

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. zulässige Grundflächenzahl (GRZ), z. B. 0,4
0,8	max. zulässige Geschosflächenzahl (GFZ), z. B. 0,8

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

	Baugrenze		Einzel- und Doppelhäuser zulässig
	Baulinie	II	Zahl der max. zulässigen Vollgeschosse: zwei
	offene Bauweise	III	Zahl der max. zulässigen Vollgeschosse: drei
GH	max. zulässige Gebäudehöhe über festgesetzter Bezugshöhe		

4. Verkehrsflächen

	Straßenverkehrsflächen		Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
	Straßenbegrenzungslinie		fußläufige Erschließung

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsfläche, hier: Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Ein- und Ausfahrten und Anschluß an öffentliche Verkehrsfläche, hier: zul. Einfahrtsbereich mit Angabe Breite in Meter

5. Grünflächen

	öffentliche Grünfläche		private Grünfläche
--	------------------------	--	--------------------

6. 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. Baum, zu erhalten		

7. Hauptversorgungs- und Abwasserleitung

geplante unterirdische Versorgungsleitung

8. Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft

Regenrückhaltebecken

9. Sonstige Planzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes		Bemaßung in Meter
	Erdwall		Bemaßung Radius in Meter

Nutzungsschablone:

Art der Nutzung z. B. allg. Wohngebiet i. S. d. § 4 BauNVO
max. zul. Grundflächenzahl (GRZ) z. B. 0,4
max. zulässige Gebäudehöhe über festgesetzten Bezugspunkt
zulässige, maximale Abgrabung z. B. 0,5 Meter

WA	II
0,4	0,8
GH max 9,50	
Abgr. max 0,5 m	Auffüll. max 0,5 m
367,00 ü. NN	

Zahl der Vollgeschosse z. B. zwei
max. zul. Geschosflächenzahl (GFZ) z. B. 0,8
zulässige Bau-/Nutzungsform, z. B. Einzel- und Doppelhäuser zulässig
zulässige, maximale Auffüllung z. B. 0,5 Meter
Bezugshöhe, über NN für max. zulässige Gebäudehöhen (gem. DIN EN 12) z. B. 367,00 ü. NN = 0,00 für GH

Hinweise durch Planzeichen

	Verlauf Flurgrenzen	4085	Flurnummer
	Höhenlinie (mit Angabe in Meter über Normalnull)	350	
	bestehender Baum im städtebaulichen Umfeld		
	best. Bebauung		Bebauungsvorschlag
	best. Böschung		
	best. kartierte Biotop mit Angabe Nr. der Biotopkartierung im Umfang des Planungsgebietes, z. B. 6630-1064-001		Grabenstruktur zur Ableitung von Oberflächenwasser

Hinweise durch textliche Erläuterung

Denkmäler:
Bau- und Bodendenkmäler sind im Planungsgebiet aktuell nicht bekannt. Das Vorkommen archäologischer 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.) sind unmittelbar gemäß der geltenden Meldepflicht die untere Denkmalschutzbehörde im Landkreis Ansbach, Crailsheimstraße 1, 91522 Ansbach, Tel. 0981/468-4110 oder das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Burg 4, 90403 Nürnberg, Tel. 0911/235 85-0 zu verständigen.

Alltlasten:
Alltlasten oder schädliche Bodenveränderungen sind im Planungsgebiet aktuell nicht bekannt. Grundsätzlich wird darauf hingewiesen, dass beim Auftreten von Alltlastenverdachtsfällen 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.

Bestandteile des Bebauungsplanes

Bestandteile des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan Nr. B 5 "Am Mühlbuck" in der Fassung vom 28.11.2018 sind als jeweils gesondert ausgelieferte Dokumente:

- die zeichnerische Darstellung (Planblatt)
- Satzung mit Anlage 1 Vorschlagsliste Bepflanzungen im Planungsgebiet sowie
- die Begründung

Die Dokumente bilden bzgl. ihrer Rechtskraft eine Einheit.

Bestandteile der Bebauungsplanbegründung sind:

- Gutachterliche Stellungnahme zur geplanten Ausweisung eines Wohnbaugebietes in Bürglein, erstellt durch Dipl. Biologe Ulrich Meßlinger, Am Weiherholz 43, 91604 Flachslanden, vom 08.03.2018
- Baugrunduntersuchung und Gründungsberatung der KP Ingenieurgesellschaft für Wasser und Boden mbH, Richard-Stücklen-Straße 2, 91710 Gunzenhausen, Bericht Nr. 17010 vom 13.03.2017
- Geländeschnitte des Planungsgebietes mit Darstellung der Gebäudeentwicklung sowie Lageplan mit Kennzeichnung Geländeschnitte, jeweils erstellt durch Ingenieurbüro Christofori und Partner, Roßtal, vom 25.07.2018



Verfahrensvermerke

(beschleunigtes Verfahren gem. § 13b BauGB)

- Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 12.10.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. B 5 "Am Mühlbuck" in Bürglein, beschlossen.
- Da es sich um einen Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen für Wohnbauzwecke handelt und die festgesetzte Grundfläche kleiner als 10.000 m² ist kann das beschleunigte Verfahren gem. § 13b BauGB i.V.m. § 13a BauGB angewandt werden.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 18.11.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

- Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. B 5 "Am Mühlbuck" in Bürglein, in der Fassung vom 25.07.2018 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 21.08.2018 bis 28.09.2018 öffentlich ausgelegt. In der Bekanntmachung erfolgte der Hinweis, dass das beschleunigte Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB stattfindet.

Ort und Dauer der Auslegung wurden am 09.08.2018 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.

- Die Stadt Heilsbronn hat mit Beschluss des Stadtrates vom 28.11.2018 den Bebauungsplan B 5 "Am Mühlbuck" in Bürglein, einschließlich Begründung und Umweltbericht gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 28.11.2018 als Satzung beschlossen.

Heilsbronn, den
Dr. Jürgen Pfeiffer
Erster Bürgermeister

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

- Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan B 5 "Am Mühlbuck" in Bürglein 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 Entschädigungsansprüchen (§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB) hingewiesen worden.

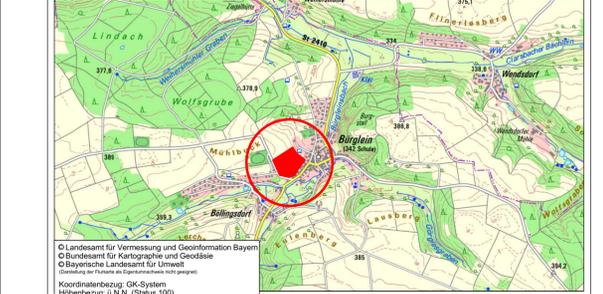
Der Bebauungsplan B 5 "Am Mühlbuck" in Bürglein, mit Begründung ist damit in Kraft getreten.
Heilsbronn, den
Dr. Jürgen Pfeiffer
Erster Bürgermeister

Bebauungsplan Nr. B 5 "Am Mühlbuck" in Bürglein mit integriertem Grünordnungsplan



Stadt Heilsbronn

Landkreis Ansbach



Übersichtslageplan M 1:25000

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

Postfach 100
91522 Ansbach
Tel. 09127 - 95 96 0 Fax 09127 - 95 96 95
info@christofori.de

Dipl. Ing. Jörg Bierwagen
Architekt und Stadtplaner