Die Stadt Feuchtwangen erlässt aufgrund

- der §§ 2, 3 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. 2015 I S. 1722)
- der Verordnung über die baulichen Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- der Bayer. Bauordnung (BayBO) i.d. F. der Bek. vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Einfrich. des Bay.VerfGH - VF. 14-VI-14 VF. 3-VIII-15 VF. 4-VIII-15 - vom 9. 5. 2016(GVBl. S. 89)
- in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796 ff.)-BayRS 2020-1-1-I, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2015 (GVBl. S. 458),

folgenden Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan als

Satzung

Bebauungsplan Nr. 40 mit integriertem Grünordnungsplan „Röschenhof" Stadt Feuchtwangen

§ 1: Geltungsbereich

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt der ausgearbeitete Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan und Umweltbericht in der Fassung vom 25.01.2017 mit der auf diesem vermerkten textlichen Festsetzungen. Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan und Umweltbericht besteht aus der Planzeichnung, den darauben vermerkten textlichen Festsetzungen sowie der Begründung und dem Umweltbericht jeweils in der Fassung vom 25.01.2017.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 40 "Röschenhof" liegt am südlichen Ortsrand von Feuchtwangen parallel zur Dresdener Straße und entwickt sich auf der Grundstücke Fl.Nrn. 1031/42 (teilw.), 1053/35 (teilw.), 1053/51 (teilw.) 2591 – 2594 (teilw.), 2595, 2598, 2597 (teilw.), 2599, 2599, 2601 – 2604, 2605 (teilw.), 2607 – 2609, 2612, 2613 der Gemarkung Feuchtwangen und auf der Grundstücke Fl.Nrn. 2038 (teilw.), 2039 (teilw.), 2040, 2041 (teilw.), 2042 (teilw.) der Gemarkung Krapfenau und umfasst ca. 11,3 ha.

§ 2: Inhaltsteile

Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan und Umweltbericht wird mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses von _____ gemäß § 10 BauGB am _____ rechtsverbindlich.

Stadt Feuchtwangen, den __.__.____

Patrick Ruh, 1. Bürgermeister

I. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO)

Der Geltungsbereich wird als allgemeines Wohngebiet (WA) - S. d. § 4 BauNVO festgesetzt mit einer Gemeinbedarfsfläche mit dem Zweck Kindergarten und einem Spielplatz.

Nicht zugelassen werden jedoch entgegen § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO Schank- und Speisewirtschaften

Unzulässig sind Nutzungen entsprechend § 4 Abs. 3 Nr. 1, 3, 4 und 5 BauNVO

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes;
- Anlagen für Verwaltung,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen.

da im Allgemeinen Wohngebiet „Röschenhof" hauptsächlich Wohnnutzung entwickelt werden soll. Zudem werden durch die ausgeschlossenen Nutzungen Publikumsverkehr und somit Durchfahrtsverkehr und eine daraus resultierende höhere Verkehrsbelastung vermieden.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 bis 20 BauNVO)

Der Flanbereich wird in drei Zonen mit unterschiedlicher baulicher Nutzung aufgeteilt. Die Lage der Zonen ist durch Eintrag in der Planzeichnung festgesetzt.

1.2.1 Grund- und Geschossflächenzahl (§§ 19 und 20 BauNVO)

Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung werden für die Zonen folgende Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) festgesetzt, soweit sich nicht aus der festgesetzten überbaubaren Fläche, der Geschosszahl sowie der Grundflächgröße ein geringeres Maß ergibt.

Zone 1	GRZ 0,4	GFZ 1,2	Zone 3	GRZ 0,3	GFZ 0,6
Zone 2	GRZ 0,4	GFZ 0,8			

1.2.2 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Für Zone 1 werden zwei Vollgeschosse als Mindestmaß und drei Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt, wobei das dritte Geschoss als Dachgeschoss auszubilden ist (I+D). Für Zone 2 und 3 werden zwei Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt.

