

Die Stadt Feuchtwangen erstelt aufgrund des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147), ...

§ 1: Geltungsbereich

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt der ausgearbeitete Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom ... mit den auf diesem vermerkten textlichen Festsetzungen. Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan besteht aus der Planzeichnung, ...

Der Geltungsbereich wird wie folgt abgegrenzt: - im Norden durch den Wirtschaftsweg mit der Fl.Nr. 1335/2, Gemarkung Benzenweiler ...

Der Geltungsbereich beinhaltet die Grundstücke mit den Fl.Nr. 422, 479/1, 1333 und 1334, Gemarkung Benzenweiler sowie 1807, 1809, 1810, 1811, 1812, 1824/1 Gemarkung Feuchtwangen.

Satzung Bebauungsplan Nr. 51 mit integriertem Grünordnungsplan und Umweltbericht für das Gewerbegebiet "Industriegebiet West II" in Feuchtwangen

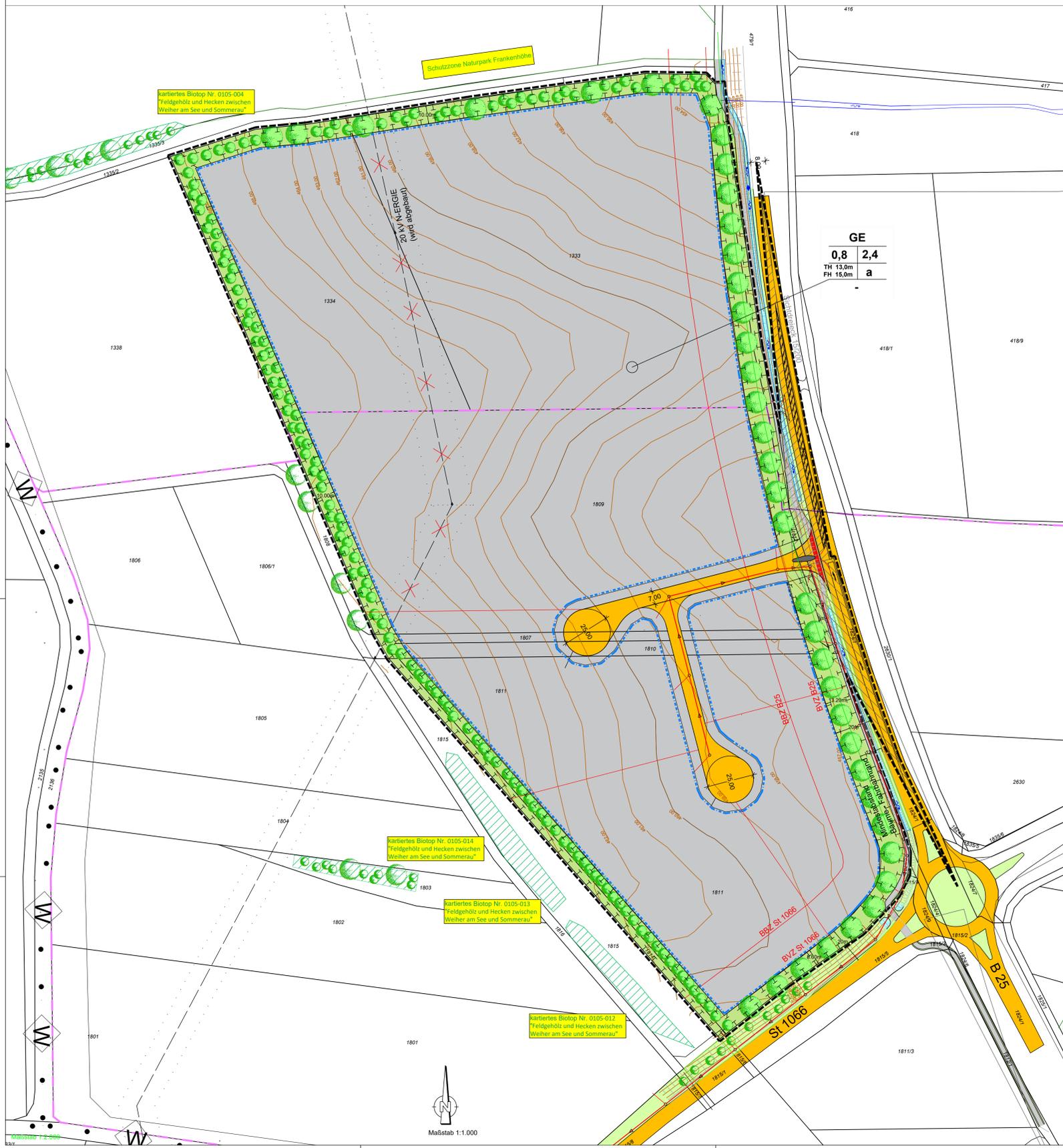


Table with 2 columns: GE, and 2 rows: TH 13,0m, FH 15,0m. Includes a small diagram of a building footprint.

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 51 mit integriertem Grünordnungsplan und Umweltbericht für das Gewerbegebiet "Industriegebiet West II" in Feuchtwangen

Festsetzungen (Textteil)

1. Art der baulichen Nutzung

GE Im Bebauungsplan wird die Art der Nutzung mit "GE" bezeichneten Planbereich gemäß § 1 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO festgesetzt als "Gewerbegebiet" i.S.d. § 8 BauNVO. Die Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung beträgt als Höchstgrenze: 0,8 Grundflächenzahl = 0,8 (§ 19 BauNVO) 2,4 Geschossflächenzahl = 2,4 (§ 20 BauNVO)

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

a Im gesamten Gebiet gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO. Es sind jedoch Gebäudehöhen über 50,0m zulässig (§ 22 Abs. 4 BauNVO), die Abstände der Gebäude zu den Grundstücksgrenzen sind gemäß den Vorschriften der Bayerischen Bauordnung zu bemessen.

4. Gestaltung der Gebäude

