

Die Stadt Feuchtangenberg erlässt aufgrund
 - des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1729),
 - der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057),
 - der Bayerische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007, zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. Juli 2020 (GVBl. S. 381),
 - in Verbindung mit Artikel 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) - BayRS 2020-1-1-1, in der Fassung vom 22.08.1998, zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2020 (GVBl. S. 350),
 folgenden Bebauungsplan als

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 für das Wohnbaugewbiet "Am Mühlgraben"

mit integriertem Grünordnungsplan

§ 1: Geltungsbereich
 Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt der ausgearbeitete Bebauungsplan in der Fassung vom mit den aus diesem vermerkten textlichen Festsetzungen. Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung, den daneben vermerkten textlichen Festsetzungen sowie der Begründung jeweils in der Fassung vom

Der Geltungsbereich wird wie folgt abgegrenzt:

- im Norden durch die bebauten Grundstücke mit den Fl.Nrn. 42, 42/1, 43, 43/1, 44, 164, 251/28
- im Osten durch den Wirtschaftsweg mit der Fl.Nr. 167 und die Ortsverbindungsstraße mit der Fl.Nr. 182/2
- im Süden durch die landwirtschaftlich genutzten Grundstücke mit den Fl.Nrn. 190, 200, 202, 203 sowie die Ortsstraße mit der Fl.Nr. 198
- im Westen durch den Wirtschaftsweg mit der Fl.Nr. 206 sowie die bebauten Grundstücke mit den Fl.Nrn. 33, 34, 35, 35/1, 36, 37, 38, 39, 40, und 41.

Im Geltungsbereich befindet sich die Grundstücke mit den Fl.Nrn. 199, 204, 251, 251/1, 251/2, 251/3, 251/4, 251/5, 251/6, 251/7, 251/8, 251/9, 251/10, 251/11, 251/12, 251/13, 251/14, 251/15, 251/16, 251/17, 251/18, 251/19, 251/20, 251/21, 251/22, 251/23, 251/24, 251/25, 251/26, 251/27, 251/28, 251/29, 251/30, 251/31, 251/32, 251/33, 251/34, 251/35, 251/36, 251/37, 251/38, 251/39, 251/40, 251/41, 251/42, 251/43, 251/44, 251/45, 251/46, 251/47, 251/48 sowie Teilflächen der Grundstücke mit den Fl.Nrn. 33/1, 190 und 198 der Gemarkung Vorderbreitenhann.

§ 2: Inkrafttreten:

Der Bebauungsplan wird mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am gemäß § 10 BauGB rechtsverbindlich.

Stadt Feuchtangenberg, den Patrick Ruh, 1. Bürgermeister

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 für das Wohnbaugewbiet "Am Mühlgraben"

Festsetzungen (Textteil) mit integriertem Grünordnungsplan

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-11 BauNVO)
 WA Im Bebauungsplan wird die Art der Nutzung gemäß § 9 Abs. 2 BauNVO festgesetzt als "Allgemeines Wohngebiet" i.S.d. § 4 BauNVO.

Bereich I (Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplanes):
 Die für das allgemeine Wohngebiet in § 4 Abs. 3 BauNVO (1977) vorgesehenen Ausnahmen können zugelassen werden; dies gilt insbesondere für Stille zum Zwecke der Kleintierhaltung.
Bereich II (Erweiterung des Geltungsbereiches durch die 2. Änderung):
 Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO (2017) sind ausgeschlossen.

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

Das Maß der baulichen Nutzung beträgt als Obergrenze:

Bereich I (Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplanes):
 Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung gelten die Höchstwerte des § 17 Abs. 1 BauNVO (1977), soweit sich nicht aus den festgesetzten überbaubaren Flächen, Geschosshöhen und Grundstücksgrößen im Einzelfall ein geringeres Maß baulicher Nutzung ergibt.

