Festsetzungen durch Planzeichen:
(gem. Planzeichenverordnung - PlanZV)

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)

WA — 1.1.3. Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

2 Wo — 1.6. Beschränkung der Zahl der Wohnungen; z.B. 2 Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,8 — 2.1. Geschossflächenzahl, als Höchstmaß; z.B. 0,8

0,4 — 2.5. Grundflächenzahl; z.B. 0,4

II — 2.7. Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß; z.B. zwei Vollgeschosse

+ KG — zzgl. Kellergeschoss als Vollgeschoss

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

o — 3. offene Bauweise

3.5. Baugrenze

6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

6.1. Straßenverkehrsflächen

6.3. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Gehweg

9. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

9. Private Grünflächen

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 10, 25 und Abs. 6 BauGB)

13.1. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

13.2.1. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)

13.2.1. Anpflanzen: Bäume

13.2.2. Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b und Abs. 6 BauGB)

15. Sonstige Planzeichen

St Cp — 15.3. Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen; hier: Stellplätze und Carport (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

15.5. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen - schmale Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

15.14. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

Nutzungsschablone:

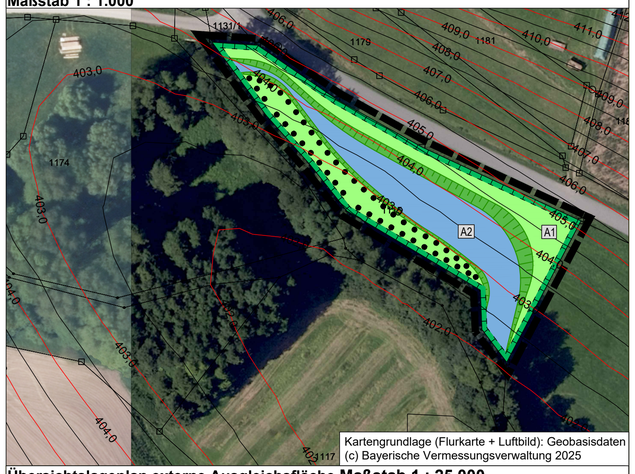
Art der baulichen Nutzung z.B. allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO	WA	II + KG
max. zul. Grundflächenzahl (GRZ) z.B. 0,4	0,4	0,8
zulässige Bauweise z.B. offene Bauweise	o	2 WO

max. zul. Vollgeschossanzahl z.B. max. zwei Vollgeschosse zzgl. Kellergeschoss als Vollgeschoss

max. zul. Geschoßflächenzahl (GFZ) z.B. 0,8

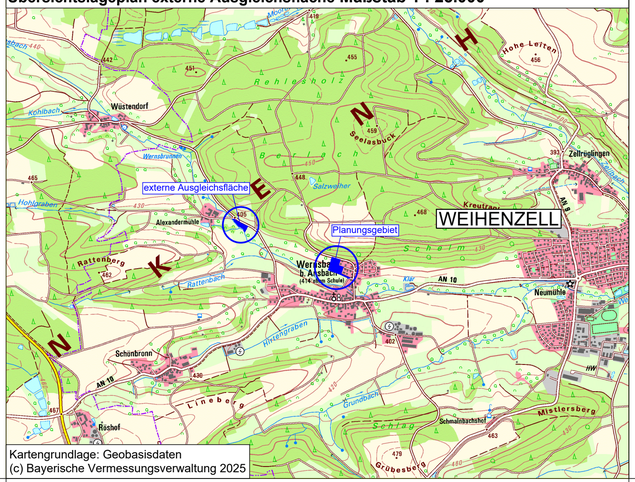
max. zul. Zahl der Wohnungen je Wohngebäude z.B. max. 2 Wohnungen

Externe Ausgeleichsfläche Fl. Nr. 1115, Gemarkung Wernsbach b. Ansbach
Maßstab 1 : 1.000

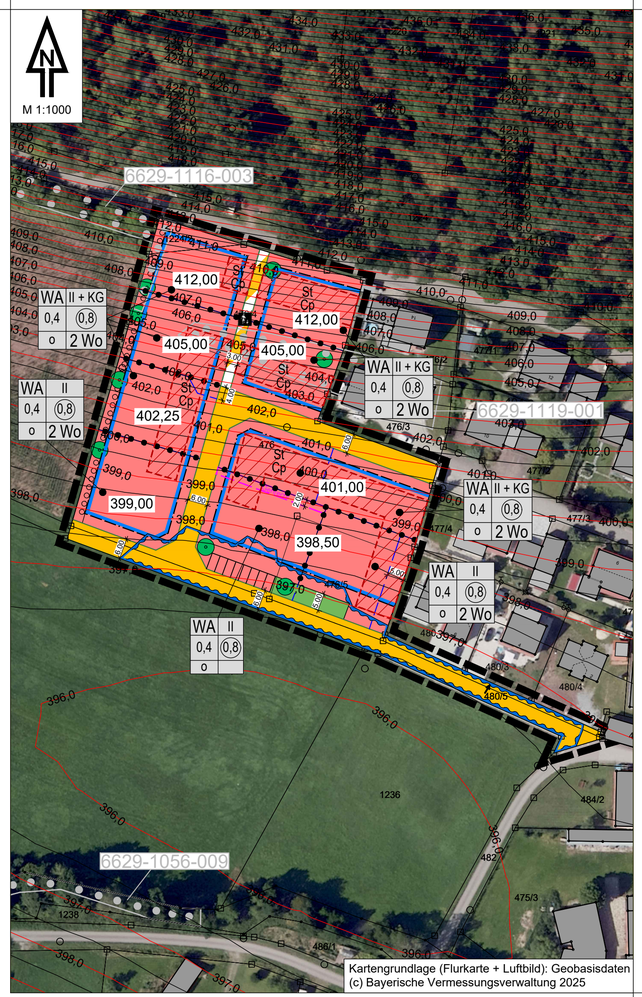


Kartengrundlage (Flurkarte + Luftbild): Geobasisdaten
(c) Bayerische Vermessungsverwaltung 2025

