

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

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,

folgenden

BEBAUUNGSPLAN W- 1-69, 4. Änderung

„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.

- 2.2 Zulässig sind im WA2 bis zu zwei Vollgeschosse sowie zusätzlich der Ausbau des Dachgeschosses als Vollgeschoss, bzw. in den WA1 und 3 anstatt des Dachgeschosses der Ausbau eines Staffelgeschosses (Penthaus) als ein weiteres Vollgeschoss. Im WA4 sind bis zu drei Vollgeschosse zulässig sowie zusätzlich der Ausbau eines Staffelgeschosses (Penthaus) als ein weiteres Vollgeschoss.

3. Geplantes Gelände

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

4. Wandhöhe

- 4.1 Die Wandhöhe wird berechnet von Oberkante der geplanten Straße (Planstraße) auf Höhe des Eingangs bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut, bzw. bei Flachdächern bis zur Oberkante der Attika der Regelgeschosse. Ein Geländer in offener Konstruktion zählt nicht zur Wandhöhe. Für die zulässigen Wandhöhen gelten die entsprechenden Eintragungen im Plan. Bei zwei angrenzenden Erschließungsstraßen kann der Bezugspunkt entlang der Straße auch auf Höhe der Gebäudemitte gewählt werden.
- 4.2 Für Rücksprünge, Dacheinschnitte und Zwerchhäuser bei Satteldächern 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.
- 4.3 Staffelgeschosse (Penthäuser) sind mind. 1,50 m von den Außenwänden zurück zu versetzen.

5. 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. Die Reduzierung der Abstandsflächen auf 0,4 H gilt nicht in Richtung der Grundstücke Fl.Nr. 530/6, 530/7, 529/3 und 529/4 (alle Gemarkung Wolkersdorf). Hier sind die Abstandsflächen nach den allgemein geltenden Regeln des Art.6 BayBO anzuwenden.

6. Nebenanlagen

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

7. Stellplätze, Garagen und Carports

- 7.1. Im WA2 sind Garagen, Carports und Stellplätze nur auf den für Stellplätze, Carports und Garagen festgesetzten Flächen zulässig.
- 7.2 Garagen ohne Stauraum entlang der Straßenbegrenzungslinie sind, auch mit automatischem Tor, ausgeschlossen.

- 7.3. Die privaten Stellplätze sind wasserdurchlässig auszuführen (Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, etc.).

8. Höhenlage

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

II. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

1. Dächer

- 1.1. Für die Hauptgebäude sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 32° - 47° vorgeschrieben. In den WA 1,3 und 4 sind nur Flachdächer zulässig.
- 1.2. Die Dachgauben müssen vom Ortgang mindestens 1,50 m entfernt sein.
- 1.3. Der Abstand des Dachaustritts einer Gaube 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 Photovoltaik-, Solaranlagen oder Gründächer ausgebildet werden sowie Dachflächen von Wintergärten, Carports und Garagen.
- 1.5. Die Dachflächen der Doppelhäuser sind in einheitlichem Farbton und Material herzustellen bzw. aufeinander abzustimmen.
- 1.6. Photovoltaik- oder Solaranlagen sind nur als in die Dachdeckung integrierte oder mit derselben Neigung aufgesetzte Anlagen zulässig. Auf Garagen, Carports und Nebengebäuden sind aufgeständerte Photovoltaik- und Solaranlagen zulässig.
- 1.7. Für Garagen und Carports sind nur Flach- bzw. Satteldächer mit einer dem Hauptgebäude angepassten Dachneigung zulässig.
- 1.8. Aneinandergebaute Hauptgebäude müssen dieselbe Dachneigung haben. Maßgeblich ist der erste genehmigte Bauantrag.

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 Leitungen

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

5. Sonstige Festsetzungen

- 5.1 Private Funk- und Sendeanlagen einschließlich der Masten sind nicht zulässig.

- 5.2 Zur Sicherung des öffentlichen Schmutzwasserkanals ist ein freizuhaltenender 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 (siehe im Planblatt mit Leitungsrechten zu belastende Flächen). Eine Überbauung (Außenanlagen wie Wege, Zufahrten, Stellplätze und Grünbeete) der Schutzstreifenfläche ist unzulässig. Eine Überbauung bedarf einer gesonderten vertraglichen Vereinbarung zur Übernahme des Mehraufwands und der Kosten für Abbruch und Wiederherstellung bei Reparaturarbeiten am Sammler durch den Grundstückseigentümer.

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 innerhalb des Baugrundstücks verschoben werden. Maßgeblich ist die Einhaltung der Anzahl von insgesamt mindestens 30 Stück und eine gleichmäßige Verteilung im Gebiet. Die Baumarten können aus beiliegender Auswahlliste entnommen werden bzw. sind im Ersatzpflanzungsplan im Rahmen des städtebaulichen Vertrags verbindlich festgelegt.
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. Die Verlegung von Versorgungsleitungen ist auf die festgesetzten Baumstandorte 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 öffentliche Spielplatz wird mit einer Mindestgröße von 300 m² festgesetzt.
7. Der als private Grünfläche festgesetzte „Waldrand“ ist mit heimischen Sträuchern (entsprechend Teil e) der Anlage „Pflanzliste“ anzupflanzen und zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind, mit Ausnahme einer Einzäunung entlang des Rad- und Fußwegs nicht zulässig.
8. Als CEF-Maßnahme wird die dauerhafte Anbringung von jeweils 3 Nistkästen für Halbhöhlen- und Höhlenbrüter sowie drei Fledermauskästen vom Typ „Hölenkasten“ im angrenzenden LB 12 festgelegt.

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 und zur Entsorgung des Abwassers ist dem Gesundheitsamt vorzulegen. Bei Einleitung in die Zwiesel ist ein wasserrechtliches Verfahren erforderlich.

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.

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.

5. Forstrechtliche Belange

- 5.1 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.
- 5.2 Für die Rodung der Flächen Fl. Nr. 529/5 und 529/6 ist eine flächengleiche Ersatzaufforstung vorzunehmen.

6. Geschützter Landschaftsbestandteil

Innerhalb geschützter Landschaftsbestandteile ist das Errichten baulicher Anlagen grundsätzlich verboten. Dazu gehören auch Stellplätze und Wege sowie Zäune. Der für den Spielplatz erforderliche Zaun ist davon ausgenommen.

V. INKRAFTTRETEN

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

Schwabach, den 17.07.2014
– 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
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 Private Grünfläche „Waldrand“

Solitär, 2xv., Container, 60 - 100 cm, 30 Stk / 100 qm

Feld-Ahorn	Acer campestre
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Zweiggriffliger Weißdorn	Crataegus laevigata
Trauben-Kirsche	Prunus padus
Hunds-Rose	Rosa canina
Sal-Weide	Salix caprea
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra

f) Bodendecker

Immergrün	Vinca minor
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
Waldrebe	Clematis spec.
Pfeifenwinde	Aristolochia macrophylla
Blauregen	Wisteria sinensis