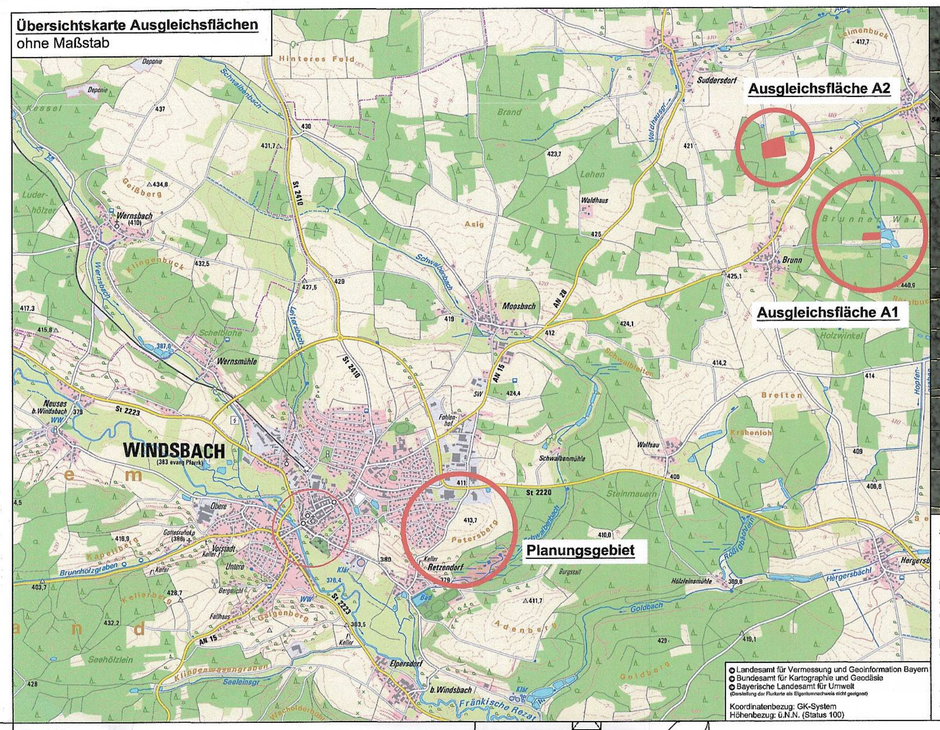
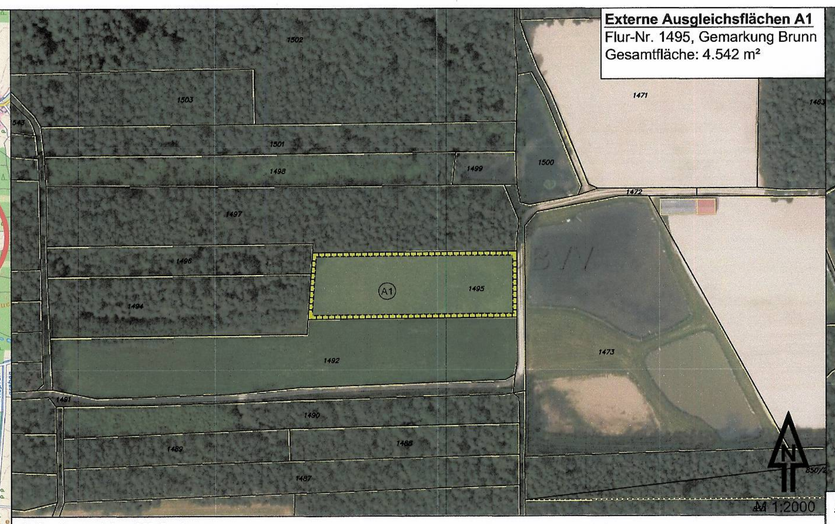
Übersichtskarte Ausgleichsflächen
ohne Maßstab



Landesamt für Vermessung und Geoinformation Bayern
Bundesamt für Kartographie und Geodäsie
Bayerische Landesamt für Umwelt
(Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet)
Koordinatenbezug: GK-System
Höhenbezug: ü.N.N. (Status 100)

