



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,
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-111-12

„AM DILLINGHOF“

-westlich der Brandenburger Straße-

MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1. Die mit **WA1, WA2**, gekennzeichneten Flächen sind als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Im Geltungsbereich sind von den allgemein zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 2 BauNVO *Schank- und Speisewirtschaften ausgeschlossen*.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind generell ausgeschlossen.

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung gelten die im § 19 BauNVO maximalen zulässigen Grundflächenzahlen für ein allgemeines Wohngebiet.

- 2.2 Die zulässige Grundfläche für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätzen mit Ihren Zufahrten im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO darf maximal bis zu 50 % überschritten werden. Weitere Überschreitungen sind nicht zulässig.
- 2.3 Beschränkung der Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude
Die maximale zulässige Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude beträgt **2 Wohneinheiten**.
- 2.4 Die im Planblatt festgesetzten maximalen Trauf-, First- und Gebäudehöhen beziehen sich auf die im Plan festgelegten Bezugshöhen. (Sie werden im weiteren Verfahren nach Vorliegen einer Straßenausbauplanung ins Planblatt eingetragen).
- 2.5 Die maximale Traufhöhe (THmax) , gemessen zwischen der festgelegten Bezugshöhe und dem Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der Unterkante Sparren dürfen auf mindestens 70 % der Gebäudelänge nicht überschritten werden.
Die Firsthöhe FH max. und Gebäudehöhe GBH max. dürfen nicht überschritten werden.
- 2.6 Anzahl der Vollgeschosse / Trauf-und Firsthöhe
- 2.6.1 **Im WA1** beträgt die maximale Anzahl der zulässigen Vollgeschosse I+D, d.h. zulässig ist ein Vollgeschoss mit einem zum Vollgeschoss ausgebauten Dachgeschoss mit -maximaler Traufhöhe von 3,50 m und maximaler Firsthöhe von 9,00 m.
- 2.6.2 **Im WA 2** ist die Anzahl der Vollgeschosse zwingend auf II festgesetzt. Je nach Dachform sind folgende maximale Traufhöhe (THmax)- bzw. Firsthöhen (FHmax) zulässig:
- Satteldach: THmax= 6,00 m, FHmax= 10,00 m
 - Zeltdach: THmax= 6,50 m, FHmax= 9,00 m
 - Pultdach: THmax= 5,50 m, Gebäudehöhe (GBHmax) = 8,00 m
- 2.7 Für Rücksprünge, Dacheinschnitte und Zwerchhäuser bzw. im Bereich von Abgrabungen sind abweichende Traufhöhen zulässig, wenn ihre Breite max. 2/5 der Gebäudelänge beträgt. Dabei muss der First von Zwerchhäusern unter dem Hauptfirst liegen.
- 3. Bauweise**
Im gesamten Geltungsbereich gilt die offene Bauweise gem. § 22 Abs.2 BauNVO.
- 4. Nebenanlagen**
Die Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (z.B. Gartenhäuser) können ausnahmsweise außerhalb der Baugrenzen bis zu einer Grundfläche von insgesamt weniger als 5% der Grundstücksgröße zugelassen werden.
- 5. Stellplätze, Garagen und Carports**
- 5.1. Garagen, Carports und Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 5.2 Die privaten Stellplätze sind wasserdurchlässig auszuführen (z.B. Rasengittersteine, Drainpflaster etc.).

6. Höhenlage

- 6.1 Die fertige Erdgeschossfußbodenhöhe (FOK) der Hauptgebäude darf max. 30 cm über oder unter der festgesetzten Bezugshöhe liegen.
- 6.2 Stützmauern innerhalb der Grundstücke sind bis zu einer Höhe von max. 1,0 m zulässig.
- 6.3 Stützmauern entlang der Nachbargrenzen sind unzulässig. Bei Garagenzufahrten können Stützmauern an Nachbargrenzen ausnahmsweise zugelassen werden.
- 6.4 Geländeänderungen im direkt nördlich angrenzenden Bereich zum Landschaftsschutzgebiet-Siechweihergraben sind nicht zulässig.

