

Jie Stadt Feuchtwangen erlässt aufgrund

der §§ 2, 9, 10, 12 und 13a des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBI. I.S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBI. I.S. 1057)

der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBI. I.S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBI. I.S. 1057),

die Bayerische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007, zuletzt geändertdurch § 2 des Gesetzes vom 12. Juli 2017 (GVBI. S. 375)

(GVBI. S. 375)

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 Art. 9a Abs. 2 Bayerisches E-Government-Gesetz vom 22. 12. 2015 (GVBI. S. 458)

folgenden Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan und Vorhaben- und Erschließungsplan als

Satzung

Bebauungsplan Nr. 47 "Einkaufszentrum an der Rothenburger Straße" mit integriertem Grünordnungsplan Stadt Feuchtwangen

r Geltungsbereich wird wie folgt abgegrenzt: - im Norden durch den öffentlichen Weg mit der Fl.Nr. 1866/1, Gemarkung Feuchtwangen - im Westen durch die Teilfläche der Fl.Nr. 395 und die Teilfläche der Fl.Nr. 1870/1, Gemarkung Feuchtwangen - im Osten durch die Rothenburger Straße mit der Fl.Nr. 1952 und die Teilfläche der Fl.Nr. 1871, Gem

ngsbereich beinhaltet folgende Grundstücke: Teilfläche der Fl.Nr. 395, Fl.Nr. 1869/2, 180 1871, Fl.Nr. 1871/1, 1871/3 und 1872, alle Gemarkung Feuchtwangen.

integriertem Grünordnu gemäß § 10 BauGB am

Festsetzungen

1 Nr. 1 BauGB, § 9 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 3a BauGB, § 11 BauNVO) enen Bebauungsplanes und Vorhaben- und Erschließungsplanes sind im Rahmen der festgnur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführung

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und Vorhaben- und Erschließungsplanes festgesetzt als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Einkaufszentrum" i.S.d. § 11 Abs. 2 BauNVO. Zulässig sind:

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 17 - 20 BauNVO im Plangebiet gilt folgende GRZ und GFZ als Höchstgrenze:
GRZ 0,8 Grundflächenzahl = 0,8 (§ 17 Abs. 1 BauNVO)
GFZ 1,2 Geschossflächenzahl = 1,2 (§ 17 Abs. 1 BauNVO)

 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Abstandsflächen (§ 9 Abs a Im gesamten Gebiet sind Gebäudelängen über 50,0m zulässig (§ 22 Ababweichend von Art. 6 Abs. 5 BayBO 0,25 H, mindestens 3m. ß § 23 Abs. 1 und 3 Ba 1 Nr. 2 BauGB und § 23 Abs. 5 BauNVO) s. 4 BauNVO). Die Tiefe der Abstandsflächen be

n gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. эn zulässig. Nebenanlagen, Stellplätze, Fahrspuren und Wege ɔhe zulässig. Im gesamten Plangebiet ist eine Überschreitung der Rampen, Fluchttreppen und dergleichen bis zu einer Tiefe von 2,0m

Gestaltung der Gebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB, § 9 Abs. 4 BauGB) ländeveränderungen sind insoweit zulässig, als sie im Zusammenhang mit

lm Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind als Dachformen Flachdächer (Dacheindeckungen ist als Blechdach oder Foliendach auszuführen, glänzende FD) mit Dachneigungen von 0° bis max. 5° zuge Materialien sind unzulässig.

Zur Förderung regenerativer Energienutzungen der möglichen Grundfläche für zulässig erklärt.

Werbe- und Beleuchtungsanlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB)
Verbeanlagen sind so zu errichten, aufzustellen, anzuordnen,
Verkstoff, Farbe, Lichtwirkung und Gliederung das Erscheinungerkstoff, Farbe, sowie das Orts- und Straßenbild nicht erhe
aulichen Anlagen sowie das Orts- und Straßenbild micht erhe
ufweisen. Die Wirksamkeit und Wahrnehmbarkeit amtlicher v
ingeschränkt werden. Deren Farbe und Gestaltung darf zu ke

8. Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Nr. 21 BauGB) Versorgungsleitungen jeglicher Art sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB unterirdisch zu verleg

