Die Stadt Feuchtwangen 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. 1728),
- 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

Satzung

Bebauungsplan Nr. 4 für das Wohnbaugebiet "Pfarrfeld" 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 Norden durch den Wirtschaftsweg mit der Fl.Nr. 74 sowie den Grundstücke mit den Fl.Nrn. 93/5, 93/6, 93/7 und 146/2
- im Osten durch den Wirtschaftsweg mit der Fl.Nr. 94
- im Süden durch das landwirtschaftlich genutzte Grundstück mit der Fl.Nr. 93
- im Westen durch das landwirtschaftlich genutzte Grundstück mit der Fl.Nr. 157

Im Geltungsbereich befinden sich von Teilflächen der Grundstücke mit den Fl.Nrn. 93, 157 und 161 der Gemarkung Breitenau.

§ 2: Inkrafttreten:

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

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

Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 4 für das Wohnbaugebiet "Pfarrfeld" mit integriertem Grünordnungsplan

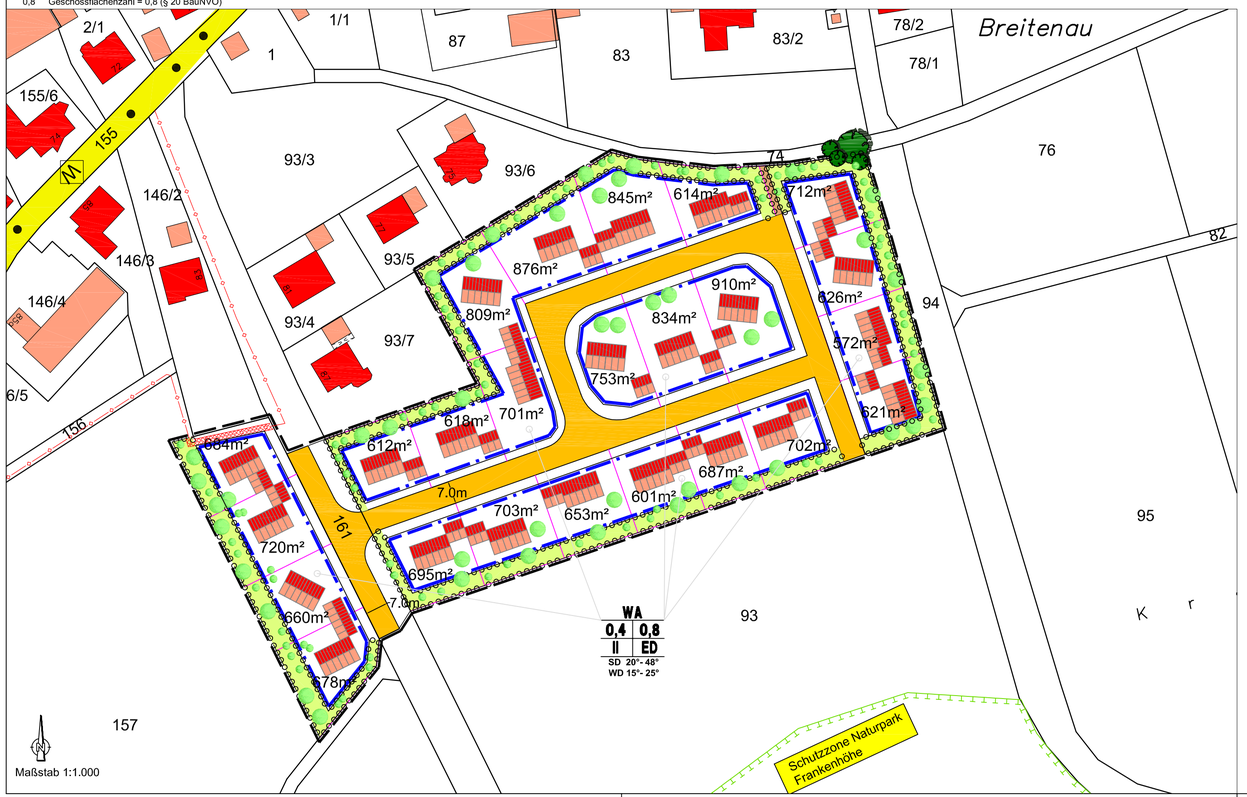
Festsetzungen (Textteil)

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 Erdgeschossfußboden. 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 20° bis 48° sowie flachgeneigte Walmdächer von 15° bis 25° zulässig.
WD Für die Dacheindeckung sind nicht glänzende Ton- und Betondachsteine in naturroten Farbtönen sowie in Anthrazit vorgeschrieben.