I 1 Vollgeschoss - Höchstgrenze II 2 Vollgeschosse (Erd- und Obergeschoss) - Höchstgrenze
 0,4 Grundflächenzahl = 0,4 (§ 19 BauNVO) 0,4 Grundflächenzahl = 0,4 (§ 19 BauNVO)
 0,5 Geschosflächenzahl = 0,5 (§ 20 BauNVO) 0,4 Geschosflächenzahl = 0,4 (§ 20 BauNVO)

II/II 1 Untergeschoß und 1 Erdgeschoss als Höchstgrenze
 0,4 Grundflächenzahl = 0,4 (§ 19 BauNVO) 0,4 Grundflächenzahl = 0,4 (§ 19 BauNVO)
 0,8 Geschosflächenzahl = 0,8 (§ 20 BauNVO) 0,8 Geschosflächenzahl = 0,8 (§ 20 BauNVO)

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche sind im Plan mit einem roten Rahmen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Gebäude und Gebäudeteile dürfen diese Grenzen nicht überschreiten (Ausnahme Grenzgaragen vgl. Punkt 4.3).

Bereich I (Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplanes):
 Es gilt die offene Bauweise; abweichend hiervon sind erdgeschossige Kleingaragen und damit verbundene Nebengebäude auf den dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Flächen an den Grundstücksgrenzen zulässig.
 (2) Im Dachgeschoss sind kleinere Einliegewohnungen zulässig.

Bereich II (Erweiterung des Geltungsbereiches durch die 2. Änderung):
 Es gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO (2017).
 E+D Entsprechend den Darstellungen im Plan sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

4. Gestaltung der Gebäude (§§ 14, 16, 18, 21 und 23 BauNVO)

4.1 Höhenentwicklung
 Geländeänderungen sind insoweit zulässig, als sie im Zusammenhang mit der Erstellung der Gebäude erforderlich sind, jedoch max. 1,00 m gemessen von der Straßenebene. Der Anschluss an das vorhandene natürliche Gelände der Nachbargrundstücke ist Übergangslos herzustellen.

Bereich I (Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplanes):
 Kniestocke sind beim Maß der baulichen Nutzung I und II/II bis zu einer Höhe von 50cm zulässig, gemessen von der Oberkante Decke bis Unterkante Sparren (Innenmaß), wenn eine Traufhöhe von 3,80m auf der Bergseite nicht überschritten wird. Dachhäute sind Satteldächern darf, von der Oberkante Rohfußboden Dachgeschoss bis Oberkante First gemessen, 4,75m nicht übersteigen. Dachbauten (Dachgauben) sind nicht zulässig.

Bereich II (Erweiterung des Geltungsbereiches durch die 2. Änderung):
 (1) Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens der Wohngebäude darf max. 0,50m über der Bordsteinkante der Erschließungsstraße am Grundstückszugang liegen. Als maximale Firsthöhe sind 8,50m einzuhalten. Hierbei wird die Firsthöhe definiert als das senkrecht an der Außenwand der Fassade gemessene Maß von der Oberkante der Dachendeckung bis zur Oberkante Rohdecke des Erdgeschossfußbodens. Es ist der höchste Punkt entlang der Firstlinie maßgebend. Als max. Wandhöhe sind 6,50m zulässig.
 (2) Dem Bauantrag ist ein Geländeschnitt mit Angaben der Höhenwerte (in m ü NN) des natürlichen Geländes beizufügen. Die Höhe des Erdgeschossfußbodens ist in m ü NN anzugeben. Bestehende und geplante Geländehöhen sind darzustellen.

