

Die Stadt Schwabach erläßt als Satzung aufgrund der §§ 9 und 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Fassung (i.d.F.) vom 18.8.1976 (BGBl. I. S. 2256), ber. BGBl. I, S.3617, Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i.d.F. vom 2.7.1982 GVBl. S. 419, ber. S. 1032 und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. vom 26.10.1982 (GVBl. S. 903), sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 15.9.1977 (BGBl. S. 1763), folgenden

Bebauungsplan W - 23 - 85

§ 1 - Geltungsbereich, Allgemeines

Für das Gebiet zwischen der Dietersdorfer Straße im Norden, der Wolkersdorfer Hauptstraße im Osten, der Tuchergasse im Süden gilt der vom Stadtbauamt ausgearbeitete Plan vom 3.2.1987 in der Fassung vom 26. Juni 1987, der zusammen mit diesem Textteil den Bebauungsplan W - 23 - 85 bildet.

§ 2 - Art der baulichen Nutzung

Die Bereiche, welche mit MI bzw. MI 1 gekennzeichnet sind, sind Mischgebiet im Sinne des § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit der Einschränkung, daß in den mit MI gekennzeichneten Bereichen die in § 6 (2) Nr. 6 - Gartenbaubetriebe - und Nr. 7 - Tankstellen - genannten Nutzungen nicht zulässig sind.

In dem mit MI 1 gekennzeichneten Grundstück ist die Nutzung gemäß § 6 (2) Nr. 6 - Gartenbaubetriebe - nicht zulässig; § 6 (2) Nr. 7 - Tankstellen - sind nur in eingeschränkter Größe bis zu einer Bruttofläche, für Gebäude bis zu 200 m², für das Vordach bis zu 227 m² zulässig. Ferner darf das Vordach der Tankstelle entlang der Wolkersdorfer Hauptstraße nicht länger als 13,0 m werden.

§ 3 - Maß der baulichen Nutzung

1. Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung gelten die Höchstwerte der § 17 Abs. 1 BauNVO, soweit sich nicht aus den festgesetzten überbaubaren Flächen und Geschößzahlen sowie der Grundstücksgröße im Einzelfall ein geringeres Maß der Nutzung ergibt.
2. Die zulässigen Vollgeschosse sind im Planblatt vom 3.2.1987 i.d.F. vom in der Zeichenerklärung als Festsetzung dargestellt, sie bilden Höchstgrenzen.

§ 4 - Bauweise

Entlang der Wolkersdorfer Hauptstraße gilt im Interesse des Schallschutzes zwischen den Hauptgebäuden im Erdgeschoß die geschlossene Bauweise, insoweit auch die Grenzbebauung. Für die übrigen Bereiche gilt die offene Bauweise.

§ 5 - Überbaubare Flächen

Außerhalb der überbaubaren Flächen dürfen bauliche Anlagen im Sinne des § 14 BauNVO und Garagen nicht errichtet werden. Ausgenommen davon sind nach mindestens zwei Seiten offene Pergolen in Leichtbauweise (Holz, Stahl).

§ 6 - Gestaltung der baulichen Anlagen

1. Für die Hauptgebäude sind, entsprechend den Eintragungen im Planblatt, Satteldächer zulässig. Die festgesetzte Hauptfirstrichtung ist einzuhalten.
2. Die Dachneigung der Gebäude beträgt im Minimum 35°. Flachdächer werden jedoch ausgeschlossen mit Ausnahme der Baulichkeiten für die Tankstelle. Die Neigung der Dachflächen der einzelnen Gebäude ist möglichst im gleichen Winkel auszubilden.
3. Dachgauben und Dacheinschnitte sind zulässig, liegende Dachfenster sind möglich. Dachgauben dürfen nicht von den Traufwänden ausgehen und müssen vom Giebel mindestens 2 m entfernt sein. Die Höhe zwischen Dachaustritt und Dachsaum darf 1,20 m nicht überschreiten. Dachgauben sind bis maximal 2/3 der Firstlänge zulässig. Die Sockelhöhe der Wohngebäude darf maximal 30 cm betragen.
4. Für die Hauptgebäude sind nur Dachziegel oder -pfannen aus Ton oder Betonsteine in ziegelroten bis braunen Farbtönen zulässig.
5. Kniestöcke bis max. 50 cm Höhe sind zulässig.
6. Ausnahmen über Dachform und Dachneigung sowie Sockelhöhe bei einheitlich geplanten Hausgruppen und Wohnanlagen können im Einzelfall im Einvernehmen mit dem Stadtbauamt zugelassen werden. Hausgruppen in diesem Sinne sind mindestens drei Häuser.

