

**Festsetzungen durch Planzeichen:**  
(gem. Planzeichenverordnung - PlanZV)

**1. Art der baulichen Nutzung**

<b>WA</b>	Allgemeine Wohngebiete i. S. d. § 4 BauNVO	8 Wo	Beschränkung der Zahl der Wohnungen je Gebäude, bspw. max. 8 Wohnungen
-----------	---	------	--

**2. Maß der baulichen Nutzung**

0,4	Grundflächenzahl (GRZ) z. B. 0,4	0,8	Geschoßflächenzahl (GFZ), z. B. 0,8
		1,2	Geschoßflächenzahl (GFZ), z. B. 1,2

**3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**

	Baugrenze		nur Einzelhäuser zulässig
	Baulinie		nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
	offene Bauweise		nur Mehrfamilienhaus zulässig
	abweichende Bauweise, hier halboffene Bauweise		Flachdach
	Zahl der max. Vollgeschosse: zwei Vollgeschosse		Pultdach
	Zahl der max. Vollgeschosse: drei Vollgeschosse		Satteldach
	Gebäudehöhe max. über fest- gesetzten Bezugspunkt		Firstausrichtung zwingend

**4. Verkehrsflächen**

	Straßenverkehrsflächen		Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
	Straßenbegrenzungslinie		öffentliche Stellplatzflächen für Kfz
			Geh- und Radweg

**5. Grünflächen**

	öffentliche 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		best. Hecke zu erhalten
	best. Baum, zu erhalten		best. kartierte Biotope mit Angabe Nr. der Biotop- kartierung im Umgriff des Planungsgebietes, z. B. 6631-0076-006
	best. Baum, Rodung zulässig		

**7. Sonstige Planzeichen**

	Grenze des räumlichen Geltungs- bereichs des Bebauungsplanes		Bemaßung in Meter
	Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, hier Tiefgarage		

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung von Baugebieten

Umgrenzung der Flächen zum Schutz vor schädlichen  
Umwelteinwirkungen im Sinne des Immissionsschutz-  
gesetzes, hier Lärmschutz

**Nutzungsschablone:**

Art der Nutzung z. B. allg. Wohn- gebiet mit Angabe des Teilbereichs z. B. Teil- bereich 1 und mit Beschränkung der Wohnungs- anzahl z. B. 6 Wohnungen	WA2 6 Wo	III	Zahl der Vollgeschosse z. B. drei
max. zul. Grundflächenzahl (GRZ) z. B. 0,4	0,4	1,2	max. zul. Geschoßflächenzahl (GFZ) z. B. 1,2
zulässige Bau-/Nutzungsform, z. B. nur Mehrfamilienhäuser zulässig	MFH	PD/FD	zul. Dachform z. B. Pultdach / Flachdach
Lärmschutzmaßnahmen gem. textlicher Festsetzungen	LS	o	Bauweise z. B. offene Bauweise
max. zulässige Gebäudehöhe über festgesetzten Bezugspunkt z. B. 10,50 m	GH max. 10,50 m		
	384,00 ü. NN		Bezugshöhe, über NN für max. zulässige Gebäudehöhen (gem. DHHN 12) z. B. 384,00 ü. NN = 0,00 für GH

**Hinweise durch Planzeichen**

	Verlauf Flurgrenzen	4085	Flurnummer
	Höhenlinie (mit Angaben in Meter über Normalnull)	350	
	bestehender Baum im städtebaulichen Umfeld		
	best. Bebauung		Bebauungsvorschlag
	best. Böschung		
	best. Hecken		

**Hinweise durch textliche Erläuterung**

Denkmäler:  
Bau- und Bodendenkmäler sind im Planungsgebiet aktuell nicht bekannt. 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.) sind unmittelbar gemäß der geltenden Meldepflicht die untere Denkmalschutzbehörde im Landkreis Fürth, Im Pinderpark 2, 90513 Zimdorf, 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.

