

Die Stadt Feuchtwangenerlässt aufgrund  
 - der §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I. S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I. S. 1057)  
 - 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),  
 - die Bayerische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007, zuletzt geändert durch durch § 1 des Gesetzes vom 10. Juli 2018 (GVBl. S. 523)  
 - 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 § 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 15. Mai 2018 (GVBl. S. 260)  
 folgenden Bebauungsplan als

**Satzung**

**Bebauungsplan Nr. 7 für das Wohnbaugebiet "Kirchhofäckerweg II" mit integriertem Grünordnungsplan**

**§ 1: Geltungsbereich**

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt der ausgearbeitete Bebauungsplan in der Fassung vom ..... mit den auf 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 Westen durch die Kreisstraße Kr AN 5 mit der FLNr. 54/8
- im Süden durch die Baugrundstücke mit den FLNm. 14, 15/1, 15/9, 15/12, 15/10 und 15/11
- im Norden durch das landwirtschaftlich genutzte Grundstück mit der FLNr. 101
- im Osten durch das Baugrundstück mit der FLNr. 102/1 und den Wirtschaftsweg mit der FLNr. 103

Der Geltungsbereich beinhaltet das Grundstück mit der Flurnummer 102 sowie Teilflächen der Grundstücke mit den FL.Nm. 54/8, 101 und 103 der Gemarkung Mosbach.

**§ 2: Inkrafttreten:**

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

Stadt Feuchtwangen, den ..... Patrick Ruh, 1. Bürgermeister

**Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 7 für das Wohnbaugebiet "Kirchhofäckerweg II" mit integriertem Grünordnungsplan**

**Festsetzungen (Textteil)**

**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 § 1 Abs. 2 BauNVO festgesetzt als "Allgemeines Wohngebiet" i.S.d. § 4 BauNVO, Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO 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:

- 0,4 Grundflächenzahl = 0,4 (§ 19 BauNVO)
- 0,8 Geschossflächenzahl = 0,8 (§ 20 BauNVO)

II Die Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse beträgt zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze

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

o Im gesamten Gebiet gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO

E+D Entsprechend den Darstellungen im Planteil sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Die überbaubare Grundstücksflächen sind im Planteil mittels Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Gebäude und Gebäudeteile dürfen diese Grenzen nicht überschreiten (Ausnahme Grenzgaragen vgl. Punkt 4.3)

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

**4.1 Höhenentwicklung**

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 Dacheindeckung bis zur Oberkante Rohdecke des Erdgeschossfußbodens. Es ist der höchste Punkt entlang der Firstlinie maßgebend. Als max. Wandhöhe sind 6,50m zulässig.

Geländeveränderungen sind insoweit zulässig, als sie im Zusammenhang mit der Erstellung der Gebäude erforderlich sind, jedoch max. 1,00 m abweichend vom Urgelände. Der Anschluss an das vorhandene natürliche Gelände der Nachbargrundstücke ist übergangslos herzustellen. Dem Bauantrag ist ein Geländeschnitt mit Angaben der Höhenkoten (in m ü NN) des natürlichen Geländes beizufügen. Die Höhe des Erdgeschossfußbodens ist ebenfalls in m ü. NN anzuzeigen. Bestehende und geplante Geländehöhen sind darzustellen.

**4.2 Gestaltung der Dächer**

SD Als Dachform sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° bis 48° sowie flachgeneigte Walmdächer von 15° bis 25° zulässig. WD Für die Dacheindeckung sind nicht glänzende Ton- und Betondachsteine in naturroten Farbönen sowie in Anthrazit vorgeschrieben.

**4.3 Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Nebengebäude**

Alle Garagen und Carports müssen bis zur Grundstücksgrenze einen Stauraum von mind. 5,00m aufweisen. Stellplätze für Kfz sind gemäß Art. 47 BayBO 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 über 50m² sind mindestens 2 Kfz-Stellplätze herzustellen.

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 BayBO (Bayerische Bauordnung) in der jeweils gültigen Fassung sind einzuhalten. Nebengebäude ohne Feuerlöcher bis zu 20m² Nutzfläche können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden. Max. zulässige Gesamthöhe für Nebengebäude = 3,00m.

Bei der Bemessung der Abstandsflächen nach Art 6 Abs. 8 BayBO bleiben Dachüberstände außer Betracht soweit sie orts- oder landschaftstüblich sind, max. 0,50m inkl. Dachrinne. Unabhängig davon darf der Dachüberstand keine eigenständige Funktion (z.B. Überdachung Kfz-Stellplatz) haben.

Stellplätze, Garagenzufahrten und Garagenhöfe sind mit versickerungsfähigen Belägen zu versehen.

**4.4 Außenbeleuchtung**

Bei der Installation von Außenbeleuchtungsanlagen ist die aktuell umweltverträglichste Beleuchtungstechnik mit LED kalt und LED neutral-warmen Lampen einzusetzen (M2 aus saP). Beleuchtungsanlagen müssen so erstellt werden, dass der Verkehrsteilnehmer auf der Kr AN 5 nicht geblendet wird.

