

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) in der zum Satzungszeitpunkt gültigen Fassung,
- §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) m. W.v. 30.07.2011 in der zum Satzungszeitpunkt gültigen Fassung,
- Art. 81 der Bayer. Bauordnung (BayBO) i. d. F. vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588) zuletzt geändert am 11.12.2012 (GVBl. S. 633), in Kraft getreten am 01.01.2013, mit Ausnahme der Änderungen von Art. 15, Art. 17 Abs. 2, Art. 18, 23, 37, 48 und 80 Abs. 5 Nr. 2 BayBO, die am 01.07.2013 in Kraft treten werden,
- 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 24.07.2012 (GVBl. S. 366),
- §§ 13- 19 des Gesetzes über Natur und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl I S. 2542) in Kraft getreten am 01.03.2010
- §§ 8-12 des Gesetzes über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23.02.2011 (GVBl S.82) in Kraft getreten am 01.03.2011

folgenden

BEBAUUNGSPLAN W- 1-69, 4. Änderung - ENTWURF

„GEORG-KRAFFT-STRASSE“

MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1. Die mit **WA1, WA2, WA3, WA4** gekennzeichneten Flächen sind als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.
- 1.2. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind generell ausgeschlossen.

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Die zulässige Grundfläche darf für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO maximal bis zu 50 % überschritten werden, weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß gem. § 19 Abs. 4 Satz 2, Halbsatz 2 BauNVO sind nicht zulässig. Eine Anrechnung der öffentlichen Spielplatzfläche von 300 m² bei der GRZ- Ermittlung zugunsten der Fl.Nrn. 529/5 und 529/6 ist zulässig.

- 2.1 Zulässig sind im WA1, WA2; WA3 bis zu zwei Vollgeschosse sowie zusätzlich der Ausbau des Dachgeschosses als Vollgeschoss. Im WA4 sind bis zu drei Vollgeschosse zulässig sowie zusätzlich der Ausbau des Dachgeschosses als Vollgeschoss.

3. Geplantes Gelände

Das geplante Gelände wird entsprechend den beiliegenden Schnitten als gleichmäßige Scheibe festgesetzt. Bestehende künstliche Höhensprünge werden ausgeglichen. Die maßgeblichen NN-Höhen der neuen Straße sind aus den Schnitten zu entnehmen. Abweichungen, die sich durch die Straßenausbauplanung ergeben, sind bis max. +/- 0,25 m zulässig. Mit Einreichen des ersten Bauantrags ist eine abgeschlossene Straßenausbauplanung vorzulegen.

4. Wandhöhe

- 4.1 Die Wandhöhe wird berechnet von Oberkante der geplanten Straße auf Höhe des Eingangs bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut. Für die zulässigen Wandhöhen gelten die entsprechenden Eintragungen im Plan. Bei zwei angrenzenden Erschließungsstraßen kann der Straßenbezugspunkt in Gebäudemitte gewählt werden.
- 4.2 Ein Geländeaufmassplan ist mit dem Bauantrag vorzulegen.
- 4.3 Für Rücksprünge, Dacheinschnitte und Zwerchhäuser bzw. im Bereich von Abgrabungen sind abweichende Wandhöhen zulässig, wenn ihre Breite einzeln max. 2/5 der Gebäudelänge beträgt. Dabei darf der First von Zwerchhäusern nicht über dem Hauptfirst liegen.

4. Abstandsflächen gem. Art. 6 Abs. 7 BayBO

- 5.1 Die Höhe von Dächern mit einer Neigung von weniger als 70 Grad ist zu einem Drittel, bei einer größeren Neigung der Wandhöhe voll hinzuzurechnen **und**
- 5.2 die Tiefe der Abstandsfläche beträgt 0,4 H, mindestens 3 m.

5. Nebenanlagen

Die Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (z.B. Gartenhäuser) sind außerhalb der Baugrenzen bis zu einer Grundfläche von insgesamt 10 m² zulässig, sofern die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO eingehalten wird.

6. Stellplätze, Garagen und Carports

- 6.1. Im WA2 sind Garagen, Carports und Stellplätze nur auf den für Stellplätze, Carports und Garagen festgesetzten Flächen zulässig.
- 6.2 Garagen ohne Stauraum entlang der Straßenbegrenzungslinie sind auch mit automatischem Tor ausgeschlossen.
- 6.3. Die privaten Stellplätze sind wasserdurchlässig auszuführen (Rasengittersteine).

7. Höhenlage

Die fertigen Erdgeschossfußböden (FOK) der Hauptgebäude, entlang der dazugehörigen Erschließungsstraßen bzw. des Zufahrtsweges, dürfen max. 30 cm über dem Niveau dieser Straßen liegen.