Übersichtslageplan externe Ausgleichsfläche Maßstab 1 : 25.000



Kartengrundlage: Geobasisdaten
(c) Bayerische Vermessungsverwaltung 2025



Kartengrundlage (Flurkarte + Luftbild): Geobasisdaten
(c) Bayerische Vermessungsverwaltung 2025

Hinweise durch Planzeichen

Verlauf Flurstücksgrenzen

482 — Flurstücksnummer

400,0 — Höhenlinie (mit Angabe in Meter über Normalhöhen-Null)

Vorschlag Grundstücksteilung

best. biotopkartierte Fläche im Umfeld mit Kartierungsnummer

best. Bebauung

3,00 — Bemaßung in Meter

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz

402,25 — Bezughöhe für die Gebäude

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 an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Burg 4, 90403 Nürnberg, Tel. 0911/235 85-0 oder die zuständige untere Denkmalschutzbehörde im Landratsamt Ansbach, Crailsheimstraße 1, 91522 Ansbach, Tel. 0981/468-0 zu verständigen.

Altlasten:
Hinweise auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen sind im Planungsgebiet aktuell nicht bekannt. 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 (NHN) im DHHN2016 (Status 170)

Bestandteile des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan Wernsbach "Im Brühl" im Ortsteil Wernsbach b. Ansbach

Bestandteile des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan Wernsbach "Im Brühl" im Ortsteil Wernsbach b. Ansbach, in der Fassung vom xx.xx.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

Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Weihenzell hat in seiner Sitzung vom xx.xx.2026 die Aufstellung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan Wernsbach "Im Brühl" im Ortseil Wernsbach b. Ansbach beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am xx.xx.2026 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauBG mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan Wernsbach "Im Brühl" im Ortsteil Wernsbach b. Ansbach, in der Fassung vom xx.xx.2026, hat in dem Zeitraum vom xx.xx.2026 bis xx.xx.2026 stattgefunden. Ort und Dauer der Auslegung wurden am xx.xx.2026 durch ortsübliche Veröffentlichung bekannt gemacht.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan Wernsbach "Im Brühl" im Ortsteil Wernsbach b. Ansbach, in der Fassung vom xx.xx.2026, hat im Zeitraum vom xx.xx.2026 bis xx.xx.2026 stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan Wernsbach "Im Brühl" im Ortsteil Wernsbach b. Ansbach, in der Fassung vom xx.xx.2026 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom xx.xx.2026 bis xx.xx.2026 beteiligt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan Wernsbach "Im Brühl" im Ortsteil Wernsbach b. Ansbach, in der Fassung vom xx.xx.2026 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom xx.xx.2026 bis xx.xx.2026 im Internet veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurden folgende andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeiten vorgehalten: Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde in Papierfassung im Rathaus, Ansbacher Str. 15, 91629 Weihenzell, während folgender Zeiten Montag - Freitag 08:00 - 12:00 Uhr, Montag 13:00 - 16:00 Uhr sowie Donnerstag 13:00 - 18:00 Uhr bereitgestellt. Die Unterlagen wurden über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich gemacht.

6. Die Gemeinde Weihenzell hat mit Beschluss des Gemeinderates vom xx.xx.2026 den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Wernsbach "Im Brühl" im Ortsteil Wernsbach b. Ansbach, einschließlich Begründung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom xx.xx.2026, als Satzung beschlossen.

Weihenzell, den ..... 2026 .....
Volkan Mertkan
Erster Bürgermeister

7. Ausgefertigt

Weihenzell, den ..... 2026 .....
Volkan Mertkan
Erster Bürgermeister

8. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Wernsbach "Im Brühl" im Ortsteil Wernsbach b. Ansbach wurde am .....2026 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Wernsbach "Im Brühl" im Ortsteil Wernsbach b. Ansbach mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Gemeinde Weihenzell zu Jedermanns Einsicht bereit gehalten und über den Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Wernsbach "Im Brühl" im Ortsteil Wernsbach b. Ansbach mit Begründung und den weiteren Anlagen ist damit in Kraft getreten.

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

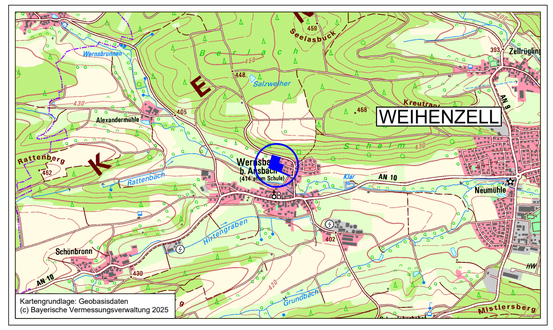
Weihenzell, den ..... 2026 .....
Volkan Mertkan
Erster Bürgermeister

Bebauungsplan
mit integriertem Grünordnungsplan

Wernsbach "Im Brühl"
im Ortsteil Wernsbach b. Ansbach

Gemeinde Weihenzell

Landkreis Ansbach



Kartengrundlage: Geobasisdaten
(c) Bayerische Vermessungsverwaltung 2025

Übersichtslageplan M 1:25.000

Aufgestellt: 09.11.2026
zuletzt geändert:

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