**5. Einfriedungen**

Einfriedungen entlang der Straße und zu öffentlichen Flächen sind als transparente (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.

Bei den Grundstücken, die an das landwirtschaftlich genutzte Grundstück mit der FLNr. 250 angrenzen, wird festgesetzt, dass Zäune einen Mindestabstand von 1m zur Grundstücksgrenze aufweisen müssen. Das Bepflanzen des 1m breiten Streifens - unter Berücksichtigung der gesetzlich vorgeschriebenen Pflanzabstände - sowie die Pflege desselben durch den Grundstückbesitzer steht dem nicht entgegen. Die unbehinderte Nutzung der an das Baugebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Flurstücke mit Großfahrzeugen ist somit gesichert.

Unmittelbare Zugänge oder Zufahrten von den Grundstücken zur Kr AN 5 sind nicht zulässig. Entlang der Kr AN 5 ist eine lückenlose Einfriedung ohne Türen und Tore herzustellen.

**6. Verkehrsflächen**

Straßenverkehrsfläche

Sichtdreieck

Innerhalb der gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Einfriedungen keine Hochbauten errichtet werden. Zäune, Hecken, Anpflanzungen sowie Stapel und Haufen u.ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80m über die Fahrbahnneigung erheben.

**WA**  
**0,4 0,8**  
**II ED**  
 SD 30°- 48°  
 WD 15°- 25°



**7. Wasserwirtschaft**

Die Entwässerung erfolgt über ein Trennsystem. Anfallendes Schmutzwasser ist dem öffentlichen Kanalnetz zuzuleiten. Unbelastete Niederschlagswässer sind dem Oberflächengewässerkanal zuzuleiten.

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 Rasen-/Spaltfugen oder wassergebundene Decken zu versehen.

Eine dauernde Grundwasserableitung durch Hausdrainagen ist nicht zulässig. Insbesondere ist die Ableitung von Grundwasser über den Regenwasserkanal nicht zulässig. Wird während der Baumaßnahme Grundwasser freigelegt, ist dies gemäß Art. 30 BayVG der Kreisverwaltungsbehörde mitzuteilen.

Oberflächen- und sonstige Abwasser dürfen nicht der Entwässerungsanlage der Kr AN 5 zugeführt werden.

Amtl. festgesetztes Überschwemmungsgebiet HQ 100

**8. Immissionsschutz**

Vom Baugebiet dürfen keine Emissionen ausgehen, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Kr AN 5 beeinträchtigen können. Auf die von der Kreisstraße und der BAB 7 ausgehenden Emissionen wird hingewiesen. Eventuelle erforderliche Lärmschutzmaßnahmen werden nicht vom Bausträger der Kreisstraße bzw. der Bundesautobahn übernommen.

Zum Schutz vor Lärm und Luftschadstoffen der BAB 7 sind schutzbedürftige Räume grundsätzlich auf die lärmabgewandte Seite hin auszurichten. Werden schutzbedürftige Räume in Richtung BAB 7 vorgesehen, so sind diese Wände fensterfrei oder mit nicht zu öffnenden Fenstern / Festverglasung mit ausreichendem Lärmdämmmaß auszustatten. Die betroffenen Fenster stehen folglich für Lüftungszwecke nicht zur Verfügung. Die Belüftung der Räume erfolgt über eine zentrale Lüftungsanlage oder Fenster, die zur lärmabgewandten Gebäudeseite ausgerichtet sind. Alternativ dazu sind bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen z.B. Riegelbauten in Form von Wintergärten bzw. verglaste Loggien.

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

**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)**

Baurländrumung im Eingrifforum vor Beginn der Brutzzeit im Zeitraum ab Oktober bis Ende Februar (M1 aus saP). Sollte dies nicht möglich sein, können potentielle, ansiedlungswillige Bodenbrüter mittels Flatterbändern vergrämt werden. Diese müssen vor der Brutzzeit (spätestens Mitte März) angebracht werden.

Private Grünfläche

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Pflanzbindung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Kartierte Biotope

FFH-Gebiet und SPA-Gebiet

40% der Freiflächen der Grundstücke sind zu begrünen. Diese sind mindestens zur Hälfte mit Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten. Sie müssen standortgerecht und heimisch entsprechend der vorgeschlagenen Artenliste sein. Der Anteil von Koniferen (Nadelgehölzen) darf max. 10% betragen. Auf jedem Grundstück ist je angefangene 300m² Grundstücksfläche ein standortgerechter heimischer Laub- 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 genutzte Grundstücke: Grenzabstand mind. 4m.

Für Baufächern mit festgesetzten Pflanzgeboten ist ein Freiflächengestaltungsplan mit dem Bauantrag vorzulegen. Dabei sind die Pflanzmaßnahmen darzustellen.

