

Zeichenerklärung

A - Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes und der 1. Änderung
- Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
- Maximale Anzahl der Vollgeschosse
- Baugrenze
- Nur Einzelhäuser zulässig
- Offene Bauweise
- Satteldach
- Zeltdach
- Lärmschutzmaßnahmen (§ 10 der textl. Festsetzungen)
- Baum zu entfernen

Nutzungsschablone

Art der Nutzung	
Bauweise	Bauweise
Dachform	Maß der baul. Nutzung

B. Hinweise

- Bestehende Grundstücksgrenze
- Bestehende Gebäude im Geltungsbereich der 1. Änderung
- Flurnummer

VERFAHRENSVERMERKE

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

A41
Schwabach, den
STADT SCHWABACH

Arnold
Stadtbaurat

(Siegel)

2. Der Entwurf dieses Bebauungsplanes wurde durch den Planungs- und Bauausschuss am gebilligt und gemäß §3 Abs.2 BauGB vom bis öffentlich ausgelegt.

A41
Schwabach, den
STADT SCHWABACH

Arnold
Stadtbaurat

(Siegel)

3. Dieser Bebauungsplan wurde mit dem Beschluss des Stadtrates vom gemäß §10 Bau GB als Satzung beschlossen

A41 R4
Schwabach, den
STADT SCHWABACH

Thürauf
Oberbürgermeister

(Siegel)

4. Der Satzungsbeschluss wurde im Amtsblatt der Stadt Schwabach Nr. vom ortsüblich bekannt gemacht. Hiermit ist dieser Bebauungsplan in Kraft getreten.

A41
Schwabach, den
STADT SCHWABACH

Arnold
Stadtbaurat

(Siegel)

5. Dieser Bebauungsplan, bestehend aus dem Planblatt, vom und den textlichen Festsetzungen vom..... wird hiermit ausgefertigt.

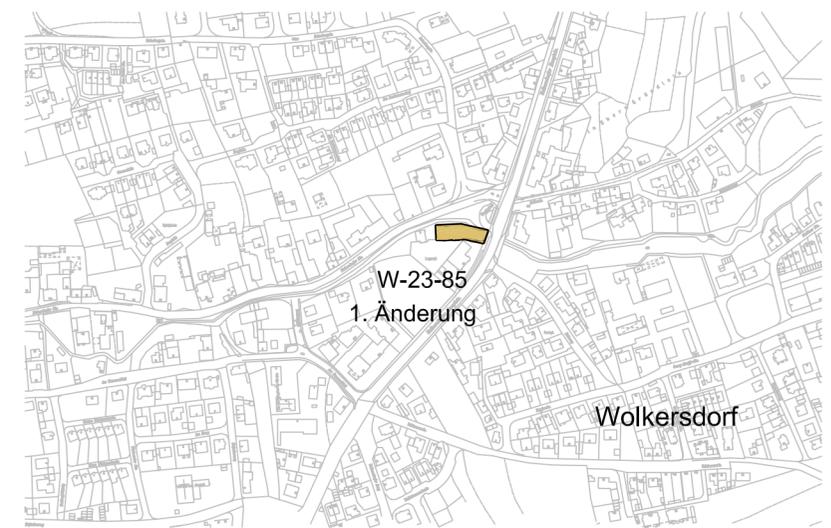
Schwabach, den
STADT SCHWABACH

Thürauf
Oberbürgermeister

(Siegel)

BEARBEITUNG

- | | |
|--|---|
| 1. Bearbeitung
Amtsleiter _____
Sachbearbeiter _____
Gezeichnet _____
Schwabach, den _____ | 2. Überarbeitet
Amtsleiter _____
Sachbearbeiter _____
Gezeichnet _____
Schwabach, den _____ |
|--|---|



ÜBERSICHTSPLAN

M 1:5000

„ AUSFERTIGUNG

BEBAUUNGSPLAN W - 23 - 85, 1. Änderung

für den Bereich Dorfplatz
Gemarkung Wolkersdorf

STADT SCHWABACH
REFERAT FÜR STADTPLANUNG
UND BAUWESEN



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

BauNVO Baunutzungsverordnung i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), 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 am 25.02.2010 (GVBl. S. 66),

