

Die Stadt Feuchtwangen erlässt aufgrund
 - des BauGBs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des
 Gesetzes vom 10. September 2019 (BGBl. I S. 4447),
 - der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung von 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
 zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),
 - der Bayerischen Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert
 durch Artikel 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
 in Verbindung mit Artikel 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 9. März 2021 (GVBl. S. 74).

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 diesen 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 Westen durch den Wirtschaftsweg mit der Fl.Nr. 1338/2, Gemarkung Banzenweiler
 im Norden 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. 1815/1 und 1815/2, Gemarkung Feuchtwangen
 im Osten durch die B.25 mit der Fl.Nr. 1624/1, Gemarkung Feuchtwangen und 4781, Gemarkung Banzenweiler.
 Der Geltungsbereich beinhaltet die Grundstücke mit den Fl.Nr. 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 BauVO festgesetzt als "Gewerbegebiet" i.S.d. § 8 BauVO. Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 und 9 BauVO).

2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung beträgt als Höchstgrenze:

0,8 Grundflächenzahl = 0,8 x 19 BauVO

2,4 Geschossflächenzahl = 2,4 x (20 BauVO)

Höhe der baulichen Anlagen:

Die max. Traufhöhe (Schotthöhe der Außenwand mit der Dachhaut) beträgt 13,0m bei Gewerbebauweise. Die Firsthöhe (obere Dachbegrenzungskante) ist auf max. 15,0m begrenzt. Die max. zulässige Gesamthöhe von Bürogebäuden beträgt 21m. Die Oberkante von Turmen, 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. Baubare, überbaubare Grundstücksfläche

a Im gesamten Gebiet gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauVO. Es sind jedoch Gebäudeüberlängen über 50,0m zulässig (§ 22 Abs. 4 BauVO), die Abstände der Gebäude zu den Grundstücksgränen sind gemäß den Vorschriften der Bayerischen Bauordnung zu bemessen.
 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Plantel mittels Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauVO festgesetzt. Gebäude und Gebäudestrukturen 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 Rissen- oder Drauftragen).

4. Gestaltung der Gebäude

Geländeänderungen sind insoweit zulässig, als sie im Zusammenhang mit der Errichtung der Gebäude erforderlich sind. Als Bezugspunkt gilt die Höhe der anbaufähigen Verkehrsfläche. Geländeänderungen sind parallel zur Höhe der Straßenseite der Erschließungsstraße vorzusehen. Beleuchtungsanlagen müssen so erstellt werden, dass der Verkehrsteilnehmer auf der B 25 und der St 1066 nicht geblendet werden. Zur Beleuchtung der Straße und der Fußgängerzone sind Fluginspektoren, Straßen- und Objektleuchten nach vollständig geschlossene LED-Lampen mit asymmetrischen Reflexen und nach unten gerichtetem Lichtkegel verwendet werden. Künstliche Lichtquellen sollen kein katholisches Licht unter 540 nm und keine Farbtemperatur von mehr als 2700 K emittieren. Ein erhöhter Anteil von langen Wellenlängen im Lichtspektrum (Rotlichtanteil) ist vorzuhaben.

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

5. Einfridungen

Als Grundstücksbeleidungen und Zaune ohne Sockel bis zu einer Höhe von 2,0m zulässig. Entlang der B 25 und der St 1066 ist eine lückenlose Einleuchtung durch Türen und Tore herzustellen.

6. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche

Strassenbegrenzungslinie

Gehweg

Sichtzaun

Innern der gekennzeichneten Sichtschäfte dürfen außer Einfriedungen keine Hochbauten errichtet werden. Zäune, Hecken, Anpflanzungen sowie Stapel und Hauen u.ä. aus 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