§ 7 - Gestaltung der Einfriedungen

1. Entlang der Wolkersdorfer Hauptstraße sind Einfriedungen nicht zulässig.
2. Seitliche und rückwärtige Einfriedungen zwischen Nachbargrundstücken sind als Drahtgeflechtzäune in einer Höhe von maximal 1,00 m zulässig.
An der südlichen Grundstücksgrenze ist im Bereich der Tankstellen- und Waschkalennutzung ein Zaun von mind. 1,80 m zulässig. Einzelheiten zur Gestaltung und Ausführung sind im Baugenehmigungsverfahren zu klären.
Gegenüber dem Festplatz können Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,50 m errichtet werden. Außer Drahtgeflechtzäunen sind hier auch senkrechte Holzlattenzäune zulässig.
3. Pfeiler aus Naturstein, Beton oder Mauerwerk sollen in den Einfriedungen nur an notwendigen und funktionell begründeten Stellen vorgesehen werden, z.B. an den Einfriedungsenden, Toreinfassungen oder zur Unterbringung von Mülltonnen.

4. Im Bereich von Sitzterrassen im Erdgeschoß ist bis zu einer Tiefe von 3,00 m ab der Hauswand eine geschlossene Einfriedung bis zu einer Höhe von 2,00 m über dem Terrassenboden zulässig.
5. Entlang der Grenze zur Wohnanlage ist am Wohnweg ein mind. 1,80 m hoher Sichtschutzzaun mit Vorpflanzung zu errichten. Einzelheiten zur Gestaltung etc. sind im Baugenehmigungsverfahren festzulegen.

§ 8 - Gestaltung der nicht überbaubaren Flächen

Die nicht überbaubaren Flächen der bebauten Grundstücke, mit Ausnahme der Flächen für Hofräume, Stellplätze, Zufahrten und Zugänge, sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

§ 9 - Pflanzgebot, Grünelemente

1. Die Festsetzung zum Pflanzgebot sowie zur Pflege des Baumbestandes beruht auf § 9 Abs. 1 Ziff. 25a BBauG. Es sind bodenständige Bäume zu pflanzen und dauernd zu erhalten. Werden Bäume, die als zu erhalten festgesetzt sind, aufgrund von Bauarbeiten oder altersbedingt entfernt, ist an gleicher Stelle gleichwertiger Ersatz zu leisten.
2. Vorgartenanlagen zwischen Eigentümerwegen und Hausfront sind gärtnerisch als zusammenhängende Rasenflächen oder Ziergärten anzulegen und zu unterhalten.
3. Ständige Standorte für Abfallbehälter und Mülltonnen sind durch bauliche und gärtnerische Maßnahmen zum öffentlichen Verkehrsraum hin gegen Einsicht abzuschirmen.
4. Für die Begrünung des Gebietes sind sowohl im öffentlichen wie privaten Bereich heimische Laubbäume und Sträucher zu pflanzen. Die Gehölzarten sind nach ihrer Funktion, ihrem Standort und ihrer Flächen- und Raumverfügung auszuwählen.
5. Entlang der Wolkersdorfer Hauptstraße mit Anbindung an den gestalteten Dorfplatz ist eine durchgehende Baumreihe zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Auswahlliste zu § 9 Nr. 4:

A) Großkronige Bäume

Stieleiche	(<i>Quercus robur</i>)
Traubeneiche	(<i>Quercus petraea</i>)
Spitz-Ahorn	(<i>Acer platanoides</i>)
Berg-Ahorn	(<i>Acer pseudoplatanus</i>)
Sommer-Linde	(<i>Tilia platyphyllos</i>)
Winter-Linde	(<i>Tilia cordata</i>)
Rot-Buche	(<i>Fagus sylvatica</i>)
x) Robinie	(<i>Robinia pseudoacacia</i>)
x) Platane	(<i>Platanus hybrida</i>)
x) Nußbaum	(<i>Juglans regia</i>)
x) Kastanie	(<i>Aesculus hippocastanum</i>)

