

**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  
 nur Einzelhäuser zulässig  
 II Zahl der max. Vollgeschosse z. B. zwei Vollgeschosse  
 o offene Bauweise  
 SD Satteldach

**4. Grünflächen**

öffentliche Grünfläche

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

best. Baum, zu erhalten  
 best. Hecke zu erhalten  
 best. kartierte Biotope mit Angabe Nr. der Biotopkartierung im Umgriff des Planungsgebietes, z. B. 6631-0076-006

**7. Verkehrsflächen**

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung  
 öffentliche Stellplätze

**8. Hauptversorgungs- und Abwasserleitung**

bestehende unterirdische Versorgungsleitung  
 Elektrizität

**9. Sonstige Planzeichen**

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes  
 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, hier Stellplätze und Garagen zulässig  
 Bemaßung in Meter

**Nutzungsschablone:**

Art der Nutzung z. B. allg. Wohngebiet	WA	II	Zahl der Vollgeschosse z. B. zwei
max. zul. Grundflächenzahl (GRZ) z. B. 0,4	0,4	(0,8)	max. zul. Geschosflächenzahl (GFZ) z. B. 0,8
zulässige Bau-/Nutzungsform, z. B. nur Einzelhäuser zulässig		SD DN 45°-55°	SD = zul. Dachform z. B. Satteldach DN = Dachneigung 45° - 55° mit Festsetzung zur Dachneigung z. B. 45° - 55°
Lärmschutzmaßnahmen gem. textlicher Festsetzungen	LS	o	Bauweise z. B. offene Bauweise

**Hinweise durch Planzeichen**

Verlauf Flurgrenzen 4085 Flurnummer  
 Höhenlinie (mit Angaben in Meter über Normalnull) 350  
 best. Bebauung  
 Bebauungsvorschlag

**Hinweise durch textliche Erläuterung**

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 Fürth, Pinderpark 2, 90513 Zirndorf, Tel. 0911/9773-1506 oder das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Burg 4, 90403 Nürnberg, Tel. 0911/235 85-0 zu verständigen.

Alllasten:  
 Alllasten oder schädliche Bodenveränderungen sind im Planungsgebiet aktuell nicht bekannt. Grundsätzlich wird darauf hingewiesen, dass beim Auftreten von alllastenverdächtigen oder schädlichen Bodenveränderungen und -Verunreinigungen umgehend, d.h. ohne schuldhaftes Verzögern, die zuständigen Fachstellen am Landratsamt Fürth sowie am Wasserwirtschaftsamt Nürnberg zu informieren sind und die weitere Vorgehensweise abzustimmen ist.

**Bestandteile der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 "An der Jahnstraße"**

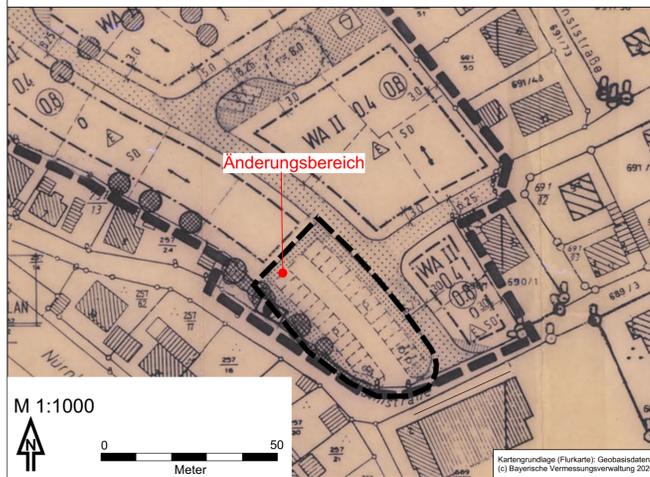
Bestandteile der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 "An der Jahnstraße" in der Fassung vom 21.07.2020 sind als jeweils gesondert ausgefertigte Dokumente:

