

Die Stadt Feuchtwangen erlässt aufgrund
- des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147),
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),
- der Bayerische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B) zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286),
in Verbindung mit Artikel 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-1), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 9. März 2021 (GVBl. S. 74)
folgenden Bebauungsplan als

**Satzung
Bebauungsplan Nr. 51
mit integriertem Grünordnungsplan und Umweltbericht
für das Gewerbegebiet
"Industriegebiet West II"
in Feuchtwangen**

§ 1: Geltungsbereich

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt der ausgearbeitete Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom mit den auf diesem vermerkten textlichen Festsetzungen. Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan besteht aus der Planzeichnung, den daneben vermerkten textlichen Festsetzungen sowie der Begründung und dem Umweltbericht jeweils in der Fassung vom

Der Geltungsbereich wird wie folgt abgegrenzt:

- im Norden durch den Wirtschaftsweg mit der Fl.Nr. 1335/2, Gemarkung Banzenweiler
- im Westen durch die landwirtschaftlich genutzten Grundstücke mit den Fl.Nr. 1338, Gemarkung Banzenweiler sowie Fl.Nr. 1808 und 1815, Gemarkung Feuchtwangen,
- im Süden durch die St 1066 mit der Fl.Nr. 1815/5 und 1815/6, Gemarkung Feuchtwangen
- im Osten durch die B 25 der Fl.Nr. 1824/1, Gemarkung Feuchtwangen und 479/1 Gemarkung Banzenweiler.

Der Geltungsbereich beinhaltet die Grundstücke mit den Fl.Nrn. 422, 479/1, 1333 und 1334, Gemarkung Banzenweiler sowie 1807, 1809, 1810, 1811, 1812, 1824/1 Gemarkung Feuchtwangen.

§ 2: Inkrafttreten:

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

Stadt Feuchtwangen, den Patrick Ruh, 1. Bürgermeister

**Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 51
mit integriertem Grünordnungsplan und Umweltbericht
für das Gewerbegebiet
"Industriegebiet West II"
in Feuchtwangen**

Festsetzungen (Textteil)

1. Art der baulichen Nutzung

GE Im Bebauungsplan wird die Art der Nutzung im mit "GE" bezeichneten Planbereich gemäß § 1 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO festgesetzt als "Gewerbegebiet" i.S.d. § 8 BauNVO. Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 und 9 BauNVO).

2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung beträgt als Höchstgrenze:

- 0,8 Grundflächenzahl = 0,8 (§ 19 BauNVO)
- 2,4 Geschossflächenzahl = 2,4 (§ 20 BauNVO)

Höhe der baulichen Anlagen:

Die max. Traufhöhe (Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut) beträgt 13,0m bei Gewerbebauweise. Die Firsthöhe (obere Dachbegrenzungsfläche) ist auf max. 15,0m begrenzt. Die max. zulässige Gesamthöhe von Bürogebäuden beträgt 21m. Die Oberkante von Türmen, turmartigen Gebäuden und turmartigen baulichen Anlagen darf ausnahmsweise eine max. Höhe von 30,0m aufweisen. Als Bezugspunkt gilt die Höhe der festgelegten Geländeoberfläche am Gebäudestandort.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

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

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

Garagen und Carports dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden. Stellplätze, Garagenzufahrten und Garagenhöfe sind mit versickerungsfähigen Belägen zu versehen (z.B. Pflaster mit Rassen- oder Drainflügen).

4. Gestaltung der Gebäude

Geländeveränderungen sind insoweit zulässig, als sie im Zusammenhang mit der Erstellung der Gebäude erforderlich sind. Als Bezugspunkt gilt die Höhenlage der einblühenden Verkehrsfläche. Geländeveränderungen sind parallel zur Höhenlage der Straßenseite der Erschließungsstraße vorzusehen. Der Anschluss an das vorhandene Gelände der Nachbargrundstücke ist Übergangslos herzustellen.

