Die Stadt Feuchtwangen erlässt aufgrund

- der §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728) m.W.v. 14.08.2020
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke Baunutzungsverordnung (BauNVO) v. 23.1.1990, in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl.I 132, zuletzt geändert durch Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548). Stand 21.11.2017
- der Bayer. Bauordnung (BayBO) i.d.F., der Bek. vom 14.08.2007 (GVBl S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. Juli 2020 (GVBl. S. 381)
- 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 § 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2020 (GVBl. S. 350) geändert worden ist

folgenden Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan als

Satzung

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 „Röschenhof" mit integriertem Grünordnungsplan

der

Stadt Feuchtwangen

§ 1: Geltungsbereich

Für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes gilt der ausgearbeitete Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom 10.02.2021 mit dem auf diesem vermerkten heutigen Festsetzungen. Die Bebauungsplanänderung mit integriertem Grünordnungsplan besteht aus der Planzeichnung, den daneben vermerkten textlichen Festsetzungen sowie der Begründung jeweils in der Fassung vom 10.02.2021.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 40 "Röschenhof" liegt am südlichen Ortsrand von Feuchtwangen parallel zur Dresdener Straße und erstreckt sich auf die Grundstücke Fl.Nrn. 1031/11 (teilw.), 1031/42 (teilw.), 1048/3 (teilw.), 1053/51 (teilw.), 2591 - 2593 (teilw.), 2594 - 2596, 2597 (teilw.), 2598, 2599, 2601 (teilw.), 2602 - 2604, 2605 (teilw.), 2607 – 2609, 2612, 2613 der Gemarkung Feuchtwangen und auf die Grundstücke Fl.Nrn. 1984 (teilw.), 2038 (teilw.), 2039 (teilw.), 2040, 2041 (teilw.), 2042 (teilw.) der Gemarkung Krapfenau und umfasst ca. 11,3 ha.

§ 2: Inkrafttreten

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan wird mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses vom _____ gemäß § 10 BauGB am _____ rechtsverbindlich.

Stadt Feuchtwangen, den ___.___.____

Patrick Ruh, 1. Bürgermeister

I. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 - 11 BauNVO)

Der Geltungsbereich wird als allgemeines Wohngebiet (WA) i. S. d. § 4 BauNVO festgesetzt mit einer Gemeinbedarfsfläche mit dem Zweck Kindergarten und einem Spielplatz.

Nicht zugelassen sind entgegen § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO Schank- und Speisewirtschaften.

Folgende ausnahmsweise zulässige Nutzungen gem § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zugelassen:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§ 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO),
- Anlagen für Verwaltungen (§ 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO),
- Gartenbaubetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO),
- Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO).

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

Der Planbereich wird in drei Zonen mit unterschiedlicher baulicher Nutzung aufgeteilt. Die Lage der Zonen ist durch Eintrag in der Planzeichnung festgesetzt.

1.2.1 Grund- und Geschossflächenzahl (§§ 19 und 21 BauNVO)

Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung werden für die Zonen folgende Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) festgesetzt.

- Zone 1 GRZ 0,4 GFZ 1,2
- Zone 2 GRZ 0,4 GFZ 0,8
- Zone 3 GRZ 0,3 GFZ 0,6

1.2.2 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Für Zone 1 werden zwei Vollgeschosse als Mindestmaß und drei Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt, wobei das dritte Geschoss als Dachgeschoss auszubilden ist (II+D). Für Zone 2 und 3 werden zwei Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt.

1.2.3 Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in den Zonen wird wie folgt festgesetzt:

- Zone 1, 6 Wohnungen
- Zone 2, 2 Wohnungen
- Zone 3, 2 Wohnungen, eine Einliegerwohnung im UG bis 50 m² Wohnfläche gem. WoFlV bleibt hierbei unberücksichtigt

1.2.4 Garagen, Stellplätze (§ 21a BauNVO)

Garagen, Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Im gesamten Geltungsbereich wird die offene Bauweise festgesetzt. In den Zonen sind folgende Hausformen zulässig:

- Zone 1: Einzelhäuser
- Zone 2: Einzel- oder Doppelhäuser
- Zone 3: Einzel- oder Doppelhäuser

1.4 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 LVJV, § 18 Abs. 1 BauNVO)

1.4.1 Bezugshöhe (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

Für das Gebäude wird eine Bezugshöhe festgesetzt. Diese ist im Plantiel dargestellt. Der dem Gebäude nächstgelegene Bezugspunkt ist maßgebend. Die Fußbodenkante des Erdgeschosses darf die Bezugshöhe um höchstens 0,40 m über- bzw. unterschreiten.

