

- Die Stadt Feuchtwangen erlässt aufgrund
- der §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist
  - der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke Bauordnungsverordnung (BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
  - Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch Gesetz vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371) geändert worden ist
  - in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-1), die zuletzt durch die §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 385, 586) geändert worden ist

folgenden

**Bebauungsplan Nr. 4 für das Wohngebiet "Pfarrfeld" mit integriertem Grünordnungsplan**

als Satzung.

**§ 1: Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt der ausgearbeitete Bebauungsplan in der Fassung vom 01.10.2025 mit den textlichen Festsetzungen. Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung, den daneben vermerkten textlichen Festsetzungen sowie der Begründung jeweils in der Fassung vom 01.10.2025

Der Geltungsbereich wird wie folgt abgegrenzt:

- im Norden durch den Wirtschaftsweg mit der Fl.Nr. 74 sowie den Grundstücken mit den Fl.Nrn. 93/5, 93/6, 93/7 und 146/2
- im Osten durch den Wirtschaftsweg mit der Fl.Nr. 94
- im Süden durch das landwirtschaftlich genutzte Grundstück mit der Fl.Nr. 93
- im Westen durch das landwirtschaftlich genutzte Grundstück mit der Fl.Nr. 157

Im Geltungsbereich befinden sich Teilflächen der Grundstücke mit den Fl.Nrn. 93, 157 und 161 der Gemarkung Breitenau

**§ 2: Inkrafttreten**

Der Bebauungsplan wird mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am 23.03.2026 gemäß § 10 BauGB rechtsverbindlich.

Stadt Feuchtwangen, den 23.03.2026

*Patrick Ruh*  
Patrick Ruh, Erster Bürgermeister

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

- 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.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 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



Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung, www.geodaten.bayern.de  
Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweise nicht geeignet  
Geofachdaten © Bayerisches Landesamt für Umwelt, www.lfu.bayern.de

- 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 Grundstücksfläche 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)

- Gestaltung der Gebäude (§§ 14, 16, 18, 21 und 23 BauNVO)**  
4.1 **Höhenentwicklung**  
Für die Festsetzung der zulässigen Wandhöhe wird ein Höhenbezugspunkt von 470 m ü NNH (Meter über Normalhöhennull) festgesetzt.  
Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens der Wohngebäude darf max. 0,50m über dem festgesetzten Höhenbezugspunkt 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 Dachendeckung bis zur Oberkante Rohdecke des Erdgeschossfußbodens. Es ist der höchste Punkt entlang der Firstlinie maßgebend. Als max. Wandhöhe sind 6,50m zulässig.  
Geländeveränderungen sind insoweit zulässig, als sie im Zusammenhang mit der Erstellung der Gebäude erforderlich sind, jedoch max. 1,00 m abweichend vom Urelände. Der Anschluss an das vorhandene natürliche Gelände der Nachbargrundstücke ist Übergangslos herzustellen.  
Dem Bauantrag ist ein Geländeschnitt mit Angaben der Höhenkonten (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.

- Gestaltung der Dächer**  
SD Als Dachform sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung 20° bis 48° sowie flachgeneigte Walmdächer von 15° bis 25° zulässig.  
WD Für die Dachendeckung sind nicht glänzende Ton- und Betondachsteine in naturtönen Farbtönen sowie in Anthrazit vorgeschrieben.

- Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Nebengebäude**  
Im Zufahrtbereich müssen alle Garagen und Carports bis zur Grundstücksgrenze einen Stauraum von mind. 5,00m aufweisen. Stellplätze für Kfz sind gemäß Art. 47 BayBO in ausreichender Anzahl auf den jeweiligen Grundstücken nachzuweisen und können nicht auf öffentliche Verkehrsflächen abgetragen werden. Bis zu einer Wohnungsgröße von 50m² ist mindestens 1 Kfz-Stellplatz, ab einer Wohnungsgröße von einschließlich 50m² sind mindestens 2 Kfz-Stellplätze herzustellen.  
Garagen und Carports sind gemäß 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, soweit es sich um Grenzbebauung handelt. Art. 6 der BayBO (Bayerische Bauordnung) in der jeweils gültigen Fassung ist einzuhalten.  
Nebengebäude ohne Feuerstätten bis zu 20m² Nutzfläche können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden. Max. zulässige Gesamthöhe für Nebengebäude = 3,00m.  
Bei der Bemessung der Abstandsflächen nach Art 6 Abs. 8 BayBO bleiben Dachüberstände außer Betracht soweit sie orts- oder landschaftsüblich sind, max. 0,50m inkl. Dachrinne. Unabhängig davon darf der Dachüberstand keine eigenständige Funktion (z.B. Überdachung Kfz-Stellplatz) haben.  
Stellplätze, Garagenzufahrten und Garagenhöfe sind mit versickerungsfähigen Belägen zu versehen.

