

Festsetzungen durch Planzeichen:
(gem. Planzeichenverordnung - PlanZV)

1. Art der baulichen Nutzung

WA1 Allgemeines Wohngebiet i. S. d. § 4 BauNVO mit Teilflächennummerierung, z. B. Teilfläche 1

2. Maß der baulichen Nutzung

0,4	max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ), z. B. 0,4	(1,2)	max. zulässige Geschossflächenzahl (GFZ), z. B. 1,2
II	Zahl der max. zulässigen Vollgeschosse: zwei	III	Zahl der max. zulässigen Vollgeschosse: drei

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze Einzel-/Doppelhäuser zulässig

offene Bauweise

4. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung öffentliche Parkplätze

Geh- und Radweg, Rettungsfahrzeuge frei

5. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

unterirdisch Abwasserleitung hier: bestehende Schmutz- und Niederschlagswasserableitung

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

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses, hier: Abflussbereich f. Starkregenereignisse

7. Grünflächen

öffentliche Grünflächen private Grünflächen

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

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (flächenbezogene plangebietssinterne Ausgleichsmaßnahme)

Umgrenzung von Flächen mit Bindung zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

zu pflanzender Baum best. Baum, zu erhalten

zu pflanzende Hecke ohne Ortsbestimmung

9. sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans Umgrenzung von Flächen für Garagen und Carports

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, hier z.B. Maß der baulichen Nutzung Bemaßung in Meter

Nutzungsschablone:

z. B. allgemeines Wohngebiet i. S. d. § 4 BauNVO

WA1	III	max. zulässige Zahl der Vollgeschosse z. B. drei Vollgeschosse
0,4	(1,2)	max. zul. Geschosflächenzahl (GFZ) z. B. 1,2
o		Bauweise: z. B. nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Hinweise durch Planzeichen

Verlauf Flurstücksgrenzen Flurstücksnummer

Höhenlinie (mit Angabe in Meter über Normalhöhen-Null) best. Bebauung im städtebaulichen Umfeld

best. Baum im städtebaulichen Umfeld

best. Teil eines Bodendenkmals ausserhalb des Planungsgebietes mit Angabe der Kartierungsnummer z. B. D-5-6630-0034

best. Teil eines Bodendenkmals innerhalb des Planungsgebietes mit Angabe der Kartierungsnummer z. B. D-5-6630-0034

best. biotopkartierte Fläche im Umfeld mit Kartierungsnummer

gepl. Sperreinrichtung im Geh- und Radweg zum Ausschluss allg. Befahrbarkeit durch Kfz

Vorschlag Grundstücksteilung

Hinweise durch textliche Erläuterung

Denkmalschutz:

Baudenkmäler sind im Planungsgebiet aktuell nicht bekannt. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist ein Bodendenkmal verzeichnet. Die bereits durchgeführten Sondagen haben keine denkmalrechtlichen Befunde. Das Vorkommen archaischer Spuren im Planungsgebiet kann aber für den gesamten Geltungsbereich grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden. Beim Auffinden von Bodendenkmälern (u. a. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metall- oder Kunstgegenstände etc.) ist unmittelbar gemäß der geltenden Meldepflicht, die untere Denkmalschutzbehörde im Landkreis Ansbach, Craillheimstraße 1, 91522 Ansbach, Tel. 0981/468-4110 oder das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Burg 4, 90403 Nürnberg, Tel. 0911/235 85-0 zu verständigen.

