

Die Stadt Feuchtwangen erlässt aufgrund
- der §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057),
- 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 § 1 des Gesetzes vom 10. Juli 2018 (GVBl. S. 523),
- 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 § 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 15. Mai 2018 (GVBl. S. 260) folgenden Bebauungsplan als

Satzung

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 für das Wohnbaugebiet "Baumschule" in Vorderbreitenthann 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 Westen durch die Ortsstraße mit den Fl.Nrn. 48/1 und 137 sowie das Grundstück mit der Fl.Nr. 47
- im Süden durch die Baugrundstücke mit den Fl.Nrn. 42, 42/1, 43, 43/1 und 164 sowie den Wirtschaftsweg mit der Fl.Nr. 165
- im Norden durch den Wirtschaftsweg mit der Fl.Nr. 160
- im Osten durch den Wirtschaftsweg mit der Fl.Nr. 165

Der Geltungsbereich beinhaltet die Grundstücke mit den Fl.Nrn. 161, 161/1, 161/2, 161/3, 161/4, 161/5, 161/6, 161/7, 161/8, 161/9, 161/19, 161/20, 161/21, 161/22, 161/23, 161/24, 161/25, 161/26, 161/27, 161/28, 162, 163 und 251/28 sowie Teilflächen der Grundstücke mit den Fl.Nrn. 42/1 und 47 der Gemarkung Vorderbreitenthann.

§ 2: Inkrafttreten

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

Stadt Feuchtwangen, den Patrick Ruh, 1. Bürgermeister

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 für das Wohnbaugebiet "Baumschule" in Vorderbreitenthann 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.

2 WE Ergänzend hierzu wird die höchstzulässige Anzahl der in einem Gebäude zulässigen Wohneinheiten festgesetzt (Ein Doppelhaus besteht aus 2 Gebäuden).

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. 0,30m über der Bordsteinkante der Erschließungsstraße am Grundstückszugang liegen. Als maximale Firsthöhe sind 9,50m 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 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. 0,50 m abweichend vom Ur Gelände. Der Anschluss an das vorhandene natürliche Gelände der Nachbargrundstücke ist übergangslos herzustellen. Dem Bauantrag ist ein Geländeschnitt mit Angaben der Höhenkontur (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 42° bis 48° sowie flachgeneigte Walmdächer sowie versetzte Pultdächer WD von 15° bis 25° zulässig. Für die Dacheindeckung sind nicht glänzende Ton- und Betondecksteine in naturtönen Farbformen sowie in PD Anthrazit vorgeschrieben. Von diesen Festsetzungen sind Dächer von eingeschossigen Anbauten wie z.B. Windfänge, Wintergärten, Vordächer u.a. ausgenommen.

Dachaufbauten in der Form von Schleppegauben oder Giebelgauben sind zugelassen; ihre Gesamtbreite darf 40% der Gesamtrauflänge jeweils auf einer Seite des Gebäudes nicht überschreiten. Der First bzw. Ansatzpunkt der Dachgauben muss mindestens 0,50m unter dem First des Hauptdaches liegen. Der Abstand zum Ortsgang muss mindestens 1,00m betragen. Zwerchgiebel sind zugelassen; ihre Breite darf 40% der Trauflänge des Gebäudes nicht überschreiten. Der Abstand zum First und zum Ortsgang des Hauptdaches muss mindestens 1,00m betragen. Der Abstand von den Gebäudeecken muss mindestens 1,50m betragen.



4.3 Gestaltung der Gebäude

Auffallend gemusterter Putz ist unzulässig. Zur Gliederung der Baukörper sind Holz, Sichtmauerwerk und Sichtbeton zugelassen, Baustoffe und Anstriche in grellen Farben und glänzenden Oberflächen, ausgenommen Glas, sind an Gebäudeaußenflächen unzulässig.

