

Die **Stadt Schwabach** erlässt als Satzung u.a. auf Grundlage

BauGB	des Baugesetzbuches i. d. F. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 G zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11.6.2013 (BGBl. I S. 1548), in Kraft getreten am 20.9.2013,
BauNVO	der Baunutzungsverordnung i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Art. 2 G zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11.6.2013 (BGBl. I S. 1548), in Kraft getreten ab 20.9.2013,
BayBO insbesondere Art. 81	der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch §1 Nr.13 LandesrechtbereinigungsG vom 8.4.2013 (GVBl S.174), in Kraft getreten ab 1.7.2013,
BayGO insbesondere Art. 23, 24	der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern i. d. F. vom 22.08.1998 (GVBl. 1998 S. 796), zuletzt geändert am 24.07.2012 (GVBl. S. 366),
BNatSchG insbesondere §§ 13-19	des Gesetzes über Natur und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) i. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl I S. 2542), zuletzt geändert am 07.08.2013 (BGBl I S. 3154),
BayNatSchG insbesondere Art. 1, 3	des Gesetzes über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz) i. d. F. vom 23.02.2011 (GVBl S.82) in Kraft getreten am 01.03.2011, zuletzt geändert durch §2 Abs.19 LandesrechtbereinigungsG vom 08.04.2013, in Kraft getreten am 30.04.2013,
FStrG insbesondere § 9	des Bundesfernstraßengesetzes i. d. F. vom 28.06.2007 (BGBl. I S. 1206), zuletzt geändert am 31.05.2013 (BGBl. I S. 1388),
BayStrWG insbesondere § 9	des Bayerischen Straßen- und Wegegesetzes i. d. F. vom 5.10.1981 (GVBl S. 448), zuletzt geändert am 20.12.2007 (GVBl S. 958),
UVPG insbesondere § 17	des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung i. d. F. vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert am 25.07.2013 (BGBl. I S. 2749),

folgenden

**BEBAUUNGSPLAN S-110-10
MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN
FÜR DAS GEBIET „GEWERBEPARK WEST“**

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB und BauNVO)

A.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

A.1.1 Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 3 BauNVO

Das Gewerbegebiet wird entsprechend der schalltechnischen Untersuchung vom 30.09.2011 (Büro Umwelt, Nürnberg) nach § 1 Abs. 4 BauNVO gegliedert. Zulässig sind ausschließlich Vorhaben (Betriebe und Anlagen) nach § 8 Abs. 2 BauNVO, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (6:00 Uhr bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 Uhr bis 6:00 Uhr) überschreiten und nicht in A1.2 bzw. A.1.3 als ausnahmsweise bzw. unzulässig festgesetzt sind.

Emissionskontingente tags und nachts in dB

Teilfläche	L _{EK} , tags	L _{EK} , nachts
Gewerbegebiet 1	65	50
Gewerbegebiet 2	60	40
Gewerbegebiet 3	65	50
Gewerbegebiet 4	60	40
Gewerbegebiet 5	65	50
Gewerbegebiet 6	58	40
Gewerbegebiet 7	65	50
Gewerbegebiet 8	55	30
Gewerbegebiet 9	63	50

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5.

Für diejenigen Anwesen innerhalb des Gewerbegebietes, die bereits vor Inkrafttreten des Bebauungsplans vorhanden waren, ist die Einhaltung der Immissionsrichtwerte (GE) im Einzelverfahren nach TA Lärm zu prüfen.

Die Einhaltung ist von der Antragstellerin bzw. dem Antragsteller nachzuweisen.

A.1.2 Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO können im Gewerbegebiet ausnahmsweise zugelassen werden:

a) Tankstellen

b) Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter nur im GE1 bis GE6, wenn die kurzfristige Verfügbarkeit dieser Personen für die betriebliche Sicherheit erforderlich ist und wenn die Wohnungen im Betriebsgebäude baulich integriert sind. Freistehende Wohnhäuser sind nicht zulässig.

Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens bzw. einer Genehmigungsfreistellung nach BayBO bzw. BImSchG ist für jede Betriebsleiterwohnung ein Nachweis über die Notwendigkeit sowie die Anforderungen an die Schalldämmung von Außenbauteilen gemäß DIN 4109 – Schallschutz in Hochbau – durchzuführen. Auf Hinweis D.4 wird verwiesen.

c) Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, die in keinem räumlichen Zusammenhang mit dem produzierenden bzw. verarbeitenden Gewerbebetrieb stehen, können ausnahmsweise und ausschließlich in GE 7, GE 8 und GE 9 zugelassen werden. Das Gleiche gilt für Räume für Freiberufler.