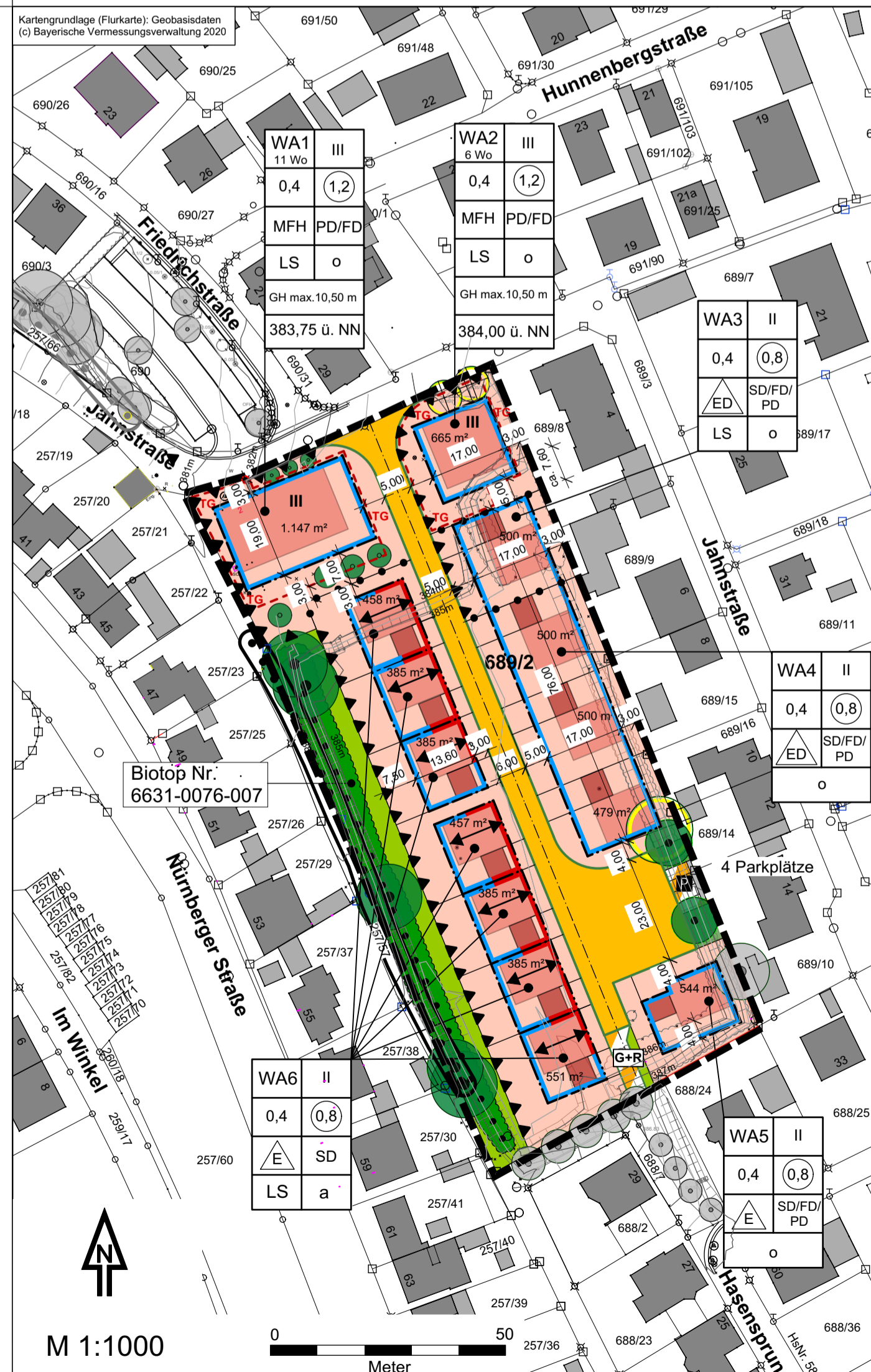
**Bestandteile des Bebauungsplanes Nr. 60 "Jahnturnhalle"**

Bestandteile des Bebauungsplanes Nr. 60 "Jahnturnhalle" 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)



**Verfahrensvermerke**

(beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB)

1. Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 60 "Jahnturnhalle" 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 des Bebauungsplanverfahrens im beschleunigten Verfahren wurde durch örtliche 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 des Bebauungsplans Nr. 60 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 des Bebauungsplans Nr. 60 "Jahnturnhalle" 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 den Bebauungsplan Nr. 60 "Jahnturnhalle" gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 21.07.2020 als Satzung beschlossen.