1.2.3 Zahl der Wohnungen (§§ Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in den Zonen wird wie folgt festgesetzt:

- Zone 1: 6 Wohnungen
- Zone 2: 2 Wohnungen
- Zone 3: 2 Wohnungen, eine Einliegerwohnung im UG bis 50 m² bleibt hiervon unberücksichtigt

1.2.4 Garagen, Stellplätze (§ 21a BauNVO)

Garagen, Carports sind entsprechend Planeintrag nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Im gesamten Geltungsbereich wird die offene Bauweise festgesetzt. In den Zonen sind folgende Hausformen zulässig:

- Zone 1, Einzelhäuser; Zone 2 und 3, Einzel-, Doppelhäuser

1.4 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 LVo, § 18 Abs. 1 BauNVO)

1.4.1 Bezugshöhe (§18 Abs. 1 BauNVO)

Für die Gebäude wird eine Höhenlage der Oberkante der Erdgeschossfußbodenhöhe (Oberkante Fertigfußboden) festgesetzt. Diese sind im Planteil dargestellt. Dem Gebäude nächstgelegener Bezugspunkt ist maßgebend. Die festgesetzte Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) darf um höchstens 0,40 m über- bzw. unterschritten werden.

1.4.2 Gebäudehöhe (GH) (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

Als Gebäudehöhe gilt das Maß zwischen der Bezugshöhe (siehe 1.4.1) und dem höchsten Punkt am Gebäude.

1.4.3 Wandhöhe (WH) (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

Als Wandhöhe gilt das Maß zwischen der Bezugshöhe (siehe 1.4.1) und dem oberen Wandabschluss. Die Wandhöhe wird für die jeweilige Zone festgelegt.

1.5 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO, § 14 Abs. 1 BauNVO).

1.5.1 Baugrenzen (§ 23 Abs.1 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Eintrag von Baugrenzen in der Planzeichnung bestimmt.

1.5.2 Nebenanlagen (§ 23 Abs. 5 BauNVO)

Nebenanlagen dürfen eine Grundfläche von 15,0 m² und eine maximale Wandhöhe von 2,50 m als Geländeoberkante nicht überschreiten.
Nebenanlagen sind auch außerhalb der Baufenster zulässig, ausgenommen ist der Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und der nächstgelegenen Baugrenze.
Pro Grundstück ist nur eine Nebenanlage zulässig.

1.6 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

1.6.1 Öffentliche Stellplätze

Öffentliche Stellplätze sind nur an entsprechend Planeintrag vorgesehen.

1.7 Ver- und Entsorgung (§ 9 Abs. 1 Nrn. 13, 14 und 16 BauGB)

1.7.1 Leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Alle Leitungen zur Versorgung des Plangebiets sind unterirdisch zu verlegen. Dazu sind ausreichend dimensionierte Trassen in den Straßenräumen vorzusehen.

1.7.2 Entwässerungskonzept (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Zum Rückhalt von Regenwasser, zur Förderung der Grundwasserneubildung und zur Schonung des Trinkwassers gelten für den Umgang mit Regenwasser im Geltungsbereich des Bebauungsplans folgende Leitlinien:

1. Minimierung der Versiegelung

Die Versiegelung von Flächen soll auf das absolut notwendige Maß reduziert werden. Erforderliche Befestigungen sollen versickerungsfähig ausgebildet werden.

2. Versickerung

Dach- und Hofflächenwasser kann auf den Grundstücken versickert werden, soweit nachbarliche Belange nicht beeinträchtigt werden.

3. Kanalisation

Das Baugebiet wird im Trennsystem entwässert. Das Schmutzwasser ist dem Abwasserkanal im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zuzuführen. Die Ableitung zur Kläranlage erfolgt über den vorhandenen städtischen Mischwasserkanal, der im Nordrand des Plangebietes entlangläuft.

