

Bebauungsplan Nr. B 3  
**Wohnbaufläche "An der Sonnenstraße"**  
 in Heilsbronn, Ortsteil Weißenbronn

781



M 1:1000

**Bebauungsvorschlag**



**Festsetzungen durch Planzeichen:**

(gem. Planzeichenverordnung - PlanZV)

**1. Art der baulichen Nutzung**

**WA** allgemeines Wohngebiet i. S. d. § 4 BauNVO

**2. Maß der baulichen Nutzung**

0,35 Grundflächenzahl (GRZ) z.B. 0,35 || Zwei Vollgeschosse  
 0,70 Geschossflächenzahl (GFZ) z.B. 0,70

**3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**

**ED** nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig **---** Baugrenze

**4. Verkehrsflächen**

**■** Straßenverkehrsflächen **8,00** Ein- und Ausfahrten und Anschluss an öffentliche Verkehrsfläche, hier zul. Einfahrtbereiche mit Angabe Breite in Meter  
**—** Straßenbegrenzungslinie Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss andere Flächen an die Verkehrsflächen, hier: Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

**5. 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 ohne Ortsbestimmung  
**●** best. kartierte Biotope mit Angabe Nr. der Biotopkartierung im Umgriff des Planungsgebietes **●** best. Bäume, Rodung zulässig  
 6630-0041-046

**6. Sonstige Planzeichen**

**□** Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes  
**□** Nutzungsschablone  
 Art der Nutzung, z.B. allgemeines Wohngebiet  
 max. zul. Grundflächenzahl (GRZ), z.B. 0,35  
 zulässige Bau-/ Nutzungsformen, z. B. nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig  

WA	II	Zahl der Vollgeschosse, z.B. zwei
0,35	0,70	max. zul. Geschossflächenzahl (GFZ), z.B. 0,7
ED		

**Hinweise durch Planzeichen**

**—** Flurstücksgrenzen **350** Höhenlinie  
 755/8 Flurstücksnummer  
**---** Vorschlag Grundstücksteilung **1** bestehende Bebauung (Wohnnutzung) mit Hausnummer  
**■** geplante Platzgestaltung **1** Bebauung (Nebenanlagen und sonst. Nutzungen)

**Verfahrensvermerke**

(beschleunigtes Verfahren gem. § 13b BauGB zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen für Wohnbauzwecke)

1. Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 31.05.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. B 3 Wohnbauflächen "Am Lehrfeld" in Heilsbronn, Ortsteil Weißenbronn beschlossen.

Da es sich um einen Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen für Wohnbauzwecke handelt und die festgesetzte Grundfläche kleiner als 10.000 m<sup>2</sup> ist kann das beschleunigte Verfahren gem. § 13b BauGB i.V.m. § 13a BauGB angewandt werden.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am XX.XX.2017 ortsüblich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung erfolgte der Hinweis, dass das beschleunigte Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB stattfindet.

2. Zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. B 3 Wohnbauflächen "Am Lehrfeld" in Heilsbronn, Ortsteil Weißenbronn, in der Fassung vom 31.05.2017 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.

3. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. B 3 Wohnbauflächen "Am Lehrfeld" in Heilsbronn, Ortsteil Weißenbronn, in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB und § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.

Ort und Dauer der Auslegung wurden am ..... durch ortsübliche Veröffentlichung amtlich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung erfolgte der Hinweis, dass das beschleunigte Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB stattfindet.

