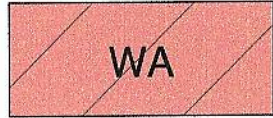


MARKT DÜRRWANGEN
HALSBACH
BEBAUUNGSPLAN "SANDFELD II"
MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

PLANZEICHENERKLÄRUNG
Für die Festsetzungen zum Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)



Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
Ergänzung Textteil Ziff. 1.1.1

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB
i.V. mit §§ 16 bis 21a BauNVO)
Ergänzung Textteil Ziff. 1.2

Zahl der Vollgeschosse

II(+D)

z.B. 2 Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt, wobei 1 oberirdisches Vollgeschoss und darüber der Dachausbau in einem Dachgeschoss, das ein Vollgeschoss sein kann aber nicht sein muss, zugelassen ist

Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB i.V. mit § 22 BauNVO
sowie Art. 6 und 7 BayBO)
Ergänzung Textteil Ziff. 1.3

o

Offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)



Nur Einzelhäuser und/oder Doppelhäuser zulässig (§ 22 (2) BauNVO)

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 (1) 2 BauGB i.V. mit §§ 12,14 und 23 BauNVO
sowie Art. 6 (8) und (9) und Art. 7 (1) BayBO)
Ergänzung Textteil Ziff. 1.4



Baugrenze festgesetzt (§23 (3) BauNVO)

Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 2 BauGB)



Stellung der baulichen Anlage mit Firstrichtung
in Pfeilrichtung festgesetzt.



Stellung der baulichen Anlage mit Firstrichtung
in den angegebenen Pfeilrichtungen zugelassen

Dachformen, Dachneigung
Ergänzung Textteil Ziff. 2.1

SD

Bei Neubauten nur Satteldach als Dachform zugelassen,
Satteldach auch mit Satteldacheinschüttung

42°-48°

Dachneigung in Altgrad festgesetzt, z.B. 42° bis 48°

Flächen für Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB
i.V. mit §§ 12, 14 und 23 (5) BauNVO)
Ergänzung Textteil Ziff. 1.5



Fläche für private Stellplätze, Carports, Garagen, Grundstückszufahrten
und sonstige zugelassene Nebenanlagen

Ga

Garage

WA	II(+D)
GRZ 0,3	GFZ 0,55
	SD 42°-48°
3	

WA	II(+D)
GRZ 0,3	GFZ 0,55
	SD 42°-48°
3	

WA	II(+D)
GRZ 0,3	GFZ 0,55
	SD 42°-48°
3	

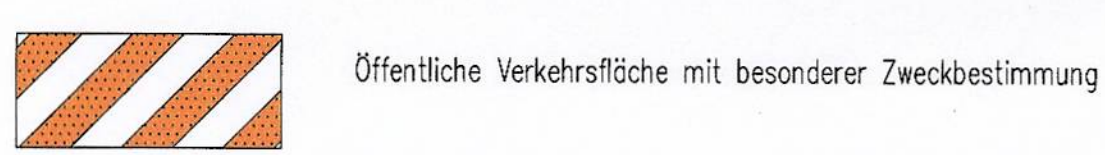
HALSBACH

Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Flächen
(§ 9 (1) 10 mit (6) BauGB)



Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)
Ergänzung Textteil Ziff. 1.7

Straßenbegrenzungslinie



Verkehrsberuhigter Bereich

Öffentliche Parkierungsfläche

Ein- bzw. Ausfahrt

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
(§ 5 (2) 4 und § 4 BauGB)
Ergänzung Textteil Ziff. 1.6

unterirdische Elektrizitätsleitung geplant

alte 20 KV-Leitung, wird abgebaut

Öffentliche und private Grünflächen
(§ 9 (1) 15 BauGB)
Ergänzung Textteil Ziff. 1.7.1 und 1.7.2



Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung
von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20, 25 und (6) BauGB)
Ergänzung Textteil Ziff. 1.8

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung
von Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen), ohne Zäunung zur
freien Landschaft

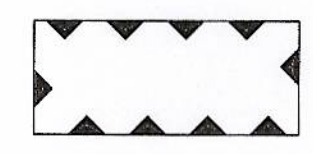
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen,
Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Ergänzung Textteil Ziff. 1.8.2.1.2