B) Klein- und mittelkronige Bäume

Feld-Ahorn	(Acer campestre)
Espe	(Populus tremula)
Birke	(Betula pendula)
Hainbuche	(Carpinus betulus)
Esche	(Fraxinus excelsior)
Eberesche	(Sorbus aucuparia)
Mehlbeere	(Sorbus aria)
Traubenkirsche	(Prunus padus)
Vogelkirsche	(Prunus avium)
x) Baumhasel	(Corylus colurna)

hochstämmige Obstbäume

C) Sträucher

Schlehe	(Prunus spinosa)
Weißdorn	(Crateagus monogyna, Cr. oxyacantha)
Wild-Rosen	(Rosa canina, Rosa arvensis etc.)
Wald-Hasel	(Corylus avellana)
Pfaffenhütchen	(Euonymus europaeus)
Holunder	(Sambucus nigra)
Purgier-Kreuzdorn	(Rhamnus cathartica)
Faulbaum	(Thamnus frangula) - an feuchten Standorten
Hartriegel	(Cornus sanguinea)
Kornelkirsche	(Cornus mas)
Johannisbeere	(Ribes alpinum)
Heckenkirsche	(Lonicera xylosteum)
Liguster	(Ligustrum vulgare)
Sal-Weide	(Salix caprea)
Ginster	(Sarthamnus scoparius)
x) Flieder	(Syringa vulgaris)
x) Schneebeere	(Symphoricarpos rivularis)

D) Bodendecker

Brombeere	(Rubus fruticosus)
Kratzbeere	(Rubus caesius)
Himbeere	(Rubus idaeus)
Efeu	(Hedera helix)
Immergrün	(Vinca Minor)

E) Kletterpflanzen

Efeu	(Hedera helix)
x) Wilder Wein	(Parthenocissus quinquefolia)

x) = nicht heimische bodenständige Gehölze, aber seit längerer Zeit eingebürgerte, auch teil verwilderte Arten, die sich auch im Siedlungsbereich gut bewährt haben.

§ 10 - Lärmschutz

1. Zum Schutz von Lärmimmissionen sind an den Wohngebäuden bauliche Schallschutzmaßnahmen zu treffen, z.B. Anordnung der ruhebedürftigen Räume an der schallabgewandten Gebäudeseite, Einbau von Fenstern mit ausreichender Luftschalldämmung, so daß innerhalb der Gebäude die raumartabhängigen Innengeräuschpegel gem. Tafel 5 der VDI-Richtlinien 2719 durch von außen eindringenden Schall nicht überschritten werden.
2. Zum Schutz der Aufenthaltsflächen im Freien (Gärten) vor Lärmimmissionen sind durch entsprechende bauliche Anlagen die Planungsrichtlinien für Baugebiete gem. Vornorm DIN 18005 vom Mai 1971 einzuhalten.
3. Der von einer Tankstelle auf die umgebenden Wohnbereiche einwirkende Schallpegel darf an den jeweiligen Wohnungsfenstern tagsüber 60 dB (A) nicht überschreiten.
4. Die Einhaltung der zulässigen Emissions- und Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm sind für eine automatische Waschanlage durch Gutachten nachzuweisen und im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch geeignete Maßnahmen zu fixieren.
5. Im Interesse der Einhaltung angemessener Wohnruhe für die umgebende Bebauung werden folgende Betriebszeiteinschränkungen für die Waschanlage fixiert:
Montag bis Freitag 8.00 - 19.00 Uhr, Samstag 8.00 - 14.00 Uhr, an Sonn- und Feiertagen kein Waschbetrieb, ausgenommen an langen Samstagen, entsprechend der Ladenschlußregelungen. Für den Tankstellenbetrieb gelten die bisherigen Betriebszeiten.

§ 11 - Kinderspielplätze

Die Spielplätze sind im Rahmen der Eingabeplanung nachzuweisen. Sie sind durch geeignete Bepflanzung und evtl. Verhügelung räumlich so zu gliedern, daß dies dem kindlichen Spiel entgegenkommt.

Giftige Gehölzarten (Blätter, Nadeln, Früchte) sind nicht zulässig. Die Pflanzflächen dürfen die nutzbare Mindestgröße der Spielanlage nicht einschränken.

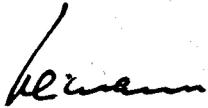
§ 12 - Inkrafttreten

Der Bebauungsplan wird mit dem Tage der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Schwabach nach § 12 BBauG rechtsverbindlich.

Gleichzeitig treten frühere planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften, die diesem Bebauungsplan entsprechen oder widersprechen außer Kraft.

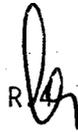
Schwabach, den 26. Juni 1987

S t a d t



Reimann

Oberbürgermeister



A.41 