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 am 27.07.2009 (GVBl. S. 400),

Art. 3 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) i. d. F. vom 23.12.2005 (GVBl. 2006, S. 2, BayRS 791-1-UG) zuletzt geändert am 25.02.2010 (GVBl. S. 66)

folgenden

1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES W- 23- 85

FÜR DEN BEREICH DES DORFPLATZES

Artikel 1 - Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des o.g. s Bebauungsplanes erfasst die Teilfläche der Fl.Nr. 415/39, 740/2 und das Flurstück 415/6, alle Gemarkung Wolkersdorf.

Artikel 2 - Änderungsumfang

Die nachstehend genannten Paragraphen der textlichen Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplanes W-23-85, die den o.g. Geltungsbereich betreffen, werden geändert.

Alle übrigen Festsetzungen, die dieser 1. Änderung des o.g. Bebauungsplanes nicht widersprechen, bleiben unverändert.

§ 2 Art der baulichen Nutzung

Der mit **MI** gekennzeichnete Änderungsbereich ist als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Im MI sind von den zulässigen Nutzungen gem. § 6 Abs. 2 BauNVO folgende Nutzungen ausgeschlossen: sonstige Gewerbebetriebe (Nr. 4), Anlagen für sportliche Zwecke (Nr. 5), Gartenbaubetriebe (Nr. 6), Tankstellen (Nr. 7) und Vergnügungsstätten (Nr. 8).

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 6 Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätte) sind hier ausgeschlossen.

§ 4 Bauweise

Es gilt die offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO.

§ 6 Gestaltung der baulichen Anlagen

Für die Hauptgebäude sind sowohl Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 38 - 42° als auch Zeldächer mit einer Dachneigung bis max. 24° zulässig.

§ 10 Umweltschutz (neu)

Lärmschutz:

Zur Abwehr der Lärmimmissionen sind in den mit „LÄ“ gekennzeichneten Gebäuden an der Wolkersdorfer Hauptstraße zur Lärminderung passive Lärmschutzmaßnahmen an den Gebäuden vorzunehmen (baulicher Schallschutz gem. der VDI-Richtlinie 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“).

Der Schallschutznachweis ist zwingend mit dem Bauantrag vorzulegen.

Artikel 3 - Inkrafttreten

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB im Amtsblatt der Stadt Schwabach in Kraft. Gleichzeitig treten frühere planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften für den Änderungsbereich, die dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes widersprechen, außer Kraft.