4. Die Stadt Heilsbronn hat mit Beschluss des Stadtrates vom ..... den Bebauungsplan Nr. B 3 Wohnbauflächen "Am Lehrfeld" in Heilsbronn, Ortsteil Weißenbronn, einschließlich Begründung und Umweltbericht gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

Heilsbronn, den .....  
 Dr. Jürgen Pfeiffer  
 Erster Bürgermeister

5. ausgefertigt

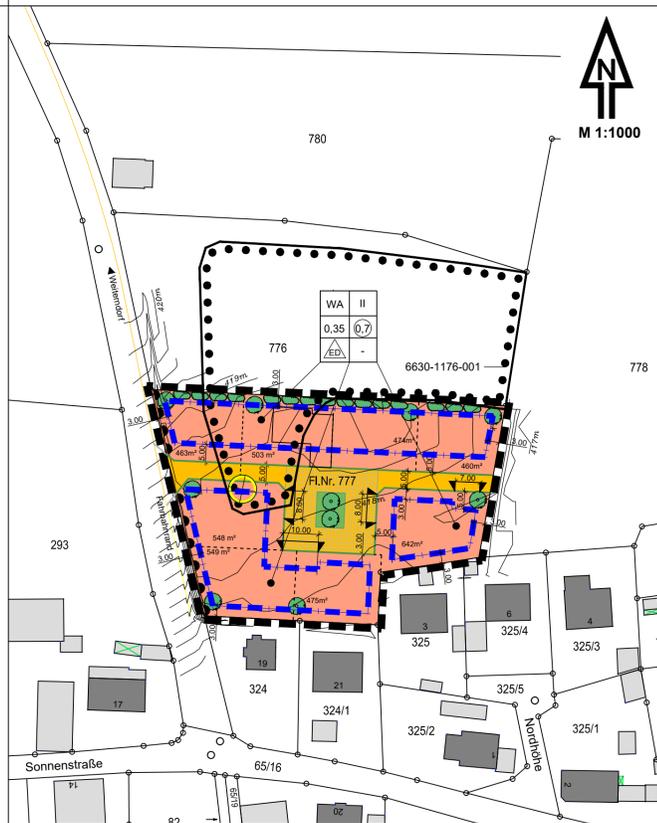
Heilsbronn, den .....  
 Dr. Jürgen Pfeiffer  
 Erster Bürgermeister

6. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. B 3 Wohnbauflächen "Am Lehrfeld" in Heilsbronn, Ortsteil Weißenbronn, wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf Rechtsfolgen (§ 215 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Schadensersatzansprüchen (§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB) hingewiesen worden.

Der Bebauungsplan Nr. B 3 Wohnbauflächen "Am Lehrfeld" in Heilsbronn, Ortsteil Weißenbronn, mit Begründung ist damit in Kraft getreten.

Heilsbronn, den .....  
 Dr. Jürgen Pfeiffer  
 Erster Bürgermeister



**Textliche Hinweise**

**1. Denkmalschutz:** Bau- und Bodendenkmäler sind im Planungsgebiet aktuell nicht bekannt. Das Vorkommen archaischer 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, Craisheimstraße 1, 91522 Ansbach, Tel. 0936-468-4100 zu melden.

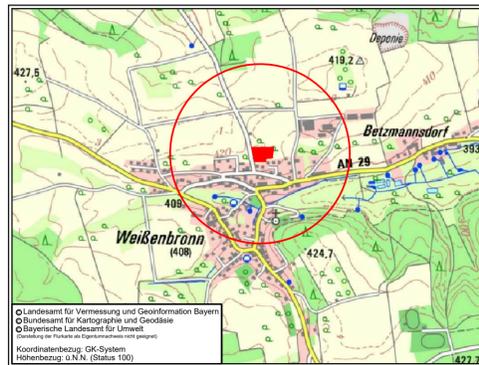
**2. Altlasten:** Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen sind im Planungsgebiet nicht bekannt. Grundsätzlich wird darauf hin gewiesen, dass beim Auftreten von Altlastenverdachtsflächen oder schädlichen Bodenveränderungen und -verunreinigungen umgehend, d.h. ohne schuldhaftes Verzögern, die zuständigen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

**Bebauungsplan Nr. B 3  
 Wohnbauflächen "Am Lehrfeld"  
 in Heilsbronn  
 Ortsteil Weißenbronn**



**Stadt Heilsbronn**

Landkreis Ansbach



Lageplan M 1 : 15.000

Aufgestellt: 31.05.2017  
 zuletzt geändert:

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

Jörg Bierwagen  
 Architekt und Stadtplaner