- Außenbeleuchtung**  
Zur Vermeidung der Anlockung von Nachtfaltern und anderen Fluginsekten durch Straßen- und Objektbeleuchtung sollten vollständig geschlossene LED-Lampen mit asymmetrischen Reflektor und nach unten gerichtetem Lichtkegel verwendet werden. Künstliche Lichtquellen sollen kein kalweißes Licht unter 540 nm und keine Farbtemperatur von mehr als 2700 K emittieren. Ein erhöhter Anteil von langen Wellenlängen im Lichtspektrum (Rotlichtanteil) ist vorteilhaft. (Empfehlung aus saP).  
4.4 Außenbeleuchtung  
Zur Vermeidung der Anlockung von Nachtfaltern und anderen Fluginsekten durch Straßen- und Objektbeleuchtung sollten vollständig geschlossene LED-Lampen mit asymmetrischen Reflektor und nach unten gerichtetem Lichtkegel verwendet werden. Künstliche Lichtquellen sollen kein kalweißes Licht unter 540 nm und keine Farbtemperatur von mehr als 2700 K emittieren. Ein erhöhter Anteil von langen Wellenlängen im Lichtspektrum (Rotlichtanteil) ist vorteilhaft. (Empfehlung aus saP).

- Verkehrsmittel**  
Straßenverkehrsfläche  
Getweg

- Einfriedigungen**  
Einfriedigungen entlang der Straße und zu öffentlichen Flächen sind als transparente (sichtdurchlässige) Zäune aus Holz oder Metall mit max. 1,20m Höhe auszuführen. Massive Sockel sind bis zu einer Höhe von 30cm über die angrenzende, öffentliche Fläche (Getweg, Fahrbahn) zulässig. Alternativ dazu kann eine Einfriedigung mit Hecken erfolgen. Massive Einfriedigungen (Mauern, Gabionen) sowie Einfriedigungen aus Kunststoff sind nicht zulässig.  
Bei den Grundstücken, die an die landwirtschaftlich genutzten Grundstücke mit den Fl.Nrn. 93 und 157 angrenzen, wird festgesetzt, dass Zäune einen Mindestabstand von 1m zur Grundstücksgrenze aufweisen müssen. Das Bepflanzen des 1m breiten Streifens - unter Berücksichtigung der gesetzlich vorgeschriebenen Pflanzabstände - sowie die Pflege desselben durch den Grundstückbesitzer steht dem nicht entgegen. Die unbehinderte Nutzung der an das Baugebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Flurstücke mit Großfahrzeugen ist somit gesichert.

- Wasserwirtschaft**  
Die Entwässerung erfolgt über ein Trennsystem. Anfallendes Schmutzwasser ist dem öffentlichen Kanalnetz zuzuleiten. Unbelastete Niederschlagswasser sind dem Oberflächenwasserkanal zuzuleiten.  
Die Versiegelung von Flächen ist auf das absolut notwendige Maß zu reduzieren. Zur Erhaltung der Sickerfähigkeit und zur Begrenzung der Bodenversauerung sind Flächen wie Fußwege und öffentliche Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen wie z.B. Rasengittersteine, Pflaster mit Rasen-/Spaltfüllen oder wasserpermeable Decken zu versehen.  
Im Geltungsbereich können eventuell wasserführende Schichten angetroffen werden, die geplante Bebauung liegt in einem Gebiet mit hohen Grundwasserständen. Zum Schutz der Bauwerke sind ggf. bauliche Maßnahmen erforderlich z. B. in Form einer „Weißen Wanne“ mit druckwasserdichten Fenstern. Eine dauernde Grundwasserabklärung durch Hausdrainagen ist nicht zulässig. Insbesondere bei der Ableitung von Grundwasser über den Kanal nicht zulässig. Grundstücksentwässerungsanlagen (dazu zählen auch Kleinkläranlagen) sind wasserdicht und aufreißsicher zu errichten. Entsprechende Vorkehrungen obliegen dem Bauherrn.  
Zur Rückhaltung des Oberflächenwassers sind Rückhaltesystemen auf den jeweiligen privaten Grundstück zu errichten.

- Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (§9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)**  
20kV-Leitung, unterirdisch, Schutzstreifen beidseitig 1,0m, keine Bebauung

- Immissionsschutz**  
Immissionen ausgehend von einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung der angrenzenden Flächen sind zu dulden. Die Installation von Wärmepumpen hat schwingungslosiert im Wohngebäude zu erfolgen. Alternativ dazu ist eine Aufstellung von Wärmepumpen im Freien nur möglich, wenn das Gerät nachweislich einen Schalleistungspegel kleiner 50 dB(A) aufweisen kann. Die Einhaltung dieser Vorgabe ist im baurechtlichen Genehmigungsverfahren unaufgefordert zu erbringen.

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

- 10.1 Vermeldungsmaßnahmen aus saP**  
V1 (aus der saP): Die alte, gegabelte Eiche am Hahnäckergreben bleibt erhalten und wird ggf. während der Bepflanzung der Grünflächen im Bereich des Hahnäckergreben (z.B. Rückschnitt der Gebüsche am Hahnäckergreben) dürfen nur zwischen Oktober und Februar außerhalb der Vogelbrutzeit (März bis September) erfolgen.  
V2 (aus der saP): Die Baufeldräumung auf den Acker- und Wiesenflächen sollte zwischen September und Februar außerhalb der Brutzeit von feldbrütenden Vogelarten (Mitte März bis August) durchgeführt werden. Für den Fall, dass Baufeldräumung und/oder Baubeginn innerhalb der o.g. Brutzeit vorgesehen ist, muss vorher eine potenzielle Ansiedlung feldbrütender Vogelarten auf der jeweiligen Eingriffsstelle durch kreuzförmiges Überspannen mit Flatterbändern unterbunden werden (= Vergrämungsmaßnahme). Das Raster sollte so dicht wie möglich sein und 15 m zwischen den Kreuzungspunkten nicht unterschreiten. Die Aufhängungshöhe der Bänder sollte zwischen 0,75 und 1,20 m liegen. Der Randbereich zur bestehenden Wohnbebauung kann in einer Breite von 25 m von der Überspannung mit Flatterbändern frei bleiben. Ackerflächen sind zuvor (bis Mitte März) im Falle von Bewuchs abzuräumen und zu grubben.  
V3 (aus der saP): Bis zur Durchführung der Baufeldräumung ist sicherzustellen, dass eine Neuan siedlung und Fortpflanzung der Schmetterlingsart Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling (Phengaris nausithous) im Jahr 2021 oder in Folgejahren auf der Wiesenfläche der Flur 93 und in den Seitenstreifen der Flurwege (Fluren 94 und 161) innerhalb des Baugebietes nicht erfolgen kann. Hierzu sind die Wiesenfläche sowie die Grünstreifen Ende Juni bis Anfang Juli zu mähen. Diese Mahd ist ggf. Ende Juli/Anfang August nochmal zu wiederholen, so dass eine Blütenbildung der spezifischen Nektar- und Eiablagepflanze Wiesenknopf während der Flugzeit der Falterart verhindert wird.

