



ÜBERSICHTSPLAN M 1:10000

----- Grenze Bebauungsplan

■ Gebiet S-106-09

. AUSFERTIGUNG

BEBAUUNGSPLAN S - 106 - 09

"Gewerbegebiet nördliche Aabenberger Straße"
mit integriertem Grünordnungsplan

STADT SCHWABACH
REFERAT FÜR STADTPLANUNG
UND BAUWESEN

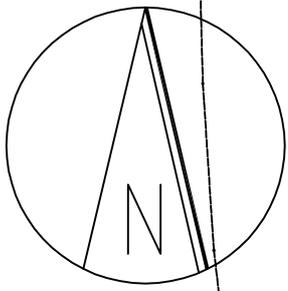
STADT **SCHWABACH**



Die Goldschlägerstadt.

861/2

818 105



848

GE(e)	II, TH max 8 m
0,8	1,6
	FD/PD
GE(e)	IV, TH max. 12m min. 8m
0,8	2,8
	FD/PD

814/13

814/13

814/14

81

814/16

814/7

814/15

- 21
- 20
- 19
- 18
- 17
- 16
- 15
- 14
- 13
- 12
- 11
- 10
- 9
- 8
- 7
- 6
- 5
- 4

7,00

3,00

814/20



829

814/42

14

Legende

	Abgrenzung des Geltungsbereiches
	eingeschränktes Gewerbegebiet
	Zahl der Vollgeschosse
	max. Trauf- bzw Firsthöhe
	Grundflächenzahl
	Geschossflächenzahl
	Flachdach/Pulldach
	Baugrenze
	Straßenverkehrsfläche
	öffentliche Parkplätze
	private Grünfläche/ Ortsrandeingrünung
	öffentliche Grünfläche mit zu erhaltenden Hecken
	Pflanzgebot für Laubbaum
	zu erhaltende Bäume
	Abgrenzung von unterschiedlichen Nutzungen
	Einfahrtsbereich
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
	Sichtdreieck

VERFAHRENSVERMERKE

1. Das Verfahren zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB mit Beschluss des Stadtrates vom 27.03.2009 eingeleitet. Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt der Stadt Schwabach Nr. vom 11.04.2009 bekanntgemacht. Anschließend konnte sich die Öffentlichkeit von 14.04.2009 bis 28.04.2009 über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie wesentlichen Auswirkungen informieren und während dieser Zeit äußern.

(Siegel) A41 Schwabach, den
STADT SCHWABACH
Arnold
Stadtbaurat

2. Der Entwurf dieses Bebauungsplanes der Innenentwicklung wurde durch den Stadtrat/ Planungs- und Bauausschuss am 29.01.2010 gebilligt und gemäß §3 Abs.2 BauGB vom 07.02.2010 bis 16.03.2010 öffentlich ausgelegt. Die betroffenen Bürger und berührten Träger öffentlicher Belange sowie Behörden wurden mit dem Schreiben vom 05.02.2010 am Bebauungsplanverfahren beteiligt.

(Siegel) A41 Schwabach, den
STADT SCHWABACH
Arnold
Stadtbaurat

3. Die vorgebrachten Stellungnahmen hat der Stadtrat gemäß § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB am behandelt und gleichzeitig diesen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

(Siegel) A41 R4 Schwabach, den
STADT SCHWABACH
Thürauf
Oberbürgermeister

4. Der Satzungsbeschluss wurde im Amtsblatt der Stadt Schwabach Nr. vom ortsüblich bekanntgemacht. Hiermit ist dieser Bebauungsplan der Innenentwicklung in Kraft getreten. Die Hinweise des § 44 Abs. 5 und des § 215 Abs.2 BauGB sind erfolgt.

(Siegel) A41 Schwabach, den
STADT SCHWABACH
Arnold
Stadtbaurat

5. Dieser Bebauungsplan der Innenentwicklung, bestehend aus dem Planblatt, gezeichnet am/ geändert am und den textlichen Festsetzungen, erstellt am/ geändert am wird hiermit ausgefertigt.

(Siegel) Schwabach, den
STADT SCHWABACH
Thürauf
Oberbürgermeister

BEARBEITUNG

1. Bearbeitung
Amtsleiter Bakeberg
Sachbearbeiter Meyer
Gezeichnet Lang
Schwabach, den 18.12.2009

2. Überarbeitet
Amtsleiter Schauer
Sachbearbeiter Meyer
Gezeichnet Lang
Schwabach, den 25.05.2010



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)

folgenden

BEBAUUNGSPLAN S-106-09 MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

GEWERBEGEBIET NÖRDLICHE ABENBERGER STRASSE

§ 1 Geltungsbereich

Für den Bereich westlich der Stadtwerke, südlich der Roßtaler Straße, östlich des Fußweges Auf der Reit und nördlich der Ansbacher Straße gilt der vom Referat für Stadtplanung und Bauwesen ausgearbeitete Plan vom 22.01.2009, geändert am 04.03.2009, geändert am 18.12.2009, geändert am 25.05.2010, der zusammen mit diesen textlichen Festsetzungen vom 25.05.2010 sowie der Begründung vom 25.05.2010 den Bebauungsplan S-106-09 mit integriertem Grünordnungsplan bildet.