A.1.3 Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO sind im Gewerbegebiet unzulässig:

a) Anlagen, deren Betrieb mit erheblichen Staub-, Geruchs- oder Lichtemissionen bzw. Erschütterungen verbunden sind, sind im Plangebiet ausgeschlossen. Ausnahmen sind nur möglich, wenn nachgewiesen wird, dass dem

Stand der Technik entsprechende Maßnahmen getroffen werden, um eine Beeinträchtigung anderer Nutzungen dauerhaft auszuschließen.

- b) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- c) Anlagen für sportliche Zwecke, gewerblich betriebene Anlagen für sportliche Zwecke sowie großflächige Freizeitbetriebe
- d) Betriebe der Schrottverwertung, Autoverwertung
- e) selbständige Lagerplätze in allen Gewerbegebieten sowie jegliche Lagerplätze im Gewerbegebiet 7, 8 und 9, die von der B 466 einsehbar sind.
- f) Einzelhandelsbetriebe. Davon ausgenommen sind Verkaufsstellen, die im unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit im Gewerbegebiet ansässigen Gewerbebetrieben stehen (Verkauf ausschließlich vor Ort produzierter Waren) und in ihrer Funktion und Fläche deutlich untergeordnet sind. Als untergeordnet gelten: bis 2.500 m² Grundstücksfläche max. 10% und darüber max. 5% der Erdgeschossgrundfläche der Gebäude auf dem Grundstück. Die Schwelle zur Großflächigkeit gem. § 11 Abs. 3 BauNVO (1.200 m² Geschossfläche bzw. 800 m² Verkaufsfläche) darf nicht überschritten werden.
- g) Großhandelsbetriebe, die Waren an den Endverbraucher verkaufen
- h) Vergnügungsstätten

A.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

A.2.1 Die maximale Grundflächenzahl GRZ beträgt 0,8 (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 19 BauNVO).

A.2.2 Die maximale Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO i.V.m. § 18 BauNVO) beträgt über dem im jeweiligen Baufeld angegebenen Bezugspunkt (Höhe in m über NN):

Gebiet	Attikahöhe	Traufhöhe	Firsthöhe
GE 1	16,00 m	14,00 m	18,00 m
GE 2 (nördlich Planstraße S)	12,00 m	10,00 m	14,00 m
GE 2 (südlich Planstraße S)	16,00 m	14,00 m	18,00 m
GE 3	16,00 m	14,00 m	18,00 m
GE 4	16,00 m	14,00 m	18,00 m
GE 5	20,00 m	18,00 m	22,00 m
GE 6	20,00 m	18,00 m	22,00 m
GE 7	16,00 m	14,00 m	18,00 m
GE 8	16,00 m	14,00 m	18,00 m
GE 9	16,00 m	14,00 m	18,00 m

Die Traufhöhe wird definiert als Schnittpunkt der Außenflächen der aufgehenden Wand mit der Dachhaut.

A.3 Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- A.3.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Im GE 3 und GE 5 ist entlang des Bannwaldes die Überschreitung der Baugrenze zulässig, so lange der Mindestabstand von 20m zur Grundstücksgrenze des Bannwaldes nicht unterschritten wird.
- A.3.2 Für die Gewerbegebiete wird die abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO) festgesetzt. Es gilt eine offene Bauweise, jedoch sind Gebäude mit mehr als 50 m Länge zulässig.
- A.3.3 Die Baukörper sind auf dem Grundstück senkrecht oder parallel zur Erschließungsstraße zu errichten.

A.4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 und § 14 BauNVO)

- A.5.1 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksgrenzen sind Garagen (auch Carports) und Nebenanlagen unzulässig.
- A.5.2 Ausgenommen davon sind Einfriedungen, Hinweisschilder nach Festsetzung B.7.5 und B.7.6 sowie Nebenanlagen im Sinne § 14 Abs. 2 BauNVO (Ver- und Entsorgung).
- A.5.3 Entlang der B 466 können im Bereich der Bauverbotszone Ausnahmen nur für Nebenanlagen i.S. § 14 Abs. 2 BauNVO (Ver- und Entsorgung) mit Zustimmung des Straßenbaulastträgers erteilt werden.
- A.5.4 Im GE3 und GE5 können innerhalb des 20m-Bereiches zum Wald hin Nebenanlagen i.S. § 14 Abs. 1 BauNVO und Stellplätze i.S. § 12 BauNVO zugelassen werden, die keine Gebäude bzw. Garage sind.

B GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 8 BayBO)

B.1 Fassaden

- B.1.1 Fassaden mit einer Länge von über 20 m sind mindestens alle 20 m vertikal zu gliedern.
- B.1.2 Grelle sowie stark glänzende bzw. reflektierende Oberflächen sind unzulässig.

B.2 Dächer

- B.2.1 Zulässig sind Flachdächer und flach geneigte Dächer bis maximal 15° Dachneigung. Die maximale Höhe (Festsetzung A.2.2) ist einzuhalten.
- B.2.2 Hochglänzende Materialien und Farben gemäß Festsetzung B.1.2 sind als Dacheindeckung unzulässig. Ausgenommen von diesen Bestimmungen sind Dachflächen, die als Solaranlagen oder Gründächer ausgebildet werden.

Unzulässig sind Dachflächen aus unbeschichtetem Blei, Zink oder Kupfer, davon ausgenommen sind kleine Flächenanteile wie z.B. Dachrinnen, Attikaabdeckungen, Dachanschlüsse.

B.3 Solar- / Photovoltaikanlagen

- B.3.1 Solar- / Photovoltaikanlagen sind bei geneigten Dächern als in die Dachdeckung integrierte oder mit derselben Neigung aufgesetzte Anlagen allgemein zulässig. Bei Flachdächern müssen aufgeständerte Anlagen mindestens 2 m von den Fassaden zurück versetzt sein und dürfen die Attika maximal um 1 m überschreiten.
- B.3.2 Frei stehende Solar- / Photovoltaikanlagen sind unzulässig.

B.4 Verkehrs- und sonstige Betriebsflächen auf Gewerbegrundstücken

- B.4.1 Grundsätzlich sind Verkehrs- und sonstige Betriebsflächen in wasserdurchlässiger Weise zu errichten, sofern die Versickerung nicht bedenklich ist. Dazu ist ein gesonderter Nachweis der Unbedenklichkeit im Sinne des DWA-Merkblattes M 153 bei einer direkten Versickerung nachzuweisen. Gleiches gilt bei der Einleitung in den Niederschlagswasserkanal. Zu beachten sind die Ausführungshinweise D.10.

B.5 Einfriedungen

- B.5.1 Entlang der Grundstücksgrenzen sind offene Einfriedungen (z.B. Drahtzäune, Metallgitter) bis maximal 3 m Höhe oder geschlossene Einfriedungen (z.B. Mauern, dichte Hecken*) bis maximal 2 m Höhe zulässig.

Geschlossene Einfriedungen über 20 m Länge sind zu gliedern (mindestens ein Drittel der Länge der geschlossenen Einfriedung als offene Einfriedung auszubilden). Sichtdreiecke dürfen nicht beeinträchtigt werden. Die Bestimmungen der Abstandsflächenregelungen der BayBO sowie Hinweis D.2 sind zu beachten mit nachfolgenden Einschränkungen:

- B.5.2 Zur offenen Landschaft hin (Grenzen des Geltungsbereiches sowie entlang der Maßnahmenflächen C.1 bis C.5) gilt Festsetzung B.5.1, jedoch sind als geschlossene Einfriedung ausschließlich Hecken* aus einheimischen Gehölzen zulässig.

* Pflanzliste, Anlage 1

B.6 Standplätze für Abfall- und Wertstoffbehälter

- B.6.1 Standplätze für private Abfall- und Wertstoffbehälter sind in die Gebäude zu integrieren oder so einzuhausen oder zu begrünen, dass die Abfall- und Wertstoffbehälter von öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen aus nicht sichtbar sind.

B.7 Werbeanlagen

- B.7.1 Als Werbeanlagen gelten alle ortsfesten Einrichtungen, die der Ankündigung und Anpreisung von Waren oder Dienstleistungen oder als Hinweis auf Gewerbe oder Beruf dienen und vom öffentlichen Verkehrsraum aus sichtbar sind. Hierzu zählen insbesondere Schilder, Fahnen, Beschriftungen, Bemalungen, Lichtwerbung, Schaukästen sowie Zettel- und Bogenanschläge.
- B.7.2 Werbeanlagen dürfen den Luftraum über öffentlichen Verkehrsflächen nicht in Anspruch nehmen.