7. Ausschluss von alternativen Heizmöglichkeiten (optional)

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 Wärmeengewinnung durch Solaranlagen. Der Ausschluss gilt nicht für das BHKW selbst.

8. Umweltschutz

8.1 Artenschutz

Um Gefährdungen von Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie zu vermeiden oder zu mindern, sind die folgenden zeitlichen Vorgaben einzuhalten: Rodungsarbeiten dürfen nur außerhalb der Brutzeiten der vorkommenden Brutvögel, zwischen Anfang Oktober und Ende Februar und außerhalb der Winterschutzzeit von Fledermäusen (November bis April) durchgeführt werden (siehe Anlage 4 zur Begründung -„spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)“).

Der Abriss des Wirtschaftsgebäudes auf der Fl.Nr. 1131/2 ist nur außerhalb der Wochenstubenzeit der Fledermäuse durchzuführen (zwischen September und April).

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.

8.2 Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Innerhalb des Geltungsbereiches sind folgende Flächen mit dem Erhaltungsgebot festgesetzt:

1. eine ca. 5,0 m breite private Grünfläche entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze (Teil des Biotops Nr. 379). Sie ist von jeglicher Bebauung und hausgärtnerischen Nutzung freizuhalten.
2. eine ca. 2,0 m breite öffentliche Grünfläche am nordöstlichen Rand des Flurstücks 1095 (Erhalt der Hecke),
3. Eiche mit Kronentrauf von 11,0 m Radius am Südrand des Grundstücks Fl.Nr .1131/2 (Teil des Biotops Nr. 380).

9. Ökologischer Ausgleich innerhalb des Geltungsbereiches

Als ökologische Ausgleichsmaßnahmen für den vorgenommenen ökologischen Eingriff sind innerhalb des Geltungsbereiches folgende Kompensationsmaßnahmen festgesetzt:

- Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze (Fl.Nr. 1094/4, 1132/9, und Teilflächen aus 1132/11) ist eine ca. 10 m tiefe öffentliche Grünfläche festgesetzt.

In diesem Bereich gilt ein gesonderter Maßnahmenplan für die ökologische Aufwertung dieser Fläche.

Maßnahmenplan

Zur Ortsabrundung und als Ersatz für die im Rahmen der Bebauung beseitigten Heckenanteile soll auf der derzeit intensiv genutzten Ackerfläche eine längere Hecke entstehen aus standortgerechten und heimischen Gehölzen. Entlang dieser Hecke soll ein Krautsaum ausgebildet werden, der gehölzfrei bleiben und den Übergang zur intensiv genutzten Ackerfläche bilden soll.

1. Herstellungsmaßnahmen

Zeitpunkt: frostfreie Perioden während des Winterhalbjahres

Hecke: Pflanzgut: zertifiziert autochthones Material

Pflanzenauswahl:

Botanische Bezeichnung	Deutsche Bezeichnung	Anteil In %
<u>Crataegus monogyna</u>	Eingrifflicher Weißdorn	5
<u>Cornus sanguinea</u>	Blutroter Hartriegel	5
<u>Coryllus avellana</u>	Europ. Hasel	30
<u>Prunus spinosa</u>	Schlehe	30
<u>Rosa canina</u>	Hundsrose	5
<u>Rhamnus cartharticus</u>	Kreuzdorn	5
<u>Sambucus nigra</u>	Schwarzer Holunder	10
<u>Lonicera xylosteum</u>	Heckenkirsche	5
<u>Euonymus europaeus</u>	Pfaffenhütchen	5

3-4 reihig, Pflanzabstand 1,5 m zwischen den Reihen, 1-2 m in den Reihen (unregelmäßig)

Saum: Es ist eine möglichst unregelmäßige Grenzlinie zwischen Strauch- und Krautschicht herzustellen, da diese Grenzzonen besonders artenreiche Lebensräume darstellen.