Geländeveränderungen sind insoweit zulässig, als sie im Zusammenhang mit der Erstellung der Gebäude erforderlich sind. Als Bezugspunkt gilt die Höhenlage der anbahnfähigen Verkehrsfläche, Geländeveränderungen sind parallel zur Höhenlage der Straßeneinmündung der Erschließungsstraße vorzuziehen.

5. Einfriedungen

Als Grundstückseneinfriedungen sind Zaune ohne Sockel bis zu einer Höhe von 2,0m zulässig. Einfried. der B 25 und der St 1066 ist eine kostenfreie Einfriedung ohne Türen und Tore, jedoch in mindestens 8m Abstand von Rand der befestigten Fahrbahn herzustellen.

6. Verkehrsflächen

Strassenverkehrsfläche Strassenbegrenzungslinie Gehweg

7. Flächen für Versorgungsanlagen, Abwasserbeseitigung

Oberirdische Hauptversorgungsleitung Strommasten Unterirdische Hauptversorgungsleitung

8. Wasserversorgung

Anfallendes Schmutzwasser ist dem öffentlichen Kanalnetz zuzuleiten. Die Niederschlagswasser müssen auf den Grundstücksflächen gesammelt, rückgehalten und gedrosselt an die öffentliche Regenwasserabfuhr abgegeben werden.

9. Immissionsschutz

Vom Baugebiet dürfen keine Emissionen ausgehen, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der B 25 und der St 1066 beeinträchtigen können.

10. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz vor Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Grünordnung)

Öffentliche Grünfläche Private Grünfläche Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

11. Schutzzonen

Bei der Durchführung von Baupflanzungen ist zu beachten, dass die Bäume in mind. 2,50m Entfernung von Fernmeldeanlagen und von Kabelanlagen der ERGIE sowie 3,0m Entfernung von Leitungsräumen der Wasser- und Gasversorgung gepflanzt werden.

12. Denkmalschutz

Archäologische Bodenkunde während der Bauarbeiten sind nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege oder dem Landratsamt als Untere Denkmalschutzbehörde zu melden.

13. Sonstige Festsetzungen

Umgehung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Als Ersatzmaßnahme für den Eingriff durch die Bebauungspläne „Hochschule“ und „Röserhof“ wurden auf Flurst. 1882, Gmk. Heilbronn 2017 eine extensive Wiese mit Bruchsteinen als CEF-Maßnahme angelegt.