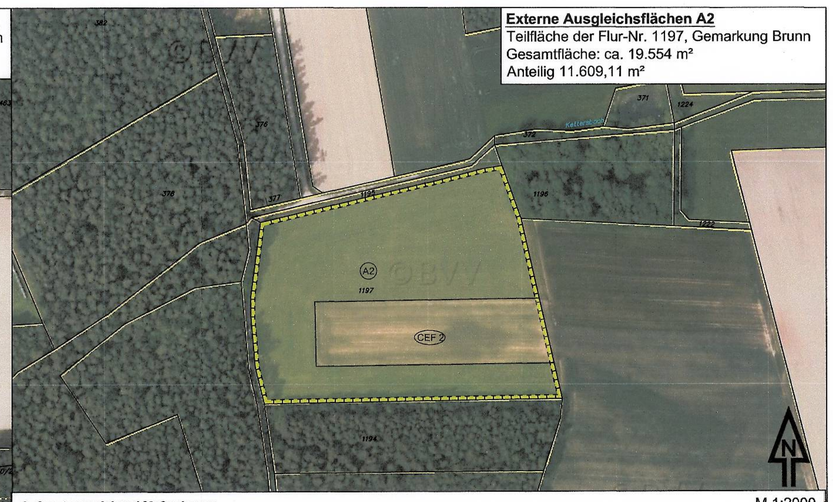


Aufwertungsziel und Maßnahmen:

Ausmagerung und Extensivierung der bisher intensiv landwirtschaftlich Wiese.

Die Fläche ist auszumagern und mit einer autochthone Wildacker - Wildäsung - Wilddeckung Saatgutmischung anzusäen. Die Fläche ist im Frühjahr abschnittweise zu mähen, wobei bei jedem Mähgang maximal 2/3 der Fläche in Streifenmahd mit wechselnden Mähabschnitten gemäht werden dürfen. Das Schnittgut ist von der Fläche zu entfernen, Mulchen ist nicht zulässig. Die Anwendung synthetischer Behandlungsmittel wie Pestizide wird ausgeschlossen. Dünger oder Düngemittel sind auf der Fläche generell nicht zugelassen. Dieses Verbot umschließt sowohl synthetisch hergestellte organische oder mineralische Dünger also auch betriebseigene Dünger (z.B. Festmist, Jauche, Gülle, Kompost). Weiterhin wird ein Wälz- und Schleppverbot festgesetzt.

Zusätzlich ist am Nord- und Westrand der Ausgleichsfläche eine Waldrandgestaltung mit einer mindestens 3 reihigen Strauch-/Heckenstruktur aus autochthonen Sträuchern und Heistern als Übergangszone zwischen Wald und Wildacker durchzuführen.



Aufwertungsziel und Maßnahmen:

Ausgangszustand: Der Ausgangszustand der Ausgleichsfläche A2 ist Dauergrünland und Ackergras.

Entwicklungsziel: Ausmagerung und Extensivierung des Dauergrünlandes sowie Anlage einer Wechselbrache auf der Ackergrasfläche