Pflanzgebot 1, Ergänzung Textteil Ziff. 1.8.2.1.1

Pflanzgebot 2, Ergänzung Textteil Ziff. 1.8.2.1.2

Pflanzgebot 3, Ergänzung Textteil Ziff. 1.8.2.1.3

Pflanzgebot für Einzelbäume



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
(§ 9 (7) BauGB)

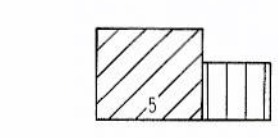
HINWEISE

Vorhandene Grundstücksgrenze

Vorschlag für die neue Grundstücksgrenze

Flurstücksnummer

Höhenlinien (Linienabstand 1 m) und Höhenkoten bezogen auf Meereshöhe
(+400,00 m für die 10 m-Abstandslinien)



Elektrizität, Trafostation

Maßkette mit Maßangabe in Meter

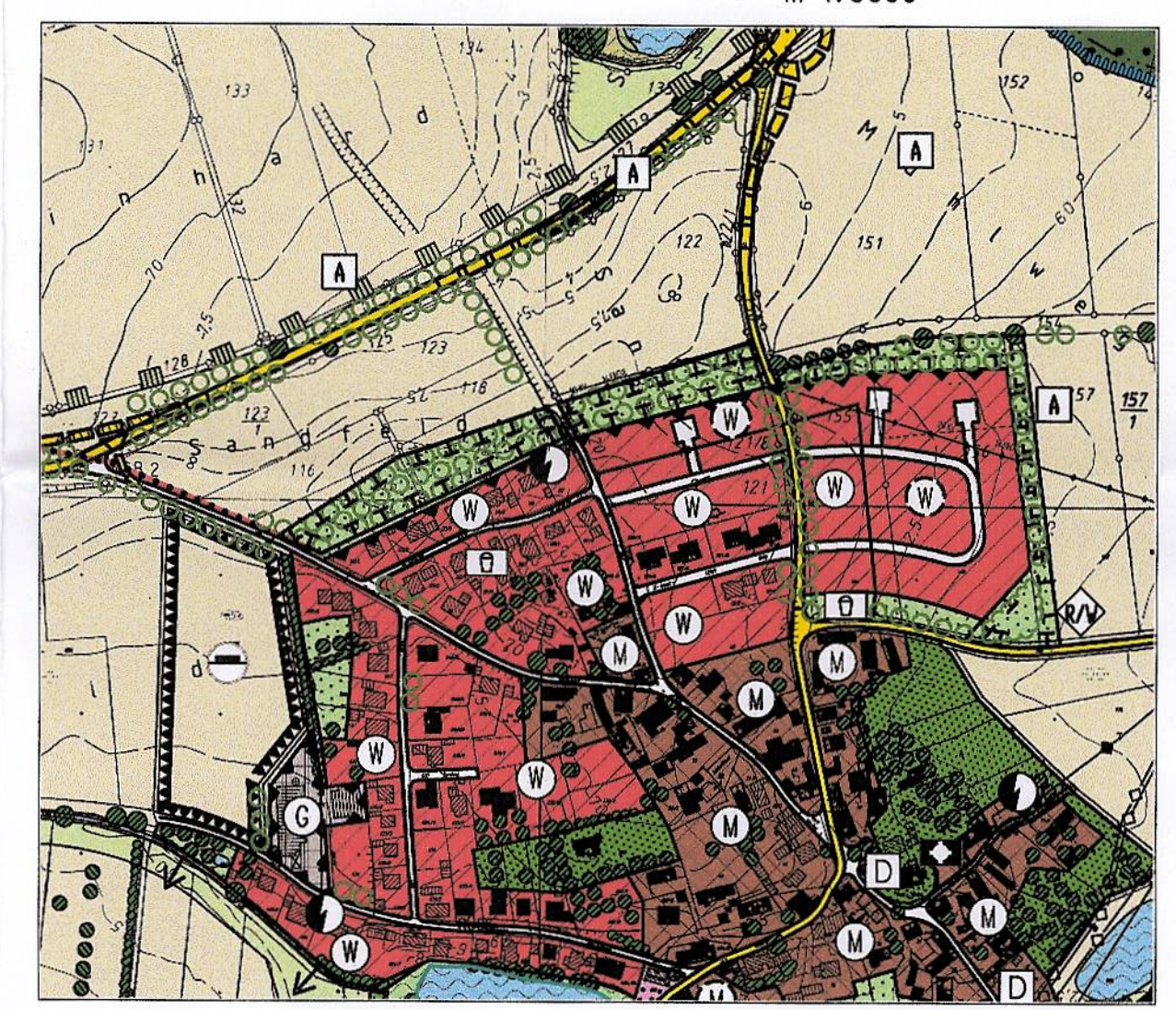
Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Höhe der baulichen Anlage als Höchstmaß
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	Dachform/Dachneigung
Pflanzgebot	