Strukturanreicherung: Ausbringen von Totholz und Lesesteinhaufen
Errichtung eines Schutzzaunes

2. Entwicklungspflege (Dauer: ca. 5 Jahre)

Gegebenenfalls Wässerung, Nachpflanzen ausgefallener Sträucher, Ausmäh konkurrierender Kräuter und Gräser bei Bedarf, hälftige Mahd der Saumbereiche;

3. Erhaltungspflege (Dauer: ca. 8 Jahre)

Abschnittsweises „Auf-den-Stock-Setzen“
Rückbau des Zaunes zur Landschaft

4. Erfolgskontrolle

- gärtnerische Anlegung der Grundstücksfreiflächen,
- die Eigentümerwege sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu pflastern.

10. Zuordnung von Flächen und Maßnahmen für Ausgleich von Eingriffen § 9 Abs.1a BauGB außerhalb des Geltungsbereiches

An anderer Stelle als am Ort des Eingriffes in Natur und Landschaft werden gem. § 9 Abs.1a BauGB folgende Ausgleichsflächen mit den dazugehörigen Maßnahmen zugeordnet:

Flur-Nr.	Gemarkung	Größe (m ²)	Maßnahme
Nördliche Teilfläche aus Fl.Nr. 1094	Schwabach	4.162	Resultierend aus den Vorgaben der Sap wird, als Ersatz für den Lebensraumverlust von feldbrütenden Vogelarten, auf der derzeit intensiv genutzten Ackerfläche eine extensive Wiese entwickelt. 1. Herstellungsmaßnahmen: Ausmagerung der Fläche über ca. 3 Jahre; Geländemodellierung: in Teilbereichen flache, offene Mulden für Bodenbrüter; Anlage extensive Wiese; 2. Entwicklungspflege Mahd 2 schürig ab 15.06. und jeweils Mahdabfuhr über ca. 4-5 Jahre; Erhalt der offenen Bodenstellen bei Bedarf; 3. Erhaltungspflege Mahd 2 schürig ab 15.06. und jeweils Mahdabfuhr über ca.8 Jahre; Erhalt der offenen Bodenstellen bei Bedarf; 4.Erfolgskontrolle
Nördliche Teilfläche aus Fl.Nr. 1095 und 1094/4		4.137	Wie auf der o.g. Fl.Nr. wird auf der derzeit ebenfalls intensiv genutzten Ackerfläche eine extensive Wiese entwickelt.

Die Maßnahmenpläne für die o. g. Kompensationsmaßnahmen außerhalb Geltungsbereiches sind für die Herstellung und dauerhafte Pflege bindend.

10.1 Zuordnung der nördliche Teilfläche Fl.Nr. 1094 dem Grundstück Fl.Nr. 1131/2

Gemäß der naturschutzrechtlichen Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung, die Bestandteil der Begründung bildet, wird der von dem Grundstückseigentümer Fl.Nr 1131/2 verursachte Eingriff in Höhe von 1.248,6 Wertepunkten auf der nördlichen Teilfläche der Fl.Nr. 1094 mit einer Größe von 4.162 m² ausgeglichen.

Die nördliche Teilfläche der Fl.Nr. 1094 wird als Fläche für Ausgleich von Eingriffen § 9 Abs.1a BauGB dem Grundstück Fl.Nr. 1131/2 zugeordnet.

(s. Berechnungsgrundlage im Punkt 6.2 des Umweltberichtes)

10.2. Zuordnung der nördliche Teilfläche Fl.Nr. 1095 und Fl.Nr 1094/4 den Grundstücken westlich des Flurweges (Fl.Nr. 1094/2 –westlich der bestehenden Bebauung an der Brandenburger Straße)

Der verbleibende naturschutzrechtliche Eingriff in Höhe von 982,32 Wertepunkten wird auf der Teilfläche Fl.Nr .1094/4 und 1095 mit einer Gesamtgröße von 4.137 m² erbracht.

Die nördliche Teilfläche der Fl.Nr. 1095 und Fl.Nr .1094/4 wird als Fläche für Ausgleich von Eingriffen § 9 Abs.1a BauGB dem Geltungsbereich mit Ausnahme des Flurstücks 1131/2 zugeordnet.

(s. Berechnungsgrundlage im Punkt 6.2 des Umweltberichtes)

Die o.g. Maßnahmenpläne außerhalb Geltungsbereiches sind für die Herstellung und dauerhafte Pflege bindend.