Oberirdische Hauptversorgungsleitung

Strommasten

Unterirdische Hauptversorgungsleitung

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

8. Wasserrirtschaft

Anfallendes Schmelzwasser ist dem öffentlichen Kanalsystem zuzuleiten. Die Niederschlagswasser müssen auf den Grundstücksflächen gesammelt, rückgeführt und gedrosselt an die öffentliche Regenwasserabfuhr abgegeben werden. Bei Bedarf ist eine Regenwasserbehandlung (z.B. Sedimentationsanlage) erforderlich. Für die dauerhaftigen bebaubaren Flächen ist für jedes Bauvorhaben ein gemeinsamer Abwasserkanal zu errichten. Die Dimensionierung der abzuleitenden Flächen ist zu berücksichtigen. Für die Dimensionierung der Regenwasserentlastung aller festgestellten Flächen ist das 5-minütige, 5-jährige Regenereignis anzusetzen. Es sind mindestens 300m³ Rückwasservolumen zu berücksichtigen. Je 1ha benötigte 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 ist nach Möglichkeit in Form einer Brauchwasseruntersorgung (Toilettenputzung, Betriebswasser, Gartenbewässerung etc.) zu nutzen. Bei Sammlung und Nutzung von Niederschlagswasser ist § 17 der TrinkwVO einzuhalten.

Zur Erhaltung der Sickerfähigkeit und zur Begrenzung der Bodenversiegelung sind Flächen wie Fußwege, Steppen und Zufahrten, welche nicht ständig von Fahrzeugverkehr beansprucht werden, mit passend dimensionierten Belägen wie z.B. Resinbeläge, Pflaster mit Rissen-/Spilitplatten oder Natursteinplatten zu versehen. Die höchste technische Zulassung von Oberflächenwasser auf Lagerflächen und ständig beanspruchten Verkehrsflächen in diese Flächen ist baubüro zu unterbinden (Nachweis im Bauantrag). Bereiche, in denen mit wassergefährdeten Stoffen umgegangen wird, sind entsprechend zu befestigen.

9. Immissionsschutz

Von Bauprojekten für Aufzüge und Betriebsanlagen sowie für Betriebsstellen und Betriebsanlagen dürfen auf den Grundstücksflächen nur eingeschränkt werden, wenn mit dem Bauantrag nachgewiesen wird, dass die Schutzwürde der Wohnungen zu keinen zusätzlichen Einschränkungen der zulässigen Immissionen von benachbarten oder sonstigen möglichen hinzu kommenden Gewerbebetrieben führt. Es ist deshalb bei einem Bauantrag mit Wohnung ein schalltechnisches Gutachten vorzulegen, dass die Einhaltung 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 § 4): Die Räumung von Bauteilen sollte zwischen September und Februar außerhalb der Bruttzeit von bodenbelastenden Vegetationen (Mitte März bis August) durchgeführt werden. Für den Fall, dass Baufeldräumung und/oder Baubeginn innerhalb der o.g. Bruttzeit vorgenommen ist, muss vorher eine potenzielle Ansiedlung fehlsterbender Vegetationen auf der jeweiligen Eingriffsstelle durch kreuzförmiges Überspannen mit Plattenbändern unterdrückt werden (= Vergrünung). Das Raster sollte so dicht wie möglich sein und 15 m zwischen den Kreuzungspunkten liegen. Der Aufschüttungswinkel der Riegel sollte 75 Grad betragen.

GE (aus § 4): Als Erstzusatz für den Lebensraumwert bzw. die Beschleunigung von fehlsterbenden Vegetationen (2021: 5 Brutteweke der Feldsäcke, 2 Resteile des Schafsohles, Lebensraumwert für Rohrbrunnen in der Umgebung) müssen aus Akten- oder Wissenschaften im Bereich der lokalen Population mit einem Gesamtfächeraumfang von mindestens 5 ha fünf Blühstreifen mit insgesamt 2,5 ha Fläche angelegt werden (5 Blühstreifen à 5 000 m² = 25 000 m²). Blühstreifen können jeweils ggf. auch in zwei Teile gestreckt werden). Die Breite der Blühstreifen muss mindestens 100m betragen. Der Abstand zwischen den einzelnen Blühstreifen muss mindestens 200m betragen. Eine partielle Unterschreitung ist in jedem geprüften Ausmaßfelden zulässig.

