

Die Stadt Schwabach erläßt als Satzung auf Grund der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung (i.d.F.) vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i.d.F. vom 02.07.1982 (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 23.01.1990 (BGBl. I S. 127) folgenden

Bebauungsplan S - 75 - 89

(einschließlich Grünordnungsplan)

§ 1 - Geltungsbereich; Allgemeines

Für das Gebiet gilt der vom Stadtbauamt Schwabach ausgearbeitete Plan vom 15.03.1990, der zusammen mit diesem Textteil den Bebauungsplan S - 75 - 89 bildet. Der Geltungsbereich umfaßt die Fl.Nr. 1196 und die nördlich, östlich und westlich anschließenden Flächen der Kernstraße, Kloster-Ebrach- und Theodor-Heuss-Straße.

§ 2 - Art der baulichen Nutzung

Der mit WA bezeichnete Planbereich ist **allgemeines Wohngebiet** im Sinne des § 4 BauNVO vom 23.01.1990. Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe nur ausnahmsweise zulässig. Absatz 3 Nr. 3, 4 und 5 werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

§ 3 - Maß der baulichen Nutzung

- 3.1 Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung gelten die Höchstwerte des § 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.
- 3.2 Die zulässigen Vollgeschosse sind im Planblatt vom 15.03.1990 in der Zeichenerklärung als Festsetzung dargestellt.

§ 4 - Bauweise

Es gilt die **offene Bauweise** gemäß § 22 BauNVO mit der Abweichung, daß Kleingaragen und damit verbundene sonstige Nebengebäude im Rahmen des Art. 7 Abs. 5 BayBO innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen an den seitlichen Grundstücksgrenzen zulässig sind (soweit nicht § 5 dieser Satzung gesondert eine Regelung trifft), auch wenn sie an Hauptgebäude angebaut werden; insoweit wird als Bauweise die Grenzbebauung festgesetzt. Garagen und Nebengebäude sind in einem Baukörper zusammenzufassen.

§ 5 - Überbaubare Flächen

5.1 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 aus Holz und **Wintergärten**, soweit diese gestalterischen und nachbarrechtlichen Belangen nicht entgegenstehen. Dies gilt auch für Reihenhäuser, an denen nur erdgeschossige und mit den Nachbarn abgestimmte Anbauten zulässig sind.

5.2 Garagen sind auch innerhalb der überbaubaren Flächen grundsätzlich in mindestens 5,0 m Abstand von der Straßenbegrenzungslinie zu errichten.

§ 6 - Gestaltung der baulichen Anlagen

6.1 Für die Hauptgebäude sind nur Satteldächer zulässig, keine Krüppelwalmdächer. Die festgesetzte Firstrichtung ist einzuhalten.

Entsprechend den anerkannten Regeln der Baukunst ist bei Doppel- und Reihenhäusern die Außengestaltung aufeinander abzustimmen (z.B. hinsichtlich der Fensterausführung, der Dachdeckung, der Dachgauben, der Balkonbrüstungen etc.), einschließlich Garagen und Nebenanlagen.

6.2 Die Dachneigung für Gebäude bis II/D Geschossen wird auf 45° - 48°, für Gebäude mit II - IV Geschossen auf 35° - 40° festgesetzt.

- 6.3 Die Geschößzahl ist dem Planblatt zu entnehmen (siehe auch § 3).
- 6.4 Dacheinschnitte sind nicht zulässig, liegende Dachfenster sind ausnahmsweise 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 bei 45° - 48° Dachneigung bis max. 2/3 der Firstlänge, bei 35° - 40° bis max. 1/3 der Firstlänge zulässig.
- 6.5 Dachüberstände dürfen an der Traufe max. 0,60 m, am Ortgang (Giebel) max. 0,20 m betragen.
- 6.6 Für die Hauptgebäude sind nur Dachziegel oder -pfannen aus Ton oder Beton in rotbraunen bis roten Farbtönen zulässig.
- 6.7 Kniestöcke bis max. 50 cm Höhe sind zulässig.
- 6.8 Fußbodenoberkanten im Erdgeschoß der Geschößwohnungsbauten dürfen max. 0,30 m (2 Stufen) über dem Niveau der zugeordneten Erschließungsstraße liegen.
- 6.9 Für die Garagen sind nur Dächer mit der gleichen Dachneigung wie für das Hauptgebäude zulässig. Für den Garagenhof in der Mitte des Baugebietes sind begrünte Flachdächer vorzusehen.
- 6.10 Bauliche Anlagen an der Grenze sowie sonstige Nebenanlagen sind hinsichtlich der äußeren Gestaltung untereinander und auf das Hauptgebäude abzustimmen.
- 6.11 Für Fensteröffnungen sind nur stehende Formate zulässig.
- 6.12 Balkonbrüstungen sind in Holz auszuführen.
- 6.13 Auf jedem Einzel- oder Doppelhaus und auf jeder Reihenhausgruppe darf nur eine Außenantenne installiert werden; der Anschluß muß für alle Haushalte der jeweiligen Hausgruppe technisch möglich und privatrechtlich erlaubt sein.

