

Die Stadt Feuchtwangen erlässt aufgrund

- der §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) m.W.v. 23.06.2021
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke Baunutzungsverordnung (BauNVO) v. 23.1.1990, in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132, zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) m.W.v. 23.06.2021.
- der Bayer. Bauordnung (BayBO) i.d.F, der Bek. vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286)
- in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 9. März 2021 (GVBl. S. 74) geändert worden ist.

folgenden

**Bebauungsplan Nr. 46**  
**„Hochschule“**  
**mit integriertem Grünordnungsplan**

als Satzung.

**§ 1: Geltungsbereich**

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt der ausgearbeitete Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan und Umweltbericht, dieser besteht aus der Planzeichnung, den nachfolgenden textlichen Festsetzungen sowie der Begründung mit allen Anlagen, jeweils in der Fassung vom 06.07.2022.

Der Geltungsbereich beinhaltet die Grundstücke mit den Fl.Nrn. 1953 (teilw.), 2279 (teilw.), 2291, 2291/1, 2291/2, 2292 - 2294, 2302 (teilw.), 2303 (teilw.), 2304 – 2307, 2307/1, 2308 (teilw.), 2309 – 2312, 2314, 2315, 2316 (teilw.) und 2317 (teilw.) der Gemarkung Feuchtwangen und hat eine Größe von ca. 11,25 ha.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Westen durch die „Ansbacher Straße“ mit der Fl.Nr. 2308 der Gemarkung Feuchtwangen
- im Süden durch die Straße „An der Hochschule“ und die „Wüstenweiler Straße“ mit der Fl.Nr. 2317 der Gemarkung Feuchtwangen
- im Osten durch Teilflächen der Fl.Nrn. 2316, 2303, 2302, 2301 und 2297 (landwirtschaftliche Nutzflächen) der Gemarkung Feuchtwangen
- im Norden durch die Fl.Nr. 2286, 2287 (landwirtschaftliche Nutzflächen) und 2288 (Wertstoffhof) der Gemarkung Feuchtwangen

**§ 2: Inkrafttreten:**

Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan und Umweltbericht wird mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses vom 06.07.2022 gemäß § 10 BauGB am ~~11.01.2022~~<sup>17.03.2022</sup> rechtsverbindlich.

Stadt Feuchtwangen, den ~~11.03.2022~~<sup>17.03.2022</sup>

  
.....  
Patrick Ruh, 1. Bürgermeister



In Ergänzung der in der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 46 getroffenen zeichnerischen Festsetzungen wird folgendes textlich festgesetzt:

## I. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### **1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 - 11 BauNVO)**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind verschiedene Arten der baulichen Nutzung festgesetzt. Die unterschiedlichen Bereiche sind im Planteil festgesetzt.

#### **1.1. Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO**

Das gemäß Planzeichnung als WA bezeichnete Gebiet wird als allgemeines Wohngebiet (WA) i. S. d. § 4 BauNVO festgesetzt. Es sind alle Nutzungen nach § 4 Abs.2 BauNVO zulässig. Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO sind ausgeschlossen.

Für das Wohngebiet WA 1 (Einfamilienhausbebauung) werden maximal 2 Wohneinheiten pro Gebäude festgesetzt.

#### **1.2. Mischgebiet gem. § 6 BauNVO**

Das gemäß Planzeichnung als MI bezeichnete Gebiet wird als Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

Unzulässig sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten

Ausnahmen gem. § 6 Abs. 3 BauNVO sind ausgeschlossen.

#### **1.3. Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Hochschule“ gem. § 11 BauNVO**

Das gemäß Planzeichnung als SO bezeichnete Gebiet wird als Sondergebiet (SO) gem. § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Hochschule“ festgesetzt.

Zulässig sind folgende Nutzungen:

- Gebäude, bauliche Anlagen und sonstige Anlagen und Einrichtungen von Hochschulen im Sinne von § 1 Hochschulrahmengesetz,
- Anlagen für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, die der Versorgung des Sondergebietes „Hochschule“ dienen,
- Kioske, Gastronomie-, und Nahversorgungsangebote, die der Versorgung des Sondergebietes „Hochschule“ dienen

Es sind nur Anlagen und Einrichtungen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Wohnnutzung ist unzulässig.

#### **1.4. Gemeinbedarfsflächen für Kindertagesstätten**

Zulässig sind alle Einrichtungen der Kinderbetreuung während der Tagzeiten.

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

Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung gelten die in der jeweiligen Nutzungsschablone festgesetzten Werte. Das Maß der baulichen Nutzung durch die maximal zulässige

- Grundflächenzahl (GRZ)
  - Geschossflächenzahl (GFZ)
  - Zahl der Vollgeschosse
  - Höhe der baulichen Anlagen
- festgesetzt.

Im WA 2 und WA 3 darf die zulässige Grundflächenzahl durch die Grundfläche von unterirdisch erstellten Anlagen (Tiefgaragen) bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

Im WA 3 werden drei Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt; darüber ist ein Penthousegeschoss mit maximal 2/3 der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses zugelassen.

