

Die Stadt Feuchtwangen erlässt aufgrund

- das Baugesetzbuch (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),
  - die 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. 6 für das Wohnbaugebiet "Erweiterung Am Wachtbuck" 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. 303
- im Osten durch das landwirtschaftlich genutzte Grundstück mit der Fl.Nr. 313
- im Süden durch das landwirtschaftlich genutzte Grundstück mit der Fl.Nr. 314
- im Westen durch das landwirtschaftlich genutzte Grundstück mit der Fl.Nr. 314

Im Geltungsbereich befindet sich eine Teilfläche des Grundstücks mit den Fl.Nr. 314 der Gemarkung Dorfgütingen.

### § 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. 6 für das Wohnbaugebiet "Erweiterung Am Wachtbuck" 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.

Geländeänderungen 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 von 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.