Altlasten:

In Teilbereichen des Planungsgebietes wurde Überschreitungen des Prüfwertes für Arsen (geogene Belastung) gem. Bundesbodenschutzverordnung für Kinderspielflächen und Wohngebiete in den bestehenden Sanden, Tone und Schluffen festgestellt. Die betroffenen Schichten können verbleiben, soweit eine Abdeckung mit chemisch unauffälligen Oberbodenabdeckungen von mindestens 0,35 m oder eine Wiederverwertung unter versiegelte Flächen erfolgt. Weitergehende Hautwerksbeprobungen sind empfohlen. Grundsätzlich wird darauf hingewiesen, dass beim Auftreten von altlastenverdächtigen oder schädlichen Bodenveränderungen und -Verunreinigungen umgehend, d.h. ohne schuldhaftes Verzögern, die zuständigen Fachstellen am Landratsamt Ansbach sowie am Wasserwirtschaftsamt Ansbach zu informieren sind und die weitere Vorgehensweise abzustimmen ist.

Koordinatensystem:

Lagesystem: UTM32, ETRS89 / GRS80 - Ellipsoid Mittelmeermeridian 9° Streckenverzerrung beachten
Höhensystem: Höhe über Normalhöhen-Null (NN) im DHHN2016 (Status 170)

Bestandteile des Bebauungsplanes Nr. B 50 "Erweiterung Am Sonnenfeld"

Bestandteile des Bebauungsplanes Nr. B 50 "Erweiterung Am Sonnenfeld" mit integriertem Grünordnungsplan, in der Fassung vom 22.04.2026 sind als jeweils gesondert ausgeführte Dokumente:

- das Planblatt mit zeichnerischen Festsetzungen zum Bauplanungs- und Bauordnungsrecht
- die Satzung mit textlichen Festsetzungen zum Bauplanungs- und Bauordnungsrecht

Kartengrundlage: Geobasisdaten, Luftbild
(c) Bayerische Vermessungsverwaltung www.geodaten.bayern.de
2024 (Daten verändert) - Lizenz: CC BY 4.0



Verfahrensvermerke

- Der Stadtrat der Stadt Heilsbronn hat in seiner Sitzung vom 15.12.2021 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. B 50 "Erweiterung Am Sonnenfeld" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 29.12.2021 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. B 50 "Erweiterung Am Sonnenfeld", in der Fassung vom 26.02.2025 hat in dem Zeitraum vom 16.05.2025 bis 27.06.2025 stattgefunden. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 16.05.2025 durch ortsübliche Veröffentlichung bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. B 50 "Erweiterung Am Sonnenfeld", in der Fassung vom 26.02.2025 hat im Zeitraum vom 16.05.2025 bis 27.06.2025 stattgefunden.
- Zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. B 50 "Erweiterung Am Sonnenfeld", in der Fassung vom 21.01.2026 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.03.2026 bis 07.04.2026 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. B 50 "Erweiterung Am Sonnenfeld", in der Fassung vom 21.01.2026 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.03.2026 bis 07.04.2026 Internet veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurden folgende andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeiten vorgehalten: Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde in Papierfassung im Rathaus, Kammereckerplatz 1, 91560 Heilsbronn, während folgender Zeiten Montag - Freitag 08:00 - 12:00, Montag 14:00 - 16:00 Uhr sowie Donnerstag 14:00 - 18:00 Uhr bereitgestellt.
- Die Stadt Heilsbronn hat mit Beschluss des Stadtrates vom 22.04.2026 den Bebauungsplan Nr. B 50 "Erweiterung Am Sonnenfeld" gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 22.04.2026 als Satzung beschlossen.

Heilsbronn, den **27. April** 2026

Dr. Jürgen Pfeiffer
Erster Bürgermeister

7. Ausgefertigt:

Heilsbronn, den **27. April** 2026

Dr. Jürgen Pfeiffer
Erster Bürgermeister

8. Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. B 50 "Erweiterung Am Sonnenfeld", wurde am **30. April** 2026 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan Nr. B 50 "Erweiterung Am Sonnenfeld" mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Stadt Heilsbronn zu Jedermanns Einsicht bereit gehalten und über den Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Der Bebauungsplan Nr. B 50 "Erweiterung Am Sonnenfeld" mit Begründung und den weiteren Anlagen ist damit in Kraft getreten.

Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Heilsbronn, den **30. April** 2026

Dr. Jürgen Pfeiffer
Erster Bürgermeister

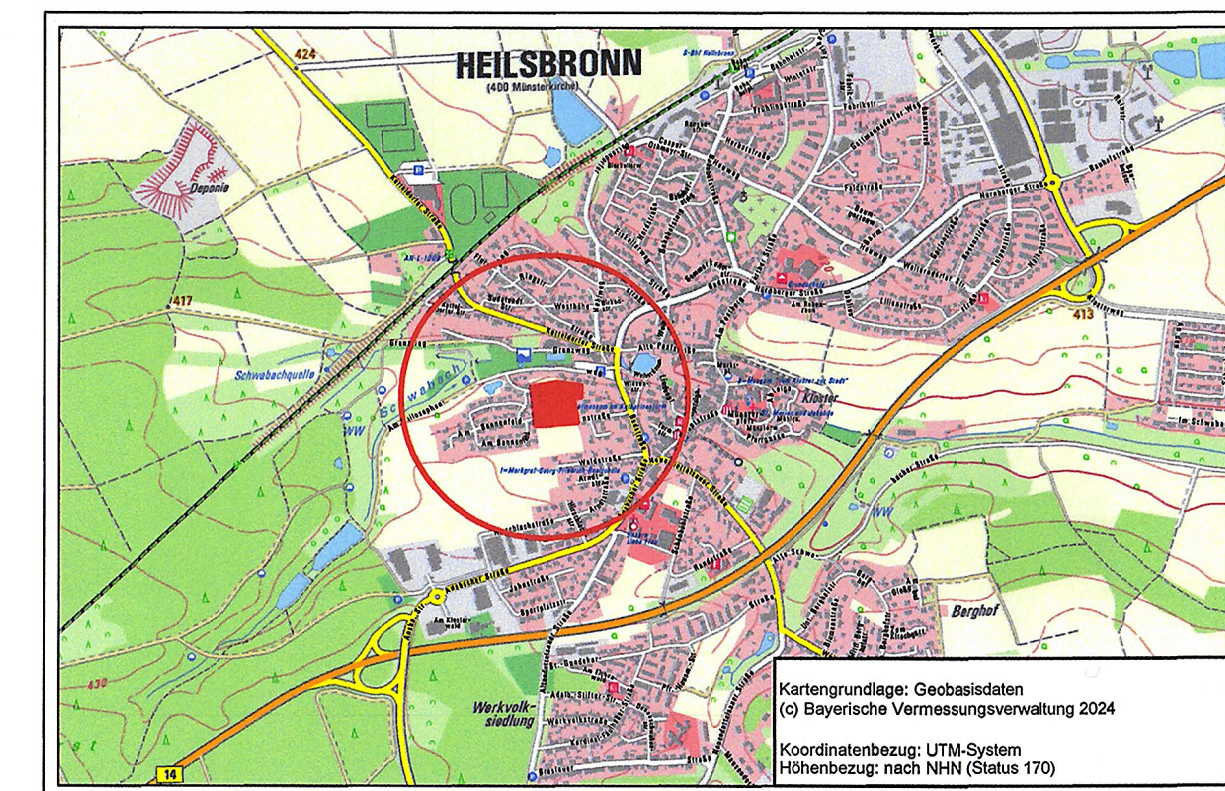
Bebauungsplan Nr. B 50 mit integriertem Grünordnungsplan



"Erweiterung Am Sonnenfeld"

Stadt Heilsbronn

Landkreis Ansbach



Lageplan M 1 : 20.000

Aufgestellt: 26.02.2025
zuletzt geändert am
21.01.2026, 22.04.2026

INGENIEURBÜRO CHRISTOFORI UND PARTNER
Vermessung • Planung • Bauleitung
Gewerbestraße 9 91560 Heilsbronn
Tel. 09872 - 95 711 0 Fax 09872 - 95 711 65
info@christofori.de



Dipl.-Ing. Jörg Bierwagen
Architekt und Stadtplaner