### 3. Höhenlage und Gebäudehöhe (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

#### 3.1. Bezugshöhe (§18 Abs. 1 BauNVO)

Die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens der Gebäude darf im Mittel max. 0,50 m über dem bestehenden Gelände liegen.

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

Als maximal zulässige Wandhöhe der Hauptgebäude gelten die je nach Nutzungsschablone festgesetzten Werte.

Es gilt das Maß, gemessen an der Traufseite des Gebäudes, zwischen Schnittpunkt Wand / Dachhaut und der Bezugshöhe (siehe 3.1)

#### 3.3. Gesamthöhe (GH) (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

Als maximal zulässige Gesamthöhe der Hauptgebäude gelten die je nach Nutzungsschablone festgesetzten Werte.

Es gilt das Maß zwischen der angrenzenden Straßenoberkante und dem höchsten Punkt des Gebäudes am Grundstückszugang.

### 4. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) ist die offene Bauweise festgesetzt. Es sind Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen mit einer maximalen Länge von 50 m zulässig.

Im Mischgebiet (MI) und Sondergebiet (SO) ist die abweichende Bauweise festgesetzt, Gebäude sind auch mit einer Länge über 50 m zulässig.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Eintrag von Baulinien und Baugrenzen in der Planzeichnung bestimmt. Die Errichtung von baulichen Anlagen ist nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Entlang der „Ansbacher Straße“ ist eine Baulinie festgesetzt, die Hauptgebäude müssen auf dieser Linie errichtet werden.

### 5. Nebenanlagen (§ 23 Abs. 5 BauNVO)

Nebenanlagen dürfen eine Grundfläche von 15,0 m<sup>2</sup> und eine maximale Wandhöhe von 2,50 m ab Geländeoberkante nicht überschreiten. Pro Grundstück sind maximal zwei Nebenanlagen zulässig.

Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, ausgenommen ist der Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und der nächstgelegenen Baugrenze, sowie in den festgesetzten Grünflächen.

### 6. Garagen, Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 22 und Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO)

Im allgemeinen Wohngebiet sind die Stellplätze in Abhängigkeit der Wohnungsgröße wie folgt zu ermitteln und nachzuweisen:

Bei einer Wohnungsgröße über 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche, gem. WoFIV, sind zwei Stellplätze, bei einer Wohnungsgröße bis zu 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche ist ein Stellplatz herzustellen. Der erforderliche Abstand vor der Garage kann bei einer Wohneinheit als zweiter Stellplatz angerechnet werden. Bei unterschiedlichen Wohneinheiten wird der Abstand vor der Garage nicht als Stellplatz angerechnet.

Im WA 3 sind maximal 1 Stellplatz pro Wohneinheit ebenerdig, außerhalb von Gebäuden zulässig. Alle weiteren nachzuweisenden Stellplätze sind erdgeschossig in Gebäuden oder in unterirdisch erstellten Anlagen (Tiefgaragen) vorzusehen.

Im gesamten Geltungsbereich sind Garagen, Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, jedoch nicht innerhalb der festgesetzten Grünflächen.

Die Errichtung von Garagen / Carports aus Wellblech oder ähnlich leichter Bauweise ist unzulässig.

Vor Garagen und Carports ist ein Abstand von mindestens 5,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche freizuhalten. Diese Maße sind senkrecht bzw. parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche zu messen.

### 7. Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Verkehrsflächen sowie öffentliche Stellplätze werden entsprechend Planeintrag vorgesehen.

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

### 8.1. 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.

Die mit einem Leitungsrecht gekennzeichneten Flächen sind im Bereich der Wasser- und Kabelleitungen der Fernwasserversorgung Franken inkl. Schutzstreifen. Es wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Fernwasserversorgung Franken dargestellt. Innerhalb dieser Flächen dürfen grundsätzlich keinerlei Maßnahmen, die den Bestand oder Betrieb der Versorgungsanlagen gefährden können durchgeführt werden. (z.B. Erstellen von Bauwerken, Bepflanzungen mit tiefwurzelnden Pflanzen, Anlagen von Teichen, Überfahrten mit schwerem Gerät, grabenlose Verlegearbeiten, Lagerung von Schüttgut, usw.)

Die eingetragene Dienstbarkeit berechtigt FWF, auf dem betroffenen Grundstück jegliche Arbeiten zur Versorgungssicherheit vorzunehmen. Der Schutzstreifen der Versorgungsanlage muss jederzeit sichtbar und begehbar sein.

Durch die Tätigkeiten der FWF verursachte Flurschäden werden ersetzt.

### 8.2. 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. Rückhaltung auf dem Grundstück

Das Oberflächenwasser ist auf den Baugrundstücken in Zisternen zu sammeln und über das bestehende Kanalnetz abzuleiten.

Unbelastetes Niederschlagswasser in den Zisternen kann als Beregnungswasser verwendet werden.