4.4 Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Nebengebäude

Alle Garagen und Carports müssen bis zur Grundstücksgrenze einen Stauraum von mind. 5,00maufweisen. 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 über 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 und 7 der BayBO (Bayerische Bauordnung) in der jeweils gültigen Fassung sind einzuhalten. Nebengebäude ohne Feuerstätten bis zu 12m² 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-Stellplätze) haben.

Stellplätze, Garagenzufahrten und Garagenhöfe sind mit versickerungsfähigen Belägen zu versehen.

4.5 Außenbeleuchtung

Bei der Installation von Außenbeleuchtungsanlagen ist die aktuell umweltverträglichste Beleuchtungstechnik mit LED kalt und LED neutralwarmen Lampen einzusetzen.

5. Einfriedigungen

Einfriedigungen entlang der Straße und zu öffentlichen Flächen sind als transparente (sichtdurchlässige) Zäune aus Holz oder Metall mit max. 1,20m Gesamthöhe auszuführen. Massive Sockel sind bis zu einer Höhe von 30cm über die angrenzende, öffentliche Fläche (Gehweg, Fahrbahn) zulässig. Alternativ dazu kann eine Einfriedung mit Hecken erfolgen. Massive Einfriedungen (Mauern, Gabionen) sowie Einfriedungen aus Kunststoff sind nicht zulässig.

6. Verkehrsflächen

o Straßenverkehrsfläche

Zur Erhaltung der Sickerfähigkeit und zur Begrenzung der Bodenversiegelung sind Flächen wie Fußwege und öffentliche Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen wie z.B. Rasengittersteine, Pflaster mit Rasen-/Splittfügen oder wassergebundene Decken zu versehen.

Im Geltungsbereich können eventuell hohe Grundwasserstände auftreten. Wird während der Baumaßnahme Grundwasser freigelegt, ist dies gemäß Art. 30 BayWG der Kreisverwaltungsbehörde mitzuteilen. Eine dauernde Grundwasserableitung durch Hausdrainagen ist nicht zulässig. Insbesondere ist die Ableitung von Grundwasser über den Kanal nicht zulässig. Kellerräume/ Untergeschosse sind auf geeignete Weise wasserdicht z. B. in Form einer "Weißen Wanne" auszuführen.

8. Immissionsschutz

Immissionen ausgehend von einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung der angrenzenden Flächen sind zu dulden.

9. 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)

o Private Grünfläche

o Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

o Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Pflanzbindung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

o Kartiertes Biotop aus der Biotopkartierung

o Landschaftsschutzgebiet (ehemalige Schutzzone Naturpark Frankenhöhe)

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 Bauflächen mit festgesetzten Pflanzgebieten ist ein Freilichengestaltungsplan mit dem Bauantrag vorzulegen. Dabei sind die Pflanzmaßnahmen darzustellen.

Vorgeschlagene Baumarten:

Acer campestre	Feldahorn	Cornus mas	Kornelkirsche
Acer platanoides	Spitzahorn	Cornus sanguinea	Hartrieel
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	Corylus avellana	Haselnuß
Betula pendula	Birke	Crataegus laevigata	Weißdorn
Carpinus betulus	Hainbuche	Euonymus europaeus	Pflaumenhütchen
Prunus avium	Vogelkirsche	Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus padus	Traubenkirsche	Lonicera xylosteum	Gem. Heckenkirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche	Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Tilia cordata	Winterlinde	Rhamnus frangula	Faulbaum
Tilia platyphyllos	Sommerlinde	Rosa spec.	Strauchrosen
Obstbäume verschiedene Sorten		Sambucus nigra	Höllender
		Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
		Viburnum opulus	Gemeinder Schneeball

Vorgeschlagene Straucharten:

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartrieel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus laevigata	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pflaumenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Gem. Heckenkirsche
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa spec.	Strauchrosen
Sambucus nigra	Höllender
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeinder Schneeball

Pflanzschema 3-reihig:

CA CA CA RO RO RO CO CO RO

CO AC EE SO SO CR CB LV LV

CO CO CA CA RO CR CR LX LX

CA Corylus avellana RO Rosa spec.