Der ökologische Ausgleich ist vor dem naturschutzrechtlichen Eingriff (jedoch spätestens vor der Erteilung der ersten Baugenehmigung) zu erbringen.

Die festgesetzten Ausgleichsflächen und -maßnahmen dienen dem Ausgleich von Eingriffen in die Natur und Landschaft durch die Bebauung und Erschließung

II. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

1. Dächer / Dachgauben

1.1. Für die Hauptgebäude sind gemäß Planblatt verschiedene Dachformen zugelassen:

Im WA1: Satteldächer (im Planblatt mit **SD** gekennzeichnet) mit einer Dachneigung zwischen 35° - 48°,

Im WA2:

- ▶ Satteldächer (im Planblatt mit **SD** gekennzeichnet) mit einer Dachneigung zwischen 25° - 35°,
- ▶ Zeltdächer (**ZD**) mit einer Dachneigung bis max. 24°,
- ▶ Pultdächer (**PD**) mit einer Dachneigung bis max. 20°

1.2. Die im Planblatt eingetragene Hauptfirstrichtung ist einzuhalten.

1.3. Die Dachgauben bei den Satteldächern:

- müssen zur Giebelwand mindestens 1,50 m entfernt sein,
- dürfen die max. Dachgaubenlänge von 1/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten.

1.4. Der Abstand der Dachgaube zu First-und Traufkante muss, gemessen in der Dachschräge mind. 0,60 m betragen. Die senkrechte Wandhöhe des Dachaufbaus, gemessen zwischen Fußpunkt des Dachaufbaus und Schnittpunkt dieser Wand mit der Dachhaut, darf 1,40 m nicht überschreiten.

1.5. Die Dachüberstände dürfen am Ortgang max. 0,30 m und an den Traufen maximal 0,60 m betragen (waagrecht gemessen).

1.6. Dacheindeckungen:

Im **WA1** sind nur Dachziegel oder -pfannen in roten, braunen Farbtönen zulässig.

Im **WA 2** sind außer Dachziegel oder -pfannen auch andere Dacheindeckungsmaterialien in roter, brauner, grauer, schiefergrauer Farbe zulässig.

Glänzende oder reflektierende Materialien sind nicht zulässig.

Ausgenommen von diesen Bestimmungen sind Dachflächen, die als Solaranlagen oder Gründächer ausgebildet werden sowie Dachflächen von Wintergärten.

- 1.7. Die Doppelhäuser müssen die gleiche Dachform und die Dachneigung erhalten.
- 1.8. Die Dachflächen der Doppelhäuser sind in einheitlichem Farbton und Material herzustellen bzw. aufeinander abzustimmen.

2. Fassadengestaltung

Reflektierende Materialien und grelle Farben sind bei der Fassadengestaltung nicht zulässig.

Energiegewinnungsanlagen an Fassaden sind zulässig, wenn sie in die Fassade integriert sind.

Solar- / Photovoltaikanlagen

Diese Anlagen sind nur als in die Dachdeckung integrierte oder mit derselben Neigung aufgesetzte Anlagen zulässig. Aufgesetzte Solar- und Photovoltaikanlagen mit von der Dachfläche abweichender Neigung sind auf Hauptgebäuden mit Satteldach nur zulässig, wenn sie vom öffentlichen Raum aus nicht einsehbar sind. Bei der Pultdachausführung sind die aufgeständerten Anlagen nicht zulässig.

Auf Garagen, Carports und Nebengebäuden sind Solar- und Photovoltaikanlagen allgemein zulässig.

3. Einfriedungen

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind nur offene Einfriedungen bis zu einer Gesamthöhe von 1,20 m zulässig. Sie sind mit Laubgehölzen zu hinterpflanzen.

4. Standplätze für Abfall- und Wertstoffbehälter

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

5. Verlegung von Leitungen

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

6. Sonstige Festsetzungen

Für überörtliche Versorgung sind Funk- und Sendeanlagen einschließlich der Masten nicht zulässig.

