

SATZUNG

Die Stadt Schwabach erlässt aufgrund § 2 Abs. 1, §§ 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11.06.2015 (BGBl. I S. 1548), sowie nach Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in den geltenden Fassungen nach Beschlussfassung durch den Stadtrat vom den Bebauungsplan „W-26-91“ für den Bereich südlich der Rotenbergstraße zwischen den Baugebieten am Mühlberg, Finkenschlag und Sonnenleite als Satzung.

§ 1
Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt die ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom und die auf dieser Fassung vermerkten Festsetzungen.

§ 2
Bestandteile dieser Satzung

Bebauungsplan bestehend aus
1. zeichnerischem Teil im Maßstab 1:1'000 und
2. textlichen Festsetzungen

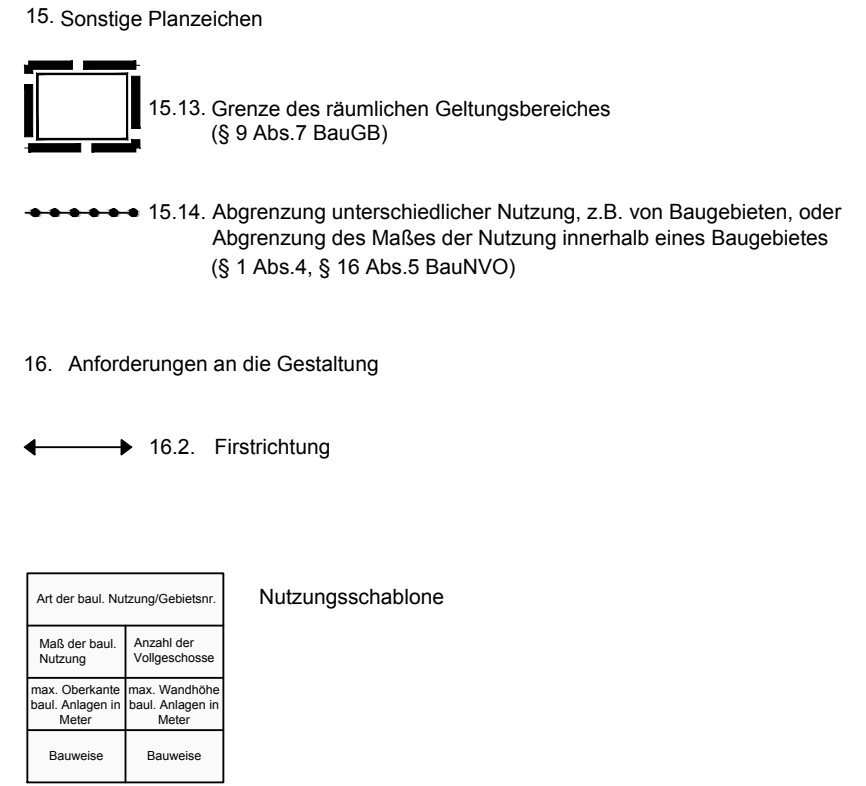
§ 3
Inkrafttreten

Diese Satzung tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