- 10.2 Pflanzgebote**  
Private Grünfläche  
Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen  
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Pflanzbindung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB  
Zur Eingrünung des Wohngebietes nach Westen wird auf einem 10 m breiten Grünstreifen der bisher als Acker (Flurstk. 157, GmK. Breitenau) genutzt wurde auf 106 m eine dreireihige Hecke (5,0 m breit) aus 212 Stk. heimischen Gehölzen entspr. Pflanzenlisten gepflanzt. Pflanz-, Reihenabstand 1,5 m.  
In den Randgrundstücken des Geltungsbereiches die nicht an bebauete Grundstücke grenzen ist ein 5,0m breiter Streifen zur Eingrünung des Wohngebietes als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträucher entsprechend der vorgeschlagenen Artenlisten mit Pflanzbindung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB festgesetzt.  
40% der Freiflächen der Grundstücke sind zu begrünen. Diese sind mindestens zur Hälfte mit Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten. Sie müssen standortgerecht und heimisch entsprechend der vorgeschlagenen Artenliste sein. Der Anteil von Koniferen (Nadelgehölzen) darf max. 10% betragen. Auf jedem Grundstück ist je angefangene 300m² Grundstücksfläche ein standortgerechter heimischer 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. - Gehölze bis 2m Höhe, Grenzabstand mindestens 50cm, - Gehölze über 2m Höhe, Grenzabstand mindestens 2,0m, - Gehölze über 2m Höhe, - angrenzend an landwirtschaftlich genutzte Grundstücke: Grenzabstand mind. 4m  
Für Baufächern mit festgesetzten Pflanzgeboten ist ein Freiflächengestaltungsplan mit dem Bauantrag vorzulegen. Dabei sind die Pflanzmaßnahmen darzustellen.  
Vorgeschlagene Baumarten:  
Acer campestre  
Acer platanoides  
Acer pseudoplatanus  
Betula pendula  
Carpinus betulus  
Prunus avium  
Prunus padus  
Sorbus aucuparia  
Tilia cordata  
Tilia platyphyllos  
Obstbäume verschiedene Sorten  
Vorgeschlagene Straucharten:  
Cornus sanguinea  
Corylus avellana  
Crataegus laevigata  
Euonymus europaeus  
Ligustrum vulgare  
Lonicera xylosteum  
Rhamnus catharticus  
Rosa canina  
Sambucus nigra  
Viburnum lantana  
Viburnum opulus  
Hartriegel  
Haselnuß  
Weißdorn  
Pfaffenblüthen  
Liguster  
Gem. Heckenkirsche  
Kreuzdorn  
Faulbaum  
Hundsrose  
Schwarzer Holunder  
Wolliger Schneeball  
Gemeinder Schneeball  
Gehölze sind in Gruppen zu pflanzen. Es sind Hochstämme m. B. 16/18 und Sträucher 2x v. 100-150 cm zu pflanzen.  
Der Oberboden der Baugrundstücke ist vor Baubeginn abzuschleiben und zur Wiederverwendung separat zu lagern. Die zu pflanzenden Bäume und Sträucher sollten aus annähernd gleichen Bodenverhältnissen stammen, um problemloses Anwachsen zu gewährleisten.  
Befestigte Flächen sind auf das unabdingbare Maß zu beschränken. 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.