Vorgeschlagene Baumarten:

- Acer campestre
- Acer platanoides
- Acer pseudoplatanus
- Betula pendula
- Carpinus betulus
- Prunus avium
- Prunus padus
- Sorbus aucuparia
- Tilia cordata
- Tilia platyphyllos
- Obstbäume verschiedene Sorten

Vorgeschlagene Straucharten:

- Cornus mas
- Cornus sanguinea
- Corylus avellana
- Crataegus laevigata
- Euonymus europaeus
- Ligustrum vulgare
- Lonicera xylosteum
- Rhamnus catharticus
- Rhamnus frangula
- Rosa spec.
- Sambucus nigra
- Viburnum lantana
- Viburnum opulus

Pflanzschema 3-reihig:

CA	CA	CA	RO	RO	RO	CO	CO	RO
CO	AC	EE	EE	SO	CR	CB	LV	LV
CO	CO	CA	CA	RO	CR	CR	LX	LX

CA	Corylus avellana	RO	Rosa spec.
CO	Cornus sanguinea	AC	Acer campestre
EE	Euonymus europaeus	SO	Sorbus aucuparia
CR	Crataegus laevigata	CB	Carpinus betulus
LV	Ligustrum vulgare	LX	Lonicera xylosteum

Beispiel für Pflanzschema 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 Baugrundstücke ist vor Baubeginn abzuschleppen und zur Wiederverwendung separat zu lagern. Die zu pflanzenden Bäume und Sträucher sollten aus annähernd gleichen Bodenverhältnissen stammen, um problemloses Anwachsen zu gewährleisten.

**10. Schutzzonen**

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.

Im Planteil festgesetzt sind Bauverbots- und Baubeschränkungszone entlang der Kr AN 5. Diese betragen, gemessen vom Fahrbandrand:

- BVZ (Bauverbotszone): 15,0m
- BBZ (Baubeschränkungszone): 30,0m

Baumaßnahmen innerhalb der Baubeschränkungszone bedürfen jeweils der Genehmigung des zuständigen Straßenbausträgers.

**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 Feuchtwangen, Kirchplatz 2, 91555 Feuchtwangen, 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**

Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

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

**13. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen**

bestehende Grundstücksgrenzen

vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

Gemarkung - Flurstücksnummer

Vorgeschlagene Gebäude

Nutzungsschablone:

<b>WA</b>	Art der baulichen Nutzung
<b>0,4 0,8</b>	Grundflächenzahl (GFZ)   Geschossflächenzahl (GFZ)
<b>II ED</b>	Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche   Verhältnis der Summe der Geschossflächen zur Grundstücksfläche
<b>SD 30°- 48°</b>	Anzahl der Vollgeschosse   Bauweise
<b>WD 15°- 25°</b>	Dachform

Stadt Feuchtwangen, den ..... Patrick Ruh, 1. Bürgermeister

**Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 7 für das Wohnbaugebiet "Kirchhofäckerweg II" mit integriertem Grünordnungsplan**

**Verfahrensvermerke**

a) Der Stadtrat Feuchtwangen hat in seiner Sitzung am 18.04.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 für das Wohnbaugebiet "Kirchhofäckerweg" im Beschleunigten Verfahren gemäß § 13b i.V.m. § 13 a Abs. 1 Satz 2 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Der betroffenen Öffentlichkeit sowie den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde Gelegenheit zur Stellungnahme gemäß § 13b i.V.m. § 13a Abs. 3 Nr. 2 und § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB gegeben.

b) 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 ..... in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... durchgeführt.

c) Zum Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ..... 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 ..... bis einschließlich ..... beteiligt.

d) Die Stadt Feuchtwangen hat mit Beschluss des BVA vom ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 für das Wohnbaugebiet "Kirchhofäckerweg II" in der Fassung vom ..... gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Stadt Feuchtwangen, den ..... Patrick Ruh, 1. Bürgermeister

e) Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 7 für das Wohnbaugebiet "Kirchhofäckerweg II" wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan Nr. 7 für das Wohnbaugebiet "Kirchhofäckerweg" ist damit nach § 10 Abs. 3 BauGB wirksam in Kraft getreten.

Stadt Feuchtwangen, den ..... Patrick Ruh, 1. Bürgermeister



## Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 7 für das Wohnbaugebiet "Kirchhofäckerweg II" der Stadt Feuchtwangen, Ortsteil Mosbach mit integriertem Grünordnungsplan



ohne Maßstab

Fassung vom 12.12.2018 (Billigungs- und Auslegungsbeschluss)	Datum	Name
entw.	Mrz. 18	Schlund
gez.	Mrz. 18	Schlund
gepr.	April 18	Ruh

Vorhabensträger: **Stadt Feuchtwangen**

Landkreis: **Ansbach**

Feuchtwangen, den .....

Patrick Ruh, 1. Bürgermeister (Siegel)