Bei der Verwendung von Oberflächenwasser als Brauchwasser ist die Trinkwasserverordnung zu beachten. Regenwassernutzungsanlagen sind nach § 13 Abs. 4 Trinkwasserverordnung der Kreisverwaltungsbehörde – Abteilung Gesundheit – anzuzeigen.

#### 4. 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 Abwasserkanal in der Eichenstraße.

Das Oberflächenwasser wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes über Regenwasserkanäle in den geplanten Erschließungsstraßen dem geplanten Regenrückhaltebecken am nordöstlichen Rand des Plangebietes zugeführt. Der Drosselabfluss und der Überlauf der Becken werden über Wegseitengräben in den Wüstenbach eingeleitet.

## 9. Lärmschutzmaßnahmen (§9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

### Passive Schallschutzmaßnahmen

Das schalltechnische Gutachten 13401.4 der Wolfgang Sorge Ingenieurbüro für Bauphysik GmbH mit Datum vom 04. Oktober 2021 ist zu beachten.

Im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 46 „Hochschule“ der Stadt Feuchtwangen sind bei der Errichtung sowie bei der wesentlichen Änderung von Gebäuden Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrsgeräuschen vorzusehen.

Für die Parzellen 1 bis 7 und M1 bis M7 ist eine lärmorientierte Grundrissplanung vorzusehen. Nachts schutzwürdige Aufenthaltsräume (Kinderzimmer, Schlafzimmer) sind nach Möglichkeit auf die Süd- und Ostseiten der Gebäude (Parzellen 1 bis 7) bzw. auf die Ostseiten der Gebäude (Parzellen M1 bis M7) zu orientieren. Sofern dies nicht durchgehend möglich ist, sind für schutzwürdige Aufenthaltsräume an den in der Planzeichnung gekennzeichneten Fassadenabschnitten passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Für ausschließlich am Tag genutzte Aufenthaltsräume in den Parzellen 1 bis 7 und M1 bis M7 sind die erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile dieser Räume nach DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-2:2018-01 auf der Basis des Beurteilungspegels tags (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) gemäß Anlage 14 des schalltechnischen Gutachtens zu bemessen.

Für zum Schlafen genutzte Aufenthaltsräume in den Parzellen 1 bis 7 und M1 bis M7 sind die erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile dieser Räume nach DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-2:2018-01 auf der Basis des Beurteilungspegels nachts (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) gemäß Anlage 14 des schalltechnischen Gutachtens zu bemessen.

Durch schallgedämmte Lüftungssysteme ist sicherzustellen, dass ein ausreichender Mindestluftwechsel in zum Schlafen geeigneten bzw. genutzten schutzwürdigen Aufenthaltsräumen in den Parzellen 1 bis 7 und M1 bis M7 auch bei geschlossenen Fenstern gewährleistet wird. Alternativ kann eine Belüftung der zum Schlafen geeigneten bzw. genutzten schutzbedürftigen Aufenthaltsräume über eine schallabgewandte Fassade (Fassade ohne Kennzeichnung in der Planzeichnung) erfolgen.

In den Parzellen M1 bis M7 sind Außenwohnbereiche in den Obergeschossen (Balkone, Dachterrassen) auf der Westseite der Gebäude nicht zulässig.

Abschnitt Gewerbegeräusche

Die Sondergebietsflächen werden nach Art der Betriebe und Anlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 BauNVO derart gegliedert, dass nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig sind, deren Geräusche die Emissionskontingente  $L_{EK}$  nach DIN 45691 im Tagzeitraum (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) und im Nachtzeitraum (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) je Quadratmeter des Baugrundstücks im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO entsprechend den Angaben der nachfolgenden Tabelle nicht überschreiten.

Teilfläche		Schallemissionskontingent $L_{EK}$ in dB in Abstrahlrichtung					
Bezeichnung	Bezugsgr öße	Norden		Westen		Süden	
		tags	nachts	tags	nachts	tags	nachts
	[ca. m <sup>2</sup> ]						
SO Teilfläche West	8.014	56	41	61	46	65	57
SO Teilfläche Ost	7.721	56	41	61	46	65	57

Erläuterungen:  
 Abstrahlrichtung Norden: In Richtung der Teilflächen Mischgebiet (MI) und allgemeines Wohngebiet (WA) im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 46 „Hochschule“  
 Abstrahlrichtung Westen: In Richtung der Wohngebiete westlich der Ansbacher Straße  
 Abstrahlrichtung Süden: In Richtung der bestehenden Gewerbeflächen südlich des Plangebietes und östlich der Ansbacher Straße

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5. Der Nachweis der Einhaltung ist spätestens mit dem Bauantrag zu erbringen.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert nach TA Lärm um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).

