

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 Baunutzungsverordnung (BauNVO), in der Fassung der 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-I), die zuletzt durch die §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 385, 586) geändert worden ist
- des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Art. 1 des Gesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434),

folgenden

Bebauungsplan Nr. 24 „Industriegebiet West“

5. Änderung und Erweiterung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
mit integriertem Grünordnungsplan

als Satzung.

§ 1: Geltungsbereich

Die Bebauungsplanänderung besteht aus dem Planblatt, den nachfolgenden Festsetzungen und der Begründung mit allen Anlagen, **sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan** jeweils in der Fassung vom 10.12.2025.

Der Bebauungsplan setzt die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereiches fest. Die Größe des Plangebietes innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches beträgt ca. 1,4 ha und umfasst die Flurstücke 2011 und 2012 der Gemarkung Aichenzell und Teilflächen der Flurstücke 1493/5 und 1483 der Gemarkung Feuchtwangen.

§ 2: Inkrafttreten

Die 5. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplan Nr. 24 „Industriegebiet West“ mit integriertem Grünordnungsplan und Umweltbericht wird mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses vom gemäß § 10 BauGB rechtsverbindlich.

Stadt Feuchtwangen, den

.....

Patrick Ruh, Erster Bürgermeister

I. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung / Fläche für Versorgungsanlagen (9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes wird ein Industriegebiet gem. § 9 BauNVO festgesetzt.

Die ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gemäß § 9 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes unzulässig.

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

Das Maß der baulichen Nutzung beträgt als Höchstgrenze:

- 0,8 Grundflächenzahl = 0,8 (§19 BauNVO)
- 12,0 Baumassenzahl = 12,0 (§20 BauNVO)
- TH=12,0 m maximal zulässige Traufhöhe = 12,0 m
Die zulässige Wandhöhe bemisst sich von der maßgeblichen Geländeoberfläche, die 456,20 m ü NHN beträgt, bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Planteil mittels Baugrenzen gemäß § 23, Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Gebäude und Gebäudeteile dürfen diese Grenzen nicht überschreiten.

Nebenanlagen im Sinne der § 14 BauNVO dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.

4. Gestaltung der baulichen Anlagen

Geländeveränderungen in Zusammenhang der baulichen Anlagen sind bis zu einer Höhe von 4 m zulässig. Der Übergang zu dem angrenzenden Grundstück ist übergangslos herzustellen.

Beleuchtungsanlagen müssen so erstellt werden, dass der Verkehrsteilnehmer auf der St 1066, sowie der AN 64 nicht geblendet werden.

Werbeanlagen, die den Verkehrsteilnehmer auf der St 1066, sowie der AN 64 ablenken können und somit geeignet sind, Sicherheit und die Leichtigkeit des Verkehrs zu gefährden, dürfen nicht errichtet werden. Auf § 33 Straßenverkehrsordnung wird hingewiesen.

Die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Staats- und Kreisstraße darf nicht durch nachteilige Einwirkungen von Photovoltaikanlagen, z. B. Blendung durch Reflektionen (Spiegelung) des Sonnenlichtes auf den Voltaik-Paneele (bei möglicher direkter Sichtbeziehung), beeinträchtigt werden.

5. Einfriedung

Als Grundstückseinfriedungen sind Zäune bei zu einer Höhe von 2,0 m zulässig. Massive Sockel sind bis zu einer Höhe von 30 cm zulässig. Entlang der St 1066 ist eine lückenlose Einfriedung ohne Türen und Tore herzustellen. Eine Einfriedung entlang der Kreisstraße AN wird empfohlen.

6. Verkehrsflächen

Der Anschluss an die Daimlerstraße (AN 64) ist in Abstimmung mit dem staatlichen Bauamt herzustellen.

Innerhalb der gekennzeichneten freizuhaltenden Sichtflächen dürfen außer Einfriedungen keine Hochbauten errichtet werden. Zäune, Hecken, Anpflanzungen sowie Stapel und Haufen u.ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80m über die Fahrbahnebene erheben.

7. Wasserwirtschaft

Anfallendes Schmutzwasser ist dem öffentlichen Kanal zuzuleiten. Die Niederschlagswässer sind über ein getrenntes Leitungssystem dem geplanten Rückhaltebecken zuzuleiten.

Zur Erhaltung der Sickerfähigkeit und zur Begrenzung der Bodenversiegelung sind Flächen wie Fußwege, Stellplätze und Zufahrten, welche nicht ständig von Fahrzeugverkehr beansprucht werden, mit wasserdurchlässigen Belägen wie z.B. Rasengittersteine, Pflaster mit Rasen-/Splittfugen oder wassergebundene Decken zu versehen. Bereiche, in denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, sind entsprechend zu befestigen.