§ 7 - Gestaltung der Einfriedungen

- 7.1 An öffentlichen Verkehrsflächen und an der Südgrenze des Bebauungsplanes sind nur senkrechte, durchgehende Holzlattenzäune bis zu einer Gesamthöhe von 1,20 m mit Rabatten zulässig. Sockel sind nicht zulässig.

Die Holzlattenzäune sind mit freiwachsenden Hecken aus Laubgehölzen (siehe Sträucher § 9) zu hinterpflanzen.

- 7.2 Seitliche und rückwärtige Einfriedungen zwischen Nachbargrundstücken sind als Drahtgeflechtzäune in einer Höhe von maximal 1,00 m zulässig.
- 7.3 Tore in Einfriedungen, durch die Garagen oder Stellplätze für Kraftfahrzeuge zu erreichen sind, müssen mindestens 5 m vom hinteren Rand der Verkehrsfläche (Gehweg bzw. Bankett) entfernt sein. Falls die Garage selbst nur 5 m von der Verkehrsfläche zurückliegt, darf davor keine Einfriedung errichtet werden.
- 7.4 Gemauerte oder betonierte Pfeiler sind nur an notwendigen und funktional begründeten Stellen vorzusehen, z.B. an Einfriedungsenden, Toreinfassungen oder zur Unterbringung von Mülltonnen.
- 7.5 Einfriedungen sind farblich unauffällig zu gestalten. Grell- oder mehrfarbige Einfriedungen sind unzulässig.
- 7.6 Zusammenhängende Einfriedungen, z.B. auf einer Seite eines Straßenzuges, sind so zu gestalten, daß sie in Höhe und Farbe gleich oder aufeinander abgestimmt sind.
- 7.7 Wenn Wohngebäude nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften auf die Grundstücksgrenze gebaut werden dürfen (Doppelhäuser), ist im Bereich von Sitzterrassen bis zu einer Tiefe von 3,0 m ab der Hauswand eine geschlossene Einfriedung bis zu einer Höhe von 2,0 m über dem Terrassenboden zulässig.

§ 8 - Gestaltung der nicht überbaubaren Flächen

- 8.1 Nicht überbaubare Flächen der bebauten Grundstücke, mit Ausnahme der Flächen für Hofräume, Stellplätze, Zufahrten und Zugänge, sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
- 8.2 Ständige Standorte für Abfallbehälter und Mülltonnen sind durch bauliche und gärtnerische Maßnahmen zum öffentlichen Verkehrsraum hin gegen Einsicht abzuschirmen. Die vorgesehene Wertstoff-Sammelstelle ist nach drei Seiten hin zu umpflanzen.

§ 9 - Pflanzgebot, Grünelemente

- 9.1 Festsetzungen bzw. Hinweise zum Pflanzgebot sowie zur Pflege des Baumbestandes beruhen auf § 9 Abs. 1 Ziff. 25 BauGB. Es sind bodenständige Bäume zu pflanzen und dauernd zu erhalten.
- 9.2 Vorgartenanlagen zwischen Eigentümerwegen und Hausfront sind gärtnerisch als zusammenhängende Rasen- und Wiesenflächen oder Ziergärten anzulegen und zu unterhalten.
- 9.3 Über den Erhalt des schützenswerten Grünbestandes hinaus ist der Baum- und Heckenbestand entlang der Theodor-Heuss-Straße, ausgenommen im Bereich der Zufahrten, Eingänge und Einmündungen, zu erhalten.
- 9.4 Großflächige, geschlossene Fassadenbereiche der Haupt-, Garagen- und Nebengebäude sind zu begrünen.
- 9.5 Die Standorte der zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind im Bebauungsplan als Hinweis aufgenommen. Für Einzel- und Doppelhäuser ist mindestens ein großkroniger Baum zu pflanzen (je Haus).
- 9.6 Der Garagenhof ist mit einem Rankgerüst zu überdecken, das ebenso, wie die Seiten- und Hinterwände, mit wildem Wein, Efeu etc. zu begrünen ist.
- 9.6 Sollte der Garagenhof mit Flachdächern versehen werden, sind diese zu begrünen. Außerdem ist in diesem Fall für den Garagenhof ein Rankgerüst vorzusehen, das ebenso, wie die Seiten- und Hinterwände, mit wildem Wein, Efeu etc. zu begrünen ist.
- 9.7 Die Begrünung des Gebietes im öffentlichen Bereich ist im Plan festgesetzt.
- 9.8 Für die festgesetzte Begrünung im öffentlichen und privaten Bereich sind heimische Laubbäume und Sträucher zu pflanzen. Die Gehölzarten sind nach ihrer Funktion, ihrem Standort und ihrer Flächen- und Raumverfügung auszuwählen.