CO Cornus sanguinea AC Acer campestre

EE Euonymus europaeus SO Sorbus aucuparia

CR Crataegus laevigata CB Carpinus betulus

LV Ligustrum vulgare LX Lonicera xylosteum

Beispiel für Pflanzschema für die Eingrünung; 3-reihig; Pflanzabstand: 1,0m; Reihenabstand: 1,5m; Gehölze sind in Gruppen zu pflanzen. Es sind Hochstämme m. B. 16/16 und Sträucher 2x v, 100-150 cm zu pflanzen.

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

10. Schutzzone

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, sind Schutzmaßnahmen der Fernmelde- und Versorgungsleitungen zu treffen.

11. Denkmalpflege (Art. 8 DSchG)

Bei Auffindung von Bodendenkmälern (u. a. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metall- und Kunstgegenstände etc.) ist die Untere Denkmalschutzbehörde der Stadt Feuchtwangen, Kirchplatz 2, 91555 Feuchtwangen, Tel. 09852/904-0 bzw. die zuständige Zweigstelle des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege, Burg 4, 90403 Nürnberg, Tel.: 0911/235 85-0 zu verständigen.

12. Sonstige Festsetzungen

o Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

o Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Solaranlagen und Photovoltaikanlagen sind auf dem Dach zulässig, sofern sie dieselbe Dachneigung und -richtung aufweisen. Freistehende Anlagen sind unzulässig.

Werbeanlagen aller Art sind nicht zulässig.

13. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

o bestehende Grundstücksgrenzen

o vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

o Gemarkung - Flurstücksnummer

o bestehende Gebäude

o Vorgeschlagene Gebäude

Nutzungsschablone:

WA	Art der baulichen Nutzung
0,4 0,8	Grundflächenzahl (GRZ)
II O	Geschossflächenzahl (GFZ)
E 2 WE	Bauweise
SD 42 - 48°	Wohneinheiten
WD, PD 15 - 25°	Dachform

Stadt Feuchtwangen, den Patrick Ruh, 1. Bürgermeister

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 für das Wohnbaugebiet "Baumschule" in Vorderbreitenthann mit integriertem Grünordnungsplan

Verfahrensvermerke

a) Der BVA Feuchtwangen hat in seiner Sitzung am 23.10.2019 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 für das Wohnbaugebiet "Baumschule" im Vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 20.12.2019 ortsüblich bekannt gemacht. Die Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden wurde am 23.10.2019 beschlossen. Die Bekanntmachung der Öffentlichen Auslegung erfolgte am 19.06.2020.

b) Die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB wurde in Form einer öffentlichen Auslegung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 23.10.2019 in der Zeit vom 29.06.2020 bis einschließlich 31.07.2020 durchgeführt.

c) Zum Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 23.10.2019 wurden die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB in der Zeit vom 29.06.2020 bis einschließlich 31.07.2020 beteiligt.

d) Die Stadt Feuchtwangen hat mit Beschluss des BVA vom die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 für das Wohnbaugebiet "Baumschule" in der Fassung vom gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