8. Schallschutz

- 8.1 Im Hinblick auf das geplante Blockheizkraftwerk ist aus Gründen des Schallschutzes frühzeitig darauf zu achten, dass körperschallabstrahlende Anlagen durch elastische Elemente von luftschallabstrahlenden Anlagen- und Gebäudeteilen zu entkoppeln bzw. auf einem ausreichend dimensionierten, vom Hallenboden schwingungstechnisch getrennten Fundament aufzustellen sind.
- 8.2 Bezüglich möglicher Geräuschübertragungen innerhalb des Gebäudes sind die Bestimmungen der DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau – zu beachten.

9. Ausschluss von alternativen Heizmöglichkeiten

Aus Gründen des Klimaschutzes werden im Geltungsbereich im Hinblick auf eine gleichbleibende Auslastung des geplanten Blockheizkraftwerks (BHKW) sämtliche alternative Möglichkeiten zur Warmwasserbereitung sowie zur Raumheizung ausgeschlossen. Dazu gehören die Verwendung fester und flüssiger Brennstoffe in Heizanlagen, Kaminen und Öfen, der Einsatz von Wärmepumpen sowie die Wärmegewinnung durch Solaranlagen. Der Ausschluss gilt nicht für das BHKW selbst.

II. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

1. Dächer

- 1.1. Für die Hauptgebäude sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 32° - 47° vorgeschrieben.
- 1.2. Die Dachgauben müssen vom Ortgang mindestens 1,50 m entfernt sein.
- 1.3. Der Abstand des Dachaustritts zum First in der Dachneigung gemessen, darf das Maß von 0,70 m an keiner Stelle unterschreiten.
- 1.4. Als Dacheindeckungen sind nur Dachziegel oder -pfannen in rot, altbraun, grau, schiefergrau bis anthrazit zulässig, jedoch keine glänzenden oder reflektierenden Materialien.
Ausgenommen von diesen Bestimmungen sind Dachflächen, die als Photovoltaikanlagen oder Gründächer ausgebildet werden sowie Dachflächen von Wintergärten.
- 1.5. Die Dachflächen der Doppelhäuser sind in einheitlichem Farbton und Material herzustellen bzw. aufeinander abzustimmen.
- 1.6. Photovoltaikanlagen sind als in die Dachdeckung integrierte oder mit derselben Neigung aufgesetzte Anlagen allgemein zulässig. Auf Garagen, Carports und Nebengebäuden können Photovoltaikanlagen zugelassen werden.
- 1.7. Für Garagen und Carports sind Flach- bzw. Satteldächer mit einer dem Hauptgebäude angepassten Dachneigung zulässig.

2. Einfriedungen

Einfriedungen zu öffentlichen Erschließungsflächen dürfen max. 1,20 m hoch sein.

3. Abfall- und Wertstoffbehälter

Standplätze für private Abfall- und Wertstoffbehälter sind so einzuhausen oder zu begrünen, dass die Abfall- und Wertstoffbehälter von öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen aus nicht sichtbar sind.

4. Verlegung von Freileitungen

Telefon-, DSL- und Fernseekabelleitungen, Stromleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

5. Sonstige Festsetzungen

- 5.1 Funk- und Sendeanlagen einschließlich der Masten sind nicht zulässig.
- 5.2 Zur Sicherung des öffentlichen Schmutzwasserkanals ist ein Schutzstreifen mit einer Breite von mind. 3 m, jeweils 1,5 m zu beiden Seiten der Kanalachse und für den Regenwasser-Stauraumkanal mit mind. 6 m, jeweils 3 m zu beiden Seiten der Kanalachse, erforderlich. Einer Überbauung (nur Außenanlagen wie Wege, Zufahrten, Stellplätze und Grünbeete) der Schutzstreifenfläche kann nur zugestimmt werden, wenn bei Reparaturarbeiten am Sammler der Grundstückseigentümer den Mehraufwand und die Kosten für Abbruch und Wiederherstellung trägt.

III. GRÜNORDNUNG

1. Die nicht überbaubaren Flächen mit Ausnahme der Hauszugänge, Terrassen und Zufahrten sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Ein Freiflächengestaltungsplan ist mit dem Bauantrag vorzulegen.
2. Die in der Planzeichnung dargestellten Baumstandorte für die straßenraumgestaltenden Bäume können parallel zur Straßenbegrenzungslinie frei verschoben werden. Maßgeblich ist die Einhaltung der Anzahl von insgesamt mindestens 18 Stück und eine gleichmäßige Verteilung im Gebiet. Die Baumpflanzenarten können aus beiliegender Auswahlliste entnommen werden.
3. Während der Bautätigkeit ist der Mutterboden schonend zu behandeln und zu schützen, so dass er zur Herstellung von Vegetationsflächen wieder verwendet werden kann.
4. Bei der Pflanzung von Bäumen sind die nachbarschaftsrechtlichen Mindestabstände zu beachten (2,0 m zu den Nachbargrenzen).
5. 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.
6. Der Spielplatz wird mit einer Mindestgröße von 300 m² festgesetzt. Für die Gestaltung des Spielplatzes gelten die im städtebaulichen Vertrag vereinbarten Bestimmungen.