9. Planungen, Nutzungsregelungen Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Grünordnung) (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

20% des Plangebietes sind zu begrünen. Die begrünten Flächen sind mindestens zur Hälfte mit Bäumen, Sträuchern und Bodendeckern zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Diese müssen standortgerecht und heimisch entsprechend der vorgeschlagenen Artenliste sein. Stellplätze zu pflanzen (vgl. Artenliste, Stammumfang mind. und Beparken zu sichern. Je Baum ist eine Pflanzscheibe von vurzelbares Mineralsubstrat ist in ausreichender Menge in die

SB S

₩ E B

× G S A R

; Gehölze sind in Gruppen zu pflanzen. ige Pflanzungen sind analog auszuführ

Artenschutzfachliche Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung
V1: Die Rodungsarbeiten und Gehölzschnittmaßnahmen sind außerhalb der Brut-, Nist und Fortpflanzungszeiten zwischen dem 01.10. und den 28.02. durchzuführen.
V2: Der Abriss der Gebäude ist zwischen dem 01.10. und dem 28.02. zu beginnen. Falls die Abrissarbeiten in der Brutzeit oder der Wochenstubenzeit der Fledermäuse durchgeführt werden, ist durch eine ökologische Baubegleitung durch Fachleute sicherzustellen, dass kein Verbotstatbestand i.S.d. § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 4 i.V.m. Abs. 6 BNatSchG eintritt.
V3: Eine Nachtbaustelle ist in der Flugzeit der Fledermäuse von 01.04. bis 15.10. zu vermeiden. dem 01.10. und dem

10. Sonstige Festsetzungen

Im Geltungsbereich befinden sich aufgrund der Vornutzung altlastverdächtige Flächen nach § 2 Abs. 6 des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG). Der Vorhabensträger verpflichtet sich, die Stadt Feuchtwangen von allen Ansprüchen und jeglicher Haftung diesbezüglich freizustellen. Das mögliche Vorhandensein von Altlasten und ggf. Kampfrnitteln ist vom Vorhabensträger zu beachten und insbesondere im Rahmen des Abbruches, des Baugenehmigungsverfahrens und der Bauausführung zu berücksichtigen. Der Vorhabensträger verpflichtet sich diesbezüglich im Durchführungsvertrag, alle für die Bebauung des Plangebiets erforderlichen Untersuchungen, Vorbereitungs- und Ordnungsmaßnahmen sowie eventuelle Gefahrenabwehrmaßnahmen unter Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen auf eigene Kosten durchzuführen. Weiterhin verpflichtet sich der Vorhabensträger, für die entsprechenden Untersuchungen und Maßnahmen einen nach § 18 BBodSchG zugelassenen Sachverständigen zu beauftragen. Bei der Erstuntersuchung sind durch diesen die Wirkungspfade Boden-Grundwasser, Boden- Mensch zu beurteilen. Es empfiehlt sich, die Untersuchungsplanung des Sachverständigen vor der Durchführung mit der unteren Bodenschutzbehörde am Landratsamt Ansbach abzustimmen. Die Berichte des Sachverständigen sind dort in mind. 4-facher schriftlicher und zusätzlich in digitaler Ausfertigung im PDF-Format vorzulegen. Vor einer Freigabe der unteren Bodenschutzbehörde ist eine Bebauung im Plangebiet unzulässig.

Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Zur Verbesserung der Lebensraumbedingungen für Vögel und Fledermäuse, sollten an geeigneten, störungsunempfindlichen Stellen neue Vogelbrutplätze durch artgerechte Nistkästen geschaffen werden. Für Fledermäuse könnten künstliche Spaltenquartiere an der künftigen Fassade angebracht werden.

Die Flächen des Sonde Kanalnetz zuzuleiten.

