



Externe Ausgleichsflächen  
Fl.-Nr. 1231 und 1232/1 Teilfläche  
Gemarkung Weissenbronn

Externe Ausgleichsfläche  
Fl.-Nr. 1057  
Gemarkung Weissenbronn

M 1:1000



M 1:1000

**Festsetzungen durch Planzeichen:**  
(gem. Planzeichenverordnung - PlanZV)

**1. Art der baulichen Nutzung**

- eGE eingeschränktes Gewerbegebiet i.S.d. § 9 BauNVO
- SO Sonstige Sondergebiete i.S.d. § 11 (3) BauNVO  
Zweckbestimmung: Einkaufszentren

**2. Maß der baulichen Nutzung**

- 0,8 Grundflächenzahl (GRZ) z. B. 0,8
- 2,4 Geschossflächenzahl (GFZ) z. B. 2,4
- III Zahl der Vollgeschosse: max. 3 Vollgeschosse
- IV Zahl der Vollgeschosse: max. 4 Vollgeschosse
- 10,0m Firsthöhe (FH) in Meter
- a abweichende Bauweise
- o offene Bauweise

**3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**

- Baulinie
- Baugrenze

**6. Verkehrsflächen**

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Fußweg
- temporäre Reisemobilplätze max. 10 Stellplätze

**7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen**

- Zweckbestimmung: Elektrizität
- Wasser

**9. Grünflächen**

- private Grünfläche
- öffentliche Grünfläche

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

- W II Wasserschutzgebiet Zone II
- W III Wasserschutzgebiet Zone III

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

- Anpflanzung zu pflanzender Baum ohne Ortsbestimmung
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft, hier: Flächen externe für Ausgleichsmaßnahmen mit Bezeichnung der Ausgleichsmaßnahme

**15. Sonstige Planzeichen**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung von Nutzungsregelungen
- Anbauverbotszone/Bauverbotszone
- Anbaubeschränkungszonen/Baubeschränkungszonen

Nutzungsschablone:	Art der Nutzung	SO	II	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ)	0,8	2,4		Geschossflächenzahl (GFZ)
max. zulässige Firsthöhe von Gebäuden in Meter	FH 10,0	a		Bauweise: a = andere Bauweise gem. textl. Festsetzung o = offene Bauweise

Sektorierung für richtungsabhängige Zusatzkontingente gemäß DIN 45691, Anhang A.2

**Hinweise**

- Grenzverlauf
- Höhenlinie
- Flurnummer
- Nachrichtliche Darstellung der Parkplätze
- Immissionsort
- best. Bebauung
- Bebauungsvorschlag
- gepl. Gebäudeabruch
- Werbeanlagen
- Freileitung mit Schutzzone

**Verfahrensvermerke**

- Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 25.02.2015 die Änderung des Bebauungsplanes Nr. B 28 "Südlich der Ansbacher Straße - ehemalige Sportflächen" beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 06.03.2015 ortsüblich bekannt gemacht.
  - Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauBG mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. B 28 "Südlich der Ansbacher Straße - ehemalige Sportflächen" in der Fassung vom 25.02.2015 hat im Zeitraum vom 17.03.2015 bis 17.04.2015 stattgefunden. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 06.03.2015 durch ortsübliche Veröffentlichung bekannt gemacht.
  - Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauBG für den Vorentwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. B 28 "Südlich der Ansbacher Straße - ehemalige Sportflächen" in der Fassung vom 25.02.2015 hat im Zeitraum vom 17.03.2015 bis 17.04.2015 stattgefunden.
  - Zum Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. B 28 "Südlich der Ansbacher Straße - ehemalige Sportflächen" in der Fassung vom 10.06.2015 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauBG in der Zeit vom 23.06.2015 bis 23.07.2015 beteiligt.
  - Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. B 28 "Südlich der Ansbacher Straße - ehemalige Sportflächen" in der Fassung vom 10.06.2015 wurde mit Begründung und Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauBG in der Zeit vom 23.06.2015 bis 23.07.2015 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 15.06.2015 durch ortsübliche Veröffentlichung bekannt gemacht.
- Heilsbronn, den .....  
Dr. Jürgen Pfeiffer  
Erster Bürgermeister
- Heilsbronn, den .....  
Dr. Jürgen Pfeiffer  
Erster Bürgermeister

- Der Satzungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. B 28 "Südlich der Ansbacher Straße - ehemalige Sportflächen" wurde am 21.09.2015 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. B 28 "Südlich der Ansbacher Straße - ehemalige Sportflächen" mit Begründung und Umweltbericht ist damit in Kraft getreten.
- Heilsbronn, den .....  
Dr. Jürgen Pfeiffer  
Erster Bürgermeister

**Bestandteile des Bebauungsplans:**

Bestandteile des Bebauungsplanes sind die zeichnerische Darstellung (Planblatt) mit Satzung und Begründung in der Fassung vom 19.08.2015

**Bestandteile der Begründung zum Bebauungsplan sind:**

- der Umweltbericht, erstellt durch Landschaftsarchitekt Tautorat vom 25.01.2012, zuletzt geändert am 28.03.2012
- die zeichnerischen Darstellungen zur Ermittlung, Bewertung und Beschreibung des Ausgleichsbedarfs einschl. tabellarischer Ermittlung des Landschaftsarchitekt Tautorat vom 05.04.2012
- die spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung, Landschaftsarchitekt Tautorat vom 05.04.2012
- das Immissionsschutzgutachten des Ingenieurbüros für Bauphysik GmbH, Wolfgang Sorge, Bericht Nr. 11047.2 vom 29.05.2015

**1. Änderung des Bebauungsplan Nr. B 28 "Südlich der Ansbacher Straße - ehemalige Sportflächen" Stadt Heilsbronn**

**Landkreis Ansbach**



Lageplan M 1:25000

Für die Grünordnung:

Dipl.-Ing. Edgar Tautorat  
Landschaftsarchitekt BDLA  
Venusstraße 11  
90763 Fuhls  
E: tautorat@t-online.de

Aufgestellt: 25.02.2015  
zuletzt geändert:  
09.03.15, 10.06.2015,  
19.08.2015

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

Beratender Ingenieur und  
Stadtplaner Erwin Christofori