Die Möglichkeit des Zuflusses von Oberflächenwasser aus Lagerflächen und ständig beanspruchten Verkehrsflächen in diese Fläche ist baulich zu unterbinden (Nachweis Genehmigungsplanung).

Bei Sammlung von Niederschlagswasser ist § 17 der TrinkVO einzuhalten.

Bauvorhaben im bisherigen Retentionsraum des Schergrabens sind auf einer Höhe von mind. 455,00 m üNN zu errichten.

In den Flächen für den Hochwasserschutz (Retentionsraum) dürfen keine Abflusshindernisse (Aufschüttungen, zusätzliche Bepflanzung, Bauwerke) entstehen

8. Immissionsschutz

Lärm

Die Hallenwände und das Hallendach müssen ein bewertetes Bauschalldämm-Maß R_w von mindestens 25 dB aufweisen, die Tore von mindestens 15dB. Die Hallentore sind mit Ausnahme für kurze Lkw- und Maschinendurchfahrten bei Maschinenbetrieb in der Halle geschlossen zu halten. Variationen hierzu sind nur zulässig, wenn diese die berechneten Beurteilungspegel nicht weiter erhöhen bzw. wenn die Erhöhungen als nicht relevant anzusehen sind. Gegebenenfalls ist der schalltechnische Nachweis einer geänderten Situation anzupassen.

Zur Nachtzeit (22:00 – 6:00 Uhr) ist Betriebsruhe einzuhalten.

Staub

1. Unnötige Motorleerläufe sind durch organisatorische Maßnahmen so weit als möglich zu unterbinden.
2. Alle Anlagen sowie die Lagerflächen und die Lagerhalle im Geltungsbereich sind entsprechend dem Stand der Technik zur Staubvermeidung und -minderung zu errichten, zu betreiben und zu warten. Dazu sind insbesondere unnötige Fahrbewegungen zu vermeiden, die Schütthöhe bei Be- und Entladevorgängen auf ein Mindestmaß zu reduzieren, eine Staubentwicklung beim Umschlag und generell auf ein hohes Maß an Sauberkeit zu achten.
3. Max. jährliche Zwischenlagerung bzw. Durchsatzmenge von staubenden, unbelasteten Materialien auf den Außenlagerflächen: 64.400 t/a
4. Max. jährliche Zwischenlagerung bzw. Durchsatzmenge von staubenden, potentiell belasteten Materialien in der Lagerhalle: 16.100 t/a

9. Grünordnung

Randeingrünung

Im Westen des Industriegebietes ist ein 5m breiter Grünstreifen (Böschung) geplant. In dem Grünstreifen ist eine dreireihige Hecke aus heimischen Gehölzen anzulegen.

Die Gehölze sind dauerhaft zu unterhalten. Im Fall eines Verlustes sind die Gehölze zu ersetzen

Mindestgröße: Sträucher, 2xV, h 60 – 125 cm

Pflanz-, Reihenabstand 1,5m

Auswahlliste: Heckenpflanzen

Corylus avellana (Hasel)	5 %
Rosa canina (Hundsrose)	15 %
Rosa arvensis (Feld-Rose)	15 %
Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)	5 %
Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche)	7 %
Ribes alpina (Alpenjohannisbeere)	20 %
Rhamnus cathartica (Kreuzdorn)	15 %
Sambucus nigra (Schw. Holunder)	10 %
Viburnum lantana (wolliger Schneeball)	8 %

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 i. V. m. § 9 Abs. 1a BauGB werden Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen festgesetzt.

Ausgleichsmaßnahmen

Im Norden, Richtung Schergraben sind 7 Laubbäume (mind. Hst, 3x mDb, StU 12-14) gemäß Auswahlliste 1 zu pflanzen.

Im Osten Richtung Straße sind 12 Laubbäume (mind. Hst, 3x mDb, StU 12-14) gemäß Auswahlliste 2 zu pflanzen.