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

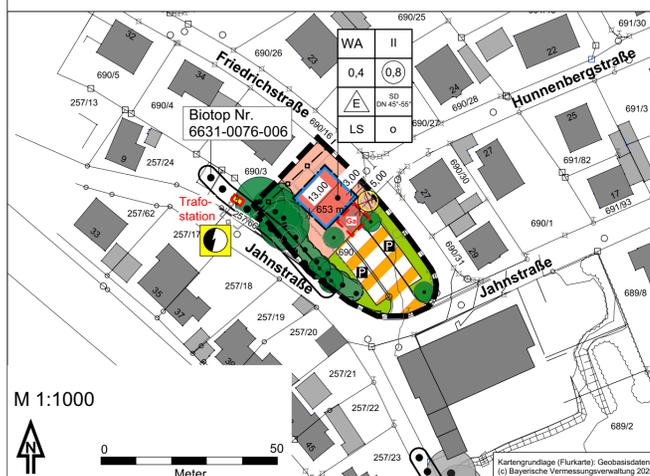
**Koordinatensystem:**

Lagesystem: GK4 im DHDN90, EPSG 5678 / Bessel-Ellipsoid (1841) / Gauß-Krüger  
 Höhensystem: Höhe über Normal-Null (NN) im DHHN12 (NN-Höhen, Status 100)

**Urplan mit Kennzeichnung des Änderungsbereiches ohne Maßstab**



**1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9**



**Verfahrensvermerke**

(beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB)

1. Der Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 "An der Jahnstraße" wurde in der Sitzung des Marktgemeinderates am 19.12.2017 gefasst. Da es sich um einen Bebauungsplan für Maßnahmen der Innenentwicklung handelt und die Voraussetzungen gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB erfüllt sind, kann das beschleunigte Verfahren gem. § 13a BauGB angewandt werden.

Die Durchführung der 1. Änderung des Bebauungsplanverfahrens im beschleunigten Verfahren wurde durch ortsübliche Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 11 / 2018 am 05.09.2018 bekannt gemacht. In der Bekanntmachung erfolgte der Hinweis, dass das beschleunigte Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung stattfindet.

Roßtal, den .....

2. Zum Vorentwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 "An der Jahnstraße" wurde im Zeitraum vom 17.09.2018 bis 12.10.2018 die Öffentlichkeit frühzeitig gem. § 13a Abs. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB beteiligt. Am 19.09.2018 fand eine öffentliche Darlegung mit Erläuterung in der Mittelschule Roßtal statt. Den Bürgern wurde Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Parallel wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB um Stellungnahme gebeten.

3. Die öffentliche Auslegung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 "An der Jahnstraße" in der Fassung vom 03.03.2020 gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB fand im Zeitraum vom 27.04.2020 bis 05.06.2020 statt. Die ortsübliche Bekanntmachung hierzu erfolgte im Amtsblatt Nr. 5 / 2020 vom 15.04.2020. In der Bekanntmachung erfolgte der Hinweis, dass das beschleunigte Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung stattfindet. Die Behörden wurden beteiligt und um Stellungnahme in diesem Zeitraum gebeten.

Roßtal, den .....

4. Der Markt Roßtal hat mit Beschluss des Bau- und Umweltausschusses vom 21.07.2020 die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 "An der Jahnstraße" gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 21.07.2020 als Satzung beschlossen.

Roßtal, den .....

Ausgefertigt:

Roßtal, den .....

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 "An der Jahnstraße" in der Fassung vom 21.07.2020 wurde gem. § 10 Abs. 3 Sätze 1 und 3 BauGB im Amtsblatt Nr. .... ortsüblich bekannt gemacht und mit seinen Anlagen gem. § 10 Abs. 3 Satz 2 BauGB zu jedermanns Einsicht bereit gehalten. Der Bebauungsplan ist damit nach § 10 Abs. 3 Sätze 4 und 5 BauGB in Kraft getreten.

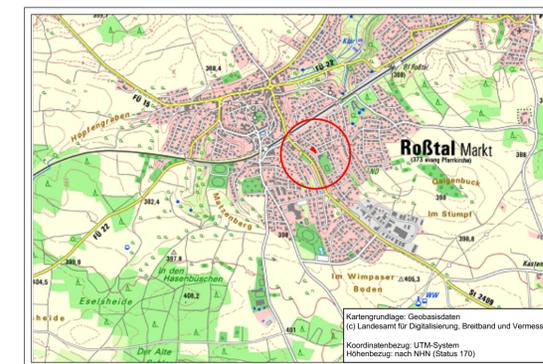
Roßtal, den .....

**Bebauungsplan Nr. 9  
"An der Jahnstraße"  
1. Änderung  
mit integriertem Grünordnungsplan**



**Markt Roßtal**

**Landkreis Fürth**



**Übersichtslageplan 1:25000**

Aufgestellt: 23.07.2018  
 zuletzt geändert am  
 04.09.2018, 09.04.2019,  
 03.03.2020, 21.07.2020

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

Dipl. Ing. Jörg Bierwagen  
 Architekt und Stadtplaner