Das Oberflächenwasser wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes über Regenwasserkanäle in den geplanten Regenrückhaltegraben geleitet. Das Regenwasser wird über einen offenen Graben den Rückhaltebecken zwischen der geplanten Entlastungsstraße und dem Walkmühlweg zugeleitet. Der Überlauf und der Drosselabfluss werden in die Sulzach eingeleitet.

1.8 Lärmschutzmaßnahmen (§§ Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

1.8.1 Lärmschutzmaßnahmen Verkehrslärm Entlastungsstraße und Kreisstraße AN 41

Entlang der neuen Entlastungsstraße und der Kreisstraße AN 41 werden entsprechend dem Planeintrag Lärmschutzwände – wände errichtet.

1.8.2 Lärmschutzmaßnahmen Verkehrslärm durch Schienenlärm

Es erfolgt eine Einhausung der Schienenbahn, um Beeinträchtigungen während der Schlaufzeiten auf das bestehende und das geplante Baugebiet zu vermeiden.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (Art 81 Abs. 1 und 2 BayBO)

2.1 Fassaden (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

Außenwände sind mit einem Außenputz zu versehen. Auffällend gemusterte oder strukturierte Putze sind unzulässig. Außerdem sind glasierten sowie reinkreich und wasserlöst strukturierte Hüberoberflächen (Hochbrauer), Zur Gliederung der Baukörper sind Hölz, helles Sichtmauerwerk und Stichbetoin zugelassen.
Blausfofte und Anstriche in grellen Farben und glänzenden Oberflächen sind an Gebäudeaußenflächen unzulässig.

2.2 Dächer (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

2.2.1 Dachform und Dindeckung

In Zone 1 bis 3 sind Pultdächer, Versetzte Pultdächer, Satteldächer und Walmdächer zugelassen. In Zone 3 werden zusätzlich Flachdächer zugelassen. In Zone 1 werden Pultdächer als dittes Geschoss nur zugelassen, wenn das Dachgeschoss an der Firstseite um mindestens 2 m zurückversetzt ist (Dachterrasse).

Als Dechendeckung sind Ziegel und Dachsteine in naturroten, braunen und anthrazitfarbenen Farbtönen und ungleiten zulässig. Der Einbau von Solaranlagen ist zulässig. Flachdächer sind als begrünte Flachdächer auszuführen.

2.2.2 Dachneigung

Die Dachneigung der Hauptgebäude bei geneigten Dächern darf zwischen 20 und 45 Grad betragen.

2.2.3 Dachüberstände

Dachüberstände dürfen am Ortgang max. 0,50 m, an der Traufe max. 1,0 m und am First bei Pultdächern max. 1,0 m über die Außenwände vorspringen.

2.2.4 Firstrichtung

Die Firstrichtung ist, wie im Planeintrag dargestellt, festgesetzt. Gebäude müssen in Hauptfirstrichtung quadratisch oder längsrechteckig sein.

2.2.5 Dachaufbauten

Dachaufbauten sind als einer Dachneigung von 38 ° zulässig. Ihre Gesamtbreite darf die Hälfte der Trauflänge des Gebäudes nicht überschreiten.

2.3 Zwerchhäuser (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

Je Dachseite wird ein Zwerchhaus zugelassen. Die Breite des Zwerchhauses darf maximal 40 % der Gebäudelänge betragen. Der Abstand von der Gebäudeecken muss mindestens 1,5 m betragen. Der First des Zwerchhauses muss mindestens 1 m unter dem First des Hauptdaches liegen. Die Festsetzung der Wandhöhe gilt nicht für die Zwerchhäuser (vgl. 1.4.2).

2.4 Abgrabungen und Aufschüttungen (Art. 57 Abs. 1 Nr. 9 BayBO, Art. 6 Abs.2 Nr. 1 BayAbgrG)

Abgrabungen und Aufschüttungen sind nur bis 1 m über bzw. 1 m unter die natürliche Geländeoberkante zulässig.