Textliche Hinweise:

Die Festsetzungen zum baulichen Schallschutz beziehen sich auf die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen. Die konkrete Auslegung der baulichen Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm (Art und Güte der Außenbauteile und der Zusatzeinrichtungen) erfolgt im Rahmen der jeweiligen Bauanträge (oder im Falle eines Freistellungsverfahrens im Zuge der Planung der Bauwerke). Hierfür sind die in Anlage 14 zum Bericht 13401.4 der Wolfgang Sorge Ingenieurbüro für Bauphysik GmbH & Co. KG aufgeführten Beurteilungspegel zugrunde zu legen. Wird davon abgewichen, sind die Beurteilungspegel auf der Grundlage der aktuellen Datenlage neu zu ermitteln.

## 10. Grünordnung (§9 Abs. 1a BauGB)

### 10.1. Innere Durchgrünung

#### Wohngebiet

Auf den privaten Grundstücksflächen ist je 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein Laubbaumhochstamm I. oder II. Ordnung oder ein Obstbaumhochstamm zu pflanzen.

Auf den im Planblatt gekennzeichneten Grünflächen sind Bäume und Sträucher gem. Auswahllisten zu pflanzen.

Bei der Bepflanzung der privaten Gartenflächen ist ein Nadelholzanteil von maximal 10 % zulässig.

Entlang des zentralen Geh- und Radweges werden auf beiden Seiten Laubbäume II. Ordnung aus der Auswahlliste gepflanzt. Die Bäume auf den privaten Grünflächen entlang des Geh- und Radweges werden durch die Stadt Feuchtwangen angepflanzt. Für die Pflege und den Erhalt der Bäume ist der jeweilige neue Grundstückseigentümer verantwortlich.

Im Bereich des Spielplatzes werden Laubbäume I. oder II. Ordnung und aus den Auswahllisten gepflanzt. Im Bereich des Spielplatzes sind giftige Pflanzen unzulässig. Die Errichtung von Spiel- und Aufenthaltsbereichen (bspw. Spielgeräte und Pavillon) sowie Wege sind zulässig. Innerhalb der Grünfläche darf der Anteil an befestigten Flächen max. 20% betragen.

Die Pflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten, Ausfälle sind durch gleichwertige Neupflanzungen zu ersetzen.

Die Flächen innerhalb der von den bestehenden Versorgungsleitungen beanspruchten Schutzstreifen sind nach Maßgabe des Leitungsträgers als Wiesenflächen anzulegen.

#### Mischgebiet

Auf den im Planblatt gekennzeichneten Grünflächen sind Bäume und Sträucher gem. Auswahllisten zu pflanzen.

Je 6 PKW-Stellplätze bzw. 3 LKW-Stellplätze ist ein Laubbaumhochstamm II. Ordnung aus der Auswahlliste im Bereich der Stellplätze zu pflanzen.

Dem Bauantrag ist ein Freiflächenplan beizufügen. In ihm müssen Aussagen über die beabsichtigte Erschließung, Stellplätze, Versiegelungsumfang- und Material, Bestand von Gehölzen und vorgesehene Pflanzmaßnahmen enthalten sein.

Entlang des zentralen Geh- und Radweges werden auf beiden Seiten Laubbäume II. Ordnung aus der Auswahlliste gepflanzt. Die Bäume auf den privaten Grünflächen entlang des Geh- und Radweges werden durch die Stadt Feuchtwangen angepflanzt und solange gepflegt, bis das jeweilige Grundstück einen neuen Eigentümer erhält. Ab diesem Zeitpunkt ist der neue Flächeneigentümer für die Pflege und den Erhalt der Bäume verantwortlich.

Die Pflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten, Ausfälle sind durch gleichwertige Neupflanzungen zu ersetzen. Die Laubbaumhochstämme sind entsprechend der Artenauswahlliste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

#### Sondergebiet

Je 6 PKW-Stellplätze bzw. 3 LKW-Stellplätze ist ein Laubbaumhochstamm II. Ordnung aus der Auswahlliste im Bereich der Stellplätze zu pflanzen.

Dem Bauantrag ist ein Freiflächenplan beizufügen. In ihm müssen Aussagen über die beabsichtigte Erschließung, Stellplätze, Versiegelungsumfang- und Material, Bestand von Gehölzen und vorgesehene Pflanzmaßnahmen enthalten sein.

Entlang des zentralen Geh- und Radweges werden auf beiden Seiten Laubbäume II. Ordnung aus der Auswahlliste gepflanzt. Die Bäume auf den privaten Grünflächen entlang des Geh- und Radweges werden durch die Stadt Feuchtwangen angepflanzt und solange gepflegt, bis das jeweilige Grundstück einen neuen Eigentümer erhält. Ab diesem Zeitpunkt ist der neue Flächeneigentümer für die Pflege und den Erhalt der Bäume verantwortlich.