1.4.2 Gebäudehöhe (GH) (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

Als Gebäudehöhe gilt das Maß zwischen der Bezugshöhe (siehe 1.4.1) und dem höchsten Punkt des Gebäudes.

1.4.3 Wandhöhe (WH) (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

Als Wandhöhe gilt das Maß zwischen der Bezugshöhe (siehe 1.4.1) und dem oberen Wandabschluss.

1.5 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO, § 16 Abs. 5 BauNVO)

1.5.1 Baugrenzen, Baulinien (§ 23 Abs. 1 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Eintrag von Baugrenzen bzw. Baulinien in der Planzeichnung bestimmt.

1.5.2 Nebenanlagen (§§ 14 und 23 Abs. 5 BauNVO)

Nebenanlagen dürfen eine Grundfläche von 15,0 m² und eine maximale Wandhöhe von 2,50 m als Geländeoberkante nicht überschreiten.

Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, ausgenommen ist der Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und der nächstgelegenen Baugrenze bzw. Baulinie.

Pro Grundstück ist zwei Nebenanlagen zulässig.

1.6 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

1.6.1 Öffentliche Stellplätze

Öffentliche Stellplätze werden entsprechend Planeintrag vorgesehen.

1.7 Ver- und Entsorgung (§ 9 Abs. 1 Nrn. 13, 14 und 16 BauGB)

1.7.1 Leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Alle Leitungen zur Versorgung des Plangebiets sind unterirdisch zu verlegen. Dazu sind ausreichend dimensionierte Trassen in den Straßenräumen vorzusehen.

1.7.2 Entwässerungskonzept (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Zum Rückhalt von Regenwasser, zur Förderung der Grundwasserneubildung und zur Schonung des Trinkwassers gelten für den Umgang mit Regenwasser im Geltungsbereich des Bebauungsplans folgende Leitlinien:

1. Minimierung der Versiegelung

Die Versiegelung von Flächen soll auf das absolut notwendige Maß reduziert werden. Erforderliche Befestigungen sollen versickerungsfähig ausgebildet werden.

2. Versickerung

Dach- und Hofflächenwasser kann auf den Grundstücken versickert werden soweit nachbarliche Belange nicht beeinträchtigt werden.

3. Kanalisation

Das Baugebiet wird im Trennsystem entwässert. Das Schmutzwasser ist dem Abwasserkanal im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zuzuführen. Die Ableitung zur Kläranlage erfolgt über den vorhandenen städtischen Mischwasserkanal, an der Nordrand des Plangebietes entlanglauft.

Das Oberflächenwasser wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes über Regenwasserkanäle in den geplanten Einleitungsstellen gesammelt. Das Regenwasser wird über einen offenen Graben dem Rückhaltebecken zwischen der geplanten Erstlastungsstraße und dem Wallmühlweg zugeleitet. Der Überlauf unterdockschlägt

1.8 Lärmschutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

1.8.1 Lärmschutzmaßnahmen Verkehrslärm Erstlastungsstraße und Kreisstraße AN 41

Entlang der neuen Entlastungsstraße und der Kreisstraße AN 41 werden entsprechend dem Planeintrag Lärmschutzwände und -wälle errichtet.

1.8.2 Lärmschutzmaßnahmen Schießlärm durch Schießanlage

Es erfolgt eine Einhausung der Schießanlage, um Beeinträchtigungen während der Schießübungen auf das bestehende und das geplante Baugebiet zu vermeiden.

II. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN (Art. 81 Abs. 1 und 2 BayBO)

2.1 Fassaden (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

Außenwände sind mit einem Außenputz zu versehen. Auffallend gemusterte oder strukturierte Putze sind unzulässig. Außenen sind zugelassen sowie eine Verkleidung mit Holzverschalungen. Zur Gliederung der Baukörper sind Holz, helles Sichtmauerwerk und Sichtbeton zugelassen.