- 10.3 Ausgleichsmaßnahmen**  
Öffentliche Grünfläche  
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB  
Mesophile Hecke  
Zur Eingrünung des Wohngebietes nach Westen wird auf einem 10 m breiten Grünstreifen der bisher als Acker (Flurstk. 157, GmK. Breitenau) genutzt wurde auf 106 m eine dreireihige Hecke (5,0 m breit) aus 212 Stk. heimischen Gehölzen entspr. Pflanzenlisten gepflanzt. Pflanz-, Reihenabstand 1,5 m. Die Gehölze sind dauerhaft zu unterhalten. Im Fall eines Verlustes sind die Gehölze zu ersetzen.  
Ziel der Maßnahme ist die Entwicklung eines mesophilen Gebüsches (B112) auf 622m².  
Extensives Grünland  
Entlang der Eingrünung des Wohngebietes nach Westen wird auf einem ca. 5 m breiten Grünstreifen der bisher als Acker intensiv landwirtschaftlich genutzt wurde eine Grünfläche von 756 m² als extensive Grünfläche mit einer autoktonen Saatgutmischung (Blumenanteil 100%) entsprechend Referenzmischung „Schmetterlings- und Wildblumensaum“ von www.Rieger-Hofmann.de angesät.  
Ziel der Maßnahme ist die Entwicklung von mäßig extensiv genutztem, artreichem Grünland. (G 212) auf 756m².  
Pflegemaßnahmen für die Grünlandfläche:  
Nach erfolgter Bestandsentwicklung genügt eine einmalige Mahd im Spätherbst oder noch besser im Frühjahr. Wintersteher bleiben Anzweifern für Vögel und die Samen sind begehrtes Winterfutter. An mageren und trockenen Standorten reicht auch eine Mahd in zwei- bis dreijährigem Abstand.  
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. Feinstmist, Jauche, Gülle, Kompost).  
10.4 Ersatzmaßnahmen  
Baumreihen  
Ortseinfahrt Breitenau  
Zur Betonung der Ortseinfahrt wird südlich der Kreisstraße AN 38 auf Flurstk. 104, GmK. Breitenau auf der bisher als Wiese intensiv genutzten Fläche eine Baumreihe aus 13 heimischen Laubbaumhochstämmen l. Ordnung gepflanzt. (Qualität: 3xV, STU.16 – 18 cm).  
Pflanzabstand 30m – 20m zum Ort hin auf 20m reduziert. Zur Straße ist ein Mindestabstand von 12,0m einzuhalten.  
Die Gehölze sind dauerhaft zu unterhalten. Im Fall eines Verlustes sind die Gehölze zu ersetzen.  
Ziel der Maßnahme ist die Entwicklung einer Baumreihe standortgerechter, heimischer Arten, mittlere Ausprägung (B 312)  
Haltungflächen Ostl. Ungelshelm  
Auf der „Ungelshelmer Hutung“ werden entlang bestehender Flurwege Obstbaumreihen gepflanzt.  
Flurweg 232:  
Entlang dem Flurweg (Flurstk. 232, GmK Breitenau) westlich von Flurstk. 231, GmK. Breitenau wird auf der bisher als Wirtschaftswiese intensiv genutzten Fläche eine Baumreihe aus 7 heimischen Obstbaumhochstämmen gepflanzt. (Qualität: STU.12 – 14 cm). Pflanzabstand mind. 15m  
Die Gehölze sind dauerhaft zu unterhalten. Im Fall eines Verlustes sind die Gehölze zu ersetzen.  
Ziel der Maßnahme ist die Entwicklung einer Baumreihe standortgerechter, heimischer Arten, mittlere Ausprägung (B 312)  
Flurweg 234:  
Entlang dem Flurweg (Flurstk. 234, GmK Breitenau) südlich von Flurstk. 231 und 227, GmK. Breitenau wird auf der bisher als Grünland extensiv genutzten Fläche eine Baumreihe aus 7 heimischen Obstbaumhochstämmen gepflanzt. (Qualität: STU.12 – 14 cm). Pflanzabstand mind. 15m  
Die Gehölze sind dauerhaft zu unterhalten. Im Fall eines Verlustes sind die Gehölze zu ersetzen.  
Ziel der Maßnahme ist die Entwicklung einer Baumreihe standortgerechter, heimischer Arten, mittlere Ausprägung (B 312)  
Zeitliche Umsetzung der Ersatzmaßnahmen:  
Die Ersatzmaßnahmen sind bis Februar nach Beginn der Baumaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes umzusetzen.

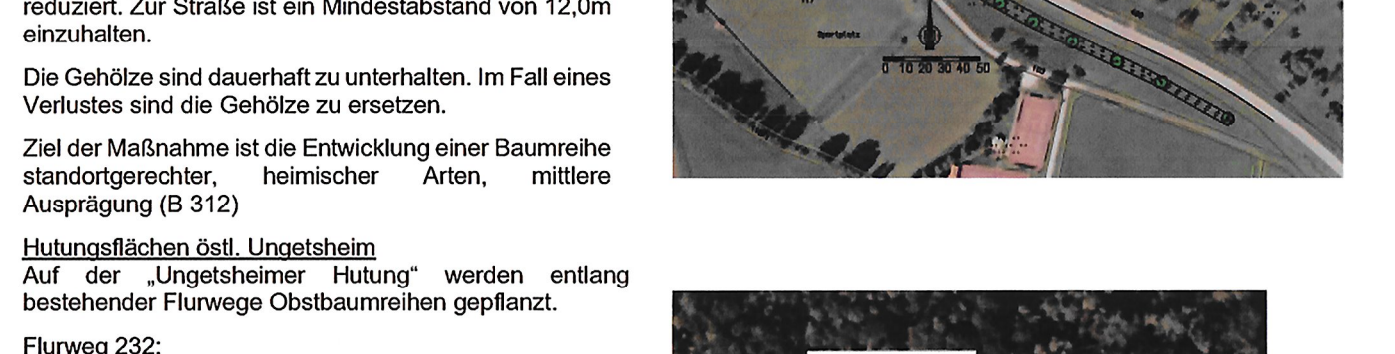
- Schutzzonen**  
Bei der Durchführung von Baupflanzungen ist zu beachten, dass die Bäume in mind. 2,50m Entfernung von Fernmeldeanlagen und von Kabeltrassen der Main-Donau-Netzgesellschaft mbH (MDN) sowie 3,0m Entfernung von Leitungstrassen der Wasserversorgung gepflanzt werden. Sollte dieser Abstand in Einzelfall unterschritten werden, so sind Schutzmaßnahmen der Fernmelde- und Versorgungsleitungen zu treffen.