- B.7.3 Pro Grundstück dürfen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bis zu 5 Werbeanlagen am Gebäude sowie bis zu 5 frei stehende Werbeanlagen zur Eigenwerbung errichtet werden.
- B.7.4 Der Anteil von Werbeanlagen, die am Gebäude angebracht werden, darf nicht mehr als 10% der jeweiligen Fassadenfläche betragen. Frei stehende Werbeanlagen dürfen die maximal zulässige Gebäudehöhe (Festsetzung A.2.2) und eine Fläche von 10m² (Eurotafel) nicht überschreiten. Die Flächengröße bezieht sich auf das die Werbeanschläge umschließende Rechteck.
- B.7.5 An Einfriedungen ist je Stätte der Leistung nur entlang der Planstraßen A, B, C, D, S 1 Hinweisschild bis 1,00 m² Größe zulässig.
- B.7.6 Ausgenommen von den Festsetzungen B.7.2-B.7.5 sind Hinweistafeln im Geltungsbereich am Eingang des Gewerbegebietes sowie an Kreuzungen und Einmündungen, die auf ansässige Betriebe hinweisen. Diese Hinweisschilder sind in einheitlicher Größe von 80x30cm (Breite x Höhe) auszuführen und auf je einer Tafel von maximal 3,50m Höhe und 2m Breite zusammen zu fassen.
- B.7.7 Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem Licht z.B. Anlagen mit Phasenschaltungen, laufendem Licht oder Laserlicht), Booster (Lichtwerbung am Himmel) sowie Anlagen zur Außenbeschallung sind unzulässig.
- B.7.8 Werbeanlagen in grellen Neon-, fluoreszierenden oder reflektierenden Farben sind unzulässig.
- B.7.9 Grundsätzlich sind Werbeanlagen so zu errichten oder abzuschirmen, dass die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht durch Blendung, Ablenkung der Verkehrsteilnehmer, die Sichtdreiecke oder in sonstiger Weise beeinträchtigt werden.
- B.7.10 Innerhalb der Bauverbotszone sind Werbeanlagen gemäß § 9 Abs. 6 FStrG unzulässig. Innerhalb der Baubeschränkungszone sind sie nur an der Stätte der Leistung, unter Beachtung von B.7.7, und bei Zustimmung des Straßenbaulastträgers (Staatliches Bauamt Nürnberg) zulässig (Hinweis D.2.).

B.8 Verlegung von Leitungen

- B.8.1 Alle Leitungen (z.B. Fernmeldeanlagen, Telekommunikation, Kabelfernsehen, Strom) sind unterirdisch zu verlegen.

C GRÜNORDNUNG

C.1 Anpflanzungen auf den Grundstücken

Auf Flächen für Stellplätze sind die Pflanzvorschriften der jeweils gültigen Garagen- und Stellplatzsatzung der Stadt Schwabach zu beachten (Pflanzliste Anlage 1, Buchstaben a-c, C.1).

Auf den Teilen der Baugrundstücke, die nicht zu den Flächen der Maßnahmen C.3 und C.5 gehören, sind je angefangene 1.000 m² Grundstücksfläche mindestens 1 Laubbaum und 10 Sträucher zusätzlich zu den Pflanzvorschriften der Garagen- und Stellplatzverordnung bzw. zur Einfriedung zu pflanzen (Pflanzliste Anlage 1). Sonstige Pflanzvorschriften werden nicht angerechnet.

Generell gilt: Abgänge sind unverzüglich gleichwertig nachzupflanzen. Baumscheiben dürfen eine Mindestgröße von 15 m² nicht unterschreiten. Eine Sicherstellung über Wurzelbrücken o.ä. kann zugelassen werden. Der Stammumfang beträgt min. 18 cm, die Mindestgröße der Sträucher 80 cm.

C.2 Anpflanzungen im Bereich der öffentlichen Grünfläche (Böschungsgrün)

Der Bereich der öffentlichen Grünfläche ist als Extensivrasen auszubilden. Dafür ist standortgerechtes / einheimisches (autochthones) Saatgut zu verwenden.

