Die Stadt Feuchtwangen erlässt aufgrund

- der §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke Baunutzungsverordnung (BauNVO), in der Fassung der der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch Gesetz vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371) geändert worden ist
- 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 die §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 385, 586) geändert worden ist
- des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Art. 1 des Gesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434),

folgenden

Bebauungsplan Nr. 53 „Schleifmühle“
Zur Teilaufhebung und 1. Änderung
Des Bebauungsplanes „Kleingartenanlage Schleifmühle“

mit integriertem Grünordnungsplan

als Satzung.

§ 1: Geltungsbereich

Der Bebauungsplan besteht aus dem Planblatt, den nachfolgenden Festsetzungen und der Begründung mit allen Anlagen jeweils in der Fassung vom 17.04.2024.

Der Bebauungsplan setzt die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereiches fest. Die Größe des Plangebietes innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches beträgt ca. 6.500 m² und umfasst eine Teilfläche der Flurstücke mit den Fl.-Nr. 1155 und104 der Gemarkung Feuchtwangen.

§ 2: Inkrafttreten

Der Bebauungsplan Nr. 53 „Schleifmühle“ mit integriertem Grünordnungsplan und Umweltbericht wird mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses vom ..... gemäß § 10 BauGB rechtsverbindlich.

Stadt Feuchtwangen, den ....

Patrick Ruh, Erster Bürgermeister

I. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 Art der baulichen Nutzung / Fläche für Versorgunsanlagen (9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)
Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes wird eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Elektrizität“ festgesetzt.

Innerhalb dieser Fläche sind bauliche Anlagen, die dem Betrieb des Batteriespeichers dienen sowie den dieser Nutzung zugeordneten Neben-/Abstell-/Lagerräume, Nebenanlagen, Stellplätze, Zufahrten und Freiflächen zulässig.

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die zulässigen Gebäudehöhen und durch die maximal zulässige Grundflächenzahl

- GRZ 0,8
- Höhe der baulichen Anlagen als Höchstgrenze = 4,00 m

3. Überbaubaren Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im zeichnerischen Teil durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

4. Grünordnung

Ausgleichsmaßnahme gem. § 1a BauGB (Randeingrünung)

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 i. V. m. § 9 Abs. 1a BauGB werden Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen festgesetzt.

Zur Eingrünung des Gebiets ist um die geplante Versorgungsfläche auf der Flurnummer 1155 auf einer Fläche von ca. 1.350 m² eine 5 – reihige Hecke aus heimischen Gehölzen mit folgenden Maßgaben zur pflanzen:

- freiwachsend, keine Formschnitte
- die Hecke ist ca. alle 15 Jahre abschnittsweise auf den Stock zu setzen
- in den ersten Jahren ist für Anwuchspflege und Fraßschutz zu sorgen

Pflanzschema für 5 – reihige Hecke
Mindestgröße: Sträucher, 2xV, h 80 – 125 cm
Pflanz-, Reihenabstand 1,5m, 30 m Pflanzschema:

Ri	Co	Co	Ac	Li	Li	Ro	Pr	Pr	Cr	Co	Co	Ro	Cr	Cr	Py	Ri	Ri	Li	Li						
al	av	av	ca	vu	vu	ar	sp	sp	mo	sa	sa	ca	mo	mo	co	al	al	vu	vu						
Rh	Eu	Co	Ac	Ac	Li	Ca	Pr	Vi	Cr	Co	Pr	Pr	Ac	Ri	Ri	Co	Lo	Pr	Li						
ca	eu	av	ca	ca	vu	be	pa	la	mo	ma	pa	pa	ca	al	al	sa	xy	av	vu						
Ul	Ri	Sa	Sa	Vi	Co	Ca	So	So	Cr	Ri	Ro	Li	Li	Ti	Ri	Co	Co	Li	Li						
mi	al	ni	ni	la	sa	be	ac	ac	mo	al	ca	vu	vu	co	al	sa	sa	vu	vu						
Eu	Ri	Ri	Vi	Vi	Co	Co	Ro	Cr	Cr	Qu	Li	Li	Co	Co	Ri	Pr	Pr	Co	Co						
eu	al	al	la	la	sa	sa	ar	mo	mo	ro	vu	vu	ma	ma	al	pa	pa	sa	sa						
Pr	Pr	Pr	Ro	Co	Co	Li	Li	Ma	Pr	Pr	Pr	Lo	Rh	Ri	Ri	Ri	Sa	Sa	Co						
sp	sp	sp	ar	sa	sa	vu	vu	sy	sp	sp	sp	xy	ca	al	al	al	ni	ni	sa						

Pflanzenliste:

Ac ca	Acer campestre	4 Stk	Pr sp	Prunus spinosa	8 Stk
Ca be	Carpinus betulus	2 Stk	Py co	Pyrus communis	1 Stk
Co av	Corylus avellana	3 Stk	Qu ro	Quercus robur	1 Stk
Co ma	Cornus mas	3 Stk	Ri al	Ribes alpinum	14 Stk
Co sa	Cornus sanguinea	13Stk	Rh ca	Rhamnus cathartica	2 Stk
Cr mo	Crataegus monogyna	7 Stk	Ro ar	Rosa arvensis	3 Stk
Eu eu	Euonymus europaeus	2 Stk	Ro ca	Rosa canina	2 Stk
Ti co	Tilia cordata	1 Stk	Sa ni	Sambucus nigra	4 Stk
Li vu	Ligustrum vulgare	14Stk	So ac	Sorbus aucuparia	2 Stk
Lo xy	Lonicera xylosteum	2 Stk	Ul mi	Ulmus minor	1 Stk
Ma sy	Malus sylvestris	1 Stk	Vi la	Viburnum lantana	4 Stk
Pr av	Prunus avium	1 Stk			
Pr pa	Prunus padus	5 Stk			

Die Gehölze sind dauerhaft zu unterhalten. Im Fall eines Verlustes sind die Gehölze zu ersetzen.

Ziel der Maßnahme ist die Entwicklung eines mesophilen Gebüsches (B112).

Die Abgrenzung der Maßnahme ist dem Planteil zu entnehmen.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (Art. 81 BayBO)

1. Gestaltung der baulichen Anlagen und Freiflächen
1.1 Gestaltung der Dächer und Gebäude
Es sind Sattel- (SD), Pult- und Flachdächer (FD) zulässig.

Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind zulässig und wünschenswert. Diese sind auf den Dächern zu einheitlichen geordneten Elementen zusammenzufassen und müssen die Neigung des Daches aufnehmen. Die Solarmodule sind ausschließlich in entspiegelter Ausführung zulässig.

2. Gestaltung der unbebauten Flächen

Befestigte Flächen sind auf das unabdingbare Maß zu beschränken. Die Nebenflächen, wie Stauräume und Stellplätze auf den Grundstücken sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszubauen.

Freiflächen, die nicht als Stellplätze, Zufahrten oder Wege benötigt werden, sind unversiegelt zu belassen und gärtnerisch anzulegen oder als Rasenfläche auszugestalten. Das natürliche Gelände ist grundsätzlich unverändert zu belassen.

3. Einfriedungen

Einfriedungen sind bis zu eine Gesamthöhe von 2,50 m zulässig. Unterer Bezugspunkt der Einfriedungen ist das jeweilige Urgelände.

Sockelmauern sind nicht zulässig. Die Zaununterkante muss einen Abstand von mind. 15 cm über der Geländeoberkante haben.

Zwischen der Einfriedung und den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen sollte mindestens ein Abstand von 0,50 m eingehalten werden, um die Bewirtschaftung der Nutzfläche nicht einzuschränken.

4. Beleuchtung

Für die Außenbeleuchtung sind energiesparende und gleichzeitig insektenschonende Lampen mit nach unten gerichtetem Lichtkegel zu verwenden (LED – Lampen mit Kalt oder Neutral-Warm-LED).

5. Wasserrechtliche Belange

Die Einleitung von Grund-, Drän- und Quellwasser in die öffentliche Kanalisation ist nicht zulässig.

III. HINWEISE

1. Entwässerung

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Das Schmutzwasser wird der Kläranlage zugeführt. Das unverschmutzte Oberflächenwasser wird in die Vorflut eingeleitet. Das erforderliche Rückhaltevolumen ist innerhalb der Umwallung herzustellen. Eventuell erforderliche wasserrechtliche Genehmigungsverfahren werden im Zuge der Genehmigungsplanung erbracht.

2. Denkmalschutz

Bodendenkmäler sind im Planungsgebiet bisher nicht bekannt. Da bei Baumaßnahmen grundsätzlich mit archäologischen Fundstellen zu rechnen ist, wird auf die Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Nürnberg) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde hingewiesen.

3. Versorgungsleitungen

Bei der Durchführung von Baumpflanzungen in der Nähe von Versorgungsleitungen ist darauf zu achten, dass die Bäume in mindestens 2,5 m Entfernung von Versorgungsleitungen gepflanzt werden. Sollte dieser Abstand unterschritten werden, so sind Schutzmaßnahmen der Anlage notwendig. DIN 1998 ist einzuhalten.

Sämtliche Versorgungsleitungen innerhalb des Geltungsbereiches sind unterirdisch zu verlegen.

4. Immissionen

Landwirtschaft
Geruchs-, Staub- und Lärmemissionen aus der ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen sind zu dulden.