Blechdächer und Anstriche in grellen Farben und glänzenden Oberflächen sind an Gebäudeaußenflächen unzulässig.

2.2 Dächer (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

2.2.1 Dachform und Dachneigung

In Zone 1 bis 3 sind Pultdächer, versetzte Pultdächer, Satteldächer und Walmdächer zugelassen. In Zone 3 werden zusätzlich Flachdächer zugelassen. In Zone 1 werden Pultdächer als drittes Geschoss nur zugelassen, wenn das Dachgeschoss an der Firstseite um mindestens 2 m über die gesamte Hauptgeschoss zurückversetzt ist (Dachterrasse).

Als Dacheindeckung genügen Dächer sind Ziegel und Dachsteine in naturroten, braunen und anthrazitfarbenen Farbtönen und unglasiert zulässig. Flächdächer bei Hauptgebäuden sind als begrünte Flachdächer auszuführen.

2.2.2 Dachneigung

Die Dachneigung bei geneigten Dächern darf zwischen 20 und 45 Grad betragen. Bei Flachdächern 0 bis 5 Grad.

2.2.3 Dachüberstände

Dachüberstände dürfen am Ortgang max. 0,50 m, an der Traufe max. 1,0 m und am First bei Pultdächern max. 1,0 m über die Außenwände vorspringen.

2.2.4 Firstrichtung

Die Firstrichtung ist, wie im Planeintrag dargestellt, festgesetzt. Gebäude müssen in Hauptfirstrichtung quadratisch oder längsrechteckig sein.

2.2.5 Dachaufbauten

Dachaufbauten sind ab einer Dachneigung von 38 ° zulässig. Ihre Gesamtbreite darf die Hälfte der Trauflange des Gebäudes nicht überschreiten.

2.3 Zwerchhäuser (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

Je Dachseite wird ein Zwerchhaus zugelassen. Die Breite des Zwerchhauses darf maximal 40 % der Gebäudelänge betragen. Der Abstand von den Gebäudeecken muss mindestens 1,5 m betragen. Der First des Zwerchhauses muss mindestens 1 m unter dem First des Hauptdaches liegen.

2.4 Abgrabungen und Aufschüttungen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)

Abgrabungen und Aufschüttungen sind nur bis 1 m über bzw. 1 m unter die natürliche Geländeoberkante zulässig.

Der Anschluss an das vorhandene natürliche Gelände der Nachbargrundstücke ist übergangslos herzustellen. Dem Bauantrag ist ein Geländeschnitt mit Darstellung der Höhenentwicklung der Gebäude und Außenanlagen beizufügen.

2.5 Stellplätze (Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO)

Bis zu einer Wohnungsgröße von 50 m² Wohnfläche gem. WoFlV ist ein Stellplatz je Wohnung, bei einer Wohnungsgröße über 50 m² Wohnfläche gem. WoFlV sind zwei Stellplätze je Wohnung herzustellen. Zwischen Garagen und öffentlichen Verkehrsflächen müssen Zu- und Abfahrten von mind. 5,00 m Länge vorhanden sein.

2.6 Einfriedungen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)

Einfriedungen dürfen nur als Hecken aus Laubgehölzen (max. Höhe: 1,50 m) oder mit Zäunen (max Höhe: 1,20 m) hergestellt werden. Stabgitterzäune und Maschendrahtzäune sind nicht zulässig.

2.7 Mauern und Stützmauern (Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)

Mauern und Stützmauern bis zu einer Höhe von 1 m ab der natürlichen Geländeoberfläche sind zulässig.

2.8 Grundstücksgrenzen

Die im Plan eingetragene Parzellierung ist nicht rechtsverbindlich.

3. PHOTOVOLTAIK UND SOLARTHERMIE

Zulässig sind auf den Dächern liegende Photovoltaik- bzw. Solarthermieanlagen. Diese Anlagen müssen bei geneigten Dächern der Neigung des Daches folgen. Bei Flachdächern darf die Neigung dieser Anlagen maximal 15 Grad betragen. Diese Anlagen dürfen nicht über die Dachfläche hinausragen.