Die Blühstreifen werden ohne Anzaat zur Selbstentwicklung einer standorttypischen Wildkräutflora angelegt (alternativ ist auch Einsatz von Wildkräutsmischungen möglich). Der Aufwuchs wird jährlich im Herbst gemahmt und im Herbstfall bei hoher Bewuchsichte (geschlossene Vegetationsdeckung) geprägt. Eine Einbringung von Düngemitteln und Pestiziden darf nicht erfolgen. Dies gilt auch für Kontamination aus benachbarten Flächen. Die Restflächen der Acker- oder Grünlandflächen dürfen kontinuierlich bewirtschaftet werden, jedoch ist der Anbau von Mais und anderen hochwachsenden Pflanzen (Eisengangras) auszuschließen.

Ausgleichsflächen auf Fl.Nr. 1872 und 1945, Gemarkung Hellbronn, Gesamtgröße 54,038m², davon 25,000m² Felderblühblütenstreifen

Öffentliche Grünfläche

Private Grünfläche

Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

vorhandene Bäume und Sträucher

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Schutzzone des Natursparks Frankenhohe

kartiertes Biotop

Die Freiflächen der Grundstücke sind zu begrünen und mit Bäumen und Sträuchern zu pflanzen. Auf jedem Grundstück ist je angefangene 1.000m² Grundstücksfläche, unabhängig von den ausgewiesenen Pflanzgebieten, ein standortgerechter heimischer, großkörniger Laub- oder Obstbaum zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Für Bauteilen mit festgestellten Pflanzgebieten ist ein Freiflächenfeststellungsplan mit dem Bauantrag vorzulegen.

Die Bauteile müssen die gesetzlich erforderlichen Grenzabstände nach Art 47 und 48 des Bayer. Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Bauaufsichtsamt eingehalten:
 - Gehölze bis 2m Höhe: Grundzabstand mindestens 50cm; Gehölze über 2m Höhe: Grundzabstand mindestens 2,0m
 - Gehölze über 2m Höhe: angrenzend an landwirtschaftlich genutzte Grundstücke: Grundzabstand mind. 4m

Vorbeschlagene Baumarten im privaten und öffentlichen Bereich:

Acer campestre

Acer platanoides

Acer pseudoplatanus

Betula pendula

Carpinus betulus

Prunus avium

Prunus padus

Sorbus aucuparia

Tilia cordata

Tilia platyphyllos

Obstbäume verschiedene Sorten

Vorbeschlagene Straucharten im privaten und öffentlichen Bereich:

Cornealiana

Coronilla varia

Corylus avellana

Euonymus europaeus

Ligustrum vulgare

Lonicera xylosteum

Rhamnus cathartica

Rhamnus frangula

Rosa spec.

Sambucus nigra

Viburnum lantana

Viburnum opulus

Die 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.

Die Stadt Feuchtwangen erlässt aufgrund
 - des BauGBs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des
 Gesetzes vom 10. September 2019 (BGBl. I S. 4447),
 - der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung von 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
 zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),
 - der Bayerischen Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert
 durch Artikel 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
 in Verbindung mit Artikel 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 9. März 2021 (GVBl. S. 74).

11. Schutzzonen

Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist zu beachten, dass die Bäume in mind. 2,50m Entfernung von Fernmeldeanlagen und von Kabelfasern der N-ERGIE sowie 3,00m Entfernung von Leitungskreisen der Wasser- und Gasversorgung gepflanzt werden. Sollte dieser Abstand nicht eingehalten werden, so sind Schutzmaßnahmen der Fernmelde- und Versorgungsleitungen in Abstimmung mit dem Versorgungsträger zu treffen.

Im Plantel festgelegte Baulichkeiten und Baubeschränkungszone entlang der Bundesstraße B 25 und der Staatsstraße St 1066. Diese betragen, gemessen vom Fahrbahnrand der B 25:
 - B25 (Bauverbotszone): 20,0m, - BBZ (Baubeschränkungszone): 40,0m
 - St 1066:
 - BBZ (Bauverbotszone): 20,0m, - BBZ (Baubeschränkungszone): 40,0m
 Baumaßnahmen innerhalb der Baubeschränkungszone bedürfen jewe