4.2 Gestaltung der Dächer und Fassaden

Bereich I (Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplanes):
 (1) Im Geltungsbereich sind Satteldächer zugelassen. Bei freistehenden Garagen und sonstigen freistehenden Nebengebäuden sind auch Pultdächer mit einer Dachneigung von 7 - 12° möglich. Werden sie mit dem Hauptgebäude zusammengebaut, so sind sie mit der gleichen Dachneigung und Dachendeckung auszuführen. Eine Grenzbebauung ist in diesem Fall gemäß Art. 7 Abs. 1 BauGB zulässig. Die Firsthöhe von 5,0m über Oberkante Erdreich darf jedoch nicht überschritten werden. Bei beiderseitigem Garagenanbau sind Garagen einheitlich zu gestalten. Garagen und sonstige Nebengebäude sind in Massivbauweise zu errichten.
 (2) Die Dachneigung von Satteldächern darf bei eingeschossiger Bauweise 30 - 38° und bei zweigeschossiger Bauweise 22 - 30° betragen, soweit in der zeichnerischen Darstellung des Plans nicht anderes bestimmt ist. Satteldächer sind mit Ton- oder Betondachziegeln in naturnoter, ziegelrot oder traubrauner Farbe einzudecken. Die Verwendung von Wellblechplatten als Eindeckmaterial ist unzulässig.
 (3) Die Fassaden sind zu verputzen. Statt der Anbringung eines Putzes ist auch eine Verkleidung mit Holz zulässig.

Bereich II (Erweiterung des Geltungsbereiches durch die 2. Änderung):
 SD Als Dachform sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 20° bis 48° sowie flachgeneigte Walmdächer von 15° bis 25° zulässig. WD Für die Dachendeckung sind nicht glänzende Ton- und Betondachziegel in naturnoten Farbtönen sowie in Anthrazit vorgeschrieben.

4.3 Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Nebengebäude

Garagen und Carports sind so zu errichten, dass zur öffentlichen Verkehrsfläche ein Stauraum von mindestens 5,0m eingehalten wird.

Bereich I (Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplanes):
 (1) Entsprechend des Festsetzungen unter 3, wird die Grenzbebauung als Bauweise festgesetzt, soweit sich die Zulässigkeit des Grenzanzbaus nicht schon aus Art. 7 Abs. 5 BauGB ergibt. Bei entsprechender Gestaltung ist auch der Einbau von Garagen im Hauptgebäude zulässig.
 (2) Von den Anlagen im Sinne des § 23 Abs. 5 BauNVO (1977) dürfen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur unterirdische Ölbehälter und Ölbunker und am Hang nur Ölbunker zugelassen werden, wenn diese, seitlich gesehen, nicht mehr als 1,5m über die natürliche Geländeoberfläche hinausragen. Ebenso ist außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen je Grundstück eine bauliche Anlage für Kleintierhaltung mit einem umbauten Raum von bis zu 50m² zulässig.
 (3) Weitere Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO (1977) sind außerhalb der überbaubaren Flächen nicht zugelassen.

Bereich II (Erweiterung des Geltungsbereiches durch die 2. Änderung):
 (1) Stellplätze für Kfz sind gemäß Art. 47 BauGB in ausreichender Anzahl auf den jeweiligen Grundstücken nachzuweisen und können nicht auf öffentliche Verkehrsflächen abgetragen werden. Bis zu einer Wohnungsgröße von 50m² ist mindestens 1 Kfz-Stellplatz, ab einer Wohnungsgröße von einschließlich 50m² sind mindestens 2 Kfz-Stellplätze herzustellen.
 (2) Garagen und Carports sind gemäß 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, soweit es sich um Grenzbebauung handelt. Art. 6 und 7 der BauGB (Bayerische Bauordnung) in der jeweils gültigen Fassung sind einzuhalten.
 (3) Nebengebäude ohne Feuerstätten bis zu 20m² Nutzfläche können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden. Max. zulässige Gesamthöhe für Nebengebäude = 3,00m.
 (4) Bei der Bemessung der Abstandsflächen nach Art 6 Abs. 8 BauGB bleiben Dachüberstände außer Betracht soweit sie orts- oder landschaftsüblich sind, max. 0,50m inkl. Dachrinne. Unabhängig davon darf der Dachüberstand keine elgenständige Funktion (z.B. Überdachung Kfz-Stellplatz) haben.
 (5) Stellplätze, Garagenzufahrten und Garagenhöfe sind mit versickerungsfähigen Belägen zu versehen.