Nicht zulässig sind Freiflächenphotovoltaik und freistehende Solarthermieanlagen.

4. GRÜNORDNUNG (§ 9 Abs. 1a BauGB)

4.1 Maßnahmen zur Vermeidung von Eingriffen

4.1.1 Innere Durchgrünung

Auf den privaten Grundstücksflächen ist je 300 m² Grundstücksfläche jeweils ein Baum aus der Auswahlliste nach Punkt 4.4.2 zu pflanzen und fachgerecht dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind durch gleichwertige Neupflanzungen zu ersetzen.

Außenwände sind mit einem Außenputz zu versehen. Auffallend gemusterte oder strukturierte Putze sind unzulässig. Außenen sind zugelassen sowie eine Verkleidung mit Holzverschalungen. Zur Gliederung der Baukörper sind Holz, helles Sichtmauerwerk und Sichtbeton zugelassen.

Blechdächer und Anstriche in grellen Farben und glänzenden Oberflächen sind an Gebäudeaußenflächen unzulässig.

4.1.2 Gebäudebegrünung

Es sind mindestens 10 % der Gebäudefassaden (siehe 1.4.1) und den höchsten Punkt des Gebäudes.

4.1.3 Wandhöhe (WH) (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

Als Wandhöhe gilt das Maß zwischen der Bezugshöhe (siehe 1.4.1) und dem oberen Wandabschluss.

4.1.4 Bauverbotszone (Art. 23 BayStrWG)

Die Bauverbotszone beträgt 15 m.

4.1.5 Anbaubeschränkungszone (Art. 23 BayStrWG)

Die Anbaubeschränkungszone beträgt 8 m.

4.1.6 Lichtemissionen

Es sind Leuchtmittel zu verwenden, die eine Lichtfarbe von 2700 Kelvin oder weniger aufweisen.

4.1.7 Lichtverschmutzung

Die Beleuchtung ist so zu richten, dass die Lichtkegel nicht über die Grundstücksgrenzen hinaus reichen.

4.1.8 Lichtreklame

Lichtreklame ist nicht zulässig.

4.1.9 Einfriedungen

Einfriedungen dürfen nur als Hecken aus Laubgehölzen (max. Höhe: 1,50 m) oder mit Zäunen (max Höhe: 1,20 m) hergestellt werden. Stabgitterzäune und Maschendrahtzäune sind nicht zulässig.

4.1.10 Mauern und Stützmauern

Mauern und Stützmauern bis zu einer Höhe von 1 m ab der natürlichen Geländeoberfläche sind zulässig.

4.1.11 Grundstücksgrenzen

Die im Plan eingetragene Parzellierung ist nicht rechtsverbindlich.

4.1.12 Photovoltaik und Solarthermie

Zulässig sind auf den Dächern liegende Photovoltaik- bzw. Solarthermieanlagen. Diese Anlagen müssen bei geneigten Dächern der Neigung des Daches folgen. Bei Flachdächern darf die Neigung dieser Anlagen maximal 15 Grad betragen. Diese Anlagen dürfen nicht über die Dachfläche hinausragen.

Nicht zulässig sind Freiflächenphotovoltaik und freistehende Solarthermieanlagen.

4.1.13 Versickerung von Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser ist, soweit es möglich zu erhalten, ist die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nötige Bodenversiegelung auf ein Minimum zu reduzieren.

4.2 Vermeidungs-, Ausgleichs-, Sicherungs-, und Kompensationsmaßnahmen nach saP

Folgende in der saP beschriebene Maßnahmen sollen zur Vermeidung (V) und zum Ausgleich (A) und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF) Kompensation (K) dienen:

V1: Das Biotop 6828-1108-001 (Gehölzbestand östlich der Teiche am Wallmühlweg) sowie der östliche der beiden Teiche bleiben soweit wie möglich erhalten (entsprechend B-Plan). Bauliche Eingriffe dürfen in diesem Bereich nur von der Westseite her durchgeführt werden. Die Nistplatzstrukturen östlich der Umschwiesand sind weitestgehend zu schonen und durch eine Schutzzäunung, insbesondere entlang des Teichrandes und den Baumbestanden des o.g. Biotop, vor Beeinträchtigungen während der Bauarbeiten. Außerdem ist der Fischbestand im verbleibenden Teich durch einmalige Abfischen im Winter zu bergen.

