



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 Art.I G zur Einführung einer Länderöffnungsklausel zur Vorgabe von Mindestabständen zwischen Windenergieanlagen und zulässigen Nutzungen vom 15.07.2014 (BGBl.I S.954), 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), zuletzt geändert am 22.07.2014 (GVBl. S. 286),
- 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 22.07.2014 (GVBl. S. 286),
- §§ 13- 19 des Gesetzes über Natur und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl I S. 2542), zuletzt geändert am 07.08.2013 (BGBl I S. 3154)
- Art 8-11 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, zuletzt geändert am 22.07.2014 (GVBl S. 286)

folgenden

BEBAUUNGSPLAN S-113-12 MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

FÜR DAS GEBIET “ WEINGÄBCHEN II“

A) PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§9 BauGB und BauNVO)

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

Für alle als Allgemeines Wohngebiet gemäß §4 BauNVO (WA) festgesetzten Flächen sind die Ausnahmen nach §4 Abs.3 Nr.1 bis 5 Bau NVO ausgeschlossen.

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

- a) Als Höchstmaß der baulichen Nutzung wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt, soweit sich aus den im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren

Grundstücksflächen und Geschossezahlen in Verbindung mit den Grundstücksgrößen nicht ein geringeres Maß ergibt.

- b) Die zulässige Grundfläche darf durch Nebenanlagen, Garagen und Stellplätzen mit Ihren Zufahrten sowie Tiefgaragen entsprechend des § 19 Abs.4 BauNVO nicht überschritten werden.

3. Gebäudehöhe (§9 Abs.1 BauGB, §16 Abs.3 BauNVO)

- a) Die maximal zulässige Wandhöhe beträgt 6,50m.
- b) Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt 8,50m.
- c) Bei Satteldächern ist die festgesetzte Wandhöhe unabhängig von der Wahl der EFH (Erdgeschossfußbodenhöhe) zwischen der im zeichnerischen Teil in müNN angegebenen Bezugshöhe und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut zu messen. Sie darf auf maximal 1/3 der Gebäudelänge um bis zu 1,5m überschritten werden.
- d) Bei Pultdächern ist die festgesetzte Wandhöhe unabhängig von der Wahl der EFH zwischen der im zeichnerischen Teil in müNN angegebenen Bezugshöhe und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut auf der Traufseite zu messen.
- e) Bei Flachdächern die festgesetzte Wandhöhe unabhängig von der Wahl der EFH (Erdgeschossfußbodenhöhe) zwischen der im zeichnerischen Teil in müNN angegebenen Bezugshöhe und der Oberkante der Attika zu messen.
- f) Die festgesetzte Firsthöhe ist unabhängig von der Wahl der EFH zwischen der im zeichnerischen Teil in müNN angegebenen Bezugshöhe und der Oberkante Firstziegel zu messen. Sie darf weder mit dem Hauptfirst, noch mit Nebenfirsen oder Attiken von Querbauten überschritten werden.

4. Bauweise (§9 Abs.1 BauGB, §22 Abs.2 BauNVO)

Für das gesamte Wohngebiet gilt die offene Bauweise.

5. Überbaubare Grundstücksflächen (§9 Abs.1 BauGB, §23 BauNVO)

- a) Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen dürfen keine baulichen Anlagen im Sinne des §14 BauNVO errichtet werden. Ausgenommen davon sind Nebenanlagen (z.B. Gartenhäuser) bis zu einer Grundfläche von 10 m², sofern die zulässige Grundfläche im Sinne des §19 Abs.4 BauNVO eingehalten wird.
- b) Die erforderlichen Mülltonnenstellplätze und Fahrradabstellmöglichkeiten sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

6. Stellplätze, Garagen und Carports (§9 Abs.1 Nr.4 BauGB, §12 Abs.6 BauNVO)

- a) Garagen, Carports und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder auf den für Stellplätze und Carports festgesetzten Flächen zulässig.
- b) Zwischen Garage und öffentlicher Verkehrsfläche muss ein Stauraum von mind. 5m eingehalten werden. Dieser darf zur Straße hin nicht abgeschlossen werden. Stell-

plätze und Carports, die mit dem festgesetzten Mindestabstand von 1 m an der Straßenbegrenzungslinie errichtet werden, dürfen ebenfalls zur Straße hin keine Absper- rung erhalten.