4.4 Außenbeleuchtung

Zur Vermeidung der Anlockung von Nachtfaltern und anderen Fluginsekten durch Straßen- und Objektbeleuchtung sollten vollständig geschlossene LED-Lampen mit asymmetrischen Reflektor und nach unten gerichtetem Lichtkegel verwendet werden. Künstliche Lichtquellen sollen kein kaltes Licht unter 540 nm und keine Farbtemperatur von mehr als 2700 K emittieren. Ein erhöhter Anteil von langen Wellenlängen im Lichtspektrum (Rotlichtanteil) ist vorzuziehen. **Empfehlung aus s.a.P.**

5. Einfriedungen

Bereich I (Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplanes):
 (1) Der Abschluss gegen die öffentlichen Verkehrsflächen (Fahrbahn inkl. Gehweg) ist durch eine bodenständige, laubtragende oder immergrüne Hecke herzustellen. Die Hecke ist so zu unterhalten, zu beschneiden, dass eine Höhe von 1,0m nicht überschritten wird.
 (2) Anstelle der in Abs. 1 bezeichneten Hecke kann ein Zaun von 1,0m Höhe (inkl. Sockel) errichtet werden. Als Material ist je Straßenzug einheitlich Holz oder Metall zu verwenden.
 (3) Zäune sind so zu auszubilden, dass auf Betonwischenpfiler verzichtet werden kann. Die Gartentore sind aus dem gleichen Material wie die Zäune herzustellen. Die Errichtung von Drahtzäunen (inWellgitterform usw.) ist unzulässig.
 (4) Ist für den Abschluss gegen die öffentliche Verkehrsfläche eine Stützmauer erforderlich, so ist diese Mauer einheitlich in Beton oder Naturstein herzustellen. Sie darf nur in einer Höhe von 2,3 des Höhenunterschieds zwischen Straße und Grundstück errichtet werden. Das restliche Drittel ist entsprechend abzuböschern und einzugründen. Auf oder hinter Stützmauern ist die Errichtung von Zäunen unzulässig.

Bereich II (Erweiterung des Geltungsbereiches durch die 2. Änderung):
 Einfriedungen entlang der Straße und zu öffentlichen Flächen sind als transparent (sichtdurchlässige) Zäune aus Holz oder Metall mit max. 1,20m Höhe auszuführen. Massive Sockel sind bis zu einer Höhe von 30cm über die angrenzende, öffentliche Fläche (Gehweg, Fahrbahn) zulässig. Alternativ dazu kann eine Einfriedung mit Hecken erfolgen. Massive Einfriedungen (Mauern, Gabionen) sowie Einfriedungen aus Kunststoff sind nicht zulässig.

6. Wasserwirtschaft

(1) Die Entwässerung erfolgt über ein Trennsystem. Anfallendes Schmutzwasser ist dem öffentlichen Kanalnetz zuzuleiten. Unbelastete Niederschlagswasser sind dem Oberflächenwasserkanal zuzuleiten.
 (2) Zur Erhaltung der Sickerfähigkeit und zur Begrenzung der Bodenversiegelung sind Flächen wie Fußwege und öffentliche Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen wie z. B. Rasengittersteine, Pflaster mit Rassen/Splittfügen oder wassergebundene Decken zu versehen.
 (3) Im Geltungsbereich können eventuell hohe Grundwasserstände auftreten. Wird während der Bauphase Grundwasser freigelegt, ist dies gemäß Art. 30 BayWG der Kreisverwaltungsbehörde mitzuteilen. Eine dauernde Grundwasserableitung durch Hausdrainagen ist nicht zulässig. Insbesondere ist die Ableitung von Grundwasser über den Kanal nicht zulässig. Kellerräume/ Untergeschosse sind auf geeignete Weise wasserdicht z. B. in Form einer „Weißen Wanne“ auszuführen.

7. Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (§9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

oberirdisch (20 kV-Leitung der N-ERGIE) - wird abgebaut

8. Immissionschutz

Immissionsausgang von einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung der angrenzenden Flächen sind zu dulden.

Die Installation von Wärmepumpen hat schwingungslosiert im Wohngebäude zu erfolgen. Alternativ dazu ist eine Aufstellung von Wärmepumpen im Freien nur möglich, wenn das Gerät während seiner Schallleistungspegel keiner 50 dB(A) aufweisen kann. Die Einhaltung dieser Vorgabe ist im baurechtlichen Genehmigungsverfahren aufzudeckern zu erörtern.

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

Bereich I (Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplanes):
 (1) In jedem Grundstück muss mindestens ein einheimischer Laubbau oder ein Obstbaumhochstamm gepflanzt werden.
 (2) Bei den an die frei Landschaft angrenzenden Grundstücksgrenzen sind frei wachsende, artreiche, mindestens einjährige Feldhecken aus Laubbäumen zu pflanzen.

Bereich II (Erweiterung des Geltungsbereiches durch die 2. Änderung):
V1 (aus s.a.P): Gehölzsetzungen dürfen nur zwischen Oktober und Februar außerhalb der Vogelbrutzeit (März bis September) erfolgen.
V2 (aus s.a.P): Die Rodung der Baumhecke oder teilweise Gehölzentnahmen am Westrand der Flur 190 sollten auf das nötigste beschränkt werden.

V3 (aus s.a.P): Bis zur Durchführung der Baufeldräumung auf Flur 204 ist sicherzustellen, dass eine Neuan siedlung und Fortpflanzung der Schmetterlingsart Dunkler Wiesenkopff-Ameisenbläuling (Phengaris nausithous) im Jahr 2021 oder in Folgejahren dort nicht erfolgen kann: Hierzu sind die Wiesenflechte Ende Juni bis Anfang Juli zu mähen. Diese Mahd ist ggf. Ende Juli/Anfang August nochmal zu wiederholen, so dass eine Blütenbildung der spezifischen Nektar- und Etlablagepflanze Wiesenkopff während der Flugzeit der Falterart verhindert wird.
A1 (aus s.a.P): Für jeden gefällten Baum (Stammumfang ≥ 20 cm) werden drei Laubbäume als Hochstämme im näheren Umfeld nachgepflanzt. Einzelgehölzsetzungen werden im Verhältnis 1 : 1 ausgleichend; bei Heckenstrukturen zählt als Verhältnisbezug die Grundfläche, bei Einzelgehölzen die Anzahl. Die Ersatzpflanzungen sollten möglichst im Rahmen der Eingrünung der Außenrand der Wohngebiete erbracht werden.
CE1 (aus s.a.P): Für den Fall, dass die dreistämmige alte Erle im Südwesteck des östlichen Geltungsbereiches (Flur 190) beseitigt wird, muss als Ersatz für den Verlust eines potenziellen Brutbaumes für Spechte (Buntspecht, Grünspecht) und sekundäre Höhenbrüter (z.B. Star) in einem nahegelegenen Waldbereich ein Altbau in einem Umkreis von ca. 10 m freigestellt werden. Dieser Baum ist als sog. „Hochstuzer“ in 5-6 m Höhe zu kappen und weitgehend zu entasten. Ein anbrüchiger (kranker) oder durch Sturm bereits im Kronenbereich abgebrochener Baum ist gegenüber vitalen gesunden Bäumen für diese Maßnahme zu bevorzugen. Dieser Stutzen ist durch eine flächige (ca. 30 cm breit, 30 cm hoch) Leub- oder Obstbaum zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Die nach dem Nachbarschaftsrecht erforderlichen Grenzabstände nach Art 47 und 48 des Bayer. Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch sind einzuhalten. - Gehölze bis 2m Höhe, Grenzabstand mindestens 50cm, - Gehölze über 2m Höhe: Grenzabstand mindestens 2,0m, - Gehölze über 2m Höhe, - angrenzend an landwirtschaftlich genutzten Grundstücke: Grenzabstand mind. 4m.