Schwabach, den 01.03.2011
S T A D T

Thürauf
Oberbürgermeister

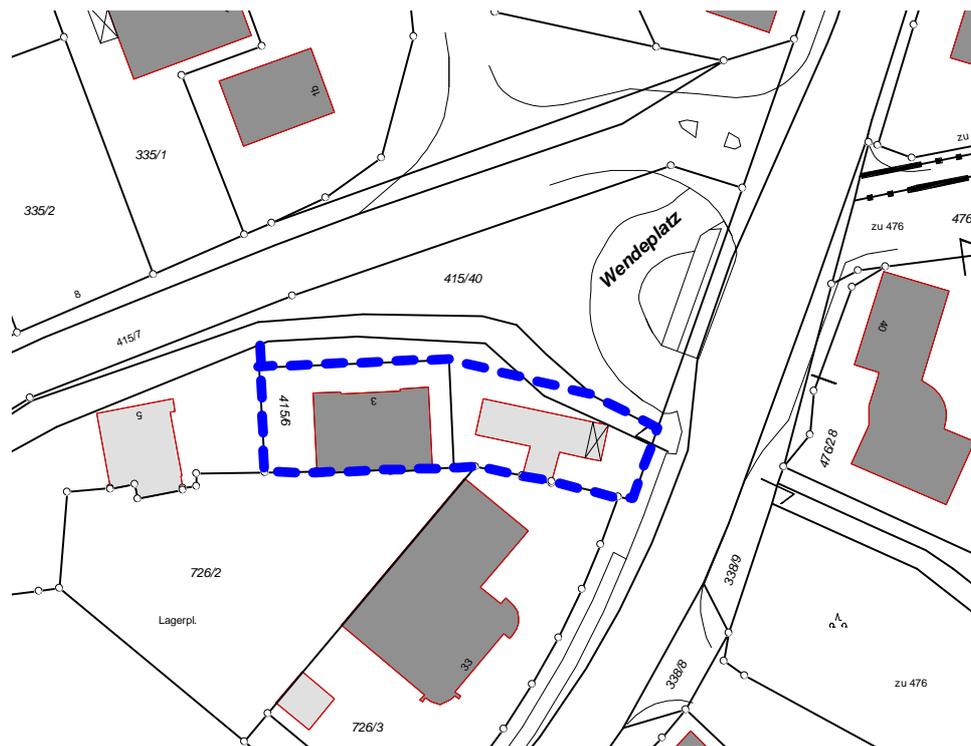
R. 4

Amt 41



BEGRÜNDUNG (ENTWURF)

Bebauungsplan W- 23- 85, 1. Änderung für den Bereich des Dorfplatzes



I. Änderungsinhalt

II. Änderungsumfang

1. Anwendung des beschleunigten Verfahrens, Grundlagen	2
2. Anlass und Zielsetzung der 1. Änderung zum Bebauungsplan W-23-85	2
3. Rahmenbedingungen der Planung	3
3.1 Berichtigung des wirksamen Flächennutzungsplanes (FNP) für den o. g. Bereich	3
3.2 Lage und derzeitige Nutzung des Plangebietes	3
3.3 Abgrenzung des Geltungsbereiches	3
3.4 Erschließung	3
4. Geplante Festsetzungen	3
4.1. Planungsrechtliche Festsetzungen	3
4.2. Baugestalterische Festsetzungen	4
5. Umwelterheblichkeit und Umweltverträglichkeit	4
5.1. Artenschutz	4
5.2. Immissionen (Lärm- und Geruchsmissionen)	5

I. Änderungsinhalt

Grundsätzlich gilt die Begründung zum Bebauungsplan W-23-85 weiter.

II. Änderungsumfang

1. Anwendung des beschleunigten Verfahrens, Grundlagen

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 25.03.2011 beschlossen, dass der Bebauungsplan W-23-85, 1. Änderung, gemäß § 2 Abs. 1 in Verbindung mit § 13a Baugesetzbuch (BauGB) in so genannten beschleunigten Verfahren aufgestellt werden soll. Er dient der Innenentwicklung des zentralen Bereiches in Wolkersdorf Mitte.

Die Voraussetzungen gem. BauGB werden dafür erfüllt:

- Die überbaute Fläche beträgt weniger als 20.000 m² Grundfläche.
- Voraussichtlich sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten, die eine Umweltprüfung erforderlich machen.
- Es besteht keine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgütern.

Darüber hinaus liegen keine Anhaltspunkte einer Beeinträchtigung hinsichtlich FFH-Gebiete oder Europäischer Vogelschutzgebiete vor.

Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB erfolgt im beschleunigten Verfahren nicht. Eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ist ebenfalls nicht erforderlich.

2. Anlass und Zielsetzung der 1. Änderung zum Bebauungsplan W-23-85

Der Dorfplatz von Wolkersdorf soll umgestaltet werden.

Auf der direkt an das bestehende Mischgebiet angrenzenden Fläche (Geltungsbereich) soll die Errichtung von baulichen Anlagen mit einer Nutzung, die den Platz belebt, möglich sein. Dies ist nach dem gültigen Bebauungsplan W-23-85 zurzeit nicht möglich.

Somit stellt der Planungsbereich eine Erweiterung des o. g. Mischgebietes dar, in dem ein breites Nutzungsspektrum gemäß § 6 BauGB möglich ist.

Dieser Bebauungsplan setzt die von der Änderung betroffene Fläche als öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung „Dorfplatz“ fest. Die dort vorhandenen Gebäude sollen nach diesen Festsetzungen abgerissen werden.