7. Mindestgröße von Baugrundstücken

Als Mindestmaß von Baugrundstücken wird ein Maß von 800 m² festgesetzt.

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

1. Einfriedungen

- a) Entlang der öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen dürfen Einfriedungen eine Gesamthöhe von 1,20m nicht überschreiten.
- b) Einfriedungen sind sockellos auszuführen.
- c) Zusammenhängende Einfriedungen sind so zu gestalten, dass sie in Material, Höhe und Farbe aufeinander abgestimmt sind.
- d) Von den Einfriedungen darf keine geschlossene, wandartige Wirkung ausgehen.
- e) Einfriedungen zu öffentlichen Flächen sind mit Laubgehölzen zu hinterpflanzen.

2. Gestaltung der baulichen Anlagen

- a) Zulässig sind Flachdächer, flach geneigte Dächer, Pultdächer, Satteldächer und Zelt- dächer. Sonderdachformen, wie Walmdächer, Krüppelwalmdächer oder Tonnendä- cher, sind nicht zulässig.
- b) Dachaufbauten:

Die Gesamtlänge der Dachaufbauten (einschließlich Zwerchhaus) darf 50% der Ge- bäudelänge nicht überschreiten.

Die Dachaufbauten müssen zur Giebelwand einen Abstand von mindestens 1,00 m einhalten.

Der Abstand zu Traufkante und First muss in der Dachschräge gemessen mindestens 0,60 m betragen.

Die Einzellänge eines Dachaufbaus darf max. 4,50 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.

Zwischen zwei Dachaufbauten ist ein Abstand von mind. 1,50 m einzuhalten.

Die Dachaufbauten eines Gebäudes müssen dieselbe Form (z.B. Schleppgaube, gie- belständige Gaube) aufweisen.

- c) Dacheinschnitte:
Für Dacheinschnitte gilt ein Mindestwert zu Traufe und First von 1,0 m und ein Mindestabstand zur Giebelwand von 2,50m.
Auf einer Dachseite dürfen entweder nur Dachaufbauten oder nur Dacheinschnitte errichtet werden.
- Die Gesamtlänge der Dacheinschnitte darf 30% der Gebäudelänge nicht überschreiten.
- d) Solaranlagen sind als in die Dachdeckung integrierte oder mit derselben Neigung aufgesetzte Anlagen allgemein zulässig. Aufgesetzte Solaranlagen mit von der Dachfläche abweichender Neigung sind auf Hauptgebäuden nur zulässig, wenn sie vom öffentlichen Raum aus nicht sichtbar angeordnet werden. Die maximale Gebäudehöhe darf durch Solaranlagen um max. 1,20m überschritten werden. Sie müssen mindestens 1,50 m hinter der Attika liegen. Auf Garagen, Carports und Nebengebäuden sind Solaranlagen allgemein zulässig.
- e) Garagen, Carports und Nebengebäude sind mit Flach- oder Pultdach mit einer maximalen Dachneigung von 15° auszubilden.
- f) Aneinander angrenzende Garagen, Carports und Nebengebäude sind in Dachform und Material anzugleichen.
- g) Solaranlagen sind als in die Fassade integrierte Anlagen allgemein zulässig.
- h) Die fertigen Erdgeschossfußbodenhöhen (EFH) der Hauptgebäude dürfen um maximal ± 30 cm von der festgesetzten Bezugshöhe abweichen.
- i) Die Höhe des Kniestocks darf, gemessen ab Oberkante Rohdecke Dachgeschoss bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, max. 1,20 m betragen. (siehe Anlage 2)
- j) 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.