IV. HINWEISE

1. Abführung von Oberflächenwasser

Das abfließende Oberflächenwasser darf nicht auf öffentliche Verkehrsflächen geleitet werden.

Beim Bau von Zisternen für Grauwasseranlagen besteht die Meldepflicht nach Trinkwasserverordnung beim 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.

2. Stellplatzsatzung

Es gilt die Satzung über die Herstellung von Garagen- und Stellplätzen (GaStS der Stadt Schwabach) in der jeweils aktuellen Fassung in Verbindung mit der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (GaStellV).

3. Baumschutzverordnung

Es gelten die Bestimmungen der Baumschutzverordnung der Stadt Schwabach in der jeweils aktuellen Fassung.

Vor Baubeginn ist um die aus der Baugenehmigung oder Straßenausbauplanung ermittelten zu erhaltenden Bäume ein Schutzzaun zu errichten. Verletzungen an den Bäumen im Wurzel-, Kronen- und Stammbereich sind umgehend fachmännisch zu behandeln.

4. Bodendenkmalpflege

Es wird darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler (unter anderem auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Nürnberg) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DschG unterliegen.

6. Forstrechtliche Belange

6.1 Es wird darauf hingewiesen, dass in den Bereichen, in denen der bestehende Wald dichter als 25m an die Bebauung heranreicht, die Gefahr besteht, dass Bäume oder Teile davon umstürzen können. Die Gebäude und Bauteile sind entsprechend technisch zu dimensionieren, so dass keine wesentlichen Schäden und Gefahren an den Gebäuden entstehen.

6.2 Für die Rodung der Flächen Fl. Nr. 529/5 und 529/6 ist eine flächengleiche Ersatzaufforstung vorzunehmen.

7. Geschützter Landschaftsbestandteil

Innerhalb geschützter Landschaftsbestandteile ist das Errichten baulicher Anlagen grundsätzlich verboten. Dazu gehören auch Stellplätze und Wege sowie Zäune. Wohnungsgärten können hier ebenfalls nicht angelegt werden.

V. INKRAFTTRETEN

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

Schwabach, den 23.07.2013
– S t a d t –

Thürauf
Oberbürgermeister

R. 4

A. 41



ANLAGE 1 ZUM TEIL III. GRÜNGESTALTUNG 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
Esche	Fraxinus excelsior
Hängebirke	Betula pendula
Walnuss	Juglans regia
Vogelkirsche	Prunus avium

b) Klein- und mittelkronige Bäume

Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Eberesche	Sorbus aucuparia
Baumhasel	Corylus colurna
Apfeldorn	Crataegus carrierei
Chinesische Wildbirne	Pyrus calleryana `Chanticleer`
Mehlbeere	Sorbus aria
Schwedische Mehlbeere	Sorbus intermedia und `Brouwers`
Speierling	Sorbus domestica

c) Obstbäume

Aprikose	Armenia vulgaris
Echte Quitte	Cydonia Oblonga
Kultur-Apfel	Malus domestica
Pfirsich	Persica Vulgaris
Kirsche	Prunus
Pflaume	Prunus domestica
Kultur-Birne	Pyrus communis

d) Sträucher für Hausgärten und Straßenraum

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>
Kupfer-Felsenbirne	Amelanchier lamarckii
Deutzia	Deutzia `Mont Rose`
Europäischer Pfeifenstrauch	Philadelphus coronarius
Alpenjohannisbeere	Ribes Alpinum
Wein-Rose	Rosa rubiginosa
Filz-Rose	Rosa tomentosa
Flieder	Syringa vulgaris

e) Sträucher für Landschaftspflege/Ausgleichsflächen/Ortseingrünungen

Kornelkirsche	Cornus mas
Gemeine Hasel	Corylus avellana
Eingrifflicher Weißdorn	Crataegus monogyna
Zweigrifflicher Weißdorn	Crataegus laevigata agg.
Europäisches Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus <u>vorsichtig giftig!</u>
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum <u>vorsichtig giftig!</u>
Holzapfel	Malus sylvestris
Gewöhnliche Traubenkirsche	Prunus padus
Schlehe	Prunus spinosa
Hunds-Rose	Rosa canina
Wein-Rose	Rosa rubiginosa
Filz-Rose	Rosa tomentosa
Brombeere	Rubus spec.
Sal-Weide	Salix caprea
Bruchweide	Salix fragilis
Purpurweide	Salix purpurea
Korbweides	Salix viminalis
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra

f) 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

g) Kletterpflanzen

Wilder Wein	Parthenocissus quinquefolia
Efeu	Hedera helix <u>vorsicht giftig!</u>
Waldrebe	Clematis spec.
Pfeifenwinde	Aristolochia macrophylla
Blauregen	Wisteria sinensis