In unregelmäßigen Abständen sind autochthone Sträucher als Gruppen auf der Böschung anzulegen sowie 8 Bäume mit einem Stammumfang von 18-20 cm zu pflanzen (Pflanzliste Anlage 1, Buchstaben a-c sowie e, C.2). Entlang der westlichen Plangebietsgrenze (außerhalb der Fläche mit Geh- Fahr- und Leitungsrecht) sind Hecken aus standortgerechten / einheimischen Sträuchern zu bilden. Der Strauchanteil beträgt mindestens 20 Prozent der Fläche. Die Mindestgröße beträgt 80-120 cm und einen Pflanzabstand von max. 1,50 m innerhalb der Gruppe.

Abgänge sind unverzüglich gleichwertig nachzupflanzen.

C.3 Anpflanzungen im Bereich der Regenrückhaltebecken und bestehenden Anwesen

Die Randflächen der Regenrückhaltebecken sind mit Hecken aus autochthonen Sträuchern zu bepflanzen (Pflanzliste Anlage 1, Buchstabe e, C.3) und dauerhaft zu erhalten.

Im Bereich der bestehenden Anwesen ist in der Maßnahmenfläche C.3 zusätzlich zu den Hecken ein Krautsaum auszubilden.

Die Sträucher müssen eine Mindestgröße zwischen 80-120 cm aufweisen und sind im Abstand von max. 1,50 m zueinander zu pflanzen. Abgänge sind unverzüglich gleichwertig nachzupflanzen.

C.4 Anpflanzungen im Bereich des Waldmantels mit Saum

Auf der Maßnahmenfläche ist ein Waldmantel aus standortgerechten / einheimischen Sträuchern und einem Krautsaum zu entwickeln (Pflanzliste Anlage 1, Buchstabe e, C.4) und dauerhaft zu erhalten.

Die Sträucher müssen eine Mindestgröße zwischen 80-120 cm aufweisen und sind im Abstand von max. 1,50 m zueinander zu pflanzen. Abgänge sind unverzüglich gleichwertig nachzupflanzen.

Aufkommende Neophyten (z.B. Robinie, Riesenbärenklau) sind zu entfernen.

C.5 Anpflanzungen im Bereich der Nördlinger und Kammersteiner Straße

Auf der Maßnahmenfläche sind mittig in einem Abstand von 15 bis maximal 20 m zueinander (unabhängig von evtl. Grundstücksteilungen) großkronige Bäume (Pflanzliste Anlage 1, Buchstabe a, C.5) mit einem Stammumfang von 18-20 cm als Reihe zu pflanzen.

Zwischen den Bäumen sind Sträucher (Pflanzliste Anlage 1, Buchstabe d, C.5) in Gruppen von mindestens 10 Stück zu platzieren. Die Sträucher müssen eine Mindestgröße zwischen 80-120 cm aufweisen und sind im Abstand von max. 1 m zueinander zu pflanzen. Die verbleibenden Maßnahmenflächen sind zu begrünen.

Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang in der vorgeschriebenen Qualität zu ersetzen.

Vorhandene Kabellagen sind zu berücksichtigen.

D HINWEISE

D.1 Unterlagen

Es wird darauf hingewiesen, dass zu den Antragsunterlagen im Regelfall u.a. Betriebsbeschreibung, Freiflächengestaltungsplan, Lärmschutznachweis und Nachweis nach DWA-Merkblatt M 153 unter Einhaltung der Festsetzungen beizufügen sind.

D.2 Genehmigungspflicht entlang der Bundesfernstraße B 466 (§ 9 FStrG)

Die Bauverbotszone entlang der Bundesstraße B 466 gilt beidseitig in einer Breite von 20 m (gemessen ab der Fahrbahnaußenkante). In diesem Bereich sind bauliche Anlagen unzulässig.

Die Baubeschränkungszone entlang der Bundesstraße B 466 gilt beidseitig in einer Breite von 40 m (gemessen ab der Fahrbahnaußenkante). In diesem Bereich unterliegen Bauvorhaben der Zustimmung bzw. Genehmigung der Obersten Landesstraßenbaubehörde (Staatliches Bauamt Nürnberg).

D.3 Vermeidung von Blendungen (B 466)

Eine Blendung der Verkehrsteilnehmer der Bundesstraße B 466 ist durch entsprechende Einrichtungen oder Maßnahmen zu vermeiden.