§ 2 Art der baulichen Nutzung

Der mit GE(e) bezeichnete Planbereich ist als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Einschränkend ist die Errichtung und der Betrieb nur solcher Anlagen zulässig, die aufgrund ihrer Beschaffenheit und ihres Betriebes gewährleisten, dass die vorhandene Bebauung sowie die angrenzend geplanten Wohn- und Mischgebiete nicht durch Erschütterungen, Lärm-, Geruchs- oder Staubemissionen benachteiligt oder belästigt werden.

Die unter § 8 Abs.3, Nr.3 BauNVO genannte Ausnahme (Vergnügungsstätten) wird ausgeschlossen.

§ 3 Maß der baulichen Nutzung

Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung gelten die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,8 und die Geschossflächenzahlen von 1,6 bzw. 2,8 entsprechend Pläneinschrieb, soweit sich nicht aus den festgesetzten überbaubaren Flächen, Geschosszahlen sowie der Grundstücksgröße im Einzelfall ein geringeres Maß der Nutzung ergibt.

Die Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse wird im nördlichen Teil des Plangebietes auf II festgesetzt.

Die zulässige maximale Trauf- bzw. Firsthöhe wird im nördlichen Teil des Plangebietes auf 8,00 m beschränkt. Die zulässige maximale Trauf- bzw. Firsthöhe wird im südlichen Teil des Plangebietes auf 12,00 m beschränkt.

Im südlichen Teil des Plangebietes wird für das Hauptgebäude eine Mindesttraufhöhe von 8,00 m festgesetzt.

§ 4 Bauweise

Es gilt eine abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO. Einzelgebäude und Gebäudegruppen sind in unbeschränkter Länge auf dem Baugrundstück unter Beachtung der Baugrenzen und Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 4 BayBO zulässig, soweit sie die zulässigen Grundflächenzahlen nicht überschreiten.

§ 5 Überbaubare Grundstücksfläche

1. Die baulichen Anlagen und Einrichtungen im Sinne des §14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zu errichten.
2. Die erforderlichen Mülltonnenstellplätze, Wertstoffsammelbehälter sowie Fahrradabstellmöglichkeiten sind außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
3. Die Abstandsflächen gem. Art. 6 BayBO sind einzuhalten.

§ 6 Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen

1. Garagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig. Sie sind in mind. 5,00 m Abstand von der öffentlichen Straßenbegrenzungslinie zu errichten. Der Stauraum darf zur Straße hin nicht abgeschlossen werden.
2. Stellplätze, die unmittelbar hinter der Straßenbegrenzungslinie errichtet werden, dürfen ebenfalls zur Straße hin keine Absperrung erhalten.
3. Die PKW- Stellplätze sind entsprechend der grünordnerischen Festsetzungen §10 Nr. 7 und 8 auszuführen und zu bepflanzen.
4. Der Stellplatznachweis hat entsprechend der Garagen- und Stellplatzsatzung der Stadt Schwabach zu erfolgen. Der Stellplatznachweis ist mit dem Bauantrag vorzulegen.

5. Die Nebenanlagen sind hinsichtlich ihrer Gestaltung auf das Hauptgebäude abzustimmen.

§ 7 Gestaltung der baulichen Anlagen

1. Für die Hauptgebäude sind Flachdächer oder flach geneigte Dächer vorgesehen. Andere Dachformen und Dachneigungen können ausnahmsweise nach Absprache mit der Stadt Schwabach zugelassen werden.
2. Die fertigen Erdgeschossfußböden (FOK) der Hauptgebäude dürfen max. 0,30 m über dem Niveau der Erschließungsstraße liegen.
3. Großflächige, grellfarbige Putzflächen und Verfliesungen sind ausgeschlossen.
4. Sonnenkollektoren oder Fotovoltaikanlagen sind zu einheitlichen geordneten Elementen zusammenzufassen.

§ 8 Gestaltung der Einfriedungen

1. An den Grundstücksgrenzen sind sockellose Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Einfriedungen von 1,20 bis 2,00 können ausnahmsweise zugelassen werden. Entlang der Ansbacher Straße sind die in § 9 Nr. 1 (s.u.) festgesetzten Sichtdreiecke zu beachten.
2. Zusammenhängende Einfriedungen sind so zu gestalten, dass sie in Material, Höhe und Farbe aufeinander abgestimmt sind. Grellfarbige Einfriedungen sind unzulässig.

§ 9 Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

1. Zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit sind die Sichtdreiecke (siehe Planblatt) grundsätzlich frei zu halten. Innerhalb der Sichtflächen dürfen keine Hochbauten errichtet werden. Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie gelagerte Materialien dürfen sich nicht höher als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben.
2. Werbeanlagen sind nur in Abstimmung mit der Stadt Schwabach am Ort ihrer Leistung zulässig.
3. Die sichtbare Lagerung von Gegenständen auf öffentlich einsehbaren Grundstücksflächen ist nicht gestattet.
4. Entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze verläuft eine unterirdische Versorgungsstrasse für Strom, Gas, Wasser und Telekommunikation. Zur Vermeidung von Schäden an Versorgungsanlagen müssen mind. 7 Arbeitstage vor Beginn der Erdarbeiten die betroffenen Versorgungsträger N-ERGIE (0911/802-78384) und Stadtwerke Schwabach GmbH (09122/936-0) informiert werden. In die Baugenehmigung ist ein entsprechender Hinweis aufzunehmen.