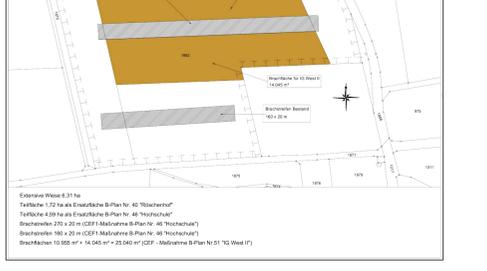
Für die notwendigen CEF-Maßnahmen für 5 Felderchenreviden werden von der 4,59 ha großen Teilfläche für den B-Plan "Hochschule" weitere 2,5 ha an Brachflächen angelegt.

Die Umwandlung von extensiver Wiese in Brachfläche erfolgt keine ökologische Aufwertung nach Bay. Kompensationsverordnung.

Entwicklungsziel CEF-Maßnahmen: Brachflächen als Felderchenausgleich, Größe 25.000m² (CEF-Maßnahme für B-Plan Nr. 51 „Industriegebiet West II“)

Pflegemaßnahmen für die CEF-Maßnahme: Der Aufwuchs wird jährlich im Frühjahr vor 1. März und Herbst ab 1. Oktober gemäht.

Zeitliche Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen: Die Ausgleichsmaßnahmen sind vor Beginn der Baumaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplans umzusetzen.



Ersatzmaßnahmen 1-4: Extensive Obstwiese Auf den Ersatzflächen sind extensive Streuobstwiesen mit insgesamt 74 Obstbaumhochstämmen angelegt.

Anlage der Ersatzmaßnahme: Als Ersatzmaßnahmen für den Eingriff in das Schutzgut Boden, Lebensraum und Landschaft, wird die intensiv genutzte Wiesenfläche in eine extensive Obstwiese umgewandelt.

Entwicklungsziel: Ziel ist die Ervicklung traditioneller typischer Streuobstwiesen, wofür die Flächen mit Obstbaumhochstämmen regionaler Obstsorten bepflanzt werden.

Diese Obstwiesen bieten einen großen Arten- und Individuenreichtum, wodurch ihnen eine große Bedeutung für den Naturschutz zukommt.

Zeitliche Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen: Die Ausgleichsmaßnahmen sind in der ersten Pflanzperiode (Herbst/Frühjahr) nach Beginn der Baumaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplans umzusetzen.

Pflegemaßnahmen für die Ausgleichsflächen: Die neu gepflanzten Obstbäume erhalten in den ersten 8 Jahren einen Erziehungsschnitt. Danach wird im Abstand von 3-5 Jahren ein Auslichtungsschnitt durchgeführt.

Wiesenspflege: Die Grünfläche um die Obstwäse wird als extensive Wiese genutzt. Die Fläche wird im 1. Jahr dreimal (Schneeschritte) gemäht.

Obstbaumreife: Die neu gepflanzten Obstbäume erhalten in den ersten 8 Jahren einen Erziehungsschnitt. Danach wird im Abstand von 3-5 Jahren ein Auslichtungsschnitt durchgeführt.

Die Freiflächen der Grundstücke sind zu begrünen und mit heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Auf jedem Grundstück ist je angefangene 1.000m² Grundstücksfläche, unabhängig von den ausgewiesenen Pflanzstellen, ein standortgerechtes heimischer, großblütiger 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.

Vorgeschlagene Baumannen im privaten und öffentlichen Bereich: Acer campestre, Acer platanoides, Acer pseudoplatanus, Betula pendula, Prunus avium, Prunus padus, Sorbus aucuparia, Tilia cordata, Tilia platyphyllos, Obstbäume verschiedene Sorten

Der Oberboden der Baugrundstücke ist vor Baubeginn abzuschichten und zur Wiederverwendung separat zu lagern. Die zu pflanzenden Bäume und Sträucher sollten aus anwand gleichem Bodenverhältnissen stammen, um problemloses Anwachsen zu gewährleisten.