D.4 Schallschutz

In nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen müssen die Anforderungen an das resultierende Schalldämmmaß gemäß den ermittelten Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - erfüllt werden. Die Festlegung des Lärmpegelbereichs nach Tabelle 8 der DIN 4109 erfolgt dabei anhand Karte 5 der schalltechnischen Untersuchung vom 30.09.2011 (Büro Umwelt, Nürnberg).

Dabei werden die den Lärmquellen der Bundesautobahn BAB 6 bzw. der Bundesstraße B 466 zugewandten Gebäudefronten, je nach Lage im Plangebiet, den in der Lärmkarte 4 der schalltechnischen Untersuchung vom 30.09.2011 (Büro Umwelt, Nürnberg) ausgewiesenen Lärmpegelbereichen zugeordnet. In den überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen mit Fenstern an den zu den Lärmquellen zugewandten Fassaden-seiten sind schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Die schallgedämmte Lüftung ist nicht erforderlich, wenn zusätzliche Fenster zu lärmabgewandten Seiten vorgesehen sind. Für die von den maßgeblichen Lärmquellen abgewandten Gebäude-seiten darf der „maßgebliche Außenlärmpegel“ ohne besonderen Nachweis

- bei offener Bebauung um 5 dB(A)

- bei geschlossener Bebauung bzw. bei Innenhöfen um 10 dB(A) gemindert werden.

D.5 Artenschutz - Vermeidungsmaßnahmen (saP vom 11.07.2011, Ifanos Nürnberg)

Für nachfolgende Teilbereiche wurden Vermeidungsmaßnahmen definiert. Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans bleiben die Vorschriften des § 44 ff. BNatSchG unberührt.

Gewerbegebiet 1 (GE 1)

Die nachfolgenden Maßnahmen gelten für die bestehenden Gebäude des ehem. Legehennenbetriebs: Keine Abriss- und größere Umbauarbeiten an bestehenden Gebäuden in der Zeit von Mai bis August (Wochenstubezeit von Fledermäusen) sowie Ende Oktober bis Ende März (Winterruhezeiten für überwinterte Fledermausarten).

Sollte es abzusehen sein, dass die Arbeiten nicht bis zu diesem Zeitpunkt abgeschlossen sein werden, müssen potenzielle Quartiersituationen vor dem Beginn der Winterschlafzeit Anfang November unbrauchbar gemacht werden (Abbau von Verkleidungen, entfernen der Fenster und Freilegen der Hohlräume in den Fensterstöcken etc). Es wird angeraten hierfür mit dem Fledermausschutz (Kontakt über Flederby@uni-erlangen.de) in Kontakt zu treten.

Gewerbegebiet 2 (GE 2)

Auf den Grundstücken der bestehenden Anwesen (nördlich und südlich der Planstraße S, Flurstücke 1497/1, 1497/4 und 1499 sind vor dem Abbruch der Gebäude bzw. dem Entfernen der Gärten entlang der angrenzenden Maßnahmenfläche 3 Bäume (z.B. Obstbäume - Pflanzliste Anlage 1, Buchstabe c -) zu pflanzen, die Maßnahme C.3 auszuführen und in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde 2 Nistkästen sachgerecht anzubringen und für mindestens 10 Jahre zu erhalten.

Baufeldräumung, Gehölzentfernung und Abbruch der bestehenden Gebäude sind außerhalb der Schutzzeiten für Brutvögel, d.h. zwischen September und Ende Februar durchzuführen.

D.6 Baumstandorte und Wald

Es wird darauf hingewiesen, dass innerhalb des Baumwurfbereichs Schäden durch umstürzende Bäume bzw. herabfallende Äste nicht ganz ausgeschlossen werden können. Bei der Bebauung und Nutzung der Grundstücke ist dies zu beachten. Ein Schadensersatzanspruch gegenüber dem Waldbesitzer besteht nicht.

D.7 Schutz des Mutterbodens

Während der Bautätigkeit ist der Mutterboden schonend zu behandeln und zu schützen, so dass er zur Herstellung von Vegetationsflächen wieder verwendet werden kann.

D.8 Bodendenkmäler

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes kann das Auffinden von Bodendenkmälern nicht vollkommen ausgeschlossen werden. Auf die gesetzliche Meldepflicht gem. Art. 8 Bayerisches Denkmalschutzgesetz (DSchG) sowie der Regelung hinsichtlich des Verhaltens bei der Entdeckung von Bodendenkmälern gem. Art. 8 DSchG wird verwiesen.