§ 10 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 zum Satzungs-

text „Auswahlliste“).

2. Innerhalb der Bauflächen sind nicht überbaubare Flächen mit Ausnahme der Verkehrs- und Stellflächen sowie der Lager- und Arbeitsplätze, gärtnerisch anzulegen und langfristig zu pflegen.
3. Pro 1000 m² Grundstück ist mindestens ein Großbaum (siehe Anlage zum Satzungstext „Auswahlliste“) unabhängig von Stellplätzen zu pflanzen. Die zu pflanzenden Bäume sind im Planblatt nicht dargestellt und dementsprechend lagemäßig nicht festgesetzt. Die zu pflanzenden Bäume sind als Hochstämme mit einem Stammumfang von 18 – 20 cm zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Der Mindestabstand von 2,00 m zu den Grundstücksgrenzen ist zu beachten.
4. Auf der als private Grünfläche festgesetzten Fläche sind extensive Gehölze zu pflanzen (siehe Anlage zum Satzungstext „Auswahlliste“).
5. Die im Planblatt dargestellten Bäume östlich der Abenberger Straße sollen erhalten und langfristig gepflegt werden. Bei Abgang ist für eine Ersatzpflanzung zu sorgen.

Abenberger Straße / Baumliste

Nr.	Baumart	Stamm Ø in cm Umfang ()	Kronen Ø in m	Vitalitätsstufe
1	Eiche	25 (79)	4,0	1
2	Eiche	18 (57)	3,0	2
3	Eiche	23 (73)	3,0	1
4	Eiche	19 (60)	3,0	3
5	Eiche	24 (75)	3,0	1
6	Eiche	24 (75)	3,5	1
7	Eiche	31 (97)	3,5	2
8	Eiche	23 (72)	3,0	1
9	Eiche	24 (76)	3,0	2
10	Pappel	28 (88)	4,0	1
11	Eiche	16 (50)	2,0	2-1
12	Eiche	25 (79)	3,0	1
13	Eiche	24 (75)	3,3	1
14	Eiche	16 (50)	2,0	3
15	Eiche	14 (44)	1,5	3
16	Eiche	23 (72)	2,0	2
17	Eiche	21 (66)	3,0	2
18	Eiche	16 (50)	3,0	1
19	Eiche	30 (94)	3,5	1
20	Eiche	24 (75)	3,5	1

6. Großflächige geschlossene Fassadenbereiche der Haupt- und Nebengebäude sind mit Rank- und Kletterpflanzen zu begrünen. (siehe Anlage zum Satzungstext „Auswahlliste“).
7. Die privaten PKW- Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen.
8. Auf den PKW-Stellflächen ist pro 6 Stellflächen je 1 Baum (mittel- bis großkronige, standortgerechte Laubbäume) gem. Pflanzliste zu pflanzen (STU mind. 20-25 cm). Die unbefestigten Baumscheiben sind gemäß Garagen- und Stellplatzsatzung der Stadt Schwabach mit mindestens 15 m² herzustellen.
9. Ein Anteil von mindestens 20% der Dachflächen ist artenreich und extensiv zu begrünen.

10. Auf der als Straßenbegleitgrün festgesetzten Fläche ist der Baumbestand zu erhalten und langfristig zu pflegen.
11. Die auf Privatgrundstücken zur Neupflanzung festgesetzten Bäume sind lagemäßig nicht gebunden.
12. 36 Mauersegler-Nistplätze sind an den Neubauten anzubringen (ca. 1 pro 150 m² Grundstücksfläche). Die jährliche Kontrolle und Pflege ist zu ermöglichen.
13. Während des Sommerhalbjahres sind Nachtbaustellen nicht zulässig.
14. Unverzichtbare Beleuchtungsanlagen sind mit Natriumdampfhochdrucklampen auszustatten. Im privaten Bereich sind auch Natriumdampfniederdrucklampen möglich. Lichtkegel und Reflektoren sind so auszurichten, dass die Lichtkegel nur auf den Parkplatz bzw. die Straße und nicht auf angrenzende Jagdhabitats gerichtet sind.
15. 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.