In der letzten Zeit wurden beim Stadtplanungsamt einige informelle Anfragen gestellt, die zum Ziel hatten, anstelle des jetzt leerstehenden Gebäudes „Cafe am Wendeplatz“ ein neues Gebäude zu errichten. Gewünscht war eine Eiscafénutzung. Aber auch andere Nutzungen, wie z. B. als Massagepraxis wurden angefragt.

Um die Errichtung dieses Gebäudes, aber auch die Umsetzung der Planungskonzeption Dorfplatz - insbesondere die baulichen Anlagen auf der Dorfplatzfläche - zu ermöglichen, muss der rechtsgültige Bebauungsplan W-23-85 in dem betroffenen Bereich geändert werden.

Somit sieht der Bebauungsplanentwurf im Geltungsbereich dieser Änderung die Ausweisung eines Mischgebietes gem. § 6 BauNVO mit den hierzu notwendigen Nutzungseinschränkungen vor, damit das Ziel dieses Bebauungsplanes erreicht werden kann.

3. Rahmenbedingungen der Planung

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

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) stellt den betroffenen Änderungsbereich als Fläche für Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung „soziale Zwecke“ dar. Diese Darstellung entspricht nicht der beabsichtigten Festsetzung eines Mischgebietes gem. § 6 BauNVO. Daher wird der FNP in diesem betroffenen Bereich gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst (Darstellung als gemischte Baufläche).

3.2 Lage und derzeitige Nutzung des Plangebietes

Der Änderungsbereich ist ca. 670 m² groß und bildet einen Teil des Dorfplatzes im Zentrum von Wolkersdorf. Dort befinden sich das Gebäude „Cafe am Wendeplatz“ und der Jugendtreff.

Der o.g. Bereich liegt direkt an der Bundesstraße B2 - Wolkersdorfer Hauptstraße, die die Städte Nürnberg und Schwabach verkehrlich miteinander verbindet. Gleich neben dem Dorfplatz befindet sich der Wendeplatz, der von den VGN-Buslinien angefahren wird.

3.3 Abgrenzung des Geltungsbereiches

Das bestehende Mischgebiet entlang der Wolkersdorfer Hauptstraße soll um ca. 14 m weiter nach Norden erweitert werden, um dort eine Bebauung zu ermöglichen. Aus diesem Grund ist der Geltungsbereich wie folgt abgegrenzt:

- Norden durch die Grünanlage des Dorfplatzes,
- im Osten durch die Wolkersdorfer Hauptstraße,
- im Süden durch das angrenzende Mischgebiet und
- im Westen durch die städtischen Flächen, die einen Teil des Dorfplatzes bilden mit einem Feuerwehrhaus.

3.4 Erschließung

Das Erschließungskonzept orientiert sich an dem bestehenden Erschließungsnetz mit den dazugehörigen öffentlichen Stellplätzen, die auf einer Fläche westlich des Feuerwehrhauses untergebracht sind.

Schon jetzt kann gesagt werden, dass aus Platzgründen keine zusätzlichen (weder private noch öffentliche) Stellplätze im Geltungsbereich errichtet werden können. Es müssen die o. g. öffentlichen Stellplätze entlang der Wolkersdorfer Hauptstraße genutzt werden. Genaue Einzelheiten werden im weiteren Verfahren ausgearbeitet.

4. Geplante Festsetzungen

4.1. Planungsrechtliche Festsetzungen

Andere Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplanes, die den Änderungsbereich nicht betreffen, gelten fort.

Art und Maß der baulichen Nutzung

Das von Süden angrenzende, festgesetzte Mischgebiet wird auf den Änderungsbereich ausgedehnt und somit ein Teil des Mischgebietes gem. § 6 BauNVO. Das Maß der baulichen Nutzung wurde aus der Baunutzungsverordnung für ein typisches Mischgebiet übernommen. Die Höhe der baulichen Anlagen orientiert sich an der in der Umgebung vorhandenen Bausubstanz.