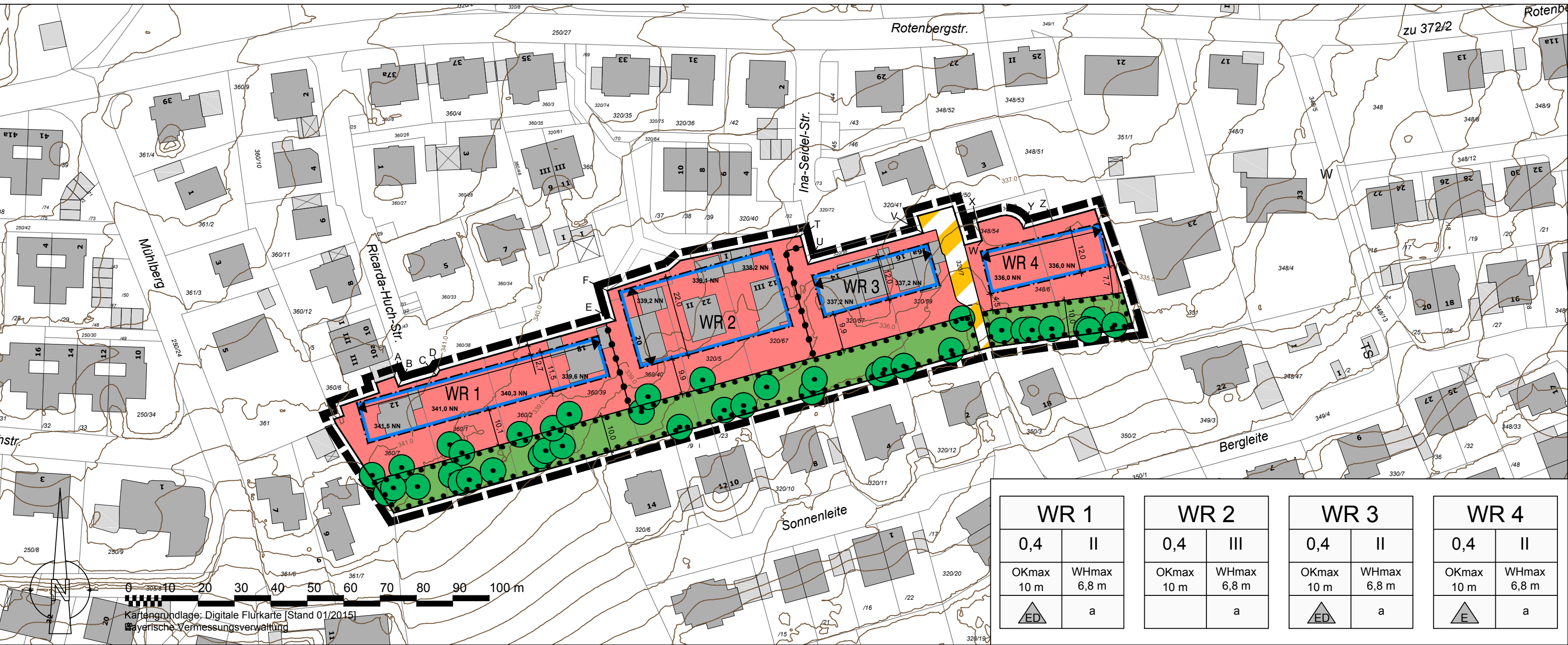
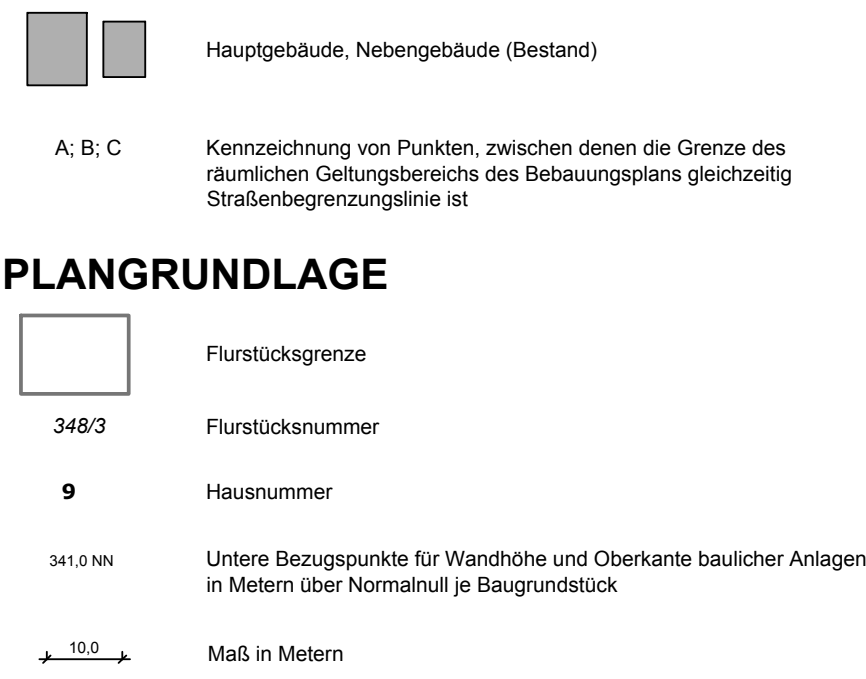
FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs.2 Nr.1, § 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der BauNutzungsverordnung -BauNVO-)
WR 1.1.2. Reine Wohngebiete (§ 3 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 5 Abs.2 Nr.1, § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)
0,4 2.5. Grundflächenzahl
III 2.7. Zahl der Vollgeschosse
OK 10,0 m 2.8. Oberkante baulicher Anlagen in Metern bezogen auf die Geländeoberfläche
WH 6,8 m 2.9. Wandhöhe in Metern bezogen auf die Geländeoberfläche
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
a 3.1. abweichende offene Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO
▲ 3.1.1. nur Einzelhäuser zulässig
▲ 3.1.4. nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
— 3.5. Baugrenze

- Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)
6.3. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Verkehrsberuhigter Bereich)
- Grünflächen (§ 5 Abs.2 Nr.5 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)
9. Private Grünflächen
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs.2 Nr.10 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6, § 40 Abs.1 Nr.14 BauGB)
13.2.2. Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern (§ 9 Abs.1 Nr.25b, Abs.6 und § 41 Abs.2 und § 213 BauGB)
● Erhaltung: Bäume



DARSTELLUNGEN ALS HINWEIS (OHNE FESTSETZUNGSSCHARAKTER)



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung**
In den reinen Wohngebieten im Sinne des § 3 BauNVO werden die nach § 3 Absatz 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Läden sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes als unzulässig festgesetzt.
- Maß der baulichen Nutzung**
 - In den reinen Wohngebieten darf die Wandhöhe der Hauptgebäude eine Höhe von 6,8 m bezogen auf die jeweils mit Planeintrag gekennzeichnete Bezugshöhe in Metern über Normalnull nicht überschreiten. Bei Satteldächern sind die festgesetzten Wand- bzw. Firsthöhen zwischen der im zeichnerischen Teil in m ü.NN angegebenen Bezugshöhe und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut bzw. der Oberkante Firstziegel zu messen.
 - In den reinen Wohngebieten darf die Oberkante der Hauptgebäude eine Höhe von 10,0 m bezogen auf die jeweils mit Planeintrag gekennzeichnete Bezugshöhe in Metern über Normalnull nicht überschreiten.
 - Die Oberkante der fertigen Erdgeschoßfußböden FOK der Hauptgebäude darf eine Höhe von 0,3 m bezogen auf die jeweils laut Planeintrag gekennzeichnete Bezugshöhe nicht überschreiten.
 - In den reinen Wohngebieten beträgt die zulässige Grundflächenzahl 40 vom 100 (GRZ 0,4).
- Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise**
 - In den reinen Wohngebieten WR 1, WR 2, WR 3 und WR 4 wird eine abweichende, offene Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Die Länge der Fassade wird festgesetzt auf 20 Meter.
 - In reinen Wohngebieten WR 1 und WR 3 sind Häuser ausschließlich als Einzel- oder als Doppelhaus zulässig.
 - Im reinen Wohngebiet WR 4 sind Häuser ausschließlich als Einzelhäuser zulässig.
 - In den reinen Wohngebieten werden die überbaubaren Grundstücksflächen mittels Baugrenzen nach § 23 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO sind einzuhalten. Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO findet keine Anwendung.
- Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen**
 - In den Reinen Wohngebieten WR 1 – 3 müssen Garagen, Carports, Stellplätze, Mülltonnenstellplätze und Fahrradabstellmöglichkeiten einen Abstand von mindestens 5 m zur privaten Grünfläche aufweisen. Andere Nebenanlagen (z.B. Kinderspielgeräte, Gartenhäuschen) und Nutzungen (z.B. Beete) sind auf der gesamten Fläche zulässig.
 - In dem Reinen Wohngebiet WR 4 müssen Garagen, Carports, Stellplätze, Mülltonnenstellplätze und Fahrradabstellmöglichkeiten einen Abstand von mindestens 2 m zur privaten Grünfläche aufweisen. Andere Nebenanlagen (z.B. Kinderspielgeräte, Gartenhäuschen) und Nutzungen (z.B. Beete) sind auf der gesamten Fläche zulässig.
 - Pro Baugrundstück wird die Errichtung von Holzlagerplätzen auf max. 12 m², das Aufstellen von Kinderspielgeräten, Gartenhäuschen und Gerätehäuschen auf insgesamt max. 15 m² begrenzt.
 - Als Baumschutzmaßnahme ist ein Mindestabstand zu festgesetzten Großbäumen von 3,5 m ab Stamm gemessen freizuhalten.
 - Zwischen öffentlichen Verkehrsflächen und Garagen, sowie Carports ist ein Stauraum in einer Tiefe von mindestens 5 m freizuhalten.
- Örtliche Bauvorschriften nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO**
 - In den reinen Wohngebieten sind Dächer ausschließlich als Satteldach mit einer Dachneigung von 33° - 45° zulässig. Die Neigung der Dachflächen eines Daches sind mit gleicher Neigung auszubilden.
 - Die Dachgauben eines Gebäudes müssen dieselbe Form (z.B. Schleppeggaube, giebelständige Gaube) aufweisen. Ausnahmen sind nur im Bestand zulässig.
 - Dachgauben müssen zur Giebelwand mindestens 1,0 m entfernt sein. Die Anschlüsse der Dachgauben müssen einen Abstand zum First von min. 1,0 m einhalten. Die Gesamtlänge der einzelnen Dachgauben (einschließlich Zwerchhaus) darf 50% der Gebäudelänge nicht überschreiten. Dachgauben dürfen nicht von den Traufen ausgehen. Die Einzellänge eines Dachaufbaus darf max. 4,50 m betragen. Zwischen Dachaufbauten ist ein Abstand von mind. 1,50 m einzuhalten. Die senkrechte Wandhöhe des Dachaufbaus, gemessen zwischen Fußpunkt des Dachaufbaus und Schnittpunkt dieser Wand mit der Dachhaut, darf 1,60 m nicht überschreiten. Dachgauben sind um mind. 0,30 m von der Außenkante der Außenwand zurückzusetzen.
 - Bei Gauben mit Schleppeppdach muss der Anschnitt der Dachflächen in das Hauptdach bzw. bei Gauben mit Satteldach deren First mindestens 1,5 m unter dem Hauptfirst liegen.
 - Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind auf den Dachflächen der Hauptgebäude, Garagen und Nebengebäude zulässig. Sie sind zu einheitlich geordneten Elementen zusammenzufassen. Der Abstand von Organg, Traufe oder First muss mindestens 1,5 m betragen. Anlagen der regenerativen Energien sind in die Dachfläche zu integrieren und geringfügig aufragend zu gestalten. Sie dürfen vom öffentlichen Verkehrsraum nicht einsehbar sein. Eine Überschreitung der Attika ist nicht zulässig.
 - Die Dachüberstände dürfen am Organg maximal 0,3 m und an den Traufen maximal 0,6 m betragen (waagrecht gemessen). Dacheinschnitte sind nicht zulässig.
 - Für die Hauptgebäude sowie Garagen mit Satteldächern sind Dachsteine in ziegelroten bis albraunen Farbtonen zulässig. Die Dachflächen der Doppelhäuser sind in einheitlichem Farbton und Material herzustellen bzw. aufeinander abzustimmen.
 - Die Höhe des Kniestocks darf, gemessen ab Oberkante Rohdecke Dachgeschoss bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, max. 1,0 m betragen.