Beleuchtungsanlagen müssen so erstellt werden, dass der Verkehrsteilnehmer auf der B 25 und der St 1066 nicht geblendet werden. Zur Vermeidung der Anlockung von Nachfaltern und anderen Fluginsekten durch Straßen- und Objektbeleuchtung sollten vollständig geschlossene LED-Lampen mit asymmetrisch nach unten gerichteter Lichtverteilung verwendet werden. Künstliche Lichtquellen sollen kein kaltes Licht unter 540 nm und keine Farbtemperatur von mehr als 2700 K emittieren. Ein erhöhter Anteil von langen Wellenlängen im Lichtspektrum (Rotlichtanteil) ist vorteilhaft.

Werbeanlagen, die den Verkehrsteilnehmer auf der B 25 und der St 1066 ablenken können und somit geeignet sind, die Sicherheit und die Leichtigkeit des Verkehrs zu gefährden, dürfen nicht errichtet werden. Auf § 33 Straßenverkehrsordnung wird hingewiesen.

5. Einfriednungen

Als Grundstückseinfriednungen sind Zäune ohne Sockel bis zu einer Höhe von 2,0m zulässig. Entlang der B 25 und der St 1066 ist eine lückenlose Einfriednung ohne Türen und Tore herzustellen.

6. Verkehrsflächen

Strassenverkehrsfläche

Strassenbegrenzungslinie

Gelweg

Sichtdreieck

Innerhalb der gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Einfriednungen 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 0,90m über die Fahrbahnebene erheben.

7. Flächen für Versorgungsanlagen, Abwasserbeseitigung

Überirdische Hauptversorgungsleitung

Unterirdische Hauptversorgungsleitung

Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind, Schutzstreifen der Versorgungsleitungen

8. Wasserwirtschaft

Anfallendes Schmutzwasser ist dem öffentlichen Kanalnetz zuzuleiten. Die Niederschlagswasser müssen auf den Grundstücksflächen gesammelt, rückgehalten und gedrosselt an die öffentliche Regenwasserableitung abgegeben werden. Bei Bedarf ist eine Regenwasserbehandlung (z.B. Sedimentationsanlage) erforderlich. Für die zukünftigen bebaubaren Flächen ist für jedes Bauhaben ein gesonderter Nachweis unter Beachtung der aktuell geltenden einschlägigen Regelwerke zu erbringen. Für die Dimensionierung der Regenwasserabhaltung aller befestigten Flächen ist das 5-jährige, 5-jährige Regenergeignis anzusetzen. Es sind mindestens 300m³ Rückhaltevolumen je ha befestigter Fläche nachzuweisen. Der max. mögliche Drosselabfluss beträgt 15 l / (s x ha befestigte Fläche).

Es ist, soweit möglich, für Dachflächen eine Versickerung und Regenwassernutzung auf den Grundstücken anzustreben. Das Dachflächen-niederschlagswasser sei nach Möglichkeit in Form einer Brauchwassernutzung (Toilettenspülung, Betriebswasser, Gartenbewässerung etc.) zu nutzen. Bei Sammlung und Nutzung von Niederschlagswasser ist § 17 der TrinkVO einzuhalten.

Zur Erhaltung der Stöckigkeit 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 Rassen-Spaltfügen oder wassergebundene Decken zu versehen. Die Möglichkeit des Zuflusses von Oberflächenwasser aus Lagerflächen und ständig beanspruchten Verkehrsflächen in diese Flächen ist baulich zu unterbinden (Nachweis im Bauantrag). Bereiche, in denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, sind entsprechend zu befestigen.

9. Immissionsschutz

Vom Baugbiet dürfen keine Emissionen ausgehen, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der B 25 und der St 1066 beeinträchtigen können.

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsleiter und Betriebsinhaber dürfen auf den Gewerbebetriebsflächen nur errichtet werden, wenn mit dem Bauantrag nachgewiesen wird, dass die Schutzwürdigkeit der Wohnungen zu keinen zusätzlichen Einschränkungen der zulässigen Immissionen von beschallbaren oder künftig möglichen, hinzukommenden Gewerbebetrieben führt. Es ist deshalb bei einem Bauantrag mit Wohnung ein schalltechnisches Gutachten vorzulegen, dass die Einhaltung der in den einschlägigen Regelwerken zum Lärmschutz genannten Immissionsrichtwerte nachweist.