V2: Gehölzbeseitigungen müssen zwischen Oktober und Februar außerhalb der Vogelschutzzeit (März bis September) erfolgen. Da die alten Weiden im Biotop 6828-1108-001 erhalten bleiben, ergeben sich keine Einschränkungen bezüglich Fledermausschutz.

V2a: Sollte entgegen der aktuellen Planung doch ein oder mehrere große Biotopbäume entnommen werden, darf dies nur im Oktober erfolgen, außerhalb der Winterschlafzeit von Fledermäusen (November bis März). Sollte dieses termitische Vorgehe nicht erfüllbar sein, ist die Baumfällung der Großbäume auch zwischen November und Februar unter ökologischer Baubegleitung ausnahmsweise möglich. Dann ist unter dessen Aufsicht und Mithilfe eine sitzschrittweise Abtragung der großen Seitenäste und der Stämme mit Kontrolle etwaiger Baumhöhlen und Rindenstrukturen auf überwinternde Fledermäuse erforderlich. Der Fledermausexperte kann dann überwinternde Tiere bergen und fachgerecht versorgen/umsetzen.

V3: Die Baufeldräumung in den Feldflur-und Wiesenbereichen muss zwischen September und Februar außerhalb der Brutzeit von feldbrütenden Vögeln (März bis August) erfolgen.

V4: Die Verfüllung des westlichen Teiches im Bereich des Wallmühlweg darf nur zwischen Oktober und April außerhalb der Laich-und Larvenentwicklungszeit der Amphibien (März bis August) erfolgen. Im Rahmen des vorherigen Ablassens von Abfischen sind im Gewässer oder an diesen Uferrand verbliebene Lurche an den nördlichen und östlichen Rand des verbleibenden westlichen Teiches (außerhalb einer Gefährdungszone durch nachfolgende Bauarbeiten) zu verbringen.

V5: Auf Höhe und in Fließrichtung des von Osten zufließenden Wassergrabens ist östlich des verbleibenden Teiches ein Amphibienleitzaun unter Berücksichtigung der Lebensraumansprüche der geplanten Lärmschutzwand auf der Dreisamstraße der Entlastungsstraße in ihrem Sockelbereich so zu gestalten, dass sie zusätzlich die Funktion eines Amphibienleitsystems übernimmt. Einfang der Entlastungsstraße (Abschnitt D=20 bis D=130) und am Wallmühlweg wird gemäß dem „Merkblatt zum Amphibienschutz an Straßen" ein entsprechendes Amphibienleitsystem mit mehreren Durchlässen errichtet. Ziel ist ein Wanderkorridor für Amphibien entlang des o.g. Grabens bis zur Sulzachaue.

V6: Der wasserführende Pfarrweihergraben, der zwischen den Teichen am Wallmühlweg und dem Feldgehölz mit Tümpel am Südrand des bestehenden Pfarrweiherbiotopkomplexes verläuft, ist als staubereinziehes Feuchtbiotop (aaP – Abbildung Landlebensraum Laubfrosch) zu erhalten.

A1: Als Ersatz für den Lebensraumverlust von Gehölz- und saumbrütenden Vogelarten (z. B. Dorngrasmücke, Feldsperling, Goldammer) sind auf Flächen der Grünplanung Gebüsche, Hecken und Bäume in ausreichenden Umfang neu anzupflanzen (siehe Laubgehölze).
Neben den vorgesehenen Grünzug zwischen der bestehenden Siedlung und dem neuen Wohngebiet bietet sich hierfür auch der geplante Lärmschutzwall entlang der Erschließungsstraße an.

CEF1: Als Ersatz für den Verlust eines Teiles der Fortpflanzungsstätten des Laubfrosches (Teich am Wallmühlweg) sind in der westlich an den Geltungsbereich angrenzenden Sulzachaue (Flur Nr. 2614) mehrere Tümpel mit einer Gesamtfläche von mindestens 300 m² anzulegen. Die Tümpel müssen von den Laubfröschen als Lebensraum angenommen werden bevor der Entlastungsstraße gebaut werden kann. Der Tümpel sollen dauerhaft mindestens 70% Besonnung behalten. Gegebenenfalls sind bei fortgeschrittener Verbuschung Gehölzentnahmen notwendig.

CEF2: Das Stillgewässer am Südrand der Wohnsiedlung (in Flur-Nr. 2600) muss an seiner Ost-und Südseite von Gehölzen freigestellt und zu einem winterwasserstehen, naturnahen Weiher ohne Fischbesatz als potenzieller Lebensraum für den Laubfrosch entwickelt werden. Am Uferrand ist ein Stauden- und Gebüschsaum anzulegen, der an den in V6 gemeinten Pfarrweihergraben räumlich anbindet.

CEF3: Als Ersatz für den Lebensraumverlust von zwei Brutrevieren der Feldlerche müssen auf nahegelegenen (max. 3km Entfernung), großräumigen Ackerstäuden auf einer Fläche von 1 ha ein bis zwei Brachestreifen mit einer Gesamtfläche von 1000 m² angelegt werden. Diese Streifen sollen mindestens 10 m Breite aufweisen und einmal jährlich zwischen Oktober und 1. März gemäht oder gegrubbert werden. Ihr Abstand zu bereits bestehenden Randstrukturen (Feldweg, Straßen, Nutzungsgrenzen Acker-Grünland, Gehölze, Bebauung) muss mind. 50 m betragen.

Auf dem umgebenden Acker mit der o. g. 1 ha Größe ist ausschließlich externe Bewirtschaftung zulässig mit Pestizidverbot und Verzicht auf Maisanbau.

Die Maßnahmen V1 bis V6, A1 und CEF1 bis CEF 3 sind zu beachten.
Zudem sind für die Straßenbeleuchtung Insektenfreundliche LED-Leuchtmittel zu verwenden.

4.3 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Zum Ausgleich des Eingriffes in Natur und Landschaft wurde Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen durchgeführt. Die Maßnahmen sind im Textteil zum Grünordnungsplan erläutert.

- Ausgleichsmaßnahme Heckenpflanzung Lärmschutzwall nach Pflanzschema. Das Pflanzschema und die Auswahlliste sind im Textteil zum Grünordnungsplan dargestellt.
- Ersatzmaßnahme 1: Extensive Obstwiese Teilfläche FlSt. 2042, Gem. Heilbronn
- Ersatzmaßnahme 2, Extensive Wiese Teilfläche FlSt 2081/1, Gem. Heilbronn, CEF3-Maßnahme
- Ersatzmaßnahme 3: Extensive Wiese FlSt. 1882, Gem. Heilbronn, Teilfläche von 1,72 ha. (Bauliche von 4,59 ha ist eine Ersatzmaßnahme für den B-Plan Nr. 46 „Hochschule" mit CEF-Maßnahme für den B-Plan Nr. 46 „Hochschule")
- Ersatzmaßnahme 4, Anlage von drei Tümpeln auf FlSt. 2614, Gem. Feuchtwangen, CEF1-Maßnahme

4.4 Auswahllisten und Pflanzenschema Gehölzpflanzungen

4.4.1 Auswahlliste: Hochstämme

(Mindestgröße: Laubbäume Hochstamm 3xV aus extra weitem Stand, mDb, StU 20 – 25 cm)

Acer pseudoplatanus	Bergahorn	Sorbus domestica	Speierling
Juglans regia	Nussbaum	Sorbus intermedia	Schw. Mehlbeere
Prunus avium	Vogelkirsche	Tilia cordata	Winterlind
Sorbus aucuparia	Eberesche		

4.4.2 Auswahlliste: Hochstämme Hausgärten

(Mindestgröße: Laubbäume Hochstamm 3xV aus extra weitem Stand, mDb, StU 18 – 20 cm)
Obstbaumhochstämme

Amelanchier arborea „Robin Hill"	Felsenbirne	Sorbus aria	Mehlbeere
Amelanchier lamarckii	Echte Felsenbirne (Kupfer-Felsenbirne)	Sorbus aucuparia	Schmuck-Eberesche
Prunus cerasus „Binot"	Sauerkirsche	Sorbus domestica	Speierling
Prunus sargentii	Sargent-Kirsche	Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Pyrus calleryana in Sorten	Stadtbirne		

4.4.3 Auswahlliste: Sträucher

(Mindestgröße: Sträucher 2 X V, H 60 – 150; Pflanzschema für 5-reihige Hecke siehe Grünordnungsplan)

Acer campestre	Feld-Ahorn	Prunus spinosa	Schlehe
Carpinus betulus	Hainbuche	Pyrus communis	Kultur-Birne
Corylus avellana	Gemeine Hasel	Quercus robur	Stiel-Eiche
Cornus mas	Kornelkirsche	Ribes alpinum	Alpen-Johannisbeere
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	Rhamnus catharatica	Purgier-Kreuzdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	Rosa arvensis	Feld-Rose
Ligustrum vulgare	Liguster	Rosa canina	Hunds-Rose
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche	Sambucus nigra	Schwarze Holunder
Prunus avium	Vogel-Kirsche	Ulmus minor	Feld-Ulme
Prunus padus	Traubenkirsche	Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

4.5 Schutzanstände zu Leitungen

Bei der Verlegung von Leitungen ist ein Mindestabstand von 2,50 m zu geplanten und vorhandenen Baumstandorten zu beachten. Wird dieser Schutzabstand unterschritten, sind geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen.

4.6 Monitoring

Über ein begleitendes Monitoring durch eine ökologische Baubegleitung mit einem entsprechend geeigneten Fachbüro wird der Erfolg kontrolliert. Die CEF – Maßnahmen sind vor Beginn der Baumaßnahmen umzusetzen. Die Tümpel müssen von den Laubfröschen als Lebensraum angenommen werden bevor der Erstlastungsstraße gebaut werden kann. Nach Abschluss der Ausharpeiung werden der Schnittpunkt und der weitere Pflegeaufwand auf dem Wiesenflächen in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde neu festgelegt, entsprechend der Tier- und Pflanzenarten, die dann auf der extensiven Wiese vorzufinden sind.

III. Hinweise

1. Fassadenbegrünung

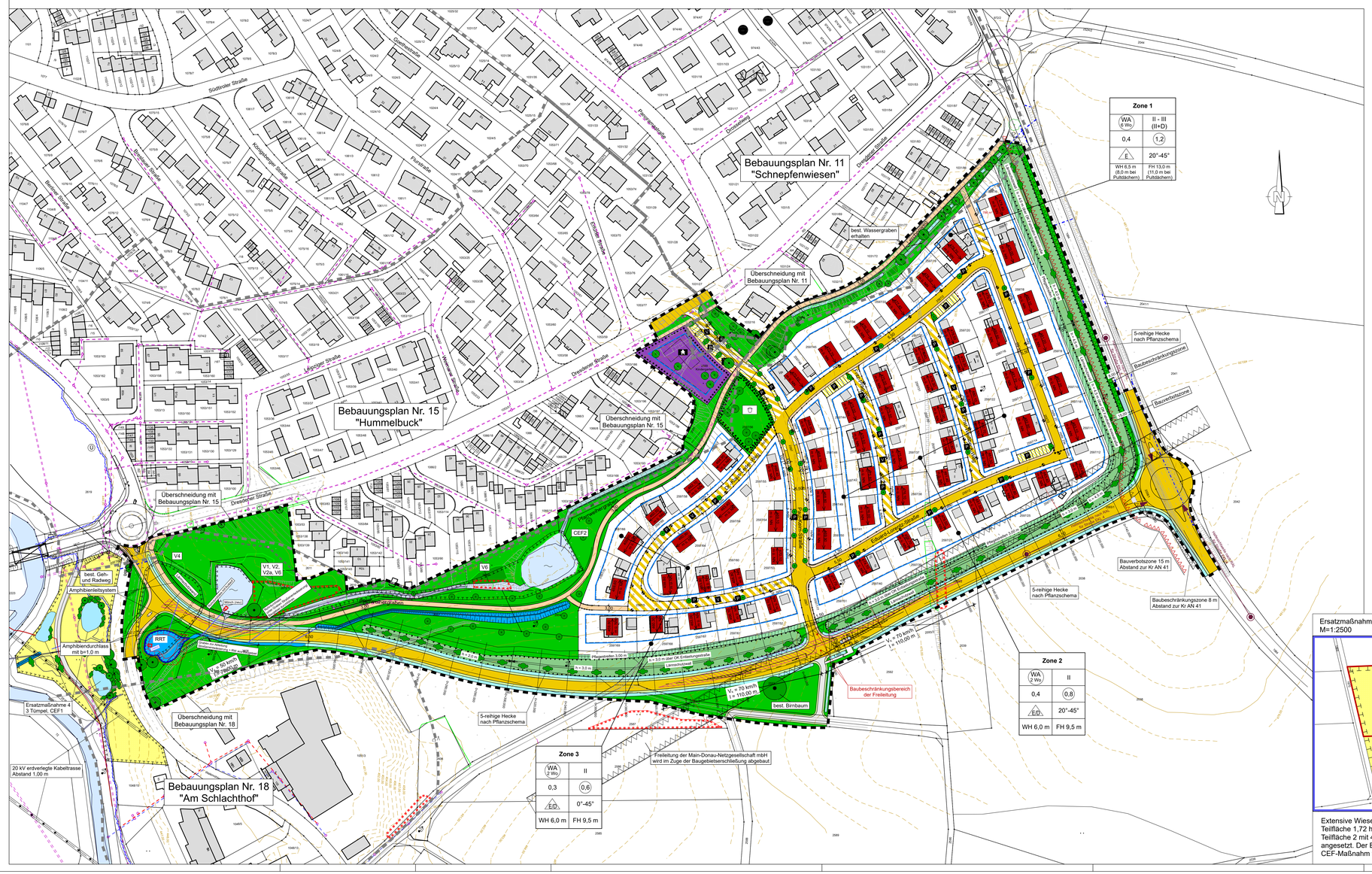
Zur Verbesserung des Kleinklimas und zum Schutz der Fassade werden Fassadenbegrünungen aus nachfolgender Liste empfohlen.

1.1 Auswählbare Fassadenbegrünung

Clematis Wildarten	Waldrebe	Wisteria sinensis	Blauregen
Aristolochia durior	Pfeifenwinde	Parthenocissus quin	Weinrebe
Actinidia arguta	Strahlengriffel	Parthenocissus quin	Wilder Wein
Hydrangea petiolaris	Kletterhortensie	engelmannii	
Hedera helix	Efeu		

2. Bodendenkmäler

Bei allen Bodeneingriffen muss mit archäologischen Funden gerechnet werden. Die Eigentümer und Besitzer von Grundstücken sowie Unternehmer und Leiter, die Bodeneingriffe vornehmen, werden auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von archäologischen Objekten nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes hingewiesen.
Beim Auffinden von Bodendenkmälern bzw. bei den Beobachtungen von Funden (u.a. Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) sind nach Art. 8 Abs. 1 - 2 DSchG unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, die Untere Denkmalschutzbehörde bei der Stadt Feuchtwangen bzw. die zuständige Zweigstelle des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege, Nürnberg zu verständigen. Die Arbeiten sind für diesen Fall sofort einzustellen, bis die Denkmalschutzbehörde über das weitere Vorgehen entschieden hat.


Bebauungsplan Nr. 11 "Schnepfenwiesen"
Bebauungsplan Nr. 15 "Hummelbuck"
Bebauungsplan Nr. 18 "Am Schlachthof"
Zone 1
WA (II - III (II+D)
0,4 1,2
E 20°-45°
WH 6,5 m FH 13,0 m (II,0 m bei Pultdächern) (II,0 m bei Pultdächern)
Zone 2
WA (II
0,4 0,8
E 20°-45°
WH 6,0 m FH 9,5 m
Zone 3
WA (II
0,3 0,6
E 0°-45°
WH 6,0 m FH 9,5 m
Dresdener Straße
Ansbacher Straße
Rothenburger Straße
Dinkelsbühler Straße
Erlbacher Straße
Leipziger Straße
Wiesenweg
Pfarrweiherstraße
Dinkelsweg
Erlbach
Erlbach-Straße
Erlbach-Straße
Erlbach-Straße