Die Pflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten, Ausfälle sind durch gleichwertige Neupflanzungen zu ersetzen. Die Laubbaumhochstämme sind entsprechend der Artenauswahlliste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

### 10.2. Randeingrünung

Das Plangebiet wird nach Norden und Osten zur freien Landschaft mit einer 3-reihigen Hecke nach Auswahlliste und Pflanzschema auf privatem Grund eingegrünt. Im Norden bzw. im Westen des Planungsgebietes entsteht ein Lärmschutzwand, der mit einer 3-reihigen Hecke gemäß Pflanzschema – GOP bepflanzt wird.

Die Hecken an der Ostseite zur freien Landschaft auf den privaten Grünflächen Radweges werden durch die Stadt Feuchtwangen angepflanzt. Für die Pflege und den Erhalt der Bepflanzung ist der jeweilige neue Grundstückseigentümer verantwortlich.

### 10.3. Vermeidungs-, Ausgleichs-, Sicherungs-, und Kompensationsmaßnahmen nach saP

Folgende in der saP beschriebenen Maßnahmen sollen zur Vermeidung (M1 bis M5) und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF1 und CEF2) dienen:

- M1: Beginn der Baufeldvorbereitung, Bauarbeiten und Entfernung von Gebäuden und Gehölzen nach Beendigung der Vogelbrutzeit ab Ende September und Abschluss vor Beginn der Brutsaison bis Ende Februar.
- M2: Fachgerechte Umsiedlung der beiden betroffenen Ameisennester der besonders geschützten Wiesen-Waldameise (*Formica pratensis*) vor Baubeginn an einen geeigneten Standort. Dies ist von einem Experten (siehe <http://www.ameisenschutzwerke-bayern.de/>) durchzuführen.
- M3: Keine Installation von Außenbeleuchtungsanlagen mit umweltschädlichen, d.h. die nachtaktive Fauna stark anlockenden Lichtquellen. Einsatz der umweltverträglichsten neusten Techniken.
- M4: Vermeidung von Einträgen aus dem Oberboden und Abwässern aus den Baumaßnahmen nach Osten in den Wüstenbach bzw. dessen Zulauf. Dies muss durch vorbereitende Schutzmaßnahmen verhindert werden.
- M5: Unüberwindliche Barrieren bzw. Fallgruben für Amphibien sowohl bei Kellerfenstern im Wohnbau- mit Mischgebiet wie auch im Bereich der Hochschule sind zu vermeiden.
- CEF1: Anlage eines Blühstreifens mit einer Mindestgröße von 20 x 100 Meter (pro Brutrevier). Dementsprechend ist bei dem geplanten Vorhaben eine Fläche von 4.000 m<sup>2</sup> (hier vier betroffene Feldlerchenpaare) anzulegen. Der Ausgleich kann als zusammenhängende Fläche oder in Form von zwei Einzelflächen mit jeweils 2.000 m<sup>2</sup> angelegt werden. Die Mindestbreite der Flächen beträgt 20 m. Die Lage der Ausgleichsfläche muss in Absprache mit einem Experten festgelegt werden.
- CEF2: Pflanzung einer 150 m langen Hecke (50 m pro Goldammerrevier) mit heimischen, standortgerechten Gehölzen, mit einem Anteil an Dornensträuchern, wie Schlehe, Heckenrose oder/und Weißdorn, von mindestens 60 %. Die Hecke soll mit einer Mindestbreite von fünf Metern gepflanzt werden (1 m Reihenabstand + beidseitig je 1 m Saum), um die ökologischen Funktionen zu erfüllen. Die Lage der Hecke muss in Absprache mit einem Experten erfolgen. Die Heckenpflanzung ist rechtzeitig vor Baubeginn durchzuführen. Vor Baubeginn ist von einem Experten die Funktion der CEF-Maßnahme der UNB zu bestätigen.

Im Textteil zum Grünordnungsplan sind die erforderlichen Maßnahmen erläutert. Die Maßnahmen M1 bis M5, CEF1 und CEF2 sind zu beachten.

### 10.4. Ersatzmaßnahmen

Zum Ausgleich des Eingriffes in Natur und Landschaft werden Ersatzmaßnahmen durchgeführt. Die Maßnahmen sind im Textteil zum Grünordnungsplan erläutert.

#### Ersatzmaßnahme 1: Flurstk Nr. 1882, Gmk. Heilbronn

Auf dem 63 132 m<sup>2</sup> großen Flurstk. 1882, Gmk. Heilbronn wurde 2017 eine extensive Wiese mit Brachestreifen angelegt. Die nach Süden exponierte Hangfläche wurde als Wirtschaftswiese genutzt.