Für Baulflächen mit festgesetzten Pflanzgeboten ist ein Freiflächenstellungsplan mit dem Bauantrag vorzulegen. Dabei sind die Pflanzmaßnahmen darzustellen.

Vorgeschlagene Baumarten:
 Acer campestre Feldahorn
 Acer platanoides Spitzahorn
 Acer pseudoplatanus Bergahorn
 Betula pendula Birke
 Carpinus betulus Hainbuche
 Prunus avium Vogelkirsche
 Prunus padus Traubenkirsche
 Sorbus aucuparia Eberesche
 Tilia cordata Winterlinde
 Tilia platyphyllos Sommerlinde
 Obstbäume verschiedene Sorten

Vorgeschlagene Straucharten:
 Cornus mas Kornelkirsche
 Cornus steyriana Hartspiegel
 Corylus avellana Haselnuß
 Crataegus laevigata Weißdorn
 Euonymus europaeus Pfaffenhütchen
 Ligustrum vulgare Liguster
 Lonicera xylosteum Gem. Heckenkirsche
 Rhamnus cathartica Kreuzdorn
 Rhamnus frangula Faulbaum
 Rosa spec. Strauchrose
 Sambucus nigra Holunder
 Viburnum lantana Wolliger Schneeball
 Viburnum opulus Gemeiner Schneeball

Pflanzenschema 3-reihig:
 CA CA CA RO RO RO CO CO RO
 CO AC EE EE SO CR CB LV LV
 CO CO CA RO CR CR CR LX LX

Beispiel für Pflanzenschema für die Eingrünung: 3-reihig; Pflanzabstand: 1,0m; Reihenabstand: 1,5m; Gehölze sind in Gruppen zu pflanzen. Es sind Hochstämme m. B. 16/18 und Sträucher 2x v, 100-150 cm zu pflanzen.

Der Oberboden der Baugruben ist vor Baubeginn abzuschleiben und zur Wiederverwendung separat zu lagern. Die zu pflanzenden Bäume und Sträucher sollten aus annähernd gleichen Bodenverhältnissen stammen, um problemloses Anwachsen zu gewährleisten.

Befestigte Flächen sind auf das unabdingbare Maß zu beschränken. Freiflächen, die nicht als Stellplätze, Zufahrten, Terrassen oder Wege benötigt werden, sind unversiegelt zu belassen und gärtnerisch anzulegen. Großflächig mit Steinen bedeckte Flächen, auf denen hauptsächlich Steine zur Gestaltung verwendet werden und keine oder nur eine geringe Anzahl von Pflanzen vorkommen (Schottergärten) sind unzulässig.

10. Schutzzeilen

Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist zu beachten, dass die Bäume in mind. 2,50m Entfernung von Fernmeldeanlagen und von Kabeltrassen der Main-Donau-Netzgesellschaft mbH (MDN) sowie 3,0m Entfernung von Leitungstrassen der Wasserversorgung gepflanzt werden. Sollte dieser Abstand im Einzelfall unterschritten werden, so sind Schutzmaßnahmen der Fernmelde- und Versorgungsleitungen zu treffen.

11. Denkmalpflege (Art. 8 DSchG)

Bei Auffindung von Bodendenkmälern (u. a. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metall- und Kunstgegenstände etc.) ist die Untere Denkmalschutzbehörde der Stadt Feuchtangenberg, Kirchplatz 2, 91555 Feuchtangenberg, Tel. 09852/904-0 bzw. die zuständige Zweigstelle des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege, Burg 4, 90403 Nürnberg, Tel.: 0911/235 85-0 zu verständigen.

12. Sonstige Festsetzungen

Umgrünung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 Solaranlagen und Photovoltaikanlagen sind auf dem Dach zulässig, sofern sie dieselbe Dachneigung und -richtung aufweisen. Freistehende Anlagen sind unzulässig.