Der Anschluss an das vorhandene natürliche Gelände der Nachbargrundstücke ist übergarüos herzustellen. Dem Bauantrag ist ein Geländeniveliement mit Darstellung der Höhenentwicklung der Gebäude beizufügen.

2.5 Stellplätze (Art 47 Abs. 2, BayBO)

Bis zu einer Wohnungsgröße von 50 m² ist ein Stellplatz je Wohnung, bei einer Wohnungsgröße über 50 m² sind zwei Stellplätze je Wohnung herzustellen.

2.6 Einfriedungen (Art 57 Abs. 2, BayBO)

Einfriedungen dürfen mit Hecken aus Laubgehölzen (max. Höhe: 1,50 m), und mit Zäunen (max Höhe: 1,20 m) hergestellt werden.

2.7 Mauern und Blützmauern (Art 57 Abs. 2, BayBO)

Mauern und Blützmauern bis zu einer Höhe von 1 m ist der natürlichen Geländeoberfläche sind zugelassen.

2.8 Grundstücksgrenzen

Die im Plan eingetragene Parzellierung ist nicht rechtsverbindlich.

3. PHOTOVOLTAIK UND SOLARTHERMIE

Zulässig sind auf den Dächern liegende Photovoltaik- bzw. Solarthermieanlagen. Die Gesamtfläche der Anlage darf die Gesamtfläche des Daches nicht überschreiten.

Freiflächenphotovoltaik und Solarthermieanlagen.

4. GRÜNORDNUNG (§9 Abs. 1a BauGB)

4.1 Maßnahmen zur Vermeidung von Eingriffen

4.1.1 Innere Durchgrünung

Auf den privaten Grundstücksflächen ist je 300 m² Grundstücksfläche je ein Baum aus der Auswahlliste nach Punkt 4.4.2 zu pflanzen und fachgerecht dauerhaft zu unterhalten.

Auf den im Planblatt gekennzeichneten öffentlichen Flächen sind gemäß den Festsetzungen auf dem Planblatt Bäume und Sträucher aus der Auswahlliste nach Punkt 4.4.1 zu pflanzen und fachgerecht dauerhaft zu unterhalten. Ausfälle sind durch gleichwertige Neupflanzungen zu ersetzen.

Hinsichtlich der Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

4.1.2 Bodenversiegelung

Der Boden steht die Lebensgrundlage für Menschen, Tiere und Pflanzen dar und ist als solcher zu erhalten. Im Naturhaushalt fungiert er als Speicher von Niederschlagswasser und als Puffer- und Filtersystem gegenüber Schadstoffen.

Um diese Funktionen so weit wie möglich zu, erhalten, ist die im Planungsraum zu erwartende Bodenversiegelung auf das nötige Minimum zu reduzieren.

4.2 Vermeidungs-, Ausgleichs-, Sicherungs-, und Kompensationsmaßnahmen nach saP

Folgende in der saP beschriebene Maßnahmen sollen zur Vermeidung (V) und zum Ausgleich (A) und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF), Kompensation (K) dienen:

V1: Das Biotop 6629-1108-001 (Gehölzstreifen entlich der Teiche am Walkmühlweg) soweit der östliche der beiden Teiche bleiben soweit wie möglich erhalten (entsprechend B-Plan). Baulliche Eingriffe dürfen in diesem Bereich nur von der Westseite her durchgeführt werden. Die Halbstammkulturen deßich der Lärmschutzwand sind wiedergetrend zu schonen und durch eine Schutzzäunung -insbesondere entlang des Teichrandes und den Baumbeständen des o.g. Biotopes -vor vermeidbaren Schädigungen zu bewahren. Außerdem ist der Fischbestand im verbleibenden Teich zu erhalten.

V2: Gehölzbeseitigungen müssen zwischen Oktober und Februar außerhalb der' Vogelschutzzeit (März bis September) erfolgen. Die Fällung der Kopfweiden (Biotop 6628-1106-001 erhalten bleiben. ergänzen sich keine Einschränkungen bezüglich Fledermausschutz.