III. GRÜNGESTALTUNG

1. Die nicht überbaubaren Flächen mit Ausnahme der Hauszugänge, Terrassen und Zufahrten sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.
2. Für jeden Baumstandort in der öffentlichen Straßenverkehrsfläche ist eine Pflanzfläche von mindestens 15 m² zu gewährleisten. Die Baumpflanzenarten können aus beiliegender Auswahlliste entnommen werden.

3. Pro angefangene 400 m² Grundstücksfläche ist ein Baum zu pflanzen. Generell gilt: Abgänge sind unverzüglich gleichwertig nachzupflanzen.
4. Vor Baubeginn ist um das Biotop Nr. 380 (Eiche an Südrand der Fl.Nr. 1131/2) und Biotop Nr. 379 (am Nordrand des Fl.Nr. 1131/2) ein 3 m hoher, ortsfester Schutzzaun in 11 m Radius rund um den Baumstamm zu erstellen. Der Traufbereich ist von jeglicher Bebauung und sonstigen Beeinträchtigungen (wie: Versiegelungen, Plasterungen, Ablagerungen, Aufschüttungen, Abgrabungen (insbesondere der Wurzeln) freizuhalten. Während der Bauphase ist die DIN 18 920 zu beachten.
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. Gemäß der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung sind folgende Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S. v. § 44 Abs. 5 BNatSchG) sog. CEF-Maßnahmen durchzuführen:
 - CEF 1: Als Ersatz für den Lebensraumverlust von feldbrütenden Vogelarten (Feldlerche und potenziell Wiesenschafstelze) ist der östliche Teil, der an der Randeingrünung angrenzenden Fl.Nr. 1094 zu einer extensiven Wiese zu entwickeln. Die Grenzlinie zum verbleibenden Acker muss sich in mind. 60 m Entfernung von der Randbegrünung befinden. *(Die Sicherung dieser CEF 1 Maßnahmen wird im weiteren Verfahren auf den noch nachzuweisenden ökologischen Ausgleichsflächen erfolgen.)*
 - CEF 2: Als Ersatz für den Wegfall von Bäumen mit potenzieller Quartierung für Fledermäuse sind an den nahegelegenen Baumbeständen 2 Flachkästen anzubringen *(diese Maßnahme wurde bereits umgesetzt).*
 - Die o. g. CEF Maßnahmen sind vor dem naturschutzrechtlichen Eingriff (Abschieben des Mutterbodens o.ä.) durchzuführen.

IV. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

1. Privatkanal auf der Fläche Fl.Nr. 1131/2 - entlang der festgesetzten privaten Grünfläche
Der Schutzstreifen der privaten Kanalleitung im nördlichen Bereich des Planungsgebietes beträgt 1,50 m beiderseits der Rohrachse.
2. Öffentliche Kanalleitung entlang der östlichen Grundstücksgrenze Fl.Nr. 1095
Der Schutzstreifen der noch zu erstellenden öffentlichen Kanalleitung beträgt 1,50 m beiderseits der Kanalachse.
Die Erdarbeiten bzw. Geländeänderungen im Bereich der o.g. Schutzstreifen dürfen unter einer Tiefe von 0,30 m nicht ausgeführt werden. Die Genehmigung für Aufgrabungen sowie die Befahrung mit schweren Baufahrzeugen wie Lader, Lkw, Kräne in diesem Bereich muss mit dem Versorgungsträger bzw. im Falle Nr. 1 mit dem Tiefbauamt und der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Schwabach abgestimmt werden.
Dieser Schutzstreifen ist von jeglicher Bebauung, Überbauung, Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern freizuhalten.

V. HINWEISE

1. Abführung von Oberflächenwasser

Das Erschließungsgebiet wird im Trennsystem entwässert.

Gemäß der Baugrunduntersuchung für das Gebiet Am Dillinghof vom 25.11.2013 ist das Gebiet für eine effektive Versickerung nicht geeignet.

Unabhängig davon ist eine Oberflächenversickerung von Niederschlagswasser z.B. durch versickerungsfähige Pflasterbeläge für die Außenanlagen möglich.