Bei der Bebauung mit Wohnhäusern ist zu beachten, dass hier bis ca. 3-4 m unter Gelände nicht tragfähiger Boden ansteht und in Abstimmung mit einem Baugrundgutachter mit teils mächtigen Bodenaustauschmaßnahmen (ohne Unterkerlung mindestens 1,0-1,5 m) zu rechnen ist. Im östlichen Bereich steht bis ca. 4 m unter Gelände nicht tragfähiger, teils organischer Boden an, weswegen dort auch bei einer Unterkerlung in Abstimmung mit einem Baugrundfachmann notwendiger Bodenaustausch auszuführen wäre. In jedem Fall wird ein gründerzeitliches Baugrundgutachten für das jeweilige Bauvorhaben empfohlen.

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
 Firstschrägung
 bestehende Grundstücksgrenzen

13. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen
 bestehende Grundstücksgrenzen
 vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
 339 Gemarkung - Flurstücksnummer
 vorgeschlagene Gebäude (ohne Firstschrägung)

Nutzungsschablone:	
WA	Art der baulichen Nutzung
0,4	Vollgeschoss (Erd- und Obergeschoss)
0,8	Vollgeschoss (Erd- und Obergeschoss) mit unterirdischer Garage
II	Erdgeschoss
ED	Vollgeschoss (Erd- und Obergeschoss) mit unterirdischer Garage
SD 30°-48°	Dachneigung
WD 15°-25°	Dachneigung

Stadt Feuchtangenberg, den Patrick Ruh, 1. Bürgermeister

2. Änderung des Bebauungsplan Nr. 1 für das Wohnbaugewbiet "Am Mühlgraben" mit integriertem Grünordnungsplan