- Einfriedungen entlang den öffentlichen Verkehrsflächen dürfen eine Gesamthöhe von 1,2 m bezogen auf die Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche nicht überschreiten. Die Einfriedungen sind mit freiwachsenden Hecken aus Laubgehölzen gem. Artenliste der Begründung zu hinterpflanzen. Eine Einfriedung von Stauraum vor Garagen zur öffentlichen Verkehrsfläche ist unzulässig. Die Einfriedungen sind offen und nicht wandartig zu gestalten. Geschlossene Elemente (z.B. Mauer, Sichtschutz) sind auf maximal 10% der Länge zulässig.
- Die Zaunsockel dürfen eine Höhe von 0,2 m, bezogen auf die Geländeoberfläche, nicht überschreiten und werden auf die Gesamthöhe von Einfriedungen angerechnet.
- Einfriedungen zwischen Baugrundstücken dürfen eine Höhe von 1,2 m, bezogen auf die Geländeoberfläche nicht überschreiten. Einfriedungen zwischen den Grundstücken sind sockellos zu gestalten. Die Einfriedungen sind offen und nicht wandartig zu gestalten.
- Zusammenhängende Einfriedungen, z.B. auf einer Seite eines Straßenzuges, sind so zu gestalten, dass sie in Material, Höhe und Farbe aufeinander abgestimmt sind. Grellfarbige Einfriedungen sind unzulässig.
- Im Bereich von Freisitzen, die dem Erdgeschoss der Wohngebäude baulich zugeordnet sind, ist die Errichtung von geschlossenen Einfriedungen, die als Sichtschutz dienen, auf einer Länge von höchstens 3 m gemessen ab der Außenwand des Gebäudes und in einer Höhe von höchstens 2 m bezogen auf die Oberkante der fertigen Erdgeschoßfußböden FOK als Sichtschutz zulässig. Dabei ist ein Mindestabstand zu den Nachbargrenzen von 2 m einzuhalten.
- Grünordnung**
 - Die nicht überbaubaren Flächen in reinen Wohngebieten (WR) sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
 - Vorgartenanlagen zwischen Verkehrsfläche und Frontfassade sind als zusammenhängende Rasenflächen oder Gärten anzulegen und zu erhalten, notwendige und untergeordnete Zufahrten sind davon ausgenommen.
 - Für die Begründung sind sowohl im öffentlichen wie privaten Bereich heimische Laubbäume und Sträucher zu pflanzen; vorhandene Bepflanzungen besitzen Bestandsschutz. Mögliche Gehölze zum Anpflanzen sind der Artenliste der Begründung zu entnehmen.
 - Wände an Garagen sind mit Rankgewächsen zu begrünen.
 - Schutzmaßnahmen bei als zu erhaltend festgesetzten Bäumen
Die als zu erhaltend festgesetzten Bäume sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Verletzungen im Wurzel-, Kronen- und Stammbereich sind umgehend fachmännisch zu behandeln. Im Falle des Verlustes ist ein gleichwertiger Ersatzbaum zu pflanzen.
Innerhalb der als privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Großbaumgeprägte Hausgärten“ festgesetzten Fläche ist zulässig:
– Gartenbauliche Nutzung
– Die Errichtung von Holzlagerplätzen in der unter 4.3 und 4.4 beschriebenen Begrenzung.