V3a: Bitte entgegen der aktuellen Planung doch ein oder mehrere große Biotopbäume entnommen werden, darf dies nur im Oktober erfolgen, außerhalb der Winterruhezeit von Fledermäusen (November bis März). Sollte diese terminliche Vorgabe nicht erfüllbar sein, ist die Baumfällung der Großbäume auch zwischen November und Februar unter Hinzuziehung eines Fledermausexperten möglich. Dann ist unter diesen Aufsicht und Mitwirke eine abschrittsweise Abtragung der größes Seitenäste und der Stämme mit Kontrolle etwaiger Baumhöhlen und Rindenstrukturen auf Überwinterte Fledermäuse erforderlich. Der Fledermausexperte kann dann überwintende Tiere bergen und fachgerecht versorgen/umsetzen.

V3: Die Baufeldräumung in der Feldflur und Wiesenbereichen muss zwischen September und Februar außerhalb der Brutzeit von Feldbrütenden Vögeln (März bis August) erfolgen.

V4: Die Verfüllung des westlichen Teiches am Walkmühlweg darf frei zwischen Oktober und Februar, außerhalb der Laich-und Larvenentwicklungszeit der Amphibien (März bis August) erfolgen. Im Rahmen des vorherigen Absaeens und Abfischens sind im Gewässer oder an diesen Ufernand vertiebene Lurche an den nördlichen und östlichen Rand des verbleibenden deßlichen Teiches (südlicher einer Gefäßundgozone durch nachfolgende Bauarbeiten) zu verbringen.

V5: Auf Höhe und in Fließrichtung des von Osten zufließenden Wassergrabens ist deßich des verbleibenden Teiches ein Amphibiendurchlass unter der Straße zu erstellen. Außerdem ist die geplante Lärmschutzwand auf der Ostseite der Entlastungsstraße in ihrem Sockelbereich so zu gestalten, dass sie zusätzlich die Funktion eines Amphibienleitsystems erfüllt. Auf einer Länge von 50 m beiderseits (l=20 bis O+130 ist ein entsprechendes Amphibienleitsystem zu erstellen sowie ein Durchlass unter dem Walkmühlweg, so dass ein Wanderkorridor für Amphibien entlang des o.g. Grabens bis zur Sulzachaue ermöglicht wird.

V6: Der wasserführende Pfarrweihergraben, der zwischen den Teichen am Walkmühlweg und dem Feldgehölz mit Tümpel am Biotop des bestehenden Regenrückhaltebeckens verläuft, ist als staudenreiches Feuchtbiotiat (saP – Abbildung Landbeobersrsum Laußfrösch) zu erhalten.

V7a: Ersatz für den Lebensraumverlust von gehölz- und saumbrütenden Vogelarten (z. B. Dorngrasmücke, Feldsperling, Gartenrotschwanz) sind auf Flurstück 2591 entlang der Grünplanung Gebüsche, Hecken und Bäume in ausreichenden Umfang zu pflanzen. Flurstück 2591 ist ausgenommen von der Bebauung.
Weiterhin ist ein vorgelagerter Grünzug zwischen der bestehenden Siedlung und dem neuen Wohngebiet bietet sich hierfür auch der geplante Lärmschutzwand entlang der Erschließungsstraße an.

CEF1: Als Ersatz für den Verlust eines Teiles der Fortpflanzungsstätte des Laubfrosches (Teich am Walkmühlweg) sind in der westlich an den Geltungsbereich angrenzenden Sulzaachaue (Flur Nr. 2614) mehrere Tümpel mit einer Gesamtwasserfläche von mindestens 600 m² anzulegen. Diese Tümpel sollen permanent wasserführend sein und von Fischbesatz möglichst frei bleiben. Das Umfeld der Tümpel ist als naturnahe Feuchtflur zu entwickeln, was durch Nutzungsaufgabe und selbstständige Sukzession auf natürlichem Wege erreicht werden kann. Die Tümpel sollen dauerhaft mindestens 70% Besonnung behalten. Gegebenenfalls sind bei fortgeschrittener Verbuschung Gehölzentnahmen notwendig.