5. Verlegung von Versorgungsleitungen

Alle Leitungen (z.B. Telefon-, DSL- und Fernseekabel- und Stromleitungen) sind unterirdisch zu verlegen.

C) GRÜNORDNUNG

- a) Die nicht überbaubaren Flächen, mit Ausnahme der Hauszugänge, Terrassen und Zufahrten, sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.
- b) Auf den Baugrundstücken ist pro 250 m² nicht überbauter Grundstücksfläche mindestens ein klein- mittelkroniger Laubbaum mit einem Stammumfang von 18 – 20 cm zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die in der Planzeichnung enthaltenen Pflanzgebote für Bäume sind bindend. Die ortsgebundenen Baumpflanzungen können nach örtlichem Erfordernis geringfügig parallel zur Straße verschoben werden, wenn die optische Wirksamkeit für die Straßenraumgestaltung gewährleistet ist.

- c) Entlang der Erschließungsstraße ist im westlichen Planbereich auf privatem Grund eine Hecke aus heimischen, standortgerechten Gehölzen zu pflanzen (Mindestbreite 2m).
- d) An der westlichen und nördlichen Plangebietsgrenze ist ein 3m breiter Gehölzstreifen auf privatem Grund zu pflanzen. Hier sollen standortgerechte, heimische Gehölze gepflanzt werden.
- e) Es sind ausschließlich standortgerechte und einheimische Bäume und Sträucher/Hecken zu pflanzen und auf Dauer zu unterhalten. (siehe Anlage, Auswahlliste zur Bepflanzung als Empfehlung)
- f) **Die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen auf den Privatgrundstücken sind nach Fertigstellung der Baumaßnahme in der darauffolgenden Vegetationsperiode umzusetzen.**
- g) Dächer von Garagen, Carports und sonstigen Nebengebäuden, sowie von eingeschossigen Anbauten sind extensiv zu begrünen. Die Planung, Ausführung und Pflege ist entsprechend den Richtlinien der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung- Landschaftsbau (FLL) durchzuführen. Dies gilt nicht für Dächer mit Solarnutzung.
- h) Stützmauern sind als Trockenmauer zum Beispiel aus Naturstein oder Gabionen bis zu einer maximalen Höhe von 1,00 m zulässig.
- i) Für Stellplätze sind die Pflanzmaßnahmen der aktuellen Garagen- und Stellplatzsatzung der Stadt Schwabach heranzuziehen.
- j) Im nordöstlichen Planbereich soll eine öffentliche Grünfläche mit Kinderspielbereich entwickelt werden. Hier schließt sich ein ca. 13,5m/ 6m breiter in südliche Richtung verlaufender öffentlicher Grünzug als Streuobstwiese/ extensive Wiese an. (Regelung im Städtebaulichen Vertrag)
- k) Als ökologische Ausgleichsmaßnahmen für den vorgenommenen naturschutzrechtlichen Eingriff sind festgesetzt:

Innerhalb des Plangebietes

- Teilbereich des östl. Grünzugs in Nord-Süd-Richtung, 13,5m breit, als öffentliche Grünfläche mit Entwicklung zu einer extensiven Streuobstwiese. Es sind lokaltypische Sorten nach der Liste des Landschaftspflegeverbandes Schwabach zu pflanzen.
- Im östlichen Planbereich wird um die markante und zu schützende Susbirne eine strukturreiche öffentliche Grünfläche mit integriertem Kinderspielbereich entwickelt. Auf der Grünfläche müssen entsprechend der Festsetzungen im Plan lokaltypische Obstbäume gepflanzt werden.
- Im Bereich der Straßengabelung ist ein heimischer standortgerechter Einzelbaum in Abstimmung mit der Stadtgärtnerei zu setzen.

Außerhalb des Plangebietes:

Ökologische Aufwertung von Flächen in den Gemarkungen Unterreichenbach und Ottersdorf.