Roßtal, den .....

Ausgefertigt:

Roßtal, den .....

Der Bebauungsplan Nr. 60 "Jahnturnhalle" 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 .....

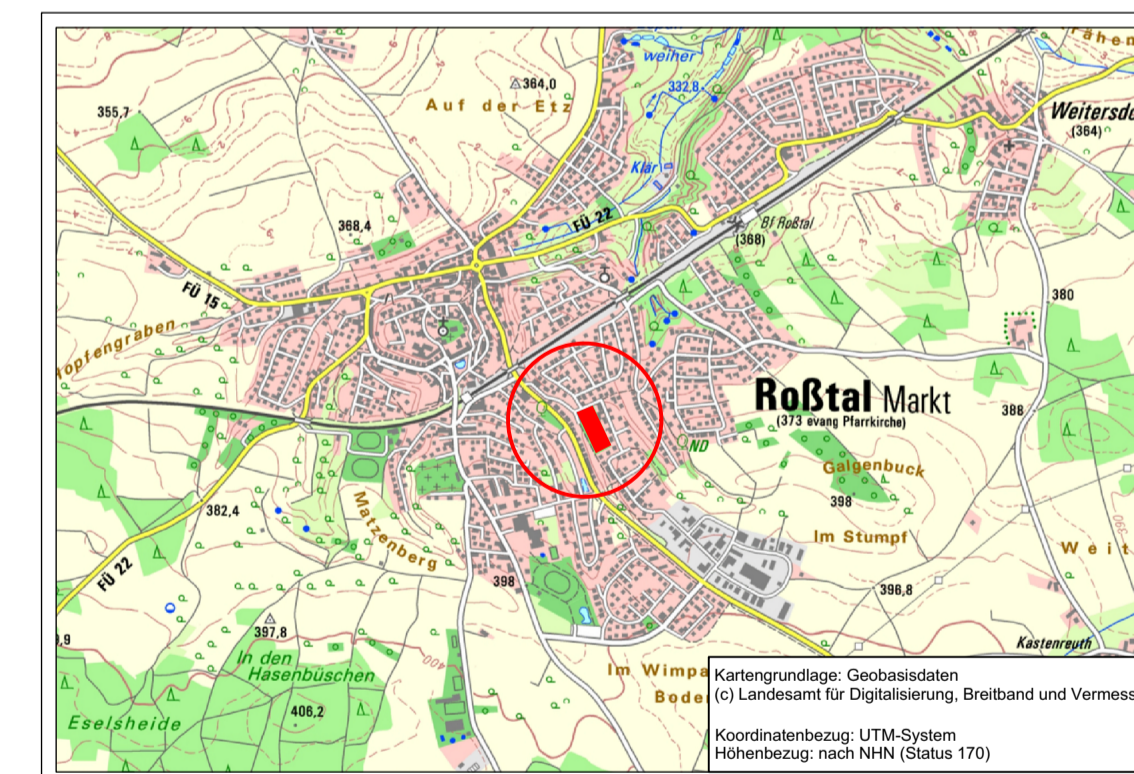
**Bebauungsplan Nr. 60 "Jahnturnhalle"**



mit integriertem Grünordnungsplan

**Markt Roßtal**

**Landkreis Fürth**



Übersichtslageplan M 1 : 25.000

Aufgestellt: 23.07.2018  
zuletzt geändert am  
20.03.2018, 04.09.2018,  
09.04.2019, 03.03.2020,  
21.07.2020

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

Dipl. Ing. Jörg Bierwagen  
Architekt und Stadtplaner