



Die **Stadt Schwabach** erlässt als Satzung auf Grund der

- BauNVO Baunutzungsverordnung i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S.133), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466),
 §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I, S. 2585),
 Art. 81 der Bayer. Bauordnung (BayBO) i. d. F. vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588) zuletzt geändert durch §1 des Gesetzes am 27.07.2009 (GVBl. S. 385),
 Art. 23, 24 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (BayGO) i. d. F. vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I) zuletzt geändert durch § 5 des Gesetzes vom 20.12.2007 (GVBl. S. 958),
 Art. 3 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) i. d. F. vom 23.12.2005 (GVBl. 2006, S. 2, BayRS 791-1-UG)

folgende

1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES W - 18a - 85, BEREICH NORD

FÜR DEN BEREICH DER UNTEREN PFAFFENSTEIGSTRAÙE MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

VON DER EINMÜNDUNG MIT DER STRAÙE „AM WASSERSCHLOSS“ IM OSTEN BIS ZUR STRAÙE „AM PFAFFENSTEIG“ IM WESTEN

§ 1 Geltungsbereich

Für den Bereich südlich der Unteren Pfaffensteigstraße, westlich der vorhandenen Bebauung der Straße „Am Wasserschloss“ und Andreas-Stief-Straße bis zur Straße „Am Pfaffensteig“ und den landwirtschaftlichen Flächen Fl. Nr. 785, 797 im Westen, nördlich der Wohnbebauung an der Oberen Pfaffensteigstraße gilt der von Referat für Stadtplanung und Bauwesen ausgearbeitete Plan vom 30.08.2005, geändert am 20.01.2010 der zusammen mit diesen textlichen Festsetzungen vom 01.06.2007, geändert am 20.01.2010 sowie der Begründung (einschließlich Umweltbericht) vom 01.06.2007, geändert am 20.01.2010, den Bebauungsplan W-18a-85, 1. Änderung - Bereich NORD mit integriertem Grünordnungsplan bildet.

§ 2 Art der baulichen Nutzung

Der mit WA bezeichnete Planbereich ist als **Allgemeines Wohngebiet** gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Die Nutzungen des § 4 Abs. 2, Nr. 2 BauNVO: die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sind nicht zulässig.

Die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig und somit nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

§ 3 Maß der baulichen Nutzung

1. Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung gelten die Höchstwerte des § 17 Abs. 1 BauNVO, soweit sich nicht aus den festgesetzten überbaubaren Flächen sowie der Grundstücksgröße im Einzelfall ein geringeres Maß der Nutzung ergibt.
2. Mindestmaß für die Grundstücksgröße (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
Die Größe der unbebauten Grundstücke mit Ausnahme der Grundstücke **Fl. Nr. 686/27,-/28,-/136** muss mindestens 600 m² betragen.
Werden die Grundstücke mit einem Doppelhaus bebaut, muss jede Parzelle mind. 350 m² groß sein.
3. Festsetzung der Baulinie.
Für die Grundstücke: **Fl. Nr. 686/129, 686/ 110, 686/ 186, 686/239, 686/ 240, 686/ 127** im Planblatt gekennzeichneten Bereichen sind die Gebäude direkt an der Baulinie zu bauen.
Ein Zurücktreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß ist zulässig.
4. Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) .
Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude beträgt **1 Wohneinheit**.
Die Festsetzung gilt für die neu zu errichtenden Wohngebäude.
5. Loggien und verglaste Balkone sowie Wintergärten können auf Antrag ausnahmsweise von der Berechnung der GFZ ausgenommen werden.

§ 4 Bauweise

Im Planungsbereich wurde auf die Festsetzung der Bauweise verzichtet, da die Anordnung der Baukörper auf den Grundstücken bereits durch die Festsetzung der überbaubaren Grundflächen, durch Baugrenzen und Baulinien geregelt ist.

§ 5 Gestaltung der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen

1. Die baulichen Anlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zu errichten.
Die Gartengerätehäuschen von max. 6,00 m² (1 pro Grundstück) sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
2. Die erforderlichen Mülltonnen- und Wertstoffsammelbehälter und Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
3. Die nach mindestens zwei Seiten offenen Pergolen in Lichtbauweise (Holz, Stahl) sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
4. Die nicht überbaubaren Flächen, mit Ausnahme der Hauszugänge, Terrassen und Zufahrten sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

§ 6 Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen

1. Garagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Sie sind in mind. 5,00 m Abstand von der öffentlichen Straßenbegrenzungslinie zu errichten.
Der Stauraum darf zur Straße hin nicht abgeschlossen werden.

Stellplätze, die unmittelbar hinter der Straßenbegrenzungslinie errichtet werden, dürfen ebenfalls zur Straße hin keine Absperrung erhalten.

2. Für die Garagen sind Satteldächer bis max. 35° Dachneigung oder Flachdächer zulässig.
3. An Grenzen zusammengebaute Garagen und Nebengebäude müssen hinsichtlich Gestaltung, Dachform und Dachneigung aufeinander abgestimmt werden.
4. Die privaten Stellplätze sind wasserdurchlässig auszuführen.
5. Garagenwände sind intensiv mit Rank- und/oder Kletterpflanzen zu begrünen.
6. Die Stellplätze sind gem. der Garagen- und Stellplatzverordnung der Stadt Schwabach in der jeweiligen geltenden Fassung nachzuweisen.

§ 7 Gestaltung der baulichen Anlagen

1. Für die Hauptgebäude sind Satteldächer oder Walmdächer mit einer Dachneigung von 35° bis 42° vorgeschrieben. Für die Hauptgebäude sind im Einvernehmen mit dem Baureferat auch andere Dachformen zulässig.
2. Dachgauben sind zulässig, sie
 - müssen vom Giebel mindestens 1,50 m entfernt sein und dürfen
 - die max. Dachgaubenlänge von 1/3 der Firstlänge nicht überschreiten,
 - dürfen von den Traufen nicht ausgehen.
 - dürfen höchstens 1,20 m hoch sein, gemessen vom Dachaustritt bis zur Unterkante der Gaubeneindeckung.
3. Die Dachüberstände dürfen am Ortgang maximal 0,30 m und an den Traufen maximal 0,60 m betragen (waagrecht gemessen).
4. Für die Hauptgebäude sowie Garagen mit Satteldach sind nur Dachziegel oder -pfannen aus Ton oder Betonsteine in ziegelroten bis altbraunen Farbtönen zulässig. Die Dachflächen der Doppelhäuser sind in einheitlichem Farbton und Material herzustellen bzw. aufeinander abzustimmen. Andere Materialien können im Einvernehmen mit dem Baureferat zugelassen werden.
5. Kniestöcke sind bei Hauptgebäuden bis max. 50 cm Höhe (ab OK Rohdecke bis Unterkante Fußpfette) zulässig.
6. Die fertigen Keller- / Erdgeschossfußböden (FOK) der Hauptgebäude, die direkt an der Unteren Pfaffensteigstraße anliegen, sind auf der, der Straßenseite zugewandten Gebäudeseite auf dem Niveau der Straße zu errichten. Eine geringfügige Abweichung bis auf max. 0,50 m ist in begründeten Fällen zulässig.

Für restliche Gebäude im Inneren des Planungsgebietes gilt:

Die fertigen Keller- / Erdgeschossfußböden (FOK) der Gebäude dürfen auf der nördlichen Gebäudeseite max. 1.50 m über dem vorhandenen Geländeniveau liegen (s. Anlage 2).

Die Ausnahmen können im Einvernehmen mit dem Baureferat zugelassen werden.

Die Geländeaufmasspläne sind mit dem Bauantrag vorzulegen.

7. Großflächige, grellfarbige Putzflächen und Verfließungen sind ausgeschlossen.
8. Die Verlegung von Freileitungen (Strom, Telefon) ist nicht gestattet. Versorgungsleitungen sind daher unterirdisch zu verlegen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB).

§ 8 Gestaltung der Einfriedungen

1. Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen dürfen Einfriedungen mit einer Gesamthöhe von max. 1,20 m vorgesehen werden. Sie sind mit freiwachsenden Hecken aus Laubgehölzen (s. § 9 „Grünordnung“) zu hinterpflanzen.
2. An den rückwärtigen und seitlichen Grundstücksgrenzen sowie entlang der Eigentümerwege sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Die Sockel dürfen eine Höhe von 0,25 m über Straßen- bzw. Gehsteigoberkante nicht überschreiten. An steigenden Straßen muss die Oberkante der Einfriedungen und der Sockel der Steigung der Straße entsprechen.
3. Zusammenhängende Einfriedungen sind so zu gestalten, dass sie in Material, Höhe und Farbe aufeinander abgestimmt sind. Grellfarbige Einfriedungen sind unzulässig.
4. Vorgartenflächen unter 2,00 m Tiefe sind nicht einzufrieden.
5. Im Bereich von Sitzterrassen im Erdgeschoss ist bis zu einer Tiefe von 4,00 m ab der Hauswand eine geschlossene Einfriedung bis zu 2,00 m Höhe über Terrassenboden als Sichtschutz zulässig.
6. Stützmauer
Liegt das natürliche Gelände des Baugrundstückes mehr als 1 m höher als die öffentliche Verkehrsfläche, können unter Vorlage einer Planung ausnahmsweise Stützmauern bis zu einer Höhe von 1,0 - 1,50 m auf der Grundstücksgrenze zugelassen werden. Im Bereich des Grundstücks Fl.Nr.691/ 17 (Einmündungsbereich zur Straße „Am Wasserschloß“) ist entlang der Längsparkplätze eine Stützmauer (SM), dessen Höhe sich aus der Straßenplanung ergibt, festgesetzt.

§ 9 Grünordnung

1. Die Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern beruhen auf § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB. Es sind ausschließlich standortgerechte Bäume, Hecken und Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten (siehe Anlage 1 zur textlichen Festsetzungen „Auswahlliste“).
2. Baumscheiben im Zusammenhang mit privaten Stellplatzanlagen und öffentlichen Parkflächen müssen eine freie Fläche von mind. 15,00 m² aufweisen. In diesem Bereich darf auch unterhalb der Humusdeckung keine Verdichtung oder Versiegelung erfolgen.
3. Die zu pflanzenden Bäume müssen bei der Pflanzung einen Kronenansatz (Stammhöhe) von mind. 2,00 m haben. Die Mindestabstände von 2,00 m zu den Nachbargrenzen sind zu beachten. Die Standorte der zu pflanzenden Bäume sind als lagemäßig nicht gebunden im Bebauungsplan festgesetzt.
4. Mit dem Bauantrag sind Baumbestandspläne vorzulegen.
5. Werden Bäume, die als zu erhalten festgesetzt sind auf Grund von Bauarbeiten oder altersbedingt entfernt, ist auf dem betroffenen Grundstück ein gleichwertiger Ersatz zu leisten.
6. Großflächige geschlossene Fassadenbereiche der Haupt- und Nebengebäude sind mit Rank- und Kletterpflanzen zu begrünen.
7. Die privaten, ständigen Standorte für Wertstoffsammelbehälter und Restmülltonnen sind durch bauliche und gärtnerische Maßnahmen zum öffentlichen Verkehrsraum hin gegen Sicht abzuschirmen. Die Standorte sind so zu bemessen, dass die nach der städtischen Abfallsatzung erforderliche Anzahl der Behälter untergebracht werden kann.

8. Die Verlegung von Versorgungsleitungen ist auf die im öffentlichen Straßenraum geplanten Grünelemente abzustimmen. Zwischen den Versorgungsleitungen und Grünelementen ist ein Sicherheitsabstand von mind. 2,50 m einzuhalten.
Sollte dieser Mindestabstand unterschritten werden, sind geeignete Maßnahmen zum Schutz des Wurzelwerkes vorzunehmen. Die DIN 1998 „Unterbringung von Leitungen und Anlagen in öffentlichen Flächen“ ist dabei zu beachten.
9. Während der Bautätigkeit ist der Mutterboden so zu schützen, dass er jederzeit bei der Wiederherstellung der Pflanz- und Vegetationsflächen genutzt werden kann.
10. Vor Baubeginn ist, um die aus der Baugenehmigung oder Straßenausbauplanung ermittelte zu erhaltende Bäume ein Schutzzaun zu errichten. Verletzungen an den Bäumen im Wurzel-, Kronen- und Stammbereich sind umgehend fachmännisch zu behandeln.
11. Als grünordnerische Maßnahmen innerhalb des Baugebietes sind festgesetzt:
 - Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Es ist eine durchschnittlich ca. 10 m tiefe (die Tiefe variiert je nach zur Verfügung stehenden Platzverhältnissen), mit einem mäandrierenden Verlauf des Baimbachs private Grünfläche entlang der Unteren Pfaffensteigstraße festgesetzt.
Hierfür gilt ein gesonderter Gewässerentwicklungsplan (GEP) für die ökologische Aufwertung des Baimbachs und für die an dem Bach anliegenden Flächen nördlich der Unteren Pfaffensteigstraße (s. Anlage 3 zur Begründung- Auszug aus dem Gewässerentwicklungsgutachten „Baimbach“, Stand April 2003 des Büro ifanos WASSER&LANDSCHAFT).
 - Gärtnerische Gestaltung der Grundstücksfreiflächen,
 - Begrünung entlang des öffentlichen Wegenetzes;
 - Straßenbäume, Straßenbegleitgrün;
 - Verwendung vom wasserdurchlässigen Verbundpflaster für die Gestaltung der Eigentümerwege.
12. Die sich aus der Umsetzung des GEP ergebende ökologische Aufwertung ist in das Öko-Konto der Stadt Schwabach aufzunehmen. (Auf Grund der vorliegenden Bilanzierung der Versiegelungsflächen mit der festgestellten Überkompensation ist ein ökologischer Ausgleich im Sinne des naturschutzrechtlichen Eingriffs- und Ausgleichs im Geltungsbereich nicht erforderlich (s. Anlage 1 der Begründung).

§ 10 Abführung von Oberflächenwasser

1. Niederschlagswasser darf gemäß § 4, Ziffer (3) 3 der Entwässerungssatzung nur dann in die öffentliche Kanalisation eingeleitet werden, wenn eine Versickerung oder anderweitige Beseitigung nicht möglich ist.
2. Dabei darf der gemäß der Entwässerungssatzung zulässige Abflussbeiwert $\Psi = 0,35$ gemäß Kanalnetzberechnung nicht überschritten werden.
Bei Überschreitung dieses Wertes sind Regenrückhaltemaßnahmen notwendig. Diese sind gemäß § 10 Abs. 2 Nr. 3 der Entwässerungssatzung zu dimensionieren.
Der Nachweis hierfür ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Zisternen und Gartenteiche werden als Regenrückhaltemaßnahmen nicht anerkannt.
3. Eine direkte Einleitung des Oberflächenwassers aus den einzelnen Grundstücken in den umverlegten Baimbach ist zulässig. Hierbei sind die Grundstücksentwässerungsanlagen im Trennsystem auszuführen. Die Regenwasserleitung ist quer über die Untere Pfaffensteigstraße bis zum Baimbachgraben zusätzlich zum Schmutzwasserhaus-

anschluss zu verlegen. Dabei handelt sich um private Hausanschlussleitungen, deren Herstellung und Unterhalt dem jeweiligen Grundstückseigentümer obliegt. Die Einleitungsstelle ist mit Wasserbaupflaster entsprechend zu sichern und dauerhaft zu unterhalten.

Die bestehenden Leitungsanschlüsse, bei denen Oberflächenwasser bereits vor Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes in den Baimbach eingeleitet wurde, werden im Zuge der Bachumverlegung neu hergestellt.

4. Die unmittelbaren Zugangswege zu den Hauszugängen, die Terrassen sind wasserundurchlässig auszuführen; das abfließende Oberflächenwasser darf nicht der städtischen Kanalisation zugeführt oder auf öffentliche Verkehrsflächen geleitet werden.

§ 11 Umweltschutz

Luftreinhaltung:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Verwendung fester Brennstoffe wie Holz, Kohle und Torf sowie Produkte aus diesen Stoffen zum Betrieb von Feuerungsanlagen ausgeschlossen.

Ausnahmsweise kann die Verbrennung von Holz (CO₂-neutral) für die Raumheizung und Warmwasserbereitung zugelassen werden, wenn aufgrund des besonders günstigen, im Einzelfall nachweisbaren Emissionsverhaltens der Verbrennungsanlage, das Ziel, nämlich der versorgende Umweltschutz, in gleicher Weise erreicht werden kann.

Dies ist dann der Fall, wenn die Emissionswerte bei der Verbrennung von Holz denjenigen Emissionswerten, die bei Verbrennung der nicht ausgeschlossenen Brennstoffe anfallen, gleichzusetzen sind oder nur unwesentlich von ihnen abweichen.

§ 12 Fernmeldeanlagen (Telefon- und Fernsehkabelleitungen)

Die Leitungen der Fernmeldeanlagen sind unterirdisch zu verlegen. Diese Festsetzung beruht auf § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB.

§ 13 Inkrafttreten

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes für den Bereich Nord mit integriertem Grünordnungsplan tritt mit dem Tag der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Schwabach gem. § 10 BauGB in Kraft.

Gleichzeitig treten frühere planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften, die dieser Änderung des Bebauungsplanes widersprechen, außer Kraft.

Anlagen:

1. Auswahlliste
2. Geländeschnitt-Beispiel

Erstellt am 01.06.2007, geändert am 20.01.2010
Schwabach, **ausgefertigt am**

Schwabach, den
– S t a d t –

Thürauf
Oberbürgermeister

ANLAGE 1 ZU § 9 DER TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN

- AUSWAHLLISTE ZUR BEPFLANZUNG -

Folgende Arten werden empfohlen:

a) Großkronige Bäume

Stieleiche	Quercus robur
Traubeneiche	Quercus petraea
Spitzahorn	Acer platanoides
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Sommerlinde	Tilia platyphyllos
Winterlinde	Tilia cordata

b) Klein- und mittelkronige Bäume

Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Esche	Fraxinus excelsior
Eberesche	Sorbus aucuparia

c) Sträucher

Weißdorn	Crataegus monogyna	
Weißdorn	Crataegus oxyacantha	
Wildrosen	Rosa canina, Rosa arvensis	
Hasel	Corylus avellana	
Kreuzdorn	Rhamnus cathartica	
Faulbaum	Rhamnus frangula	
Hartriegel	Cornus sanguinea	
Kornelkirsche	Cornus mas	
Wild-Johannisbeeren	Ribes	
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus	<u>vorsicht giftig!</u>
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum	<u>vorsicht giftig!</u>
Liguster	Ligustrum vulgare	<u>vorsicht giftig!</u>

d) Bodendecker

Immergrün	Vinca minor	
Efeu	Hedera helix	<u>vorsicht giftig!</u>
Bodendeckende Rosen	Rosa i.S.	
Liguster 'Lodense'	Ligustrum vulgare 'Lodense'	
Potentilla i.S.	Potentilla fruticosa i.S.	
Alpenjohannisbeere	Ribes alpinum 'Schmidt'	
Rosmarinweide	Salix rosmarinifolia	

e) Kletterpflanzen

Wilder Wein	Parthenocissus quinquefolia	
Efeu	Hedera helix	vorsicht giftig!

GELÄNDE SCHNITT - BEISPIEL

ANHANG DER BEBAUUNG AUF DEM GRUNDSTÜCK FL.NR. 686/27