Im Falle von Überschreitungen des zulässigen Abflußbeiwertes ($\Psi = 0,45$) sind dann Regenrückhaltemaßnahmen notwendig. Diese sind gemäß § 10 Abs. 2 Nr. 3 der Entwässerungssatzung zu dimensionieren.

Der Nachweis hierfür ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Für die Regenrückhaltung ist der Einbau einer Regenwasserzisterne mit einem Retentionsvolumen von 1 bis 2 m³ geeignet. Gartenteiche werden als Regenrückhaltemaßnahmen nicht anerkannt.

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 Konzeption zur Versorgung mit Trinkwasser und 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. Öffentlicher Kinderspielplatz

Im Nordwestteil des Baugebietes ist als Teil des allgemeinen Wohngebietes (WA 1) ein ca. 180 m² großer, öffentlicher Kinderspielplatz für Kleinkinder untergebracht.

3. Stellplatzsatzung

Es gilt die Satzung über die Herstellung von Garagen- und Stellplätzen (GaStS der Stadt Schwabach) in der jeweils aktuellen Fassung.

4. Baumpflanzungen/ Baumschutzverordnung

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

Bei der Pflanzung von Bäumen sind die nachbarschaftsrechtlichen Mindestabstände zu beachten (2,0 m zu den Nachbargrenzen, 4,0 m zu den landwirtschaftlichen genutzten Grundstücken).

5. Mutterboden

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

Der Oberboden und der kulturfähige Unterboden sind bei Erdarbeiten getrennt auszubauen, zu sichern, sachgerecht zu lagern und, soweit wie möglich sind Unter- und Oberboden nach Abschluss der Bauarbeiten wieder lagenweise direkt auf dem Baugrundstück aufzubringen. Verdichtete Böden sind zu renaturieren, Materialreste des Bauvorgangs zu beseitigen. Die natürliche Bodenstruktur der öffentlichen Grünflächen und der nicht überbauten privaten Die DIN 19731 ist zu beachten.

6. Bodendenkmäler

Gemäß den Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes sind bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde umgehend der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege - Dienststelle Nürnberg - zu melden.

Dem Landesamt ist die Möglichkeit einzuräumen, auf Kosten des Antragstellers = Betreiberfirma so frühzeitig wie möglich vor Beginn der Erschließungs- und Bauarbeiten eine bauvorgreifende Sonderabgrabung mit Bagger und Humusschaufel und ggf. Rettungsgrabungen vorzunehmen.

Sollten hierbei Bodendenkmäler größerer Bedeutung entdeckt und durch die geplanten Baumaßnahmen zerstört werden, kann eine Baugenehmigung erst erteilt werden, wenn der Antragsteller es ermöglicht, das Bodendenkmal auf seine Kosten bauvorgreifend freizulegen und zu dokumentieren.

Art. 8 Abs. 1 DSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.

Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben.

Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen.

Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

7. Baustellenlärm

Auf die Einhaltung der maßgeblichen Vorschrift (BlmSchG) und Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm-Geräuschimmissionen (AVV-Baulärm) wird hingewiesen.

8. INKRAFTTRETEN

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

Schwabach, den 29.09.2014
– S t a d t –

Thürauf
Oberbürgermeister

R. 4

A. 41



ANLAGE 1 ZUM TEIL III. GRÜNGESTALTUNG

- AUSWAHLLISTE ZUR BEPFLANZUNG -

Gebiet „Am Dillinghof“

Vorrangig sollten heimische standortgerechte Arten verwendet werden. Zusätzlich aufgeführt sind auch Arten, die einen ökologischen Wert als Nahrungs- und Brutgehölz für Vögel und als Bienenweide besitzen.

❖ Kennzeichnung als giftige Pflanze: vor der Verwendung an oder in der Nähe von Kinderspielplätzen, Kindergärten und –tagesstätten sowie in Hausgärten, die Kindern als Spielort dienen, wird gewarnt.