CEF2: Eine Stillgewässer am Bahnhofsweg (in Flur-Nr. 2608) muss an seiner Ost-und Süduferseite von Gehölzen freigestellt und zu einem sonnenexponierten, naturnahen Weiher ohne Fischbesatz als potenzieller Lebensraum für den Laubfrosch entwickelt werden. Am Uferrand ist ein Stauden-und Gebüschsaum anzulegen, der an den in V6 genannten Pfarrweihergraben räumlich ordnet.

CEF3: Als Ersatz für den Lebensraumverlust von zwei Brutrevieren der Feldlerche müssen auf nahegelegenen (max. 3km Entfernung), großräumigen Ackerschlägen auf einer Fläche von 1 ha ein bis zwei Brachestreifen mit einer Gesamtfläche von 1000 m² angelegt werden. Diese Streifen sollen mindestens 10 m Breite aufweisen und erminst jährlich zwischen Oktober und 1. März gemäht oder gegebenenfalls werden. Ihr Abstand zu bereits bestehenden Randstrukturen (Feldwege, Straßen, Nutzungsgrenzen Acker-Grünland, Gebüsche, Bewaldung) muss mind. 50 m betragen.

Auf dem umgebenden Acker mit der ≥ g. 1 ha Größe ist ausschließlich extreme Bewirtschaftung zulässig mit Pestizdverbot und Verzicht auf Maisanbau.

Die Maßnahmen V1 bis V6, A1 und CEF1 bis CEF 3 sind zu beachten.
Zudem sind für die Straßenbeleuchtung insektenfreundliche LED-Leuchtmittel zu verwenden.

4.3 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Zum Ausgleich des Eingriffes in Natur und Landschaft werden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen durchgeführt. Die Gesamtfläche von 1000 m² Ersatzmaßnahmen wird wie folgt umgesetzt:

- Ausgleichsmaßnahme Heckenpflanzung Lärmschutzwall nach Pflanzschema. Das Pflanzschema und die Auswahlliste sind im Textteil zum Grünordnungsplan enthalten.
- Ersatzmaßnahme 1, Extensive Obstwiese Teilfläche FlSt. 2042, Gem. Heilbronn
- Ersatzmaßnahme 2, Extensive Wiese Teilfläche FlSt 2081/1, Gem. Heilbronn. CEF3-Maßnahme
- Ersatzmaßnahme 3, Extensive Wiese FlSt. 1882, Gem. Heilbronn, Teilfläche von 1,72 ha. (Ersatzfläche von 4,59 ha ist eine Ersatzmaßnahme für den B-Plan Nr. 46 „Hochschule" mit CEF-Maßnahme für den B-Plan Nr. 46 „Hochschule")
- Ersatzmaßnahme 4, Anlage von drei Tümpeln auf FlSt. 2614, Gem. Feuchtwangen, CEF1-Maßnahme

4.4 Auswahllisten und Pflanzschema Gehölzpflanzungen

4.4.1 Auswahlliste: Hochstämme

(Mindestgröße: Laubbäume Hochstamm 3xV aus extra weitem Stand, mDb, StU 18 – 20 cm)

Acer pseudoplatanus	Bergahorn	Sorbus domestica	Spielerlbg
Juglans regia	Nussbaum	Sorbus intermedia	Schw. Mehlbeere
Prunus avium	Vogelkirsche	Tilia cordata	Winterlind
Sorbus aucuparia	Eberesche		

4.4.2 Auswahlliste: Hochstämme Hausgärten

(Mindestgröße: Laubbäume Hochstamm 3xV aus extra weitem Stand, mDb, StU 18 – 20 cm)