4.3 Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Nebengebäude
Im Zufahrtsbereich müssen alle Garagen und Carports 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 von einschließlich 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 derjeweils gültigen Fassung sind einzuhalten.
Nebengebäude ohne Feuerstätten 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 landschaftsüblich 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
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 kaltweißes Licht unter 540 nm und keine Farbtemperatur von mehr als 2700 K emittieren. Ein erhöhter Anteil von langen Wellenlängen im Lichtspektrum (Rotlichtanteil) ist vorteilhaft. (Empfehlung aus saP).

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 die landwirtschaftlich genutzten Grundstücke mit den Fl.Nrn. 93 und 157 angrenzen, wird festsetzt, 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 Grundstücksbesitzer steht dem nicht entgegen. Die unbehinderte Nutzung der an das Baugebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Flurstücke mit Großfahrzeugen ist somit gesichert.

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

Die Versiegelung von Flächen ist auf das absolut notwendige Maß zu reduzieren.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-/Splittfugen oder wassergebundene Decken zu versehen.

Eine dauernde Grundwasserableitung durch Hausdrainagen ist nicht zulässig. Insbesondere ist die Ableitung von Grundwasser über den Kanal nicht zulässig.

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

20kV- Leitung, unterirdisch, Schutzstreifen beidseitig 1,0m, keine Bebauung

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

Die Installation von Wärmepumpen hat schwingungsisoliert im Wohngebäude zu erfolgen. Alternativ dazu ist eine Aufstellung von Wärmepumpen im Freien nur möglich, wenn das Gerät nachweislich einen Schallleistungspegel kleiner 50 dB(A) aufweisen kann. Die Einhaltung dieser Vorgabe ist im baurechtlichen Genehmigungsverfahren unaufgefordert zu erbringen.

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)

V1 (aus der saP): Die alte, gegabelte Eiche am Hahnäckergraben bleibt erhalten und wird ggf. während der Bebauung vor Beeinträchtigungen geschützt (z.B. Schutzzaun). Etwaige Gehölzbeseitigungen (z.B. Rückschnitt der Gebüsche am Hahnäckergraben) dürfen nur zwischen Oktober und Februar außerhalb der Vogelbrutzeit (März bis September) erfolgen.

V2 (aus der saP): Die Baufeldräumung auf den Acker- und Wiesenflächen sollte zwischen September und Februar außerhalb der Brutzeit von feldbrütenden Vogelarten (Mitte März bis August) durchgeführt werden. Für den Fall, dass Baufeldräumung und/oder Baubeginn innerhalb der o.g. Brutzeit vorgesehen ist, muss vorher eine potenzielle Ansiedlung bodenbrütender Vogelarten auf der jeweiligen Eingriffsfläche durch kreuzförmiges Überspannen mit Flatterbändern unterbunden werden (= Vergrämungsmaßnahme). Das Raster sollte so dicht wie möglich sein und 15 m zwischen den Kreuzungspunkten nicht unterschreiten. Die Aufhängungshöhe der Bänder sollte zwischen 0,75 und 1,20 m liegen. Der Randbereich zur bestehenden Wohnbebauung kann in einer Breite von 25 m von der Überspannung mit Flatterbändern frei bleiben. Ackerflächen sind zuvor (bis Mitte März) im Falle von Bewuchs abzuräumen und zu grubbern.

V3 (aus der saP): Bis zur Durchführung der Baufeldräumung ist sicherzustellen, dass eine Neuansiedlung und Fortpflanzung der Schmetterlingsart Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling (Phengaris nausithous) im Jahr 2021 oder in Folgejahren auf der Wiesenfläche der Flur 93 und in den Seitenstreifen der Flurwege (Fluren 94 und 161) innerhalb des Baugebietes nicht erfolgen kann: Hierzu sind die Wiesenfläche sowie die Grünstreifen 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 Eiablagepflanze Wiesenknopf während der Flugzeit der Falterart verhindert wird.