- Denkmalpflege (Art. 8 DSchG)**  
Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

- Sonstige Festsetzungen**  
Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

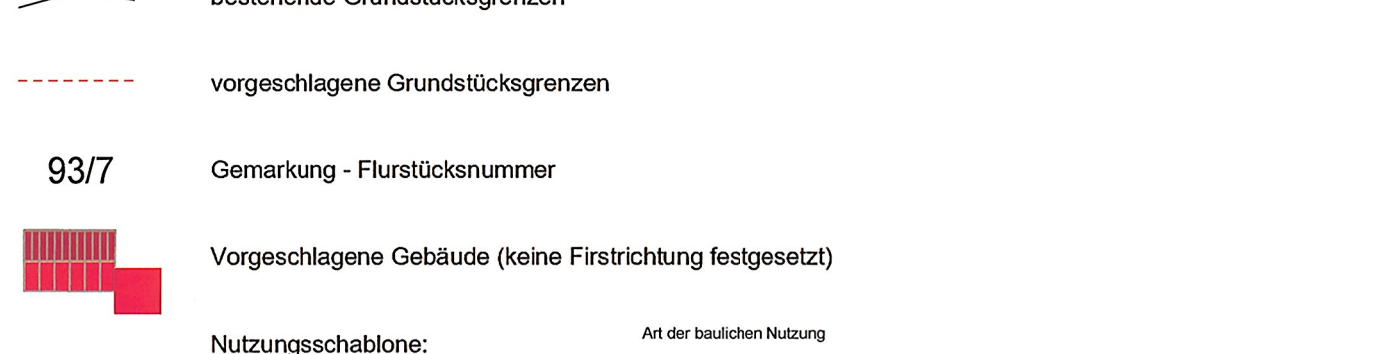
- Hinweise und nachrichtliche Übernahmen**  
bestehende Grundstücksgrenzen  
vorgeschlagene Grundstücksgrenzen  
Gemarkung - Flurstücksnummer  
Vorgeschlagene Gebäude (keine Firstrichtung festgesetzt)

- Nutzungsschablone:**  
Art der baulichen Nutzung  
Grundflächenzahl (GRZ) | Geschossflächenzahl (GFZ)  
Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche | Verhältnis der Summe der Geschosflächen zur Grundstücksfläche  
Anzahl der Vollgeschosse | Bauweise  
Dachform



- 11. Schutzzonen**  
Bei der Durchführung von Baupflanzungen ist zu beachten, dass die Bäume in mind. 2,50m Entfernung von Fernmeldeanlagen und von Kabeltrassen der Main-Donau-Netzgesellschaft mbH (MDN) sowie 3,0m Entfernung von Leitungstrassen der Wasserversorgung gepflanzt werden. Sollte dieser Abstand in Einzelfall unterschritten werden, so sind Schutzmaßnahmen der Fernmelde- und Versorgungsleitungen zu treffen.
- 12. Denkmalpflege (Art. 8 DSchG)**  
Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.
- 13. Sonstige Festsetzungen**  
Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- 14. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen**  
bestehende Grundstücksgrenzen  
vorgeschlagene Grundstücksgrenzen  
Gemarkung - Flurstücksnummer  
Vorgeschlagene Gebäude (keine Firstrichtung festgesetzt)

- Nutzungsschablone:**  
Art der baulichen Nutzung  
Grundflächenzahl (GRZ) | Geschossflächenzahl (GFZ)  
Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche | Verhältnis der Summe der Geschosflächen zur Grundstücksfläche  
Anzahl der Vollgeschosse | Bauweise  
Dachform



Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung, www.geodaten.bayern.de  
Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweise nicht geeignet  
Geofachdaten © Bayerisches Landesamt für Umwelt, www.lfu.bayern.de