Verfahrensvermerk
Bebauungsplan Nr. 53 „Schleifmühle“
zur Teilaufhebung und 1. Änderung
des Bebauungsplanes „Kleingartenanlage Schleifmühle“

1. Der Stadtrat Feuchtwangen hat in seiner Sitzung am 17.04.2024 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 53 zur Teilaufhebung und 1. Änderung des Bebauungsplanes „Kleingartenanlage Schleifmühle“ mit integriertem Grünordnungsplan beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am __.__.2024 ortsüblich bekannt gemacht. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden wurde am 17.04.2024 beschlossen. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde am __.__.2024 bekanntgemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom 17.04.2024 wurde in der Zeit vom 13.05.2024 bis einschließlich 13.06.2024 in Form einer Auslegung durchgeführt.

3. Zum Vorentwurf des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom 17.04.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und die Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.05.2024 bis einschließlich 13.06.2024 frühzeitig beteiligt.

4. Der Billigungs- und Auslegungsbeschluss wurde nach Abwägung der eingegangenen Anregungen und Bedenken am 21.08.2024 gefasst. Die Bekanntmachung der Öffentlichen Auslegung erfolgte am __.__.2024.

5. Zu dem Entwurf in der Fassung vom 21.08.2024 wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und die Nachbargemeinden in der Zeit vom 27.09.2024 bis einschließlich 28.10.2024 beteiligt.

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom 21.08.2024 wurde mit der Begründung sowie bereits vorliegender umweltbezogener Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.09.2024 bis einschließlich 28.10.2024 öffentlich ausgelegt.

7. Die Stadt Feuchtwangen hat mit Beschluss des Bau- und Verkehrsausschusses vom __.__.2024 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 53 „Schleifmühle“ zur Teilaufhebung und 1. Änderung des Bebauungsplanes „Kleingartenanlage Schleifmühle“ mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom 13.11.2024 gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Feuchtwangen, den .....

Patrick Ruh, 1. Bürgermeister (Siegel)

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Nr. 53 „Schleifmühle“ zur Teilaufhebung und 1. Änderung des Bebauungsplanes „Kleingartenanlage Schleifmühle“ mit integriertem Grünordnungsplan wurde am __.__.____ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Feuchtwangen, den __.__.____ .....

Patrick Ruh, 1. Bürgermeister (Siegel)

Zeichenerklärung

1. Maß der Baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Nutzungsschablone

Grundflächen-zahl	maximale Höhe

2. Bauweisen, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

3. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen: hier bestehender Wirtschaftsweg

4. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Versorgungsanlagen hier: Elektrizität

5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, hier: Ausgleichsmaßnahme

anzupflanzende Hecke

6. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§9 Abs. 7 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Ursprungsfassung (§9 Abs. 7 BauGB)

7. Hinweise / nachrichtliche Übernahme

Flurstücksgrenzen

553 Flurstücksnummern

Bestehene Wohn- /Nebengebäude

festgesetztes Überschwemmungsgebiet HQ 100 der Sulzach, Gewässer II. Ordnung

Stadt Feuchtwangen

Landkreis Ansbach

Index	Art der Änderung	Datum	Bearbeiter	Prüfer
00	Vorentwurf	17.04.2024	B.Grabner	Heller
01	Entwurf	21.08.2024	B.Grabner	Heller
02	Satzungsfassung	13.11.2024	B.Grabner	Heller
03				
04				
05				

Ingenieurbüro Heller GmbH
Schernberg 30 | 91567 Herrieden | Tel.: 09825/9296-0 | Fax: -50
Internet: www.ib-heller.de | E-Mail: info@ib-heller.de
Bauleitplanung Straßenbau Abwasserbeseitigung/ Wasserversorgung Vermessung/Geoinformation

ORTS- UND LANDSCHAFTSPLANUNG
MICHAEL SCHMIDT
LANDSCHAFTSARCHITEKT
HINDENBURGSTRASSE 11 91555 FEUCHTWANGEN
TEL:+49(0)9853-1808 FAX: -4808
BUERO@SCHMIDT-PLANUNG.COM
WWW.LANDSCHAFTSARCHITEKT-SCHMIDT.DE

Vorhabensbezeichnung:

Bebauungsplan Nr. 53 "Schleifmühle" zur Teilaufhebung und 1. Änderung des Bebauungsplanes "Kleingartenanlage Schleifmühle"

mit integrietem Grünordnungsplan

Plannummer: 2024013/Bebauungsplan.PLT

Leistungsphase: Satzungsfassung

Maßstab: 1:1000

Index / Datum: 02 / 13.11.2024

Vorhabensträger: Stadtwerke Feuchtwangen
(Datum) (Unterschrift)

Entwurfverfasser: Ingenieurbüro Heller GmbH
(Datum) (Unterschrift)

card_1