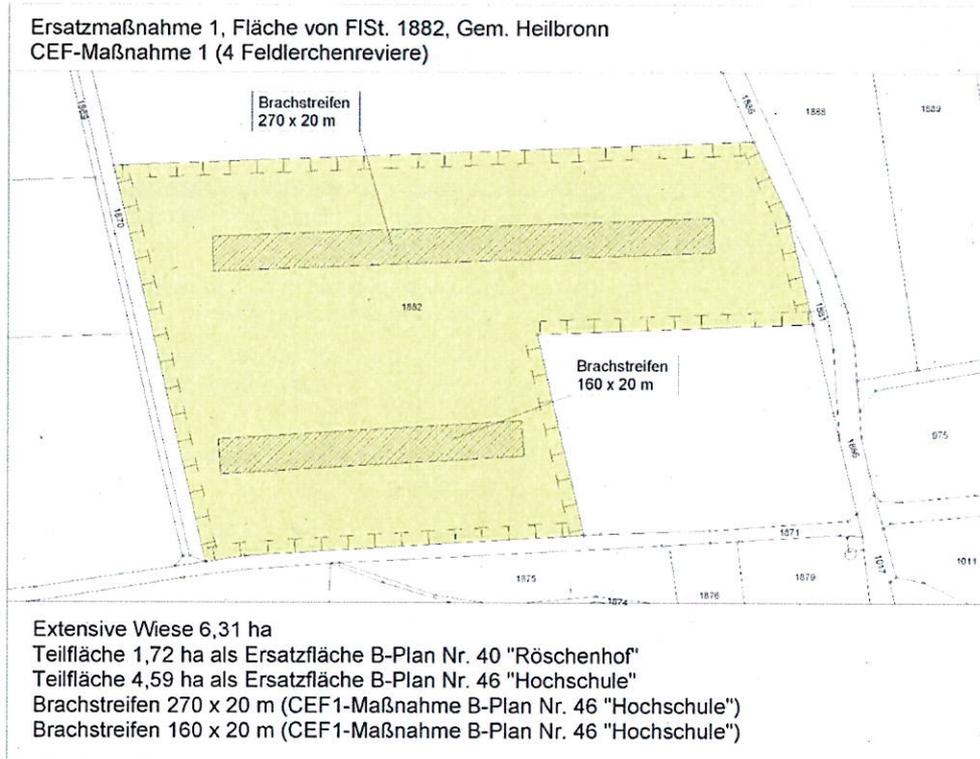
#### **Entwicklungsziel:**

Extensive Wiese + Brachestreifen als Ersatz für vier Wiesenbrüterreviere (CEF-Maßnahme für B-Plan Nr.46 „Hochschule“)

**Pflegeziel der Ersatzmaßnahme:**

**extensive Wiese**

Die Fläche wird als extensive Wiese gepflegt.



**Pflegemaßnahmen für die Wiesenfläche:**

Erste Mahd ab 1. Juli. 2. und 3. Schnitt nach Aufwuchs. Bei jedem Mähgang werden maximal 2/3 der Fläche in Streifenmahd mit wechselnden Mähabschnitten gemäht. Das Schnittgut ist von der Fläche zu entfernen, Mulchen ist nicht zulässig. Die Anwendung synthetischer Behandlungsmittel wie Pestizide wird ausgeschlossen. Dünger oder Düngemittel sind auf der Fläche generell nicht zugelassen. Dieses Verbot umschließt sowohl synthetisch hergestellte organische oder mineralische Dünger also auch betriebseigene Dünger (z.B. Festmist, Jauche, Gülle, Kompost). Weiterhin wird von 1. März bis 31. Oktober ein „Wälzverbot“ festgesetzt.

**Brachestreifen min. 20 x 100m**

innerhalb der ext. Wiese werden als Kompensationsfläche für 4 Feldlerchenreviere ein 160 m und ein 270 m langer, 20 m breiter Brachestreifen (8 600 m<sup>2</sup> Gesamtfläche) angelegt.

Im Abstand von 2 Jahren werden die Brachestreifen zwischen Oktober und 1. März flachgründig gegrubbert. Im Abstand von 100 m zu den Brachestreifen werden keine Gehölze gepflanzt.

**Ersatzflächenberechnung**

Durch die geplanten Maßnahmen zur Extensivierung und das Anlegen der Brachestreifen wird die Fläche um den Faktor 1 aufgewertet.

Anrechenbare Ersatzfläche: 63 132 m<sup>2</sup> x 1,0 = 6,31 ha

**Zeitliche Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen:**

Die Ausgleichsmaßnahmen wurden 2017, also vor Beginn der Baumaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplans umgesetzt.

**Monitoring:**

Nach Abschluss der Aushagerung wird der Schnittpunkt und der weitere Pflegeaufwand in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde neu festgelegt, entsprechend der Tier- und Pflanzenarten, die dann auf der extensiven Wiese vorzufinden sind.

## **Ersatzmaßnahme 2: Hecke mit dornigen Sträuchern (CEF-Maßnahme) Flurstk Nr. 2292,2293,2294, Gmk. Feuchtwangen**

### **Beschreibung der Maßnahmen:**

Für die Goldammer (*Emberiza citrinella*) ist eine zeitlich vorgezogene Kompensation (CEF-Maßnahme) erforderlich, die bereits in der Brutsaison wirksam ist, in der bzw. vor welcher der geplante Eingriff erfolgt.