§ 11 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 $\Psi = 0,70$ gemäß Kanalnetzrechnung nicht überschritten werden.
Bei Überschreitung dieses Wertes sind Regenrückhaltmaßnahmen 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 Regenrückhaltmaßnahmen nicht anerkannt.
3. Das abfließende Oberflächenwasser darf nicht auf öffentliche Verkehrsflächen geleitet oder der städtischen Kanalisation zugeführt werden.
4. Beim Bau von Zisternen und sog. Grauwasseranlagen besteht die Meldepflicht nach Trinkwasserverordnung gegenüber dem Gesundheitsamt. Die Anlagen müssen der DIN 1988 bzw. EN 1717 entsprechen und nach den Regeln der Technik ausgeführt werden. Die geplante Konzeption zur Versorgung mit Trinkwasser zur Entsorgung des Abwassers ist dem Gesundheitsamt vorzulegen. Bei der Beseitigung von Niederschlagswasser sind die Herkunft und der mögliche Verschmutzungsgrad zu berücksichtigen. Bei zusätzlicher Verschmutzung des Niederschlagswassers durch Verkehrsflächen ist die Einleitung in ein Gewässer ohne Vorbehandlung von der Empfindlichkeit des Gewässers bzw. des Vorfluters abhängig. Das Wasserwirtschaftsamt als amtlicher Sachverständiger ist über die Planung zu informieren. Die Anforderungen an die Einleitung sind im §7a WHG formuliert.

§ 12 Verlegung von Freileitungen (Telefon- und Fernseekabelleitungen, Strom)

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

§ 13 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan tritt mit dem Tag der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Schwabach gem. § 10 BauGB in Kraft.

Anlage
Auswahlliste

Schwabach, erstellt am 25.05.2010
S T A D T

Thürauf
Oberbürgermeister

R. 4

Amt 41

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
Maulbeerbaum	Morus

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!



BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan S-106-09 mit integriertem Grünordnungsplan für das „Gewerbegebiet nördliche Abenberger Straße“

1	Beschleunigtes Bebauungsplanverfahren nach § 13a BauGB / Bestandsbeschreibung.....	2
2	Planungsrechtliche Situation.....	3
2.1	Berichtigung des wirksamen Flächennutzungsplanes (FNP) für den o. g. Bereich..	3
2.2	Anlass und Zielsetzung zur Aufstellung des Bebauungsplanes.....	3
3	Geplante Festsetzungen und Hinweise.....	4
3.1	Art der baulichen Nutzung.....	4
3.2	Maß der baulichen Nutzung.....	4
3.3	Bauweise.....	4
3.4	Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen.....	5
3.5.	Grünordnung.....	5
3.6	Bepflanzung und Gestaltung der Freiflächen.....	6
4	Erschließung.....	6
4.1	Verkehrerschließung.....	6
4.2	Ver- und Entsorgung.....	7
4.2.1	Wasser- und Energieversorgung.....	7
4.2.2	Abwasserbeseitigung.....	7
4.2.3	Versickerung von Niederschlagswasser.....	7
4.2.4	Abfallbeseitigung.....	7
4.2.5	Verlegung von Freileitungen (Telefon- und Fernseekabelleitungen, Strom).....	7
5	Umwelterheblichkeit und Umweltverträglichkeit.....	8
5.1	Schutzmaßnahmen.....	8
5.1.1	Energienutzung und Energieeinsparung.....	8
5.1.2	Wasserhaushalt.....	8
5.1.3	Abfalltrennung.....	8

1 **BESCHLEUNIGTES BEBAUUNGSPLANVERFAHREN NACH § 13A BAUGB / BESTANDSBESCHREIBUNG**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes S-106-09 erfolgt gemäß § 2 Abs. 1 in Verbindung mit § 13a Baugesetzbuch (BauGB) durch Beschluss des Stadtrates vom 27.03.2009. Der Bebauungsplan enthält auch Festsetzungen zur Grünordnung des Gebietes (die integrierten grünordnerischen Maßnahmen erfolgen gemäß Art.3 Abs. 2 des Bayerischen Naturschutzgesetzes - BayNatSchG).

Da Ziel des Bebauungsplanes die Wiedernutzbarmachung von ehemals militärisch-genutzten Flächen ist, kein UVP-pflichtiges Vorhaben geplant ist und es keine Anhaltspunkte einer Beeinträchtigung hinsichtlich FFH-Gebiete oder Europäischer Vogelschutzgebiete gibt, sind die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB erfüllt.

Dem Bebauungsplan liegt eine so genannte Vorprüfung des Einzelfalls zugrunde, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen haben wird. Die Vorprüfung wurde entsprechend § 13 Abs. 1 Nr. 2 durchgeführt, da der Plan in engem sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang zu der von der SGS erworbenen Fläche steht. Vorgesehen ist dort ebenfalls im beschleunigten Verfahren, mit Einleitungsbeschluss im Februar 2010, eine Wohnbaufläche zu entwickeln. Zusammen überschreiten die beiden Bebauungspläne voraussichtlich den Schwellenwert von 20.000 m². Die so genannte Vorprüfung des Einzelfalls ergab keine zu erwartenden erheblichen Umweltauswirkungen, entsprechend der Anlage 2 zum BauGB. Der zeitliche Zusammenhang mit der Entwicklung der SGS-Fläche und die damit verbundene Überschreitung des Schwellenwertes von 20.000 m² gem. § 13a Abs. 1 Nr. 2 hat sich erst im Laufe des Verfahrens ergeben. Die so genannte Vorprüfung des Einzelfalls wurde in einem Scopingtermin am 28.09.2009 in Verbindung mit der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit abgegolten.