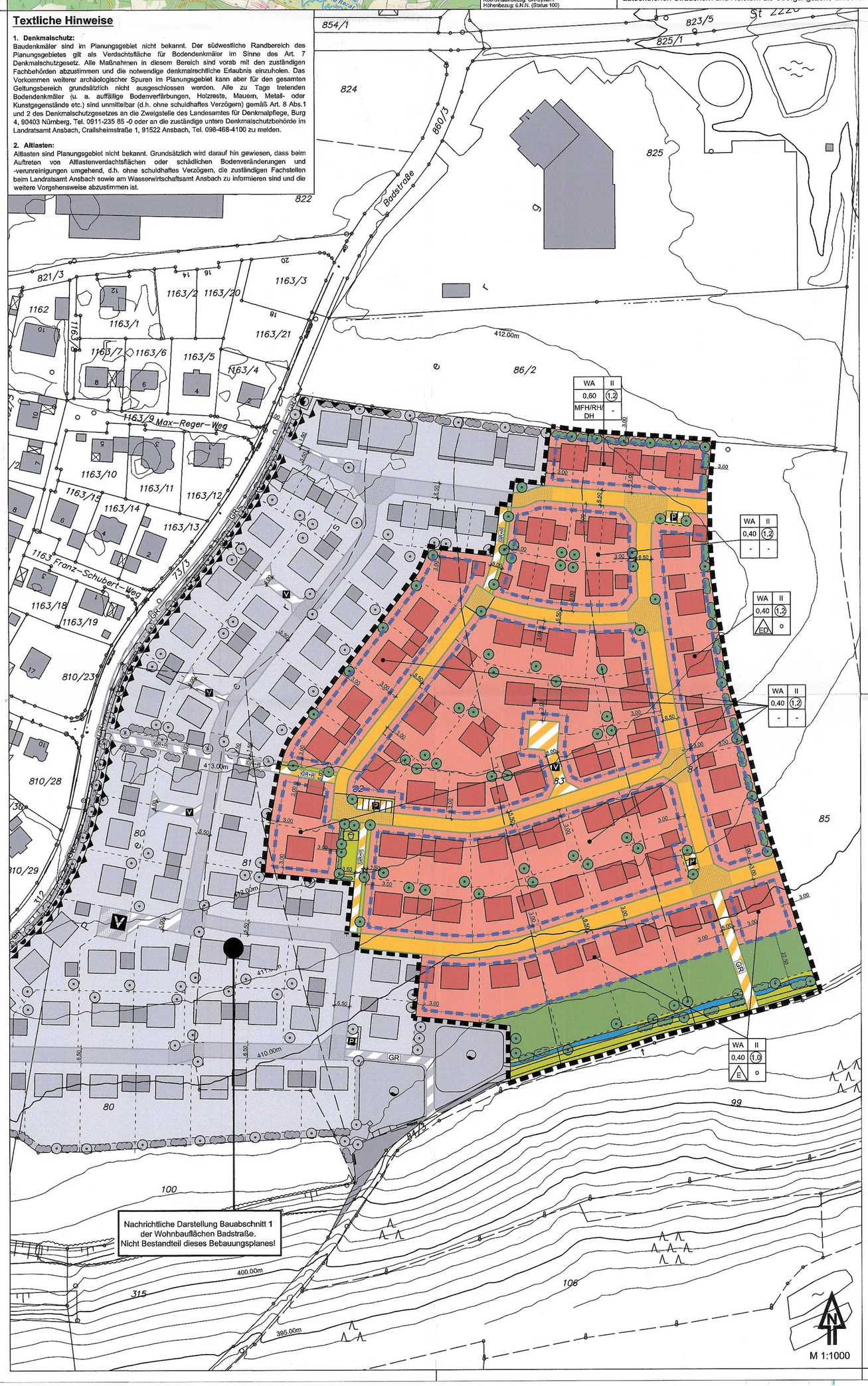
Maßnahmen : Die Ausgleichsfläche A2 ist zu extensivieren. Nach der Ernte ist die Fläche ohne weitere Bodenbearbeitung liegen zu lassen. Zur Ausmagerung der Dauergrünlandteilflächen sind diese in den ersten drei darauffolgenden Jahren 2-3-mal jährlich ab dem 15. Juni eines Jahres (1. Schnitt) abzumähen. Danach ist die Fläche jeweils 1- 2 mal jährlich ab dem 15. Juni eines Jahres (1. Schnitt) abzumähen. Das Mahdgut ist jeweils abzutransportieren. Mulchen ist nicht zulässig. Die Anwendung synthetischer Behandlungsmittel wie Pestizide wird ausgeschlossen. Dünger oder Düngemittel sind auf den Flächen generell nicht zugelassen. Dieses Verbot umschließt sowohl synthetisch hergestellte organische oder mineralische Dünger also auch betriebseigene Dünger (z.B. Festmist, Jauche, Gülle, Kompost). Weiterhin wird ein Wälz- und Schleppverbot festgesetzt.

Die landwirtschaftlich genutzte Ackergrasteilfläche von ca. 5.000 m² wurde vorzeitig im Zuge des Bauabschnitt 1 in eine Wechselbrache als Lebensraumoptimierung für Feldlerche und andere Bodenbrüter umgewandelt . Max. die Hälfte dieser Fläche darf pro Jahr bewirtschaftet werden und ist nach der Ernte ein Jahr als Stoppelbrache zu belassen. Eine erneute Bestellung dieser Teilfläche darf erst im übernächsten Jahr erfolgen.