Auffälligkeiten sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Nürnberg (Burg 4, 90403 Nürnberg, Tel. 0911/23585-0, Fax 0911/23585-28, eMail: DST_Nuernberg@blfd.bayern.de)* und der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Schwabach (Albrecht-Achilles-Straße 6/8, 91126 Schwabach, Tel. 09122/860-0, Fax 09122/860-503, eMail: stadtplanung@schwabach.de)* zu melden, entsprechende Anweisungen sind abzuwarten und die Fundstelle ist unverändert zu belassen.

* Die Adressangaben werden auf der Bebauungsplanurkunde nicht aktualisiert. Abweichungen entbinden nicht von der Meldepflicht!

D.9 Bodenverhältnisse

In der Baugrunduntersuchung (Geotechnisches Institut Prof. Dr. Gründer, Pyrbaum, vom 12.12.2011) empfiehlt im Hinblick auf die spätere Bebauung, zunächst die nicht tragfähigen, aufgelockerten bzw. aufgeweichten Schichten zu entfernen.

Zusätzlich wird darauf hingewiesen, dass im Bereich der Böschungskante (im GE 3 und GE 4) Geländeauffüllungen vorgesehen und bei der späteren Bebauung zu beachten (Standfestigkeit des Bodens) sind.

D.10 Einleitung von Niederschlagswasser

Mit dem Bauantrag bzw. dem Antrag nach BImSchG bzw. der Genehmigungsfreistellung ist eine detaillierte Betriebsbeschreibung sowie die detaillierte Entwässerungsplanung einschließlich dem Nachweis nach DWA-M 153 (Nachweis der qualitativen Belastbarkeit des Grundwassers) einzureichen. Die Verunreinigung ist abhängig von der jeweiligen Nutzung. Die Belastung aus der Luftverschmutzung ist durch die Nähe zur BAB 6 und B 466 als stark anzusetzen.

Bei Flächenbelastung des privaten Niederschlagswassers \leq Typ F5 (nach DWA-M 153) ist der Anschluss an den öffentlichen Niederschlagswasserkanal möglich. Höher belastete Flächen $>$ Typ F5 sind in Abstimmung mit dem Tiefbauamt der Stadt Schwabach im Einzelfall vor der Einleitung in den öffentlichen Niederschlagswasserkanal mit einer vorherigen privaten Niederschlagswasserbehandlungsanlage auf Privatgrund vorzurichten oder mit privaten Rückhaltemaßnahmen gedrosselt in den öffentlichen Schmutzwasserkanal einzuleiten (begrenzt auf die stark verschmutzten Flächen Typ F7). Entsprechende Auflagen sind in die (Bau-)Genehmigung aufzunehmen.

D.11 Errichtung von Zisternen (Grauwassernutzungsanlagen)

Die Erstellung von Zisternen und sogenannten Grauwassernutzungsanlagen sind nach der Trinkwasserverordnung gegenüber dem Gesundheitsamt (Gesundheitsamt Roth, Dienstgebäude Schwabach, Regelsbacher Straße 9) anzeigepflichtig. Dabei haben die Anlagen der DIN 1988 bzw. EN 1717 zu entsprechen und sind nach den allgemeinen anerkannten Regeln tatsächlich auszuführen.

D.12 Löschwasserversorgung / Feuerwehr

Die Stadtwerke Schwabach GmbH stellen eine Löschwasserversorgung von mindestens 96m³/h für eine Löschdauer von zwei Stunden bereit (Grundversorgung). Bauliche Anlagen sind entweder auf die vorhandene Löschwassermenge anzupassen oder die erforderliche höhere Löschwassermenge für mindestens zwei Stunden bereit zu stellen (Objektschutz). Der Nachweis erfolgt im Baugenehmigungsverfahren bzw. im Verfahren nach BImSchG.

Für evtl. notwendige Flächen für die Feuerwehr auf den Privatgrundstücken gelten die Anforderungen der „Richtlinien für die Flächen der Feuerwehr“.

E Inkrafttreten

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

erstellt am 17.01.2014

Schwabach, den

Thürauf
Oberbürgermeister

ANLAGE 1 ZU TEIL C) DER TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN - AUSWAHLLISTE ZUR BEPFLANZUNG -

Zuordnung der Grünordnerischen Maßnahmen:

Für die grünordnerischen Maßnahmen C.1 bis C.5 gelten die in den Auswahl Listen gekennzeichneten Pflanzen in der Spalte „Maßnahmen“ als verbindlich.