AUSWAHLLISTE:

A) Großkronige Bäume

Stieleiche	(Quercus robur)
Traubeneiche	(Quercus petraea)

Spitzahorn	(Acer platanoides)
Berg-Ahorn	(Acer pseudoplatanus)
Sommer-Linde	(Tilia platyphyllos)
Winter-Linde	(Tilia cordata)
Rot-Buche	(Fagus sylvatica)
* Robinie	(Robinia pseudoacacia)
* Platane	(Platanus hybrida)
* Nußbaum	(Juglans regia)
* Kastanie	(Aesculus hippocastanum)

B) Klein- und mittelkronige Bäume

Feld-Ahorn	(Acer campestre)
Espe	(Populus tremula)
Birke	(Betula pendula)
Hainbuche	(Carpinus betulus)
Esche	(Fraxinus exelsior)
Eberesche	(Sorbus aucuparia)
Mehlbeere	(Sorbus aria)
Traubenkirsche	(Prunus padus)
Vogelkirsche	(Prunus avium)
* 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)
Pfaffenhüttchen	(Euonymus europaeus) Vorsicht giftig!
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)	Vorsicht giftig!
Liguster	(Ligustrum vulgare)	Vorsicht giftig!
Sal-Weide	(Salix caprea)	
Ginster	(Sarothamnus scoparius)	Vorsicht giftig!
* Flieder	(Syringa vulgaris)	
* Schneebeere	(Symphoricarpos rivularis)	Vorsicht giftig!

D) Bodendecker

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

E) Kletterpflanzen

Efeu	(Hedera helix)	Vorsicht giftig!
* Wilder Wein	(Parthenocissus quinquefolia)	

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

Die giftigen Arten dürfen nicht in der Nähe von Kinderspielplätzen verwendet werden.

9.9 In den privaten Grünstreifen westlich und südlich des Garagenhofes sind Sträucher und Bodendecker (siehe 9.8, C und D) zu pflanzen.

9.10 Schutz des Mutterbodens

Während der Bautätigkeit ist der Mutterboden so zu schützen, daß er jederzeit bei der Wiederherstellung der Pflanz- und Vegetationsflächen genutzt werden kann. Die im Süden des Gebietes vorhandene Böschung ist nur soweit auszugleichen, wie dies zum Bau der Gebäude und Erschließungsanlagen (einschließlich Zugänge) erforderlich ist.

Im Bereich der Traufflächen der zu erhaltenden Bäume dürfen keine Gelände-
veränderungen vorgenommen werden.

9.11 Mindestabstände

- A) Bäume:
- von Gebäuden 4,0 m
 - von Grundstücksgrenzen bebaubarer Grundstücke 2,0 m
 - von Straßen und Wegen 1,0 m
- B) Sträucher:
- von Grundstücksgrenzen bebaubarer Grundstücke 0, 5 m

9.12 Einschränkungen

Wegen der Speicherung, Versickerung und Wiederverwendung des Oberflächenwas-
sers dürfen im Geltungsbereich des S - 75 - 89 nur solche Pflanzenbehandlungs-
mittel verwendet werden, die in Wasserschutzgebieten erlaubt sind.

§ 10 - Versickerung und Weiterverwendung von Oberflächenwasser

10.1 Das anfallende Oberflächenwasser der Dachflächen ist über ein ge-
trenntes Leitungsnetz in Zisternen (Regenrückhalteschachtanlagen) auf
dem jeweiligen Grundstück zur weiteren Verwendung einzuleiten.
Das Fassungsvermögen der Zisternen muß mindestens 50 l/m² projizierte
Dachfläche betragen. Der Überlauf muß in den städtischen Kanal erfolgen.
Die Einleitung von Oberflächenwasser versiegelter Weg- und Terrassen-
flächen ist nicht zulässig.