Textliche Hinweise

1. Denkmalschutz:
Baudenkmäler sind im Planungsgebiet nicht bekannt. Der südwestliche Randbereich des Planungsgebietes gilt als Verdachtsfläche für Bodendenkmäler im Sinne des Art. 7 Denkmalschutzgesetz. Alle Maßnahmen in diesem Bereich sind vorab mit den zuständigen Fachbehörden abzustimmen und die notwendige denkmalrechtliche Erlaubnis einzuholen. Das Vorkommen weiterer archäologischer Spuren im Planungsgebiet kann aber für den gesamten Geltungsbereich grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden. Alle zu Tage tretenden Bodendenkmäler (u. a. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metall- oder Kunstgegenstände etc.) sind unmittelbar (d.h. ohne schuldhaftes Verzögern) gemäß Art. 8 Abs.1 und 2 des Denkmalschutzgesetzes an die Zweigstelle des Landesamtes für Denkmalpflege, Burg 4, 90403 Nürnberg, Tel. 0911-235 85 -0 oder an die zuständige untere Denkmalschutzbehörde im Landratsamt Ansbach, Crailsheimstraße 1, 91522 Ansbach, Tel. 098-468-4100 zu melden.

2. Altlasten:
Altlasten sind Planungsgebiet nicht bekannt. Grundsätzlich wird darauf hin gewiesen, dass beim Auftreten von Altlastenverdachtsflächen oder schädlichen Bodenveränderungen und -verunreinigungen umgehend, d.h. ohne schuldhaftes Verzögern, die zuständigen Fachstellen beim Landratsamt Ansbach sowie am Wasserwirtschaftsamt Ansbach zu informieren sind und die weitere Vorgehensweise abzustimmen ist.



Festsetzungen durch Planzeichen:

(gem. Planzeichenverordnung - PlanZV)

1. Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeine Wohngebiete i.S.d. § 4 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung

0.4 — max. Grundflächenzahl (GRZ), z.B. 0.4
(0.8) — max. Geschossflächenzahl (GFZ), z.B. 0.8
II — Zwei Vollgeschosse
III — Drei Vollgeschosse
III + PH — Drei Vollgeschosse plus Penthausetage

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze
E — nur Einzelhäuser zulässig
ED — Einzel- und Doppelhäuser zulässig
MFH — Mehrfamilienhäuser zulässig
o — offene Bauweise
RH — Reihenhäuser zulässig
DH — Doppelhäuser zulässig

4. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
P — öffentliche Stellplätze
V — verkehrsberuhigter Bereich
GR+R — Geh- /Radweg und Rettungsweg
GR — Geh- und Radweg

5. Grünflächen

öffentliche Grünfläche
private Grünfläche
öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung: Spielplatz

6. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Wasserflächen, Regenrückhaltung

7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

zu pflanzende Bäume ohne Ortsbestimmung
zu pflanzende Hecke
A1 — Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (Externe Ausgleichsmaßnahme mit Angabe Maßnahmennummer)

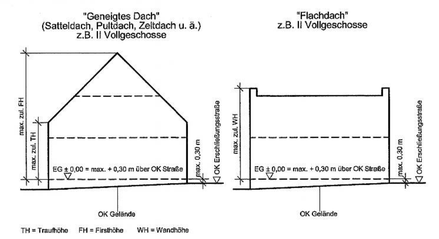
8. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
20.00 — Bemaßung in Meter
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

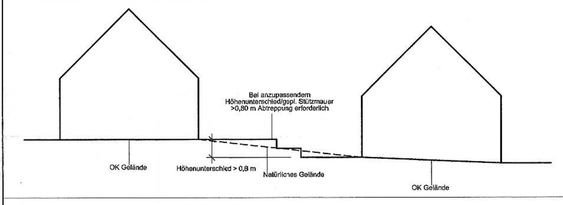
Nutzungsschablone

Art der Nutzung	WA	II	Zahl der Vollgeschosse z.B. zwei Volgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ) z.B. 0.4	0.4	(0.8)	Geschossflächenzahl (GFZ) z.B. 0.8
zulässsige Bau-/ Nutzungsformen, z. B. nur Einzelhäuser zulässig	E	o	Bauweise, z.B. offene Bauweise

Maßgaben zur Ermittlung der zulässigen Gebäudehöhen - Schemaschnitte M 1 - 250



Maßgaben zur Geländemodellierung M 1 - 250



Hinweise durch Planzeichen

Grenzstein vorhanden
350 — Höhenlinie
211/8 — Flurnummer
Vorschlag Grundstücksteilung
Vorschlag Bebauung mit Garagen
best. Bebauung
Fläche f. geplante Platzgestaltung