Maßnahme C.1 Auswahl Liste a-c
Maßnahme C.2 Auswahl Liste a-c und e
Maßnahme C.3 Auswahl Liste e
Maßnahme C.4 Auswahl Liste e
Maßnahme C.5 Auswahl Liste a und d

Folgende Arten werden empfohlen, bzw. für die Maßnahmen C.1 bis C.5 als verbindlich festgesetzt:

a) Großkronige Bäume

Maßnahme	Deutsche Bezeichnung	Lateinische Bezeichnung
C.1, C.2, C.5	Stieleiche	Quercus robur
C.1, C.2, C.5	Traubeneiche	Quercus petraea
C.1, C.2, C.5	Spitzahorn	Acer platanoides
C.1, C.2, C.5*	Winterlinde	Tilia cordata
C.1, C.2	Hängebirke	Betula pendula
C.1, C.2, C.5	Vogelkirsche	Prunus avium
C.1	Walnuss	Juglans regia
C.2	Esche	Fraxinus excelsior
	Bergahorn	Acer pseudoplatanus
	Sommerlinde	Tilia platyphyllos

* sehr empfehlenswert!

b) Klein- und mittelkronige Bäume

Maßnahme	Deutsche Bezeichnung	Lateinische Bezeichnung
C.1, C.2	Feldahorn	Acer campestre
C.1, C.2	Eberesche	Sorbus aucuparia
C.1, C.2	Hainbuche	Carpinus betulus
C.1, C.2	Elsbeere	Sorbus torminalis
	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

Maßnahme	Deutsche Bezeichnung	Lateinische Bezeichnung
C.1, C.2	Kultur-Apfel	Malus domestica
C.1, C.2	Pfirsich	Persica Vulgaris
C.1, C.2	Kirsche	Prunus
C.1, C.2	Pflaume	Prunus domestica
C.1, C.2	Kultur-Birne	Pyrus communis
	Aprikose	Armenia vulgaris
	Echte Quitte	Cydonia Oblonga

d) Sträucher für Hausgärten und Straßenraum

Maßnahme	Deutsche Bezeichnung	Lateinische Bezeichnung
C.5	Weißdorn	Crataegus monogyna
C.5	Wildrosen	Rosa canina, Rosa arvensis
C.5	Hasel	Corylus avellana
C.5	Hartriegel	Cornus sanguinea
C.5	Kornelkirsche	Cornus mas
C.5	Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus <u>vorsicht giftig!</u>
C.5	Heckenkirsche	Lonicera xylosteum <u>vorsicht giftig!</u>
	Weißdorn	Crataegus oxyacantha
	Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
	Faulbaum	Rhamnus frangula
	Wild-Johannisbeeren	Ribes
	Liguster	Ligustrum vulgare <u>vorsicht giftig!</u>
	Kupfer-Felsenbirne	Amelanchier lamarckii
	Deutzie	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
(zertifiziert autochthon)**

Maßnahme	Deutsche Bezeichnung	Lateinische Bezeichnung
C.2, C.3, C.4	Gemeine Hasel	Corylus avellana
C.2, C.3, C.4	Eingrifflicher Weißdorn	Crataegus monogyna

C.2, C.3, C.4	Zweigrifflicher Weißdorn	Crataegus laevigata agg.
C.2, C.3, C.4	Europäisches Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus <u>vorsichtig giftig!</u>
C.2, C.3, C.4	Holzapfel	Malus sylvestris
C.2, C.3, C.4	Sal-Weide	Salix caprea
C.2, C.3, C.4	Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
C.2, C.3	Kornelkirsche	Cornus mas
C.2, C.4	Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum <u>vorsichtig giftig!</u>
C.2, C.4	Schlehe	Prunus spinosa
C.2, C.4	Hunds-Rose	Rosa canina
C.4	Wasserschneeball	Viburnum opulus
	Gewöhnliche Traubenkirsche	Prunus padus
	Wein-Rose	Rosa rubiginosa
	Filz-Rose	Rosa tomentosa
	Brombeere	Rubus spec.
	Bruchweide	Salix fragilis
	Purpurweide	Salix purpurea
	Korbweides	Salix viminalis

f) Bodendecker

Maßnahme	Deutsche Bezeichnung	Lateinische Bezeichnung
	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

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