Folgende Arten werden empfohlen:

a) Großkronige Bäume

Stieleiche	Quercus robur
Traubeneiche	Quercus petraea
Kastanie	Aesculus in Arten u Sorten
Spitzahorn	Acer platanoides
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Sommerlinde	Tilia platyphyllos
Winterlinde	Tilia cordata
Hängebirke	Betula pendula
Walnuss	Juglans regia
Vogelkirsche	Prunus avium
Waldkiefer, Föhre	Pinus sylvestris

b) Klein- und mittelkronige Bäume

Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Eberesche	Sorbus aucuparia
Essbare Eberesche	Sorbus aucuparia var.edulis
Mehlbeere	Sorbus aria
Weißdorn	Crataegus monogyna
Holzapfel	Malus sylvestris
Wildbirne	Pyrus pyraeaster
Aprikose	Armenia vulgaris
Echte Quitte	Cydonia oblonga
Kultur-Apfel	Malus domestica
Pfirsich	Persica Vulgaris
Kirsche	Prunus
Pflaume	Prunus domestica
Kultur-Birne	Pyrus communis

Bei den Obstbäumen werden regional vorkommende Sorten empfohlen.

c) Sträucher über 2 m Höhe

Feldahorn	Acer campestre	
Felsenbirne	Amelanchier ovalis	
Hainbuche	Carpinus betulus	
Kornelkirsche	Cornus mas	
Schlehe	Prunus spinosa	
Weißdorn	Crataegus monogyna	
Weißdorn	Crataegus laevigata agg.	
Hundsrose	Rosa canina	
Wein-Rose	Rosa rubiginosa	
Hasel	Corylus avellana	
Kreuzdorn	Rhamnus cathartica	❖
Hartriegel	Cornus sanguinea	
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus	❖
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum	❖
Liguster	Ligustrum vulgare	❖
Ligustrum vulgare ‚Atrovirens‘	wintergrüner Liguster	❖
Haferschlehe	Prunus insititia	
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra	

d) Sträucher unter 2m Höhe

Kriechende Rose	Rosa arvensis	
Buchs	Buxus sempervirens	
Apfelbeere	Aronia melanocarpa	
Berberitze	Berberis, niedrige Arten	
Besenginster	Cytisus scoparius	❖
Färberginster	Genista tinctoria	❖
Schwarze Johannisbeere	Ribes nigrum	
Stachelbeere	Ribes uva-crispa	
Brombeere	Rubus fruticosus	
Korbweides	Salix viminalis	

e) Bodendecker

Immergrün	Vinca minor	
Efeu	Hedera helix	❖
Bodendeckende Rosen	Rosa i.S.	

f) Kletterpflanzen

Selbstklimmend:

Wilder Wein	Parthenocissus quinquefolia	
Efeu	Hedera helix	❖

Rankhilfe erforderlich:

Waldrebe	Clematis spec.	
Pfeifenwinde	Aristolochia macrophylla	
Blauregen	Wisteria sinensis	
Kletterrosen	Rosa in Sorten	

g) Trockenresistente Pflanzen für die extensive Dachbegrünung

Sedum, Arten wie

S. acre	Scharfer Mauerpfeffer
S. album	weißer Mauerpfeffer
S. reflexum	Felsenmauerpfeffer

Kräuter / Stauden, Arten wie

Allium schoenoprasum	Schnittlauch
Dianthus carthusianorum	Karthäusernelke
Hieracium pilosella	Kleines Habichtskraut
Potentilla verna	Frühlingsfingerkraut
Petrorhagia saxifraga	Felsennelke

Gräser, Arten wie

Agrostis tenuis	Rotes Straußgras
Festuca ovina	Schafschwingel
Festuca rubra	Rotschwingel

h) Empfehlenswerte Qualität und Größen für die vorgenannten Pflanzen:

Bäume / Hochstämme und Stammbüsche:

Mind. 3-4 x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 16-18 cm

Solitärsträucher:

3 x verpflanzt mit Ballen, Höhe 150 / 175 / 200 cm

Sträucher:

Verpflanzt, Höhe 60-100 / 100 – 150 cm

Bodendeckende Gehölze:

3-9 Stk. Pro m², mit Topfbällen ab 11 cm, Höhe / Breite 20-30 cm

-----Ende der Pflanzliste-----