- Der Stadtrat Feuchtwangen hat in der Sitzung vom 07.08.2024 die Änderung zum Aufstellungsbeschluss vom 04.12.2019 zum Regelverfahren i. S. d. § 2 BauGB Bebauungspläne Nr. 4 für das Wohngebiet "Pfarrfeld" im Ortsteil Breitenau beschlossen. Die Änderung zum Aufstellungsbeschluss wurde am 04.10.2024 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden wurde am 18.09.2024 beschlossen. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde am 04.10.2024 bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung in der Vorentwurf des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom 18.09.2024 wurde in der Zeit vom 07.10.2024 bis einschließlich 08.11.2024 in Form einer Auslegung durchgeführt.
- Zum Vorentwurf des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom 18.09.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und die Nachbargemeinden gem. § 2 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 07.10.2024 bis einschließlich 08.11.2024 frühzeitig beteiligt.
- Die Abwägung der eingegangenen Anregungen und Bedenken erfolgte am 22.01.2025. Der Billigungs- und Auslegungsbeschluss wurde am 16.04.2025 gefasst. Die Bekanntmachung der Öffentlichen Auslegung erfolgte am 23.05.2025.
- Zu dem Entwurf in der Fassung vom 16.04.2025 wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs.2 BauGB und die Nachbargemeinden in der Zeit vom 26.05.2025 bis einschließlich 27.06.2025 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom 16.04.2025 wurde mit der Begründung sowie bereits vorliegender umweltbezogener Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.05.2025 bis einschließlich 27.06.2025 öffentlich ausgestellt.
- Die Stadt Feuchtwangen hat mit Beschluss des Bau- und Verkehrsausschusses vom 11.02.2026 den Bebauungsplan Nr. 4 für das Wohngebiet "Pfarrfeld" mit integriertem Grünordnungsplan im Ortsteil Breitenau in der Fassung vom 01.10.2025 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Stadt Feuchtwangen, den 03.03.2026  
*Patrick Ruh*  
Erster Bürgermeister, Patrick Ruh

Stadt Feuchtwangen, den 23.03.2026  
*Patrick Ruh*  
Erster Bürgermeister, Patrick Ruh

Stadt Feuchtwangen, den 26.03.2026  
*Patrick Ruh*  
Erster Bürgermeister, Patrick Ruh

**Stadt Feuchtwangen**  
Landkreis Ansbach

**Stadt Feuchtwangen**  
Landkreis Ansbach

Index	Art der Änderung	Datum	Bearbeiter	Prüfer
00	Vorentwurf	18.09.2024	B. Grabner	Heller
01	Entwurf	22.01.2025	B. Grabner	Heller
02	Entwurf: Erweiterung Geltungsbereich erforderlicher Ausbau Erschließungsstraße	16.04.2025	B. Grabner	Heller
03	Satzungsfassung	01.10.2025	B. Grabner	Heller
04				
05				

**Ingenieurbüro Heller GmbH**  
Schenberg 30 | 91567 Herolden | Tel. 0932502296 | Fax: -50  
Internet: www.i-b-heller.de | E-Mail: info@i-b-heller.de

**ORTS- UND LANDSCHAFTSPLANUNG**  
MICHAEL SCHMIDT  
LANDSCHAFTSARCHITEKT  
HINDENBURGSTRASSE 11 | 91555 FEUCHTZWANGEN  
TEL: 0932502296 FAX: -495  
HUTTENBERGSTRASSE 11 | 91555 FEUCHTZWANGEN  
WWW.ANSBACH-PLANUNG.COM  
WWW.ANSBACH-PLANUNG-TEXT-SCHMIDT.DE

Vorhabensbezeichnung: **BEBAUUNGSPLAN NR. 4 für das Wohngebiet "Pfarrfeld" der Stadt Feuchtwangen, Ortsteil Breitenau mit integriertem Grünordnungsplan**

Plannummer: 2024235/Bebauungsplan.PLT  
Leistungsphase: **Satzungsfassung**  
Maßstab: 1:1000 | Index / Datum: 03 / 01.10.2025

Vorbereitender: Stadt Feuchtwangen  
Stadt Feuchtwangen  
Erster Bürgermeister: *Patrick Ruh*  
Erster Bürgermeister, Patrick Ruh

Entwurfverfasser: Ingenieurbüro Heller GmbH  
Ingenieurbüro Heller GmbH  
Erster Bürgermeister: *Patrick Ruh*  
Erster Bürgermeister, Patrick Ruh