10.2 Das aufgefangene Oberflächenwasser ist weiter zu verwenden

- a) zu Gießzwecken,
- b) zur Versickerung auf dem Grundstück, es sei denn der Bauherr weist
nach, daß der Untergrund hierfür ungeeignet ist und/oder
- c) zur Weiterverwendung als Brauchwasser für die WC-Spülung.

10.3 Zur Versickerung der Oberflächenwasser sind die Garagenvorflächen und
die Garagenhofflächen wasserdurchlässig zu befestigen. Nur die unmittel-
baren Zugangswege zu den Hauseingängen und die Terrassen bis zu einer
Tiefe von 3,0 m dürfen wasserundurchlässig befestigt werden.

Die Befestigung der öffentlichen Parkplätze innerhalb des Wohnquartiers
sind ebenfalls wasserdurchlässig auszuführen.

§ 11 - Anschluß- und Benutzungszwang für Gasversorgung

11.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die Grundstückseigentümer
verpflichtet, Grundstücke, die einer neuen Bebauung zugeführt werden,
an die Gasversorgung anzuschließen, soweit ihnen das Gasversorgungs-

unternehmen das Recht zum Anschluß einräumt (Anschlußzwang). Ein Anschlußzwang besteht nicht, wenn der Anschluß rechtlich oder tatsächlich unmöglich ist. Grundstücke, die nicht unmittelbar an die Straße angrenzen, in der die Gasversorgungseinrichtung liegt, müssen angeschlossen werden, wenn die Benutzung des Zwischengrundstückes rechtlich und tatsächlich möglich ist und der Anschluß keine unverhältnismäßig hohen Kosten verursacht.

- 11.2 Der Anschluß muß vor Beginn der Benutzung von Gebäuden auf dem Grundstück hergestellt sein.
- 11.3 Auf Grundstücken im Geltungsbereich, die an die Gasversorgung angeschlossen sind, darf zur Heizung (einschließlich durch Kachelöfen) der Gebäude und zur Warmwasserbereitung nur Gas aus dieser Gasversorgung verwendet werden (Benutzungszwang). Abweichend von Satz 1 ist jedoch der Betrieb solcher Einrichtungen zur Heizung oder Warmwasserbereitung zulässig, die einen immissionsfreien Betrieb gewährleisten (immissionsfreie Einrichtungen), z.B. Solaranlagen.

§ 12 - Ausnahmen und Befreiungen vom Anschluß- und Benutzungszwang

- 12.1 Ausgenommen vom Anschluß- und Benutzungszwang sind solche Grundstücke, auf denen ausschließlich immissionsfreie Einrichtungen betrieben werden.
- 12.2 Vom Benutzungszwang ausgenommen sind offene Kamine, die mit Holz beheizt werden.
- 12.3 Vom Anschluß- und Benutzungszwang kann auf Antrag ganz oder teilweise befreit werden, wenn der Anschluß oder die Benutzung aus besonderen Gründen auch unter Berücksichtigung der Erfordernisse des Gemeinwohls nicht zumutbar ist. Der Antrag auf Befreiung ist unter Angabe der Gründe schriftlich bei der Stadt einzureichen, der Antrag kann mit dem Antrag auf Baugenehmigung verbunden werden. Die Befreiung kann befristet, unter Bedingungen, Auflagen oder Widerrufsvorbehalt erteilt werden.

§ 13 - Bußgeldvorschrift

Nach Art. 24 Abs. 2 Satz 2 der Gemeindeordnung kann mit Geldbuße belegt werden, wer:

1. Entgegen § 11 Abs. 1 sein Grundstück nicht an die Gasversorgung anschließt oder den Anschluß nachträglich wieder beseitigt;
2. entgegen § 11 Abs. 3 Satz 1 Einrichtungen zur Heizung oder zur Warmwasserbereitung benutzt, die mit anderen Brennstoffen als Gas betrieben werden, soweit keine Ausnahme oder Befreiung vorliegt;
3. gegen Bedingungen oder Auflagen verstößt, mit denen eine Befreiung gemäß § 12 Abs. 3 Satz 3 versehen wurde.

§ 14 - Inkrafttreten

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

Schwabach, den 10.05.1990, ergänzt am: 17.12.1990
- S t a d t -



Reimann

Oberbürgermeister

R.4



A.41