Private Grünfläche

Öffentliche 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

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

Vorgeschlagene Baumarten:

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplantanus	Bergahorn
Betula bendula	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	Kornelkische
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus laevigata	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Gem. Heckenkirsche
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa spec.	Strauchrosen
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeinder Schneeball

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 sanguine	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 abzuschieben 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. 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 Femmelde- 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 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
Bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als drei Wohnungen ist ein ausreichend großer Kinderspielplatz anzulegen. Im Falle einer Ablösung hat die Gemeinde den Geldbetrag für die Herstellung oder Unterhaltung eines Spielplatzes in Breitenau zu verwenden (Art. 81 i. V. m. Art. 7 BayBO).

bestehende Grundstücksgrenzen

vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

339 Gemarkung - Flurstücksnummer

Vorgeschlagene Gebäude (keine Firstrichtung festgesetzt)

Nutzungsschablone:

WA
0,4 | 0,8
II | ED
SD 20°- 48°
WD 15°- 25°

Art der baulichen Nutzung
Grundflächenzahl (GRZ) | Geschossflächenzahl (GFZ)
Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche | Verhältnis der Summe der Geschoßflächen zur Grundstücksfläche
Anzahl der Vollgeschosse | Bauweise
Dachform

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

Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 4 für das Wohnbaugebiet "Pfarrfeld" mit integriertem Grünordnungsplan

Verfahrensvermerke

a) Der Stadtrat Feuchtwangen hat in seiner Sitzung am 04.12.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 für das Wohnbaugebiet "Pfarrfeld" im Beschleunigten Verfahren gemäß § 13b i.V.m. § 13 a Abs. 1 Satz 2 BauGB beschlossen. Der Billigungs- und Auslegungsbeschluss erfolgte am 04.12.219. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 20.12.2019 ortsüblich bekanntgemacht. Der Billigungs- und Auslegungsbeschluss wurde am 20.12.2019 ortsüblich bekanntgemacht.

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 04.12.2019 in der Zeit vom 15.03.2021 bis einschließlich 16.04.2021 durchgeführt.

c) Zum Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 04.12.2019 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 15.03.2021 bis einschließlich 16.04.2021 beteiligt.

d) Die Stadt Feuchtwangen hat mit Beschluss des BVA vom ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 für das Wohnbaugebiet "Pfarrfeld" in der Fassung vom .....gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

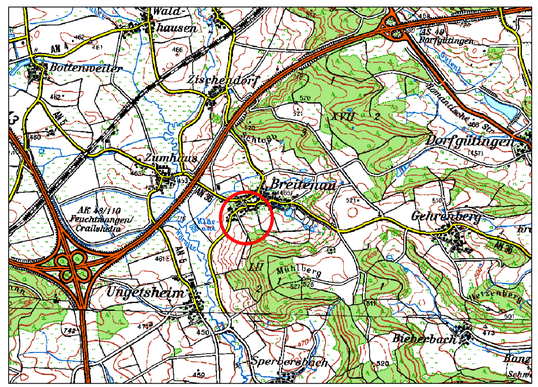
Stadt Feuchtwangen, den ....
Patrick Ruh, 1. Bürgermeister

e) Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 4 für das Wohnbaugebiet "Pfarrfeld" wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan Nr. 4 für das Wohnbaugebiet "Pfarrfeld" ist damit nach § 10 Abs. 3 BauGB wirksam in Kraft getreten.

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

Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 4 für das Wohnbaugebiet "Pfarrfeld"

der Stadt Feuchtwangen, Ortsteil Breitenau mit integriertem Grünordnungsplan



ohne Maßstab

Fassung vom 04.12.2019 (Aufstellungsbeschluss)

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

Vorhabensträger: **Stadt Feuchtwangen**
Landkreis: **Ansbach**

Feuchtwangen, den .....

Patrick Ruh, 1. Bürgermeister
(Siegel)