Verfahrensvermerke

1. Der Stadtrat der Stadt Windsbach hat in seiner Sitzung vom 16.03.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes *"Wohnbauflächen Badstraße - Bauabschnitt 2"* beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 01.04.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes *"Wohnbauflächen Badstraße - Bauabschnitt 2"* in der Fassung vom 16.03.2016 hat in dem Zeitraum vom 04.04.2016 bis 05.05.2016 stattgefunden. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 01.04.2016 durch ortsübliche Veröffentlichung bekannt gemacht.

3. Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes *"Wohnbauflächen Badstraße - Bauabschnitt 2"* in der Fassung vom 16.03.2016 hat im Zeitraum vom 04.04.2016 bis 05.05.2016 stattgefunden.

4. Zum Entwurf des Bebauungsplanes *"Wohnbauflächen Badstraße - Bauabschnitt 2"* in der Fassung vom 17.08.2016 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.09.2016 bis 10.10.2016 beteiligt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes *"Wohnbauflächen Badstraße - Bauabschnitt 2"* in der Fassung vom 17.08.2016 wurde mit Begründung und Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.09.2016 bis 10.10.2016 öffentlich ausgelegt.
Ort und Dauer der Auslegung wurden am 02.09.2016 durch ortsübliche Veröffentlichung bekannt gemacht.

Windsbach, den 20.10.2016
Matthias Seitz
Erster Bürgermeister

6. Die Stadt Windsbach hat mit Beschluss des Stadtrates vom 19.10.2016 den Bebauungsplan *"Wohnbauflächen Badstraße - Bauabschnitt 2"* einschließlich Begründung und Umweltbericht gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 19.10.2016 als Satzung beschlossen.

Windsbach, den 20.10.2016
Matthias Seitz
Erster Bürgermeister

7. ausgefertigt

Windsbach, den 20.10.2016
Matthias Seitz
Erster Bürgermeister

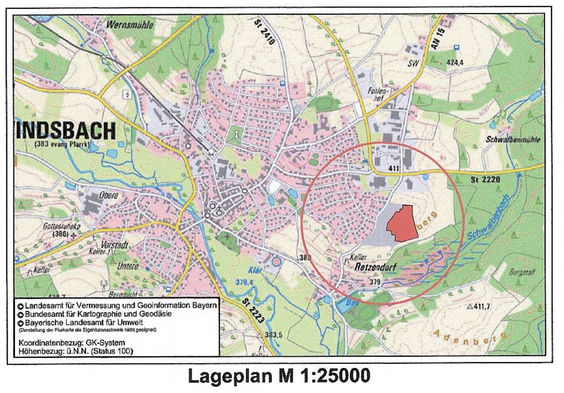
7. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan *"Wohnbauflächen Badstraße - Bauabschnitt 2"* wurde am 2016 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Der Bebauungsplan *"Wohnbauflächen Badstraße - Bauabschnitt 2"* mit Begründung und Umweltbericht ist damit in Kraft getreten.

Windsbach, den 04. Nov. 2016
Matthias Seitz
Erster Bürgermeister

Bebauungsplan
Wohnbauflächen Badstraße Bauabschnitt 2

Stadt Windsbach

Landkreis Ansbach



Lageplan M 1:25000

Aufgestellt: 16.03.2016
zuletzt geändert: 17.08.2016, 19.10.2016

INGENIEURBÜRO CHRISTOFORI UND PARTNER
Vermessung • Planung • Bauleitung
Stuttgarter Straße 37, 90574 Roßtal
Tel. 09127 - 95 96 0 Fax 09127 - 95 96 95
info@christofori.de

BAYERISCHE ARCHITEKTENKAMMER KÖRPERSCHAFT DES ÖFFENTLICHEN RECHTS
STADTPLANER BY AK 40 271
Dipl. Ing. Jörg Bierwagen
Architekt und Stadtplaner

F:\ROSSTAL\Windsbach\WIN16005_BP_östlich_Badstr. am Petersberg\Bebauungsplan\3_Satzungsfassung\WIN_BP_WA_Badstrasse_0_SF_Planblatt_161103.dwg