Acer campestre	Feld-Ahorn	Prunus spinosa	Schlehe
Carpinus betulus	Hainbuche	Pyrus communis	Kultur-Birne
Corylus avellana	Gemeine Hasel	Quercus robur	Stiel-Eiche
Cornus mas	Kornelkirsche	Ribes alpinum	Alpen-Johannisbeere
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	Rhamnus cathartica	Purgier-Kreuzdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	Rosa arvensis	Feld-Rose
Ligustrum vulgare	Liguster	Rosa canina	Hunds-Rose
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche	Sambucus nigra	Schwarze Holunder
Prunus avium	Vogel-Kirsche	Ulmus minor	Feld-Ulme
Prunus padus	Traubenkirsche	Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

4.4.3 Auswahlliste: Sträucher

(Mindestgröße: Sträucher 2 X V, H 60 – 150; Pflanzschema für 5-reihige Hecke siehe Grünordnungsplan)

Acer campestre	Feld-Ahorn	Prunus spinosa	Schlehe
Carpinus betulus	Hainbuche	Pyrus communis	Kultur-Birne
Corylus avellana	Gemeine Hasel	Quercus robur	Stiel-Eiche
Cornus mas	Kornelkirsche	Ribes alpinum	Alpen-Johannisbeere
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	Rhamnus cathartica	Purgier-Kreuzdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	Rosa arvensis	Feld-Rose
Ligustrum vulgare	Liguster	Rosa canina	Hunds-Rose
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche	Sambucus nigra	Schwarze Holunder
Prunus avium	Vogel-Kirsche	Ulmus minor	Feld-Ulme
Prunus padus	Traubenkirsche	Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

4.4.4 Auswahlliste: Obstbäume

(Mindestgröße: Laubbäume Hochstamm 3xV aus extra weitem Stand, mDb, StU 18 – 20 cm)

Obstbaumhochstämme oder
Amelanchier arborea „Robin Hill" Felsenbirne Sorbus aria Mehlbeere
Aesculus carnea „Briotii" Scharlach Sorbus decora Schmuck
Rosskastanie(rotblühend)
Fraxinus ornus Blumen - Esche Sorbus domestica Speierling
Prunus sargentii Zierkirsche Sorbus intermedia Schwedische
Pyrus calleryana in Sorten Stadtbirne Mehlbeere

5. Verfahrensvermerke
Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 40 mit integriertem Grünordnungsplan für das Baugebiet „Röschenhof" Stadt Feuchtwangen

a) Der Stadtrat Feuchtwangen hat in seiner Sitzung am 25.01.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 40 mit integriertem Grünordnungsplan „Röschenhof" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 03.02.2017 ortsüblich bekanntgemacht. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden wurde am 25.01.2017 beschlossen. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde am 03.02.2017 bekanntgemacht.

b) Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom 25.01.2017 wurde in der Zeit vom 06.02.2017 bis einschließlich 07.03.2017 in Form einer Auslegung durchgeführt.

c) Zum Entwurf des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom 25.01.2017 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und die Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.02.2017 bis einschließlich 07.03.2017 frühzeitig beteiligt.

d) Der Billigungs- und Auslegungsbeschluss wurde nach Abwägung der eingegangenen Anregungen und Gedenken am 14.06.2017 gefasst. Die Bekanntmachung der Öffentlichen Auslegung erfolgte am 23.06.2017.

e) Zu dem Entwurf in der Fassung vom 14.06.2017 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und die Nachbargemeinden in der Zeit vom 03.07.2017 bis einschließlich 07.08.2017 beteiligt.

f) Der Entwurf des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom 14.06.2017 wurde mit der Begründung sowie bereits vorliegender umweltbezogener Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 03.07.2017 bis einschließlich 07.08.2017 öffentlich ausgelegt.

g) Die Stadt Feuchtwangen hat mit Beschluss des Stadtrates vom _____.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 40 mit integriertem Grünordnungsplan für das Baugebiet „Röschenhof" in der Fassung vom _____.2017 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Stadt Feuchtwangen, den __.__.____

Patrick Ruh, 1. Bürgermeister

zj) Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 40 mit integriertem Grünordnungsplan für das Baugebiet „Röschenhof" wurde am _____ gemäß § 10 Abs. 3 BauGB öffentlich bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan Nr. 40 mit integriertem Grünordnungsplan für das Baugebiet „Röschenhof" damit nach § 10 Abs. 3 BauGB wirksam in Kraft getreten.