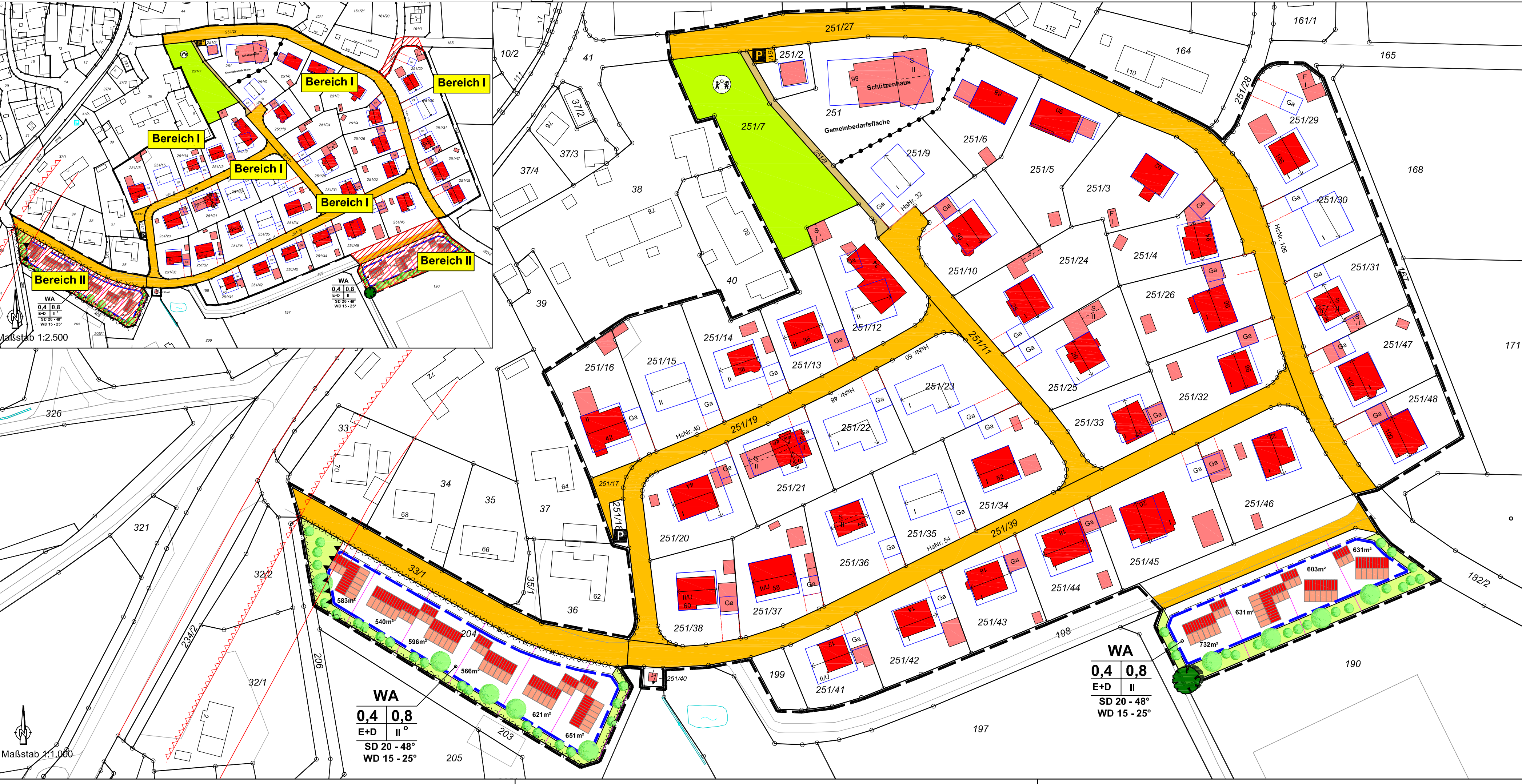
Verfahrensvermerke

- Der Bau- und Verkehrsausschuss Feuchtangenberg hat in seiner Sitzung am 23.10.2019 die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 für das Wohnbaugewbiet "Am Mühlgraben" im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b i.V.m. § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB beschlossen. Der Billigungs- und Auslegungsschluss erfolgte am 23.10.2019. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 20.12.2019 ortsüblich bekanntgemacht. Die Öffentliche Auslegung wurde am 19.03.2021 bekannt gemacht.
- Die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit gemäß § 13b i.V.m. § 13a Abs. 3 Nr. 2 und § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB wurde in Form einer öffentlichen Auslegung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 23.10.2019 in der Zeit vom 29.03.2021 bis einschließlich 27.04.2021 durchgeführt.
- Zum Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 23.10.2019 wurden die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13b i.V.m. § 13a Abs. 3 Nr. 2 und § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB in der Zeit vom 29.03.2021 bis einschließlich 27.04.2021 beteiligt.
- Die Stadt Feuchtangenberg hat mit Beschluss des BVA vom die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 für das Wohnbaugewbiet "Am Mühlgraben" in der Fassung vom gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Sitzung beschlossen.

Stadt Feuchtangenberg, den Patrick Ruh, 1. Bürgermeister

- Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 1 für das Wohnbaugewbiet "Am Mühlgraben" wurde am gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan Nr. 1 für das Wohnbaugewbiet "Am Mühlgraben" ist damit nach § 10 Abs. 3 BauGB wirksam in Kraft getreten.

Stadt Feuchtangenberg, den Patrick Ruh, 1. Bürgermeister



2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 für das Wohnbaugewbiet "Am Mühlgraben"

der Stadt Feuchtangenberg, Ortsteil Vorderbreitenhann mit integriertem Grünordnungsplan

ohne Maßstab

Datum	Name
entw. Okt. 19	Schlund
gez. Okt. 19	Schlund
gepr. Okt. 19	Ruh

Vorhabensträger: **Stadt Feuchtangenberg**
 Landkreis: **Ansbach**

Feuchtangenberg, den

Patrick Ruh, 1. Bürgermeister (Siegel)