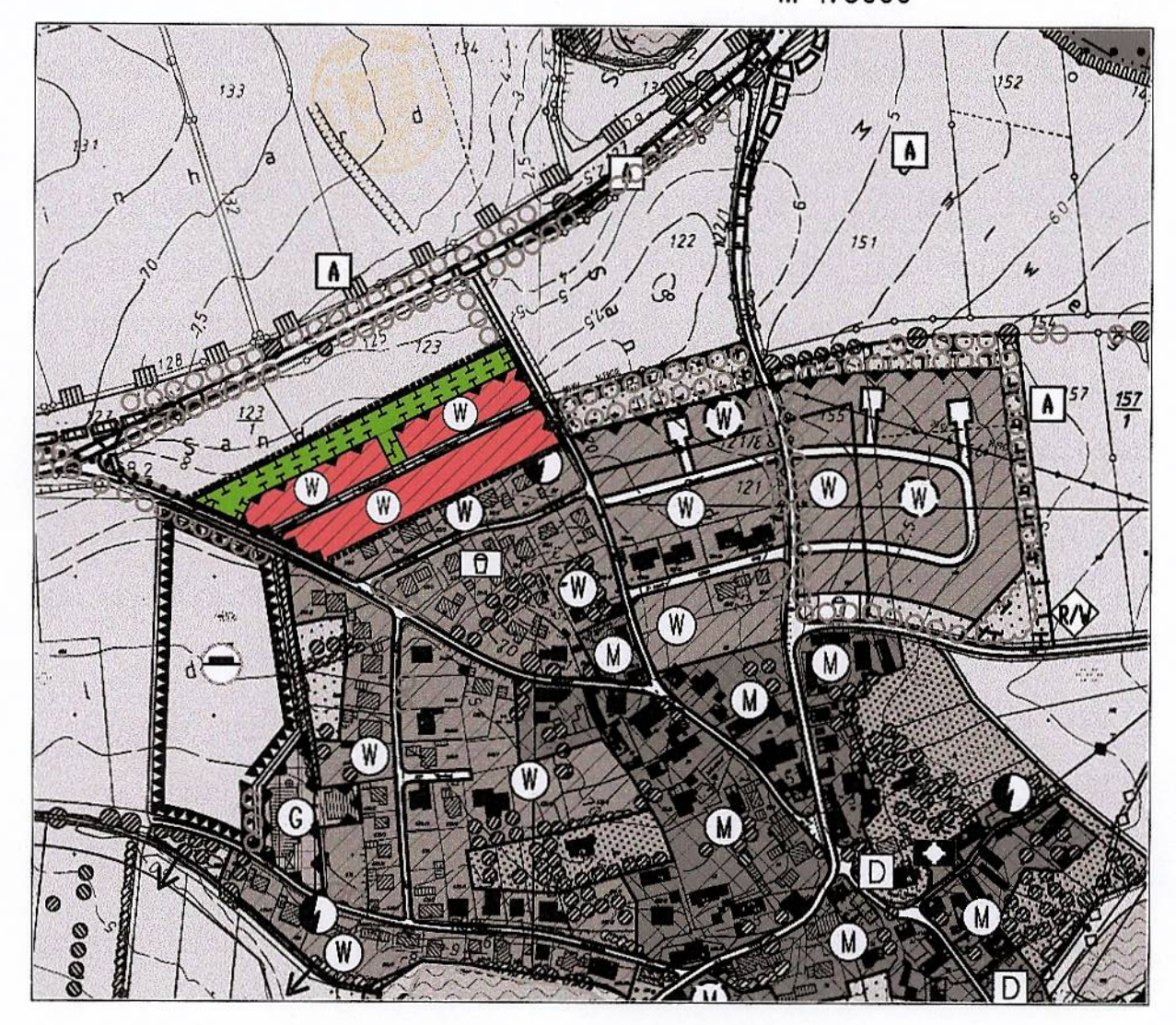
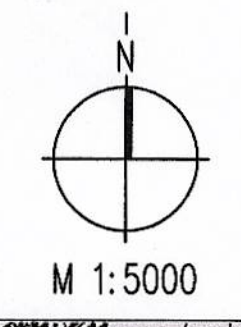
Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne
des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 5 (2) 6 u. (4) BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkung oder für Vorkehrungen
zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen

RECHTSVERBINDLICHE FASSUNG DES FLÄCHEN- NUTZUNGSPLANES / LANDSCHAFTSPLANES DER MARKTGEMEINDE DÜRRWANGEN VOM 30.07.2004



1. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES / LANDSCHAFTSPLANES DER MARKTGEMEINDE DÜRRWANGEN



VERFAHENSÜBERSICHT

Der Marktgemeinderat von Dürrwangen hat in seiner Sitzung am 07.01.2005 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Sandfeld II" mit integriertem Grünordnungsplan und die 1. Änderung des rechts-wirksamen Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 8 (3) BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde im Mitteilungsblatt der Marktgemeinde Dürrwangen vom 30.05.2005 ortsüblich bekannt gemacht.

Das Scoping-Verfahren zur Umweltprüfung gemäß § 2 (3) und (4) BauGB wurde für den Bebauungs-plan mit integriertem Grünordnungsplan und die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Zeit vom 02.03.2005 bis 12.04.2005 durchgeführt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB wurde für den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan und die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes samt Begründung und Umweltbericht in der Zeit vom 07.06.2005 bis 08.07.2005 durchgeführt.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB wurde für den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan und die 1. Änderung des Flächen-nutzungsplanes samt Begründung und Umweltbericht in der Zeit vom 07.06.2005 bis 08.07.2005 durchgeführt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan und die 1. Änderung des Flächen-nutzungsplanes wurde samt Begründung und Umweltbericht gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB in der Zeit vom 20.09.2005 bis 21.10.2005 öffentlich ausgelegt.

Die Bekanntmachung der Auslegung erfolgte im Mitteilungsblatt der Marktgemeinde Dürrwangen Nr. 09/05 vom 12.09.2005.

Der Marktgemeinderat Dürrwangen hat mit Beschluss vom 04.11.2005 die 1. Änderung des Flächen-nutzungsplanes festgestellt und den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan samt Begründung und Umweltbericht gemäß § 10 (1) BauGB in der Fassung vom 04.11.2005 als Satzung beschlossen.

Das Landratsamt Ansbach hat mit Schreiben vom 11.1.06 die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß § 6 (1) BauGB genehmigt.

Dürrwangen, den 14.2.2006
Winkler
Erster Bürgermeister F. Winkler



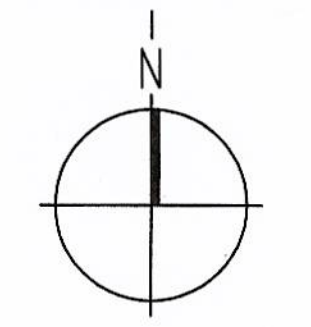
Der Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan "Sandfeld II" mit integriertem Grünordnungsplan vom 4.11.2005 wurde samt Begründung und Zusammenfassender Erklärung nach § 10 (4) BauGB gemäß § 10 (3) BauGB am 14.2.2006 im Mitteilungsblatt der Marktgemeinde Dürrwangen öffentlich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan "Sandfeld II" mit integriertem Grünordnungsplan in Kraft.

Dürrwangen, 14.2.06
Winkler, 1. Zug.



MARKT DÜRRWANGEN BEBAUUNGSPLAN "SANDFELD II" / HALSBACH MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

BP-BESTANDTEIL: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN VOM 04.11.2005
ANLAGE: BEGRÜNDUNG UND UMWELTBERICHT VOM 04.11.2005



BEBAUUNGSPLAN PLANTEIL		846.501	 FREIE PLANUNGSGRUPPE 7 Büro für Stadtplanung und Architektur Ludwigstraße 70176 Stuttgart · Tel: 0711 / 96782-0 Fax: 0711 / 96782-20 · Mail: fp7@fp7.de · www.fp7.de Beckmann · Holmberger · Lermann · A. u. J. Mayer-Ernst · Pachlaff Seeburger · Zeese · Diplomingenieure · Freie Architekten · BDA · SRL
M 1:1000	04.11.2005		