Auswahlliste 1:

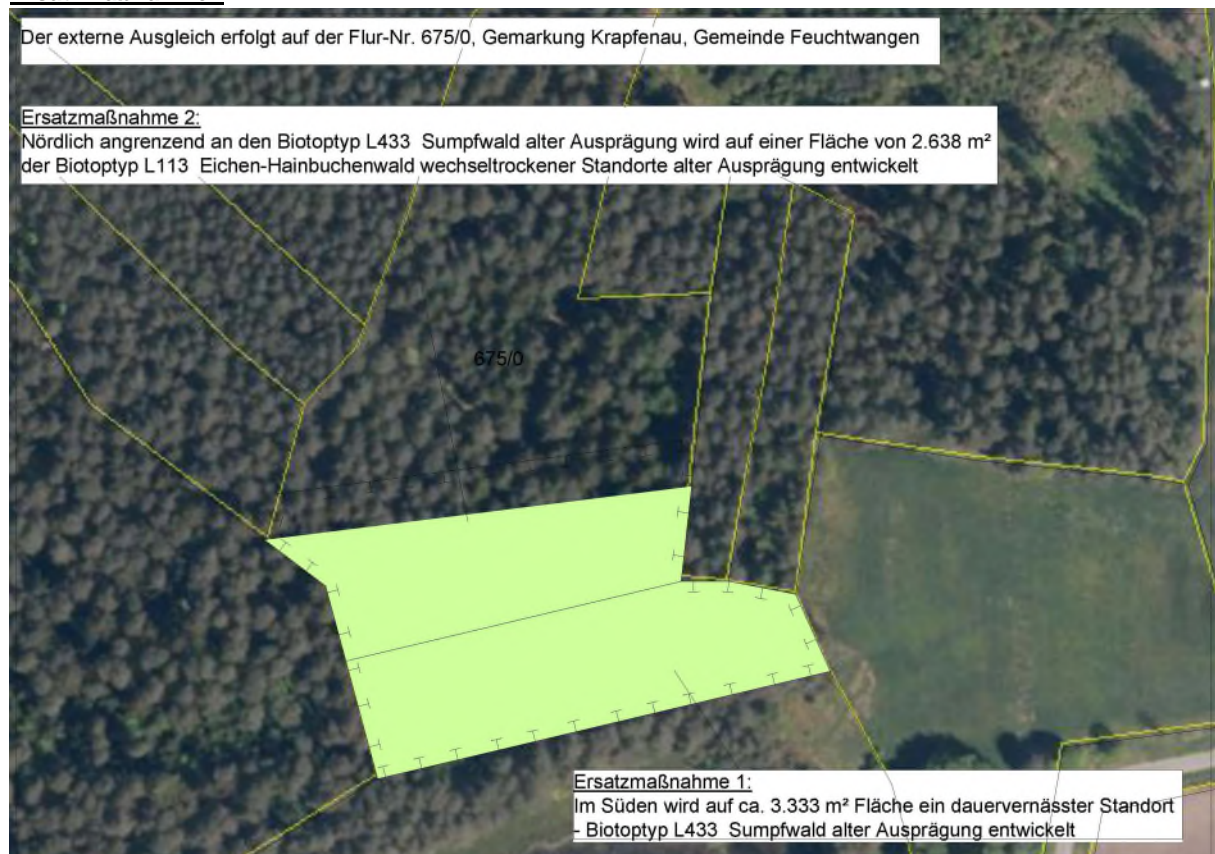
Acer platanoides
Carpinus betulus
Tilia cordata

Auswahlliste 2:

Sorbus aucuparia
Sorbus intermedia

Die Gehölze sind dauerhaft zu unterhalten. Im Fall eines Verlustes sind die Gehölze zu ersetzen.

Ersatzmaßnahmen



Der externe Ausgleich wird auf der Flurnummer 675/0 der Gemarkung Krapfenau, Gemeinde Feuchtwangen festgesetzt. Die Maßnahme ist gemäß Beschreibung im Umweltbericht, Kapitel 4.2 umzusetzen.

Gemäß Art. 9 BayNatSchG sind die Ausgleichsflächen einschließlich der durchzuführenden Maßnahmen mit Inkrafttreten der Bebauungsplan-Änderung an das Ökflächenkataster des Bayerischen Landesamtes für Umwelt zu melden.

Gemäß saP sind folgende Vermeidungsmaßnahmen einzuhalten:

- V 1: Zur Vermeidung von Eingriffen in Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Säugetiere, Vögel, Amphibien und Tagfalter wird die nördliche Anlagengrenze so weit wie möglich vom Schergraben abgerückt.
- V 2: Die zu rodenden Bäume an der Daimlerstraße werden durch eine Gehölzeingrünung entlang der Nordgrenze der Anlage und damit parallel zum Schergraben ersetzt.
- V 3: Alle Beleuchtungsanlagen an Straßen und im Außenbereich von Betrieben werden mit LED-Lampen (Farbtemperatur < 2.700 K) ausgestattet, um die Anlockwirkung auf Insekten als Nahrungsquelle so weit wie möglich einzuschränken. Leuchtkörper und Reflektoren werden so ausgerichtet, dass die Lichtkegel nur auf befestigte Flächen und nicht in den freien Luftraum, auf Gehölze oder Grünflächen (Flugrouten, Querungsbereiche, potenzielle Quartiere und Jagdhabitats) gerichtet sind. Straßenbeleuchtung und Lampen auf Betriebsgelände werden nachts abgeschaltet oder mit Bewegungssensoren ausgestattet.
- V 4: Zur Minimierung des Vogelschlages ist auf die Vermeidung größerer, spiegelnder Glas- und Fassadenflächen geachtet. Die Fallenwirkung von Glasflächen wird minimiert durch Mattierung, Musterung oder Außenjalousien. In geringer Höhe kann dies auch durch anflughemmende höhere Vorpflanzungen erfolgen. Dabei werden die jeweils neuesten fachlichen Erkenntnisse zur Wirksamkeit unterschiedlicher Vermeidungsmaßnahmen berücksichtigt.
- V 5: Bereits in der Erschließungsphase wird darauf geachtet, dass keine Situationen, Strukturen und Bauwerke mit Fallenwirkung für Kleintiere (z.B. Eidechsen, auch Amphibien, Spitzmäuse, Igel) entstehen, z.B. durch offene Baugruben, bodengleiche Treppenabgänge, bodengleiche Lichtschächte und Entwässerungsrinnen (feinmaschige Abdeckung erforderlich), offene Fallrohre, Gullis o.ä.. Gullis werden nicht unmittelbar an Bordsteinen, sondern davon abgesetzt eingebaut und mit Ausstiegshilfen ausgestattet. An Entwässerungsanlagen, Absetz- und Rückhaltebecken werden mit Kleintiere abhaltende Schutzmaßnahmen und ggf. mit Ausstiegshilfen ausgestattet.
- V 6: Zur Verringerung der Barrierewirkung werden Sockel von Einfriedungen alle ca. 10 m unterbrochen ausgeführt, so dass sie für Kleintiere (z.B. Amphibien, Igel) durchlässig werden. Aus gleichen Gründen werden ggf. über längere Strecken erforderliche hohe Bordsteine alle ca. 20 m abgesenkt oder abgeschrägt, so dass sie für Kleintiere überwindbar werden.

III. HINWEISE

1. 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 hingewiesen.

2. Versorgungsleitungen

Bei der Durchführung von Baumpflanzungen in der Nähe von Versorgungsleitungen ist darauf zu achten, dass die Bäume in mindestens 2,5 m Entfernung von Versorgungsleitungen gepflanzt werden. Sollte dieser Abstand unterschritten werden, so sind Schutzmaßnahmen der Anlage notwendig. DIN 1998 ist einzuhalten.

Sämtliche Versorgungsleitungen innerhalb des Geltungsbereiches sind unterirdisch zu verlegen.

3. Immissionen

Landwirtschaft

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

Die in den Festsetzungen des Bebauungsplanes genannten DIN – Normen und weitere Regelwerke werden zusammen mit diesem Bebauungsplan während der üblichen Öffnungszeiten in der Bauverwaltung der Stadt Feuchtwangen, zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Die betreffenden DIN – Vorschriften sind auch archivmäßig hinterlegt beim deutschen Patent- und Markenamt.

Staub

Im Rahmen eines Einzelgenehmigungsverfahrens ist bei einer Abweichung der im bisherigen Gutachten (FWA-7520-01_E05.docx) zu Grunde gelegten Betriebscharakteristik die Vorlage eines erneuten immissionsschutztechnischen Gutachtens zur Luftreinhaltung (hier: Staub) notwendig. Darin ist der Nachweis zu

erbringen, dass der Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. v. § 3 Abs. 1 BImSchG durch Luftverunreinigungen (hier: Staub) gewährleistet ist. Eventuell notwendige technische, bauliche, organisatorische und planerische Schutzmaßnahmen bzw. Auflagen die für eine Einhaltung der Schutzziele nötig sind, sind als Vorschläge zur Aufnahme in die Genehmigung zu formulieren.

Immissionsschutz

Die in den Festsetzungen und Hinweisen des Bebauungsplanes genannten DIN – Normen und weiteren Regelwerke werden zusammen mit diesem Bebauungsplan während der üblichen Öffnungszeiten in der Bauverwaltung der Stadt Feuchtwangen zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Die betreffenden DIN-Vorschriften sind auch archivmäßig hinterlegt beim deutschen Patent und Markenamt.