Ausgleichsmaßnahmen: Mesophile Hecke Im Westen und Norden des Industriegebietes wird auf einem 10 m breitem Grünstreifen eine vierreihige Hecke aus heimischen Gehölzen entsprechend Pflanzschema des Grünordnungsplans, Punkt 5.4 gepflanzt.

Entensivierendes Grünland: Im Osten und Süden entlang der B 25 und St 1066 wird auf einem 13 m breitem Grünstreifen eine Baumreihe mit Laubbäumhochstämmen entsprechend Pflanzschema des Grünordnungsplans, Punkt 5.4 gepflanzt.

V1 (aus saP): Die Räumung von Bauflächen sollte zwischen September und Februar außerhalb der Brutzeit von bodenbrütenden Vögeln (mit März bis August) durchgeführt werden.

CEF-Maßnahmen: Der notwendige Ersatz für die 5 Felderchenreviden erfolgt auf Flurst. 1882 der Gemarkung Heilbronn. Die Fläche liegt maximal 4.500 m südöstlich vom Geltungsbereich.

14. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

bestehende Grundstücksgrenzen vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

59/5 Gemarkung - Flurstücknummer Gemarkungsziffer Höhenlinie Abstand 1,00m

Nutzungsschablone: GE 0,8 2,4 TH 13,0m FH 15,0m

Stadt Feuchtwangen, den Patrick Ruh, 1. Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 51 mit integriertem Grünordnungsplan für das Gewerbegebiet "Industriegebiet West II" in Feuchtwangen

1. Der Stadtrat Feuchtwangen hat in seiner Sitzung am 06.10.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 51 "Industriegebiet West II" mit integriertem Grünordnungsplan beschlossen.

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurde am 05.08.2022 genehmigt.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom 11.05.2022 wurde in der Zeit vom 01.06.2022 bis einschließlich 02.07.2022 in Form einer Auslegung durchgeführt.

4. Zum Entwurf des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom 11.05.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und die Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 in der Zeit vom 01.06.2022 bis einschließlich 02.07.2022 frühzeitig beteiligt.

5. Die Abwägung der eingereichten Anregungen und Bedenken erfolgte am 06.07.2022. Der Billigungs- und Auslegungsbeschluss wurde am 06.07.2022 gefasst. Die Bekanntmachung der Öffentlichkeitsauslegung erfolgte am 05.08.2022.

6. Zu dem Entwurf in der Fassung vom 06.07.2022 wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß 4 Abs. 2 BauGB und die Nachbargemeinden in der Zeit vom 15.08.2022 bis einschließlich 16.09.2022 öffentlich ausgesetzt.

7. Der Entwurf des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom 06.07.2022 wurde mit der Begründung sowie bereits vorliegender umweltbezogener Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.08.2022 bis einschließlich 16.09.2022 öffentlich ausgesetzt.

8. Die Stadt Feuchtwangen hat mit Beschluss des Bau- und Verkehrsausschusses vom ... die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 51 für das "Industriegebiet West II" mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom ... gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Stadt Feuchtwangen, den Patrick Ruh, 1. Bürgermeister

9. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 51 für das "Industriegebiet West II" mit integriertem Grünordnungsplan wurde am ... gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan Nr. 51 für das "Industriegebiet West II" ist damit nach § 10 Abs. 3 BauGB wirksam in Kraft getreten.

Stadt Feuchtwangen, den Patrick Ruh, 1. Bürgermeister

10. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 51 für das "Industriegebiet West II" mit integriertem Grünordnungsplan wurde am ... gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan Nr. 51 mit integriertem Grünordnungsplan für das Gewerbegebiet "Industriegebiet West II" ist damit nach § 10 Abs. 3 BauGB wirksam in Kraft getreten.

Stadt Feuchtwangen, den Patrick Ruh, 1. Bürgermeister

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 51 mit integriertem Grünordnungsplan und Umweltbericht für das Gewerbegebiet "Industriegebiet West II" Stadt Feuchtwangen



ohne Maßstab

Fassung vom 06.07.2022 (Billigungsbeschluss öffentliche Auslegung)

Table with 3 columns: Datum, Name, and a small diagram of a building footprint.

Vorbereitender: Stadt Feuchtwangen Landkreis Ansbach

Feuchtwangen, den

Ulrichschr./Sept