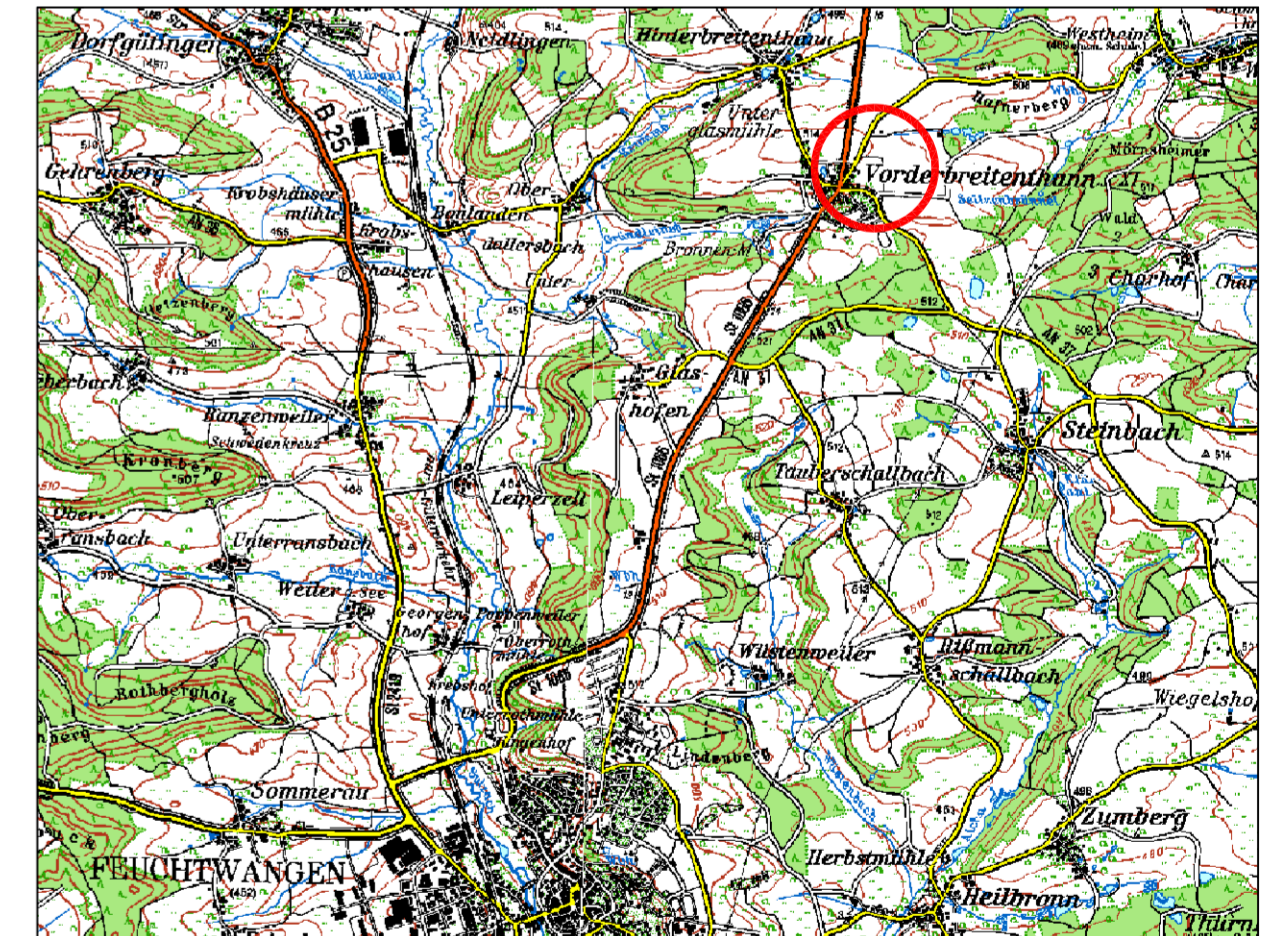
Stadt Feuchtwangen, den Patrick Ruh, 1. Bürgermeister

Stadt Feuchtwangen, den Patrick Ruh, 1. Bürgermeister

e) Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 2 für das Wohnbaugebiet "Baumschule" wurde am gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan Nr. 2 für das Wohnbaugebiet "Baumschule" ist damit nach § 10 Abs. 3 BauGB wirksam in Kraft getreten.

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 für das Wohnbaugebiet "Baumschule"

der Stadt Feuchtwangen, Ortsteil Vorderbreitenthann mit integriertem Grünordnungsplan



Fassung vom 23.10.2019 (Änderungsbeschluss)

Datum	Name
entw. Jul. 19	Schlund
gez. Jul. 19	Schlund
gepr. Jul. 19	Ruh

Vorbahensträger: **Stadt Feuchtwangen**

Landkreis: **Ansbach**

Feuchtwangen, den

Patrick Ruh, 1. Bürgermeister (Siegel)