Im vorliegenden Fall kann die Kompensation im Bereich des geplanten Regenrückhaltebereiches im Nordosten des Geltungsbereiches entlang dem Gehweg auf dem Wiesengrundstück erfolgen.

Folgende Maßnahmen werden nach Vorgabe der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung durchgeführt:

### **Heckenpflanzung**

Pflanzung einer 150 m langen, dreireihigen Hecke mit heimischen, standortgerechten Gehölzen, ohne Bäume, mit einem Anteil an Dornensträuchern, wie Schlehe, Heckenrose oder/und Weißdorn, von mindestens 50 %.

Die Hecke wird auf den Flurstk. 2292, 2293, 2294 gepflanzt. Pflanzabstand vom südwestlich liegenden Gehweg mind. 5 m. Die Hecke liegt innerhalb der extensiven Wiesenfläche um das naturnah gestaltete Regenrückhaltebecken. Die Wiese wird zweimal jährlich März/September abschnittsweise einmal gemäht.

### **Zeitliche Umsetzung der Ersatzmaßnahmen:**

Die Ersatzmaßnahmen sind bis Februar vor Beginn der Baumaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplans umzusetzen.

### **Monitoring:**

Die Lage der Hecke muss in Absprache mit einem Experten festgelegt werden. Die Anlage der Pflanzung muss unter ökologischer Bauleitung ebenfalls von einem Experten erfolgen.

Die Umsetzung der Maßnahme ist zu dokumentieren und muss der UNB vorgelegt werden.

## **II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (Art 81 BayBO)**

### **1. Gestaltung der Dächer**

Für die Hauptgebäude sind Dachformen und Dachneigungen entsprechend der jeweiligen Nutzungsschablone zulässig.

Als Dacheindeckung sind Materialien in naturroten, braunen und anthrazitfarbenen Farbtönen und unglasiert zulässig. Der Einbau von Solaranlagen ist zulässig.

Flachdächer sind als begrünte Flachdächer auszuführen.

### **2. Photovoltaik und Solarthermie**

Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen auf den Dächern sind zu einheitlichen geordneten Elementen zusammenzufassen und müssen bei geeigneten Dächern die Neigung des Daches aufnehmen. Bei Flachdächern darf die Neigung dieser Anlagen maximal 15 ° betragen.

Nicht zulässig sind Freiflächenphotovoltaik und freistehende Solarthermieanlagen.

Die Solarmodule sind ausschließlich in entspiegelter Ausführung zulässig. Bei der Errichtung der Module im Bereich direkt angrenzender Straßen, ist darauf zu achten, dass durch geplante Photovoltaikanlagen eine Beeinträchtigung des Straßenverkehrs auszuschließen ist (bspw. durch Ausrichtung der Module).

### **3. Gestaltung der Gebäude**

Außenwände sind mit einem Außenputz zu versehen. Auffallend gemusterte oder strukturierte Putze sind unzulässig.

Außerdem sind senkrecht und waagrecht strukturierte Holzverkleidungen zugelassen. Zur Gliederung der Baukörper sind Holz, helles Sichtmauerwerk und Sichtbeton zugelassen.

Baustoffe und Anstriche in grellen Farben und glänzenden Oberflächen sind an Gebäudeaußenflächen unzulässig.

### **4. Gestaltung der unbebauten Flächen**

Befestigte Flächen sind auf das unabdingbare Maß zu beschränken. Die Nebenflächen, wie bspw. Stellplätze auf den Grundstücken sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszubauen.

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.

Das natürliche Gelände ist grundsätzlich unverändert zu belassen. Geländeänderung sind zulässig, wenn sie im Zusammenhang mit der Erstellung der Gebäude erforderlich sind, jedoch maximal 1,00 m abweichend vom Urgelände. Sie sind mit Böschungen oder Stützmauern abzufangen.

### 5. Einfriedungen (Art 57 Abs. 2, BayBO)

Straßenseitig sind Zäune bis zu einer Gesamthöhe von max. 1,25 m zulässig, Mauern sind bis zu einer Höhe von 0,5 m zulässig. Weiterhin sind Gabionen (mit Steinen oder Schotter gefüllte Stahlgitterkörbe) bis zu einer maximalen Gesamthöhe von 1,25 m zulässig. Falls Gabionen ausgeführt werden, sind diese nicht durchgehend zulässig. Die Gabionen sind mit einer Hecke oder einem Zaun zu kombinieren. Das Verhältnis Gabione – Zwischenraum muss mindesten 1:2 aufweisen.

An den restlichen Grundstücksgrenzen dürfen Stützmauern und Einfriedungen maximal in der gesetzlich zulässigen Höhe errichtet werden, auf die Regelungen in der Bayerischen Bauordnung (BayBO) wird verwiesen.

Unterer Bezugspunkt der Einfriedungen ist das jeweilige Urgelände.