Flächenbezeichnung	Größe	Beschreibung der Maßnahme
Fl.Nr.503 Gemarkung Unterreichen-	5.333 m ²	Ein Klee grasacker (Waldlichtung) wird entwickelt zu

bach		<ul style="list-style-type: none">• einem breiten gestuften Waldmantel• einem umfangreichen standortgerechten Gras-Kraut-Saum mit Zwergsträuchern
Fl.Nr.1036 und 1038 Gemarkung Ottersdorf	2.422 m ²	Ein intensiv genutzter Acker soll zu einer extensiv bewirtschafteten mageren Wiese entwickelt werden.

D) HINWEISE

1. Abführung von Oberflächenwasser

- a) Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Das Oberflächenwasser ist in den dafür vorgesehenen Kanal einzuleiten.
- b) Die Versickerung von Oberflächenwasser ist nur nach Vorliegen eines entsprechenden Versickerungsgutachtens im Einzelfall zulässig. Die Bodenbeschaffenheit ist nach bisherigem Kenntnisstand grundsätzlich nicht für eine Versickerung geeignet.
- c) Das abfließende Oberflächenwasser darf nicht auf öffentliche Verkehrsflächen geleitet werden.
- d) Die Erstellung von Anlagen für das Sammeln von Regenwasser zur Grau- und Brauchwassernutzung oder von Brunnenanlagen ist nach der Trinkwasserverordnung gegenüber dem Gesundheitsamt (Gesundheitsamt Roth, ~~Dienstgebäude Schwabach, Regelsbacher Straße 9 Weinbergweg 10 in 91154 Roth~~) anzeigepflichtig. Dabei sind die Anlagen nach den anerkannten Regeln der Technik auszuführen und von einem autorisierten Fachbetrieb abzunehmen.
- e) Die geplante Konzeption zur Versorgung mit Trinkwasser und die Entsorgung des Abwassers ist dem Gesundheitsamt vorzulegen.

2. Stellplatzsatzung

Es gilt die Stellplatz- und Garagensatzung der Stadt Schwabach in der jeweils aktuellen Fassung.

3. Bodendenkmalpflege

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

4. Schutz des Baumbestandes bei Baumaßnahmen

Bei der Durchführung von Baumaßnahmen in der Nähe des Baumbestandes (Birnbäum) ist dieser nach den anerkannten Regeln der Technik zu schützen.

5. Nachbarschaftsrecht

Bei der Pflanzung von Bäumen, Sträuchern, Hecken o.ä. sind die nachbarschaftsrechtlichen Mindestabstände von mindestens 0,50m zur Grundstücksgrenze zu beachten. Falls sie über 2 m hoch sind, muss ein Abstand von mind.2 m eingehalten werden.

6. Umgang mit Mutterboden

Während der Bautätigkeit ist der Mutterboden fachgerecht zwischenzulagern und nach Fertigstellung der Baumaßnahme wieder einzubauen.

E) Inkrafttreten

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

erstellt am 18.05.2015, geändert am 13.07.2015

Schwabach, den

Thürauf
Oberbürgermeister

R. 4

A. 41

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

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 Kinderspielflächen 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.	
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	❖
wintergrüner Liguster	Ligustrum vulgare ‚Atrovirens‘	❖
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

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

Kräuter / Stauden, Arten wie

Schnittlauch	Allium schoenoprasum	
Karthäusernelke	Dianthus carthusianorum	
Kleines Habichtskraut	Hieracium pilosella	

Frühlingsfingerkraut
Felsennelke

Potentilla verna
Petrorhagia saxifraga

Gräser, Arten wie

Rotes Straußgras
Schafschwingel
Rotschwingel

Agrostis tenuis
Festuca ovina
Festuca rubra

Ansonsten sind die gültigen FLL-Richtlinien (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V.) für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen zu beachten.

h) Empfehlenswerte Qualität und Größen für die vorgenannten Pflanzen:

Bäume / Hochstämme und Stammbüsche:

Mind. 3-4 x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 18 - 20 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

Anlage 2
Systemskizze Kniestock