Die Planungsgrundlage bei der Erstellung von Bebauungsplänen bilden folgende gesetzlichen Vorschriften:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Bayerische Bauordnung (BayBO)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG)
- Garagen- und Stellplatzsatzung der Stadt Schwabach (GaStS)
- Entwässerungssatzung (EWS)
- Erschließungsbeitragssatzung der Stadt Schwabach (EBS)

in der Fassung, die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplanes gilt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes S-106-09 liegt am Rande des „O'Brien-Park Süd“, eines städtebaulichen Sanierungsgebietes zur Revitalisierung einer Militärbrache, umfasst die Grundstücke Fl.-Nr. 814/15, 814/13, 814/ 33 und 814/14 und ist begrenzt:

- im Norden durch die Roßtaler Straße,
- im Osten durch die Grundstücke des THW und der Stadtwerke
- im Süden durch die Ansbacher Straße
- im Westen durch den Fuß- und Radweg Auf der Reit

Die genaue Abgrenzung geht aus dem Planblatt hervor.

Das Gelände ist relativ eben. Das Planungsgebiet ist etwa 8.345 m² groß. Die Grundstücke sind im städtischen Besitz.

Derzeitige Nutzung

Die Fläche ist zu etwa 70% versiegelt. Im nördlichen Teil befindet sich ein großes Mannschaftsgebäude, das nach dem Abzug der amerikanischen Truppen bis Mitte 2007 als Asylbewerberheim genutzt wurde. Der Abbruch des lang gestreckten Baukörpers wird bis zum Inkrafttreten des Bebauungsplans abgeschlossen sein. Der südliche Teil des Plangebiets wird als Lagerfläche genutzt.

An der Ostseite grenzt das Plangebiet an bestehende Bebauung (Stadtwerke und THW); im Süden befinden sich das Heim der AWO in einem Abstand von mind. 85 m. Im Norden und Westen grenzen Äcker an. In geringer Entfernung befindet sich eine Kleingartenanlage mit Gaststätte.

2 PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

2.1 Berichtigung des wirksamen Flächennutzungsplanes (FNP) für den o. g. Bereich

Das Plangebiet wird gegenwärtig nach §35 BauGB als Außenbereich beurteilt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes S-106-09 ist im wirksamen Flächennutzungsplan als „Fläche für Gemeinbedarf“ dargestellt.

Da die beabsichtigte Festsetzung eines Gewerbegebietes gem. § 8 BauNVO nicht der Darstellung des Flächennutzungsplanes (FNP) entspricht, wird der FNP in diesem betroffenen Bereich gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

Durch die Anpassung wird die geordnete städtebauliche Entwicklung dieses Gebietes auch langfristig gewährleistet.

Im Entwurf des neuen Flächennutzungsplanes sind die angrenzenden Flächen in westlicher Richtung als Mischbaufläche und in östlicher Richtung als Gewerbefläche ausgewiesen.

2.2 Anlass und Zielsetzung zur Aufstellung des Bebauungsplanes

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des förmlich festgesetzten Sanierungsgebietes „O'Brien-Park Süd“. Der am 31.03.2006 vom Stadtrat gebilligte Rahmenplan sowie der Maßnahmenplan dienen als Grundlage der vorgelegten Bebauungsplanung.

Die orientierenden Altlastenuntersuchungen für die Fläche und den Gebäudebestand liegen mit Stand November 2008 vor.

Mit Stadtratsbeschluss vom 28.11.2008 wurde die Verwaltung beauftragt, die planungsrechtlichen Schritte zur Ermöglichung der baulichen Umnutzung der Fläche einzuleiten.

Zur Umsetzung der Ziele des vorliegenden Rahmenplanes hat die Stadt das Grundstück Fl.-Nr. 814/ 15 mit einer Größe von ca. 4.424 m² zum Jahreswechsel 2008/2009 vom Bund erworben.

Die Fläche befindet sich innerhalb des ehemaligen Kasernengeländes, ist dementsprechend bebaut und versiegelt und gegenwärtig, abgesehen von einer Lagerfläche im südlichen Teil an der Ansbacher Straße, nahezu ungenutzt. Die Nutzung des ehemaligen Mannschaftsgebäudes als Asylbewerberunterkunft ist bereits 2007 aufgegeben worden.

Um diesen städtebaulichen Misstand zu beheben, die Planungsziele umzusetzen und eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, soll der hier vorliegende Bebauungsplan aufgestellt werden.

Da das Plangebiet als Außenbereich gem. § 35 eingestuft wird, ist die Aufstellung des Bebauungsplanes erforderlich, mit dem Ziel, ein eingeschränktes Gewerbegebiet zu entwickeln.

Daher hat der Stadtrat in seiner Sitzung am 27.03.2009 die Einleitung eines beschleunigten Verfahrens gem. § 13 a BauGB zur Aufstellung eines Bebauungsplans gefasst.