10. Planungen, Nutzungsregelungen Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Grünordnung)

V1 (aus saP): Die Räumung von Baulflächen sollte zwischen September und Februar außerhalb der Brutzeit von bodenbrütenden Vögeln (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 Anziehung feldbrütender Vögelarten auf der jeweiligen Eingriffsfläche 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 Aufhängenhöhe der Bänder sollte zwischen 0,75 und 1,20 m liegen.

CE1 (aus saP): Als Ersatz für den Lebensraumverlust bzw. die Beeinträchtigung von feldbrütenden Vögeln (2021: 5 Brutreviere der Feldlerche, 2 Reviere der Schafstelze, Lebensraumverlust für Rebhuhn in der Umgebung) müssen auf Acker- oder Wiesenflächen im Bereich der lokalen Population mit einem Gesamtflächenumfang von mindestens 5 ha fünf Blühstreifen mit insgesamt 2,5 ha Fläche angelegt werden (5 Blühstreifen à 500 m² die Blühflächen können jeweils ggf. auch in zwei Teile gestückelt werden). Die Breite der Blühstreifen muss mindestens 10 m betragen. Die Abstände > parallel verlaufender Streifen sollten zueinander möglichst > 40 m betragen. Die Abstände der hauptsächlich Flächenbereiche (> 80%) der Blühstreifen müssen zu bereits bestehenden Randstrukturen (Straßen, frequentierte Wege, Einzelgehölze, Bebauung) > 40 m und zu Waldständern mindestens 80 m betragen. Eine partielle Unterscheidung ist in fachlich begründeten Ausnahmefällen zulässig. Die Blühstreifen werden ohne Ansaat zur Selbstentwicklung einer standorttypischen Wildkrautflora angelegt (alternativ ist auch Ersaat von Wildkrautpflanzen möglich). Der Aufsaat wird jährlich im Herbst gemäß und im Bedarfsfall bei hoher Bewuchsstärke (geschlossene Vegetationsdeckung) geputzt. Eine Einbringung von Düngemitteln und Pestiziden darf nicht erfolgen. Dies gilt auch für eine Kontamination aus benachbarten Flächen. Die Restflächen der Acker- oder Grünlandparzellen dürfen konventionell bewirtschaftet werden, jedoch ist der Anbau von Mais und anderen hochwüchsigen Pflanzen (Elefantengras) auszuschließen.

Ausgleichsflächen auf Fl.Nrn. 1872 und 1945, Gemarkung Heilbronn, Gesamtgröße 54.038m², davon 25.000m² Felderchenblühstreifen

- Öffentliche Grünfläche
- Private Grünfläche
- Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- vorhandene Bäume und Sträucher
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Schutzzone des Naturparks Frankenhöhe
- Kartiertes Biotop

Die Freiflächen der Grundstücke sind zu begrünen und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Auf jedem Grundstück ist je angefangene 1.000m² Grundstücksfläche, unabhängig von den ausgewiesenen Pflanzgrößen, großkroniger Laub- oder Obstbaum zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Für Baulflächen mit festgesetzten Pflanzgeboten ist ein Freiflächengehaltungsplan mit dem Bauantrag vorzulegen.

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

Vorgeschlagene Baumarten im privaten und öffentlichen Bereich:
Acer campestre
Acer platanoides
Acer pseudoplatanus
Betula pendula
Carpinus betulus
Pinus avium
Pinus peuce
Sorbus aucuparia
Tilia cordata
Tilia platyphyllos
Obstbäume verschiedene Sorten

Vorgeschlagene Straucharten im privaten und öffentlichen Bereich:
Cornus mas
Cornus sanguinea
Corylus avellana
Crataegus laevigata
Euonymus europaeus
Ligustrum vulgare
Lonicera xylosteum
Rhamnus cathartica
Rhamnus frangula
Rosa spec.
Sambucus nigra
Viburnum lantana
Viburnum opulus