Stadt Feuchtwangen, den __.__.____

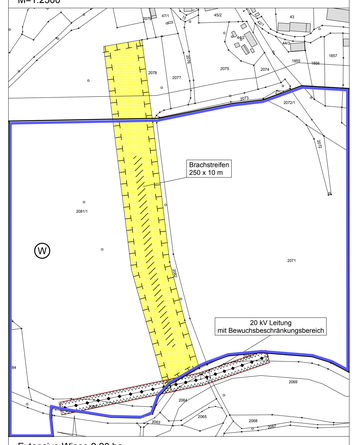
Patrick Ruh, 1. Bürgermeister

Geplante Einhausung Schießfanlage (o.M.)

Ersatzmaßnahme 1, Teilfläche von FlSt. 2042, Gem. Heilbronn
M=1:2500

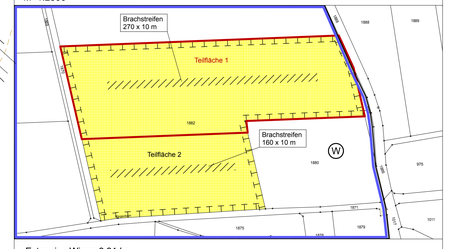
Extensive Wiese 1,40 ha
Streuobstwiese mit 34 Obstbaumhochstämmen

Ersatzmaßnahme 2, Teilfläche von FlSt. 2081/1, Gem. Heilbronn
M=1:2500



Extensive Wiese 2,20 ha
CEF3 Brachstreifen 250 x 10 m

Ersatzmaßnahme 3, Fläche von FlSt. 1882, Gem. Heilbronn
M=1:2500



Extensive Wiese 6,31 ha
Teilfläche 1,72 ha als Ersatzfläche B-Plan Nr. 40 "Röschenhof"
Teilfläche 2 mit 4,59 ha wird als Ersatzmaßnahme für den B-Plan Nr. 46 "Hochschule" angesetzt. Der Brachestreifen 270 x 10 m sowie der Brachestreifen 160 x 10 m stellen eine CEF-Maßnahm für den B-Plan Nr. 46 "Hochschule" dar.

Bebauungsplan Nr 40

"Röschenhof" mit integriertem Grünordnungsplan und Umweltbericht

Stand 14.06.2017

Planteil M= 1: 1000

2014366\Bebauungsplan_Mappe\16 Variante.PLT

Ingenieurbüro Willi Heller

Schernberg 20, 91567 Herrieden, Tel.: 09826/9296-0, Fax: 09826/9296-50
Internet: www.ib-heller.de, E-Mail: info@ib-heller.de

Bauleitplanung
Straßenbau
Abwasserentsorgung
Wasserversorgung
Vermessungsingenieurbüro

Grünordnung:

ORTS- UND LANDSCHAFTSPLANUNG
MICHAEL SCHMIDT
LANDSCHAFTSARCHITEKT
HINDENBURGSTRASSE 11 91555 FEUCHTWANGEN
TEL:+49(0)9852-3929 FAX: 4895
BUERO@SCHMIDT-PLANUNG.COM
WWW.LANDSCHAFTSARCHITEKT-SCHMIDT.DE

25.01.2017 / 14.06.2017

A.PLANZEICHENLEGENDE

1. Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- (Erhöhe177,77 +/- 0,40 m) Festgesetzte Bezugshöhe
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Festgesetzter Bezugspunkt

1. Einrichtungen und Anlagen des Gemeinbedarfs

- Gemeinbedarfsfläche (§9 Abs. 1 N