– Das Aufstellen von Kinderspielgeräten, und/oder Gartenhäuser und/oder Gerätehäuschen in der unter 4.3 und 4.4 beschriebenen Begrenzung.
- Eine Veränderung des Geländeprofiles ist nicht zulässig. Liegt das natürliche Gelände des Baugrundstückes über 1 m höher als die öffentliche Verkehrsfläche, können ausnahmsweise Stützmauern bis zu einer Höhe von 1,5 m auf der Grundstücksgrenze zugelassen werden.
- Pkw-Stellplätze auf privaten Grundstücken sind mit einer mindestens 1,2 m hohen Laubhecke dicht zu umpflanzen.
- Ständige Standorte für Wertstoffsammelbehälter und Restmülltonnen sind durch bauliche und gärtnerische Maßnahmen mit max. 1,2 m Höhe zum öffentlichen Verkehrsraum hin gegen Sicht abzuschirmen. Die Standorte sind so zu bemessen, dass die nach städt. Abfallsatzung erforderliche Anzahl der Behälter untergebracht werden kann.
- Flachdächer und Dächer mit einer Neigung bis zu 10° sind auf mind. 50 % der Dachfläche extensiv zu begrünen (Kraut- oder Grasvegetation).
- Die Zuwege, Stellplatzflächen sind wasserdurchlässig auszuführen. Nur die unmittelbaren Zugangswege zu den Hauszugängen und die Terrassen dürfen wasserundurchlässig befestigt werden, das Wasser darf nicht der städt. Kanalisation zugeführt oder auf öffentl. Verkehrsflächen geleitet werden.
- Zuordnung der Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft**
Der erforderlicher naturschutzfachliche Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft, wurde gemäß Schwabacher Werteliste ermittelt und bewertet. Der erforderliche ökologische Ausgleich von 852 Wertpunkten ist vollständig auf der 2.756 m² umfassenden Fl.-Nr. 68/2 Gmk. Unterreichenbach, Stadt Schwabach zu erbringen.
Im Ausgangszustand ist die Ausgleichsfläche als Intensivwiese zu klassifizieren mit einem begradtigen und an der Sohle mit Feldsteinen verbauten Graben.
Als Entwicklungsziel ist eine extensiv bewirtschaftete, kraut- und blütenreiche Wiese zu entwickeln, entsprechend den Vorgaben für den Lebensraumtyp LR6510 (krautreiche Flachlandmahwiesen im Sinne der Kartieranleitung zur Biotopkartierung Bayern, Teil 2, Stand 3/2010, LfU 2010). Der Graben wird renaturiert.
Die Maßnahmen für das gewünschte Entwicklungsziel sind Kap. B.4 der Begründung zu entnehmen.
- Wasserhaushalt**
 - Die Verwendung fester und flüssiger Heizstoffe (mit Ausnahme von Heizöl EL) zum Betrieb von Feuerungsanlagen ist ausgeschlossen. Dies gilt insbesondere für Feuerungsanlagen zur Beheizung der Gebäude und der Warmwasserbereitung. Ausnahmsweise können Brennstoffe zugelassen werden für den Betrieb von Übergangs- bzw. Nebenheizungen (Kachelöfen, offene Kamine), wenn deren max. Heizleistung 12 kW nicht übersteigt
 - Heizöl EL sollte nur ausnahmsweise verwendet werden.

Die bestehenden Anlagen, die mit den luftverunreinigenden Brennstoffen wie Holz, Kohle, Koks oder Heizöl befeuert werden, genießen Bestandsschutz. Sobald sie erneuert werden, unterliegen auch sie dem vorstehenden Verbrennungsschutz.