Angrenzend zur öffentlichen Grünfläche im Bereich der Wasserleitung, ist eine durchgehende Einfriedung ohne Öffnungen zu errichten.

### 6. Beleuchtung

Für die Außenbeleuchtung sind energiesparende und gleichzeitig insektenschonende Lampen mit nach unten gerichtetem Lichtkegel zu verwenden. zulässig (geeignete marktgängige Leuchtmittel sind zurzeit Natriumdampflampen und LED-Leuchten mit einem geeigneten insektenfreundlichen Farbton, z.B. Warmweiß, Gelblich, Orange, Amber, Farbtemperatur CCT von 3000 K oder weniger Kelvin).

## III. Hinweise

### 1. Grundstücksgrenzen

Die im Plan eingetragene Parzellierung ist nicht rechtsverbindlich.

### 2. Auswahllisten und Pflanzschema Gehölzpflanzungen

#### Auswahlliste: Hochstämme I. Ordnung

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

Acer platanoides	Spitz-Ahorn	Quercus robur	Stiel-Eiche
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	Tilia cordata	Winterlinde

#### Auswahlliste: Hochstämme II. Ordnung

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

Amelanchier arborea ‚Robin Hill‘	Felsenbirne
Aesculus carnea ‚Briotii‘	Scharlach-Roskastanie
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus laevigata ‚Paul’s Scarlet‘	Rotdorn
Juglans regia	Walnuss
Prunus sargentii	Zierkirsche
Pyrus calleryana in Sorten	Stadtbirne
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus intermedia	Mehlbeere

#### Auswahlliste und Pflanzschema Randeingrünung

Das Planungsgebiet wird nach Norden und Osten hin zur freien Landschaft mit einer 3-reihigen Hecke gemäß Pflanzschema – GOP (Str, 2vx, oB, H 60 - 80) eingegrünt. Das Pflanzschema und die Pflanzliste ist aus dem Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 46 „Hochschule“ mit integriertem Grünordnungsplan und Umweltbericht zu entnehmen.

#### 3-reihige Hecke (30 m Pflanzschema) Pflanzabstand 1,50 m

Ri Ri Ca Co Ac Ro Cr Ri Co Co Li Sa Co Co Co Ri Cr Cr Ro Li  
al al be ma ca ca mo al av av vu ni sa sa av al mo mo ar vu

Pr Pr Ca Ca Li Li Cr Cr Co So Li Co Co Ac Ac Ri Ri Cr Li Li  
pa pa be be vu vu mo mo av au vu sa sa ca ca al al mo vu vu

Li Li Ca Ca Co Co Ro Co Sa Ri Ri Co Ac Cr Cr Ro Ca Ca Ri Sa  
vu vu be be ma ma ar sa ni al al av ca mo mo ca be be al ni

### Fassadenbegrünung

Zur Verbesserung des Kleinklimas und zum Schutz der Fassade werden Fassadenbegrünungen aus nachfolgender Liste empfohlen.

#### Auswahlliste Fassadenbegrünung

Clematis Wildarten	Waldrebe
Aristolochia durior	Pfeifenwinde
Actinidia arguta	Strahlengriffel
Hydrangea petiolaris	Kletterhortensie
Vitis vinifera	Weinrebe
Parthenocissus quin. engelmannii	Wilder Wein
Hedera helix	Efeu
Kletterrosen	
Spalierobst	

### 3. Denkmalschutz

Bodendenkmäler sind im Planungsgebiet bisher nicht bekannt. Da bei Baumaßnahmen grundsätzlich mit archäologischen Fundstellen zu rechnen ist, wird auf die Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Nürnberg) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Feuchtwangen, Kirchplatz 2, 91555 FEU, Tel.: 09852-904-0 hingewiesen.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 DSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

### 4. Sicherung unterirdischer Versorgungsleitungen

Bei der Durchführung von Baumpflanzungen in der Nähe von Versorgungsleitungen ist darauf zu achten, dass die Bäume in mind. 2,50 m Entfernung von Versorgungsleitungen gepflanzt werden. Sollte dieser Abstand unterschritten werden, so sind Schutzmaßnahmen der Anlage notwendig.

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Sind im Geltungsbereich keine Gehwege geplant, wird ein Versorgungstreifen von ca. 1,00 m von der Main-Donau-Netzgesellschaft empfohlen.

### 5. Immissionen

#### Landwirtschaft

Geruchs- Staub- und Lärmemissionen aus der ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen sind zu dulden.

#### Einsatz von Luft – Wärmepumpen

Sollten Luft-Wärmepumpen verbaut werden, so ist bei der Anschaffung auf lärmarme Geräte, die den Stand der Schallschutztechnik entsprechen, zu achten.

Der Schallleistungspegel des Gerätes LWA sollte 50 dB(A) nicht übersteigen. Alternativ zur Aufstellung im Freien kann der Einbau auch im Gebäude erfolgen.

### 6. Brandschutz

Das Merkblatt "Vorbeugender Brandschutz" ist zu beachten