3 GEPLANTE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE

3.1 Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich wird ein (eingeschränktes) Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. In Anbetracht der räumlichen Nähe zu einer Altenpflegeeinrichtung wird die Zulässigkeit von Nutzungen aber an die Voraussetzung geknüpft, dass sie i. S. des § 6 Abs. 1 BauNVO (Mischgebiet) das Wohnen nicht wesentlich stören. Die Rechtsgrundlage dafür bietet der § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO als Gliederung nach Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnisse und Eigenschaften. Die Festsetzung eines Mischgebietes wurde bewusst nicht getroffen, da die wohnbauliche Nutzungsmöglichkeit gem. § 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO hier in direkter Nachbarschaft der angrenzenden gewerblich genutzten Flächen nicht eröffnet werden soll. Gewerbegebietstypische Nutzungen können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn im Rahmen des Bauantrags durch ein Emissionsgutachten nachgewiesen wurde, dass die Altenpflegeeinrichtung nicht wesentlich beeinträchtigt wird.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Dieses ergibt sich aus den im Planblatt eingetragenen Baugrenzen. Die Baugrenzen wurden weitläufig gezogen, um unnötige Reglementierungen von Gebäude- und Grundstücksformen zu vermeiden. Der zulässige Höchstwert bezüglich der Grundflächenzahl GRZ nach § 17 BauNVO gilt nur, soweit er innerhalb der festgesetzten Baugrenzen verwirklicht werden kann.

Für den nördlichen Bereich des Planungsgebietes wird eine maximale Gebäudehöhe $TH_{max} = 8,00$ m in Verbindung mit maximal zwei Vollgeschossen festgesetzt. Das Plangebiet befindet sich an der westlichen Zufahrt zum neuen Stadtteil „O'Brien-Park Süd“. Somit erfordert dieser Bereich eine städtebauliche Betonung. Beidseits der Straße soll eine torähnliche Eingangssituation geschaffen werden, indem die Gebäude eine hohe Geschossigkeit aufweisen. Im südlichen Bereich wird somit für Hauptgebäude eine Traufhöhe von mindestens 8,00 m und maximal 12,00 m festgesetzt.

3.3 Bauweise

Um den unterschiedlichen Nutzungsansprüchen und Bebauungswünschen zu entsprechen, wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, die die unterschiedlichsten Gebäudeformen und -längen zulässt.

3.4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs wurde im Interesse einer möglichst großen planerischen Gestaltungsfreiheit nicht näher geregelt.

Als Grundlage zur Erfüllung der Stellplatzpflicht dient die gültige städtische Satzung über die Herstellung von Garagen und Stellplätzen in Verbindung mit der (bayerischen) Verordnung über den Bau von Garagen sowie über die Zahl der nötigen Stellplätze (GaStellV).

Im öffentlichen Verkehrsraum wird parallel zur Erschließungsstraße eine ausreichende Anzahl von Parkplätzen für PKW und LKW angeordnet, die durch Baumpflanzungen gegliedert werden.

Um die Bodenversiegelung zu minimieren sind neue private Stellplätze, mit Ausnahme solcher Flächen, von denen eine hohe Grundwassergefährdung ausgeht, wasser-durchlässig auszuführen.

3.5 Grünordnung

Der bestehende Baumbestand am östlichen Rand der Abenberger Straße (städtisches Grundstück Fl. Nr. 814/14) muss erhalten werden. Die Bäume wurden einzeln eingemessen und in das Planblatt nachrichtlich aufgenommen. Zusätzlich werden entlang der Ostseite der Abenberger Straße ergänzend Straßenbäume neu gepflanzt. Entlang des Grundstücks Fl. Nr. 814/7 wurde ein zulässiger Einfahrtsbereich markiert, da derzeit keine Angaben zur exakten Lage einer Zufahrt gemacht werden können. Die Grünfläche darf hier bei Bedarf für eine Zufahrt unterbrochen werden.

Weiterhin wird ein 3m breiter Grünstreifen entlang der westlichen und nördlichen Plangebietsgrenze als private Grünfläche festgesetzt, die mit extensiven Gehölzen zu bepflanzen ist.

Die privaten und öffentlichen Pkw- Stellplätze sollen wasserdurchlässig ausgeführt werden. (z. B. Rasenfugenpflaster oder gleichwertiges).

Die beiden großen Pappeln im Bereich des ehemaligen Asylbewerberheimes waren u.a. auch wegen ihres Alters aus naturschutzfachlicher Sicht nicht erhaltenswert, zumal eine Schädigung beim Gebäudeabbruch nicht zu vermeiden sein wird. Diese werden im Bebauungsplan nicht zum Erhalt festgesetzt. Als Ausgleich für die beiden Pappeln wird festgesetzt, dass auf jedem neuen Gewerbegrundstück pro 1000 m² Grundstücksfläche mindestens 1 Großbaum neu zu pflanzen ist. Die Standorte sind frei wählbar. Der Baubedarf gemäß der Stellplatzsatzung bleibt hiervon unberührt. Die Bäume sind zusätzlich zu pflanzen.

Da im ehemaligen Asylbewerberheim eine große Mauerseglerkolonie brütete, ist vor Abriss des Gebäudes eine spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt worden. Als Kompensationsmaßnahme wurde die Schaffung von Ersatznistplätzen gefordert, die teilweise bereits im Gesamtkasernengebiet angebracht wurden. An den Neubauten im Gebiet müssen 36 weitere Nistkästen installiert und unterhalten werden. Die Finanzierung erfolgt seitens der Stadt im Zuge der Abbruchkosten. Darüber hinaus wurde die Pflanzung von heimischen Laubbäumen im Gebiet gefordert, was durch die Auswahlliste zur Bepflanzung (Anlage 1 zum Satzungstext) erfüllt wird. Die abendliche Beleuchtung des bebauten Areals kann auf angrenzende Bereiche einwirken. Flugaktive Insekten können durch das Licht angelockt und so aus ihrem natürlichen Lebensraum abgezogen werden. Zur Minimierung dieser negativen Auswirkungen sollen die angrenzenden Bereiche durch eine geeignete Lichtführung gegen Streulicht abgeschirmt werden. Aus demselben Grund sind während der Sommermonate keine Nachtbaustellen zulässig.

3.6 Bepflanzung und Gestaltung der Freiflächen

Die Bepflanzung und Gestaltung der Freiflächen der Baugrundstücke, der öffentlich nutzbaren Grünflächen, der öffentlichen Verkehrsflächen ist entsprechend den grünordnerischen Festsetzungen vorzunehmen, in dieser Weise anzulegen, artentsprechend zu pflegen, zu unterhalten sowie bei Verlust von Teilbeständen (einzelne Bäume) entsprechend nachzupflanzen.

Sofern eine Fläche innerhalb der festgesetzten Baugrenzen nicht bebaut wird, gilt auf ihr die gleiche grünordnerische Festsetzung wie für die benachbarte, nicht überbaubare Fläche.

Zur Bepflanzung sind nur heimische Gehölze zulässig (siehe Anlage 1 zur textlichen Festsetzung "Auswahlliste"). Die zu pflanzenden Bäume müssen bei der Pflanzung einen Kronenansatz von mind. 2,00 m haben. Die Mindestabstände von 2,00 m zu den Nachbargrenzen sind zu beachten. Die Gehölzarten sind nach ihrer Funktion, ihrem Standort und ihrer Flächen- und Raumverfügung auszuwählen.

Aus optischen, gestalterischen und kleinklimatischen Gründen sind Wandbegrünungen in Form von Kletterpflanzen bei großflächigen Wandfassaden durchzuführen. Die positiven Auswirkungen begrünter Dächer, wie verzögerter Abfluss der Niederschläge und die Verbesserung des Stadtklimas durch Verdunstung, sind von großer Bedeutung und wirken eingriffsmindernd.

Die Baumscheiben in den Stellplätzen werden mit bodendeckenden Kleingehölzen und Wildsträuchern unterpflanzt.

Die einzelnen Grünelemente sind den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes zu entnehmen.

4 ERSCHLIEßUNG

Der Planbereich ist bereits grundsätzlich erschlossen.

4.1 Verkehrserschließung

Die Gewerbefläche liegt an der Abenberger Straße und wird weiterhin über diese erschlossen. Die jetzige Fahrbahnbreite von ca. 10 m ist überdimensioniert. Entlang der Ostseite wird ein 3 m breiter Streifen für Längsparker (LKW-tauglich) abmarkiert und von vier Straßenbäumen gegliedert. Dadurch reduziert sich die Fahrbahnbreite auf ca. 7 m. Entlang der westlichen Straßenseite soll der Gehweg von ca. 1,20 m auf 1,50 m Breite bis an die Grundstücksgrenze ausgebaut werden.

Die Straßenplanung richtet sich nach den bereits vorhandenen Gegebenheiten. Die Eingriffe wurden im Hinblick auf die Wirtschaftlichkeit so gering wie möglich gehalten.

Insgesamt wird die Durchgängigkeit der Abenberger Straße zur Roßtaler Straße geschaffen, so dass die jetzige Wendehammerfläche noch als Gewerbefläche genutzt werden kann und eine zügige Erschließung gewährleistet ist. Im Bereich der ehemals eingezäunten Fläche im nördlichen Teil der Abenberger Straße muss die Straßenentwässerung neu geordnet werden. Die Straßenbeleuchtung muss neu hergestellt werden, vorzugsweise auf der westlichen Straßenseite, da auf der Ostseite der Baumbestand erhalten werden muss.

Um den späteren Ausbau der Ansbacher Straße als Hauptverkehrsstraße, d.h. Schaffung von Gehwegen, Radwegen, Fahrspuren mit Linksabbiegerspur, zu sichern, ist die Ausweisung eines Streifens von 0,50 m Breite des Grundstücks Fl.-Nr. 814/15 als Straßenverkehrsfläche notwendig. Dem Bebauungsplan liegt der Entwurf über den Ausbau der Ansbacher Straße vom 11.04.1997 zugrunde. Eine Zufahrt auf die Ge-

werbefläche direkt von der Ansbacher Straße aus ist wegen der Nähe zu den Mündungsbereichen ausgeschlossen.

4.2 Ver- und Entsorgung

4.2.1 Wasser- und Energieversorgung

Aufgrund der ungünstigen Lage der Wasserleitung im Bereich des erhaltenen Baumbestandes und deren Alters wird eine Neuverlegung unter dem Straßenkörper mittels Spülverfahren beabsichtigt.

Im vorhandenen Gehweg werden die Strom- und Telekomleitungen verlegt.

Das Gebiet ist momentan nicht mit Gas erschlossen. Da die Gasleitung in einem geringen Abstand auf der Reit verläuft, ist der Anschluss möglich. Entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze verläuft eine unterirdische Versorgungstrasse für Strom, Gas, Wasser und Telekommunikation. Zur Vermeidung von Schäden an Versorgungsanlagen müssen mind. 7 Arbeitstage vor Beginn der Erdarbeiten die betroffenen Versorgungsträger N-ERGIE (0911/802-78384) und Stadtwerke Schwabach GmbH (09122/936-0) informiert werden. In die Baugenehmigung ist ein entsprechender Hinweis aufzunehmen.

4.2.2 Abwasserbeseitigung

Die Abwässer werden über die Kanalisation der Kläranlage der Stadt Schwabach zugeführt. Im Planungsbereich ist das bestehende Kanalnetz mittels Inliner zu sanieren.

4.2.3 Versickerung von Niederschlagswasser

Im gesamten Kasernengebiet ist aufgrund der geologischen Gegebenheiten keine Versickerung möglich.

Zur Reduzierung des Regenwasserabflusses sind für die privaten Stellplätze wasser-durchlässige Bodenbeläge vorgeschrieben.

4.2.4 Abfallbeseitigung

Die Abfallentsorgung wird im Hol- und Bringsystem vorgenommen. Im Holsystem werden folgende Abfälle getrennt erfasst und abgeholt:

- Restmüll und Biomüll: 14-tägig
- Papier: monatlich über die Papiertonnen

Die Abfälle werden einer ordnungsgemäßen Entsorgung bzw. Verwertung zugeführt. Die Verpackungsabfälle (grüner Punkt) werden vorbehaltlich künftiger Regelungen 14-tägig in Säcken eingesammelt.

Im Stadtgebiet stehen darüber hinaus Grünabfallcontainer zur Entsorgung des Grün-guts, Glas- und Metallabfallbehälter sowie der Recyclinghof zur weiteren getrennten Erfassung von Verwertungsabfällen zur Verfügung.

4.2.5 Verlegung von Freileitungen (Telefon- und Fernseekabelleitungen, Strom)

Die Leitungen der Fernmeldeanlagen und Stromleitungen sind im Interesse einer ortsbildverträglichen Gestaltung unterirdisch zu verlegen. Diese Festsetzung beruht auf § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordi-

nierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

5 UMWELTERHEBLICHKEIT UND UMWELTVERTRÄGLICHKEIT

5.1 Schutzmaßnahmen

5.1.1 Energienutzung und Energieeinsparung

Mit jedem Neubau entsteht ein neuer Energieverbrauch. Umso wichtiger ist es, den Verbrauch bei Neubauten so gering wie möglich zu halten. Die Niedrigenergiebauweise ist eine wichtige, technisch unproblematische Möglichkeit, den Energieverbrauch zu senken und damit zu einer CO₂-Reduktion beizutragen. Durch Wandbegrünung (Wärmepuffer) lässt sich ebenfalls Primärenergie sparen.

Eine Energieeinsparung kann durch die Auswahl entsprechender Baustoffe, Wärmedämmmaterialien und Stärke der Wärmedämmung erreicht werden. Im Übrigen profitiert jedenfalls der tatsächliche Nutzer dieser Niedrigenergiehäuser durch die bei ihm eintretende Ersparnis der Energiekosten. Die Möglichkeiten zur Energieeinsparung sind also vielfältig und bieten dem zukünftigen Bauherrn eine breite Palette von technischen Lösungen. Die baulichen und technischen Anforderungen an Neubauten zur Energieeinsparung sind in der Energieeinsparverordnung (EnEV) verbindlich geregelt. Die Maßgaben bezüglich Wärmeschutz und Energieeinsparung der EnEV werden für ausreichend erachtet. Bei Gebäuden mit gewerblicher Nutzung sieht die EnEV eine differenzierte Betrachtung vor, die die häufig niedrigere Innentemperatur berücksichtigt.

5.1.2 Wasserhaushalt

Zur Reduzierung der Bodenversiegelung sind für die privaten Stellplätze wasser-durchlässig Beläge festgesetzt.

5.1.3 Abfalltrennung

Durch die Möglichkeit der Trennung der Wertstoffe vom Hausmüll ist wohnungsnahes Recycling gesichert. Zur Umsetzung der abfallwirtschaftlichen Ziele der Stadt sind ausreichend dimensionierte Standplätze für Restmüll- und Wertstofftonnen erforderlich (siehe auch Punkt 4.2.4 dieser Begründung).

erstellt am 25.05.2010

Schwabach, den
i. V.

Arnold
Stadtbaurat

Amt 41