

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 02.12.2020 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 02.12.2020.

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 18.12.2020 gemäß § 10 BauGB rechtsverbindlich.

Stadt Feuchtwangen, den 18.12.2020
 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 (§ 9 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 Planenteil sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Die überbaubare Grundstücksfläche sind im Planenteil mittels Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Gebäude und Gebäudeanteile 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 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 Urgelände. Der Anschluss an das vorhandene natürliche Gelände der Nachbargrundstücke ist Überganglos 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 Dachendeckung sind nicht glänzende Ton- und Betondachsteine in naturtonen Farbflächen sowie in Anthrazit vorgeschrieben.

4.3 Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Nebengebäude

Alle Garagen und Carports müssen 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 und 7 der BayBO (Bayerische Bauordnung) in der jeweils gültigen Fassung sind 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.

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 kaltweißes 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).

5. Einfriedungen

Einfriedungen 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 (Gehweg, Fahrbahn) zulässig. Alternativ dazu kann eine Einfriedung mit Hecken erfolgen. Massive Einfriedungen (Mauern, Gabionen) sowie Einfriedungen aus Kunststoff sind nicht zulässig.

Bei den Grundstücken, die an das landwirtschaftlich genutzte Grundstück mit der Fl.Nr. 314 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 Großfahrrädern ist somit gesichert.

6. Wasserwirtschaft

Die Entwässerung erfolgt über ein Trennsystem. Anfallendes Schmutzwasser ist dem öffentlichen Kanalnetz zuzuleiten. Unbelastete Niederschlagswässer (Dach- und Hofflächen) sind über ein getrenntes Leitungssystem in Regenwasserrückhaltungen auf dem jeweiligen Grundstück zuzuleiten, welche dem Regenwasserkanal vorgeschaltet sind. Je Grundstück ist ständig das Mindestvolumen von 4m³ zur Regenrückhaltung vorzuhalten. Das Rückhaltevolumen dient der Pufferung von Abflussspitzen bei Starkregenereignissen, welche zeitverzögert in den Regenwasserkanal abgegeben werden. Der Drosselabfluss mit 0,4 l/s ist verpflichtend einzuplanen. Die Regenwasserrückhaltungen sind Teil der Abwasseranlage. Die allgemein anerkannten Regeln der Technik sind zu beachten.

Liegen das Erd- oder Untergeschoss, in denen sich Sanitärräume oder Räume mit Entwässerungseinrichtung befinden, tiefer als der öffentliche Kanalschluss, ist die Ableitung nur über eine Hebeanlage möglich.

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 Rassen-/Spaltfügen 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.

Überschwemmungsgebiet HQ 100, berechnet

RRB: Regenrückhaltebecken

7. Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (§9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

oberirdisch (20 kV-Leitung der N-ERGIE wird abgebaut)

unterirdisch (FWF Leitung)

8. Immissionsschutz

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

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)

Gehölzbesichtigungen dürfen nur zwischen Oktober und Februar außerhalb der Vogelbrutzeit (März bis September) erfolgen. (V1 aus saP). Die Baufeldräumung auf der Wiesenfläche muss im Jahr der geplanten Bebauung bis Ende Juni oder im Herbst/Winter des Vorjahres durchgeführt werden, nicht jedoch während der Fortpflanzungszeit der Schmetterlingsart Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling (Phengaris nausithous) im Juli und August. Alternativ kann durch Mahd Ende Juni bis Anfang Juli eine Blütenbildung der spezifischen Nektar- und Etblagepflanze im Vorfeld der Flugzeit und somit eine Neuanisierung der Falterart verhindert werden. In diesem Fall ist Baufeldräumung auch in den o.g. Sommermonaten zulässig (V2 aus saP).

- Private Grünfläche
- Öffentliche 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

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 Pflanzgeboten ist ein Freilächengestaltungsplan mit dem Bauantrag vorzulegen. Dabei sind die Pflanzmaßnahmen darzustellen.

Vorgeschlagene Baumarten:	Vorgeschlagene Straucharten:
Acer campestre	Cornus mas
Acer platanoides	Cornus sanguinea
Acer pseudoplatanus	Corylus avellana
Betula pendula	Crataegus laevigata
Carpinus betulus	Euonymus europaeus
Prunus avium	Ligustrum vulgare
Prunus padus	Lonicera xylosteum
Sorbus aucuparia	Rhamnus cathartica
Tilia cordata	Rhamnus frangula
Tilia platyphyllos	Rosa spec.
Obstbäume verschiedene Sorten	Sambucus nigra
	Viburnum lantana
	Viburnum opulus
	CA Corylus avellana
	CO Cornus sanguinea
	EE Euonymus europaeus
	CR Crataegus laevigata
	LV Ligustrum vulgare
	LX Lonicera xylosteum
	RO Rosa spec.
	AC Acer campestre
	SO Sorbus aucuparia
	CB Carpinus betulus
	Gem. Heckenkirsche
	Kreuzdorn
	Faulbaum
	Strauchrosen
	Holunder
	Wolliger Schneeball
	Gemeinder Schneeball

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. 16/18 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.

10. Schutzzonen

Bei der Durchführung von Baumpflanzungen 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 im 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

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

13. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

- bestehende Grundstücksgrenzen
 - vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
 - Gemarkung - Flurstücksnummer
 - Vorgeschlagene Gebäude
- Nutzungsschablone:
 WA
 0,4 0,8
 II ED
 SD 20°-48°
 WD 15°-25°
- Art der baulichen Nutzung
 Grundflächenzahl (GRZ) | Geschossflächenzahl (GFZ)
 Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche | Verhältnis der Summe der Geschossflächen zur Grundstücksfläche
 Anzahl der Vollgeschosse | Bauweise
 Dachform

Stadt Feuchtwangen, den 02.12.2020
 Patrick Ruh, 1. Bürgermeister

**Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 6 für das Wohnbaugebiet
 "Erweiterung Am Wachtbuck" mit integriertem Grünordnungsplan**

Verfahrensvermerke

a) Der Stadtrat Feuchtwangen hat in seiner Sitzung am 04.12.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 für das Wohnbaugebiet "Erweiterung Am Wachtbuck" im Beschleunigten Verfahren gemäß § 13b i.V.m. § 13 a Abs. 1 Satz 2 BauGB beschlossen. Der Billigungs- und Auslegungsbeschluss erfolgte am 04.12.2019. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 20.12.2019 ortsüblich bekanntgemacht. Der Billigungs- und Auslegungsbeschluss wurde am 23.10.2020 ortsüblich bekanntgemacht.

b) Die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit gemäß § 13b i.V.m. § 13a Abs. 3 Nr. 2 und § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB wurde in Form einer öffentlichen Auslegung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 04.12.2019 in der Zeit vom 02.11.2020 bis einschließlich 01.12.2020 durchgeführt.

c) Zum Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 04.12.2019 wurden die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13b i.V.m. § 13a Abs. 3 Nr. 2 und § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB in der Zeit vom 02.11.2020 bis einschließlich 01.12.2020 beteiligt.

d) Die Stadt Feuchtwangen hat mit Beschluss des BVA vom 02.12.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 für das Wohnbaugebiet "Erweiterung Am Wachtbuck" in der Fassung vom 02.12.2020 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Stadt Feuchtwangen, den 02.12.2020
 Patrick Ruh, 1. Bürgermeister

e) Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 6 für das Wohnbaugebiet "Erweiterung Am Wachtbuck" wurde am 18.12.2020 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan Nr. 6 für das Wohnbaugebiet "Erweiterung Am Wachtbuck" ist damit nach § 10 Abs. 3 BauGB wirksam in Kraft getreten.

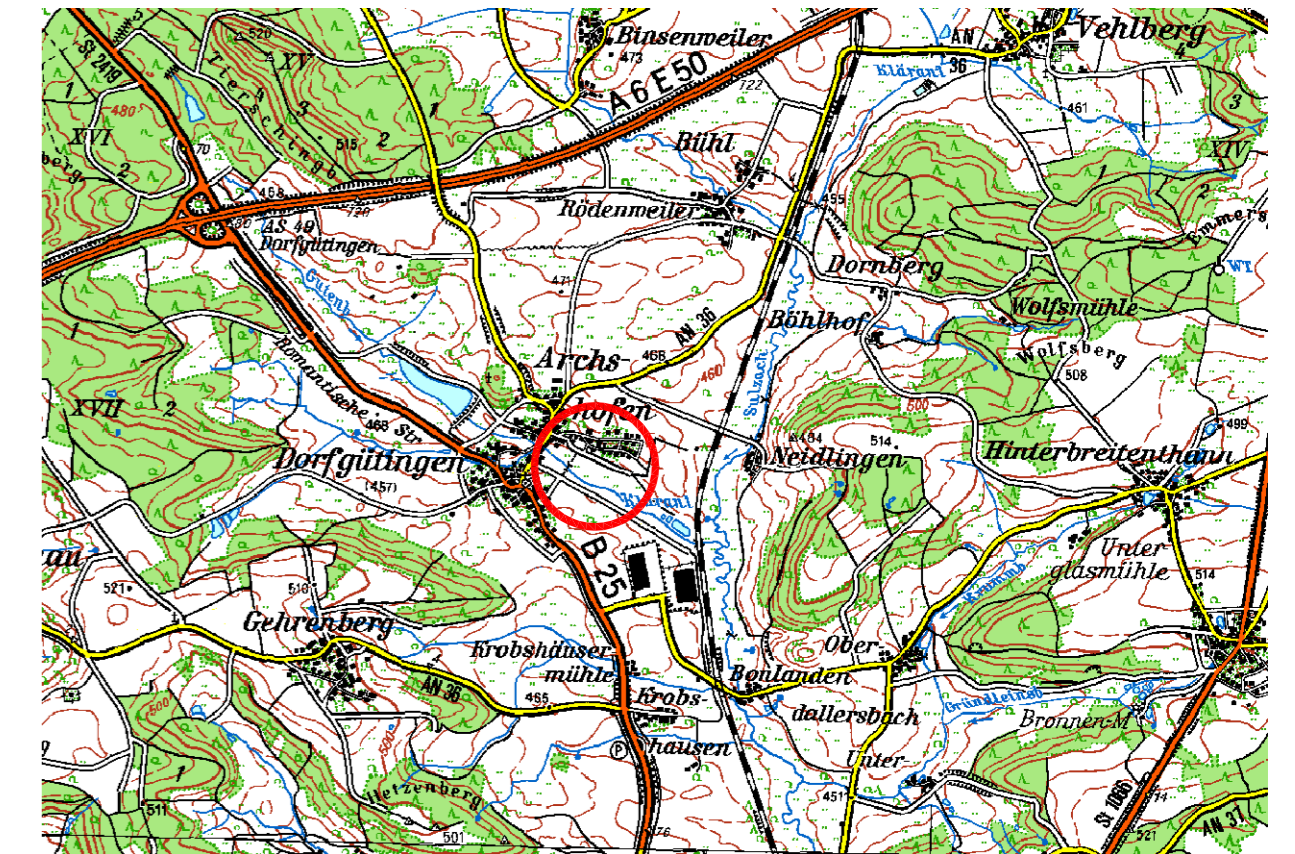
Stadt Feuchtwangen, den 18.12.2020
 Patrick Ruh, 1. Bürgermeister



**Aufstellung des
 Bebauungsplan Nr. 6
 für das Wohnbaugebiet**

"Erweiterung Am Wachtbuck"

**der Stadt Feuchtwangen, Ortsteil Archshofen
 mit integriertem Grünordnungsplan**



ohne Maßstab

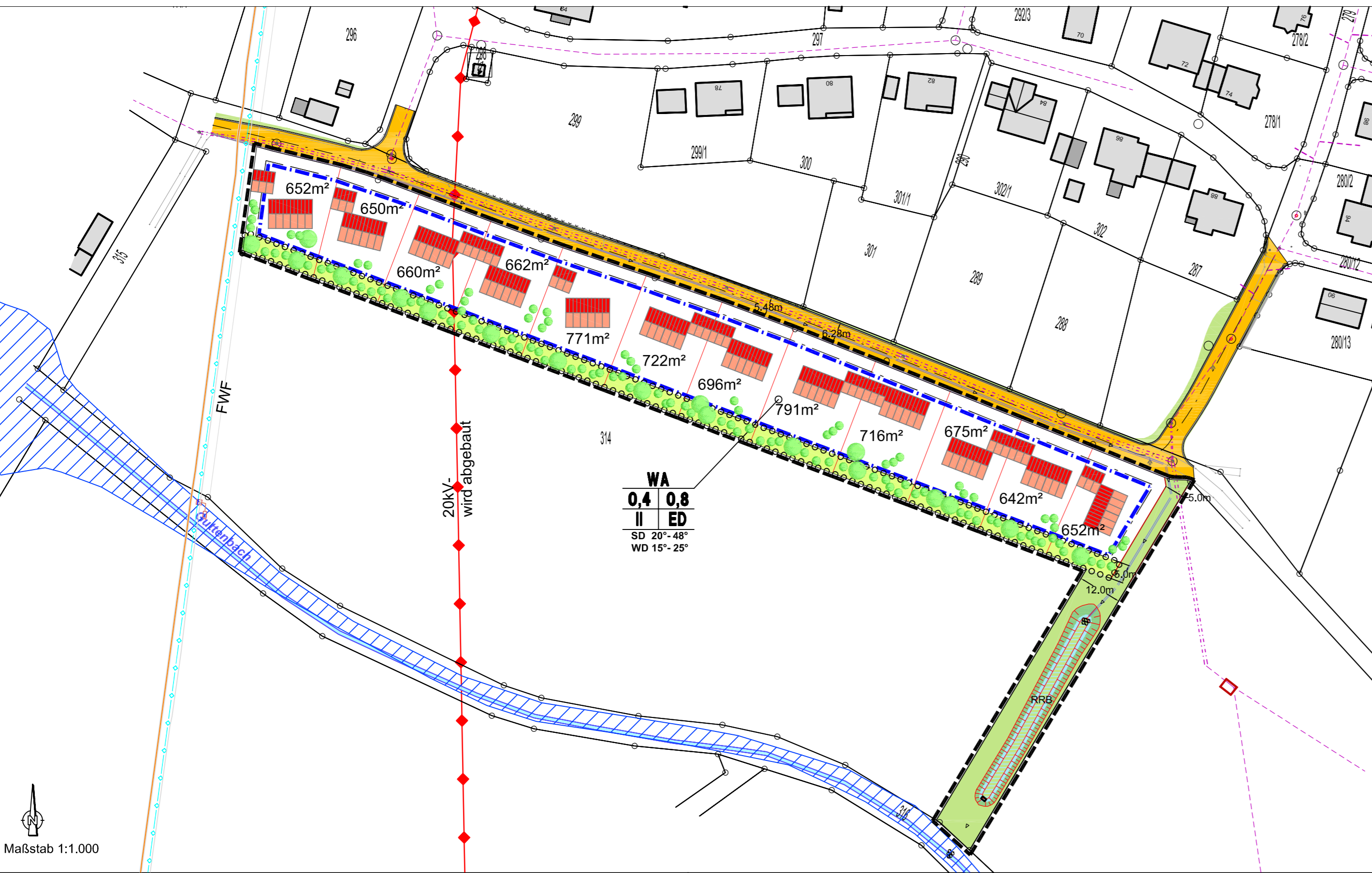
Fassung vom 02.12.2020 (Satzungsbeschluss)

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

Vorhabensträger: **Stadt Feuchtwangen**
 Landkreis: **Ansbach**

Feuchtwangen, den 02.12.2020

Patrick Ruh, 1. Bürgermeister
 (Siegel)



Maßstab 1:1.000