Auf eine geringst mögliche Befestigung ist zu achten. Untergeordnete bzw. gering belastete Verkehrsflächen und sonstige aufgrund ihrer Nutzung nicht zwingend zu befestigende Flächen sind mit Ausnahme aller Bereiche, wo grundwassergefährdende Stoff anfallen oder von denen eine erhöhte Verschmutzungsgefahr ausgeht mit un- oder teilversiegelten Belägen zu befestigen. Eine Versiegelung ist nur in dem Umfang zulässig, wie es eine einwandfreie Benutzung der Verkehrsfläche erfordert und andere Rechtsvorschriften dem nicht entgegenstehen. lände nach Art 47 und 48 des Bayer. Ausfüh

Die nach dem Nachbarschaftsrecht erforderlichen Grenzab Gesetzbuch sind einzuhalten. - Gehölze bis 2m Höhe: Grenzabstand mindestens 50cm; - Gehölze über 2m Höhe: Grenzabstand mindestens 2,0m

3ei der Durchführung von Baumpflanzungen ist zu beachten, dass die Bäume in mind. 2,50m Entfernung von Fernmeldeanlagen und von Kabeltrassen der N-ERGIE sowie 3,0m Entfernung von Leitungstrassen der Wasser- und Abwasserversorgung gepflanzt werden. Sollte dieser Abstand im Einzelfall unterschritten werden, so sind Schutzmaßnahmen der Fernmelde- und Versorgungsleitungen in Abstimmung mit dem Versorgungsträger zu treffen.

rchäologische Bodenfunde während der Bauarbeiten sind nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes unverzüglich dem Landesamt für enkmalpflege oder der Stadt Feuchtwangen als Untere Denkmalschutzbehörde zu melden.

Die im Bebauungsplan zitierten Technischen Regelwerke und DIN-Vorschriften liegen bei der Stadt Fe Raum 26 während der allgemeinen Öffnungszeiten zur möglichen Einsichtnahme aus.

Stellplätze, geplante Gebäude, Darstellung าlag für zu begr

Verfahrensvermerke

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 47 "Einkaufszentrum an der Rothenburger Straße" mit integriertem Grünordnungsplan Stadt Feuchtwangen

b) Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB wurde in Form einer öf in der Fassung vom 15.11.2017 in der Zeit vom 04.12.2017 bis einschließlich 09.01.2018 durc bauungsplanes Nr. 47 "Einkaufszentrun gsbeschluss wurde am 18.08.2017 orts entlicher Belange sowie der wurde am 24.11.2017 bekanntgemacht.

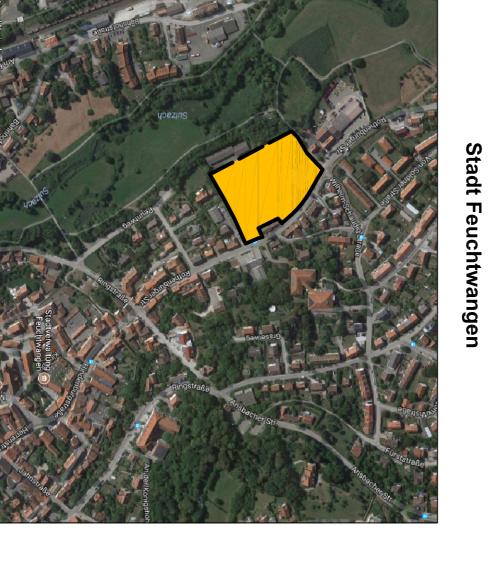
d) Die Stadt Feuchtwangen "Einkaufszentrum an der Rc 1 BauGB als Satzung besch c) Zum Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 15.11.2017 wurden die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB in der Zeit vom 04.12.2017 bis einschließlich 09.01.2018 beteiligt. Bebauungsplan Nr. 47 für das Son in der Fassung vom

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 47 für das Sondergebiet "Einkaufszentrum an der Rothenburger Straße gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan Nr. 47 für das Sondergebiet "Eink der Rothenburger Straße" mit integriertem Grünordnungsplan ist damit nach § 10 Abs. 3 BauGB wirksam in Kraft getrete

ın der Rothenburger Straße" Bebauungsplanes Nr. 47 "Einkaufszentrum

mit integriertem Grünordnungsplan





KIST Projekt GmbH & Co.KG Stadtgraben 32 94315 Straubing

Fassung vom 15.11.2017 (Billigungs- und Auslegungsbeschl

Patum Name entw. Okt. 2017 Schlund gez. Okt. 2017 Schlund gepr. Okt. 2017 Reinhold