Um die zukünftige Umgestaltung des Dorfplatzes mit den zu schaffenden Ruhe- und Spielzonen und der begehbaren Brunnenanlage durch die neu hinzukommenden Nutzungen

nicht zu beeinträchtigen, wurden aus dem Nutzungskatalog des § 6 BauNVO folgende Nutzungen ausgeschlossen:

- sonstige Gewerbebetriebe (Nr. 4),
- Anlagen für sportliche Zwecke (Nr. 5),
- Gartenbaubetriebe (Nr. 6),
- Tankstellen (Nr. 7) und
- Vergnügungsstätten (Nr. 8).

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 6 Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) wurden hier ausgeschlossen

Diese Ausschlüsse wurden auch u.a. vorgenommen, da sie bezüglich des zu erwartenden Verkehrsaufkommens und der dafür erforderlichen Grundstücksgrößen nicht zum Gebietscharakter passen.

Bauweise

Um das o.g. Ziel der Planung zu realisieren wird eine offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

4.2. Baugestalterische Festsetzungen

Dächer und Fassaden

Im Änderungsbereich werden aus städtebaulicher Sicht sowohl Satteldächer als auch Zelt-dächer als moderne Dachform für vertretbar gehalten. Daher werden die beiden Dachformen festgesetzt.

Verlegung von Freileitungen

Freileitungen und Masten, Funk- und Sendeanlagen sind im Baugebiet nicht zulässig. Aus städtebaulichen Gründen und zur Wahrung eines intakten Ortsbildes sind Versorgungsleitungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB ausschließlich unterirdisch zu verlegen.

Sonstige Versorgungsleitungen (Schutzabstände)

Durch das Planungsgebiet verläuft die alte Verrohrung des Zwieselbaches. Die genaue Lage dieser Trasse wird im weiteren Verfahren im Planblatt eingetragen.

Östlich des Gebietes befindet sich der städtische Kanal. Hierzu sind die Schutzabstände jeweils 2,00 m von der Achse der Kanaltrasse einzuhalten. Diese Trassen werden im weiteren Verfahren nachträglich in das Planblatt übernommen.

Der Schutzstreifen ist von Bebauung, Bepflanzung mit Bäumen freizuhalten.

5. Umwelterheblichkeit und Umweltverträglichkeit

Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a aufgestellt wird, besteht kein Erfordernis einer förmlichen Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Ein Umweltbericht ist daher nach § 2a BauGB nicht erforderlich. Schon im Rahmen der Erstellung der Planungskonzeption „Dorfplatz“ hat man sich intensiv mit den Belangen der Natur im Sinne von § 1 a BauGB auseinandergesetzt.

5.1. Artenschutz

Im Rahmen der Artenschutzprüfung wurde ein Ortstermin mit der Unteren Naturschutzbehörde durchgeführt. Es ergab sich kein weiterer Untersuchungsbedarf.

Im Geltungsbereich befinden sich keine bekannten nach EU-Recht gemeinschaftsrechtlich geschützten Vogelarten. Da es sich um eine Ortsrandlage handelt, kann sich die abendliche Beleuchtung der Erschließungsstraße negativ auf die flugaktive Insekten, die durch das Licht angelockt und so aus ihrem natürlichen Lebensraum abgezogen werden, auswirken.

Zur Minimierung dieser negativen Auswirkungen sollen die angrenzenden Bereiche durch eine geeignete Lichtführung gegen Streulicht abgeschirmt werden.

5.2. Immissionen (Lärm- und Geruchsmissionen)

Durch die Bundesstraße B2 ist das Planungsgebiet mit Lärmimmissionen belastet.

Für den städtebaulichen Entwurf sind die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für MI tags 64dB(A), nachts 54 dB(A)) maßgebend.

Zur Abwehr der Lärmimmissionen sind in den mit „LÄ“ gekennzeichneten Gebäuden an der Wolkersdorfer Hauptstraße zur Lärminderung passive Lärmschutzmaßnahmen vorzunehmen (baulicher Schallschutz gem. der VDI-Richtlinie 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“).

Die Schallschutznachweise sind zwingend mit dem Bauantrag vorzulegen.

Erstellt am 01.03.2011

Schwabach, den
i. V.

Arnold
Stadtbaurat

Amt 41