Vorgeschlagene Straucharten im privaten und öffentlichen Bereich:
Cornus mas
Cornus sanguinea
Corylus avellana
Crataegus laevigata
Euonymus europaeus
Ligustrum vulgare
Lonicera xylosteum
Rhamnus cathartica
Rhamnus frangula
Rosa spec.
Sambucus nigra
Viburnum lantana
Viburnum opulus

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



11. Schutzzone

Bei der Durchführung von Bauplanungen ist zu beachten, dass die Bäume in mind. 2,50m Entfernung von Fernmeldeanlagen und von Kabeltrassen der N-ERGIE sowie 3,0m Entfernung von Leitungstrassen der Wasser- und Gasversorgung gepflanzt werden. Sollte dieser Abstand im Einzelfall unterschritten werden, so sind Schutzmaßnahmen der Fernmelde- und Versorgungsleitungen in Abstimmung mit dem Versorgungsträger zu treffen.

Im Planteil festgesetzt sind Bauverbot- und Baubeschränkungszone entlang der Bundesstraße B 25 und der Staatsstraße St 1066. Diese betragen, gemessen vom Fahrbahnrand der B 25:
- BVZ (Bauverbotzone): 20,0m, - BBZ (Baubeschränkungszone): 40,0m
- BVZ (Bauverbotzone): 20,0m, - BBZ (Baubeschränkungszone): 40,0m
Baumaßnahmen innerhalb der Baubeschränkungszone bedürfen jeweils der Genehmigung des zuständigen Straßenbauverwalters.

12. Denkmalpflege

Archäologische Bodenfunde während der Bauarbeiten sind nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege oder dem Landratsamt als Untere Denkmalschutzbehörde zu melden.

13. Sonstige Festsetzungen

Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

14. Hinweise und nährliche Übernahmen

bestehende Grundstücksgrenzen

vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

Gemarkung - Flurstücksnummer

Gemarkungsgrenze

Hoherlinie Abstand 1,00m

Nutzungsschablone: GE

Art der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ) Geschossflächenzahl (GRF)

St. 1066

St. 1066

St. 1066

St. 1066

St. 1066

St. 1066

St. 1066

St. 1066

St. 1066

St. 1066

St. 1066

St. 1066

St. 1066

St. 1066

St. 1066

St. 1066

St. 1066

St. 1066

St. 1066

St. 1066

St. 1066

St. 1066

St. 1066

St. 1066

St. 1066

St. 1066

St. 1066

St. 1066

St. 1066

St. 1066

St. 1066

St. 1066

St. 1066

St. 1066

St. 1066

St. 1066

St. 1066

St. 1066

St. 1066

St. 1066

St. 1066

St. 1066

St. 1066

St. 1066

St. 1066

St. 1066

St. 1066

St. 1066

St. 1066

St. 1066

St. 1066

St. 1066

St. 1066

St. 1066

St. 1066

St. 1066

St. 1066

St. 1066

St. 1066

St. 1066

St. 1066

St. 1066

St. 1066

St. 1066

St. 1066

St. 1066

St. 1066

St. 1066

St. 1066

St. 1066

St. 1066

St. 1066

St. 1066

St. 1066

St. 1066

St. 1066

St. 1066

St. 1066

St. 1066

St. 1066

St. 1066

St. 1066

St. 1066

St. 1066

St. 1066

St. 1066

St. 1066

St. 1066

St. 1066

St. 1066

St. 1066

St. 1066

St. 1066

St. 1066

St. 1066

St. 1066

St. 1066

St. 1066

St. 1066

St. 1066

St. 1066

St. 1066

St. 1066

St. 1066

St. 1066

St. 1066

St. 1066

St. 1066

St. 1066

St. 1066

St. 1066

St. 1066

St. 1066

St. 1066

St. 1066

St. 1066

St. 1066

St. 1066

St. 1066

St. 1066

St. 1066

St. 1066

St. 1066

St. 1066

St. 1066

St. 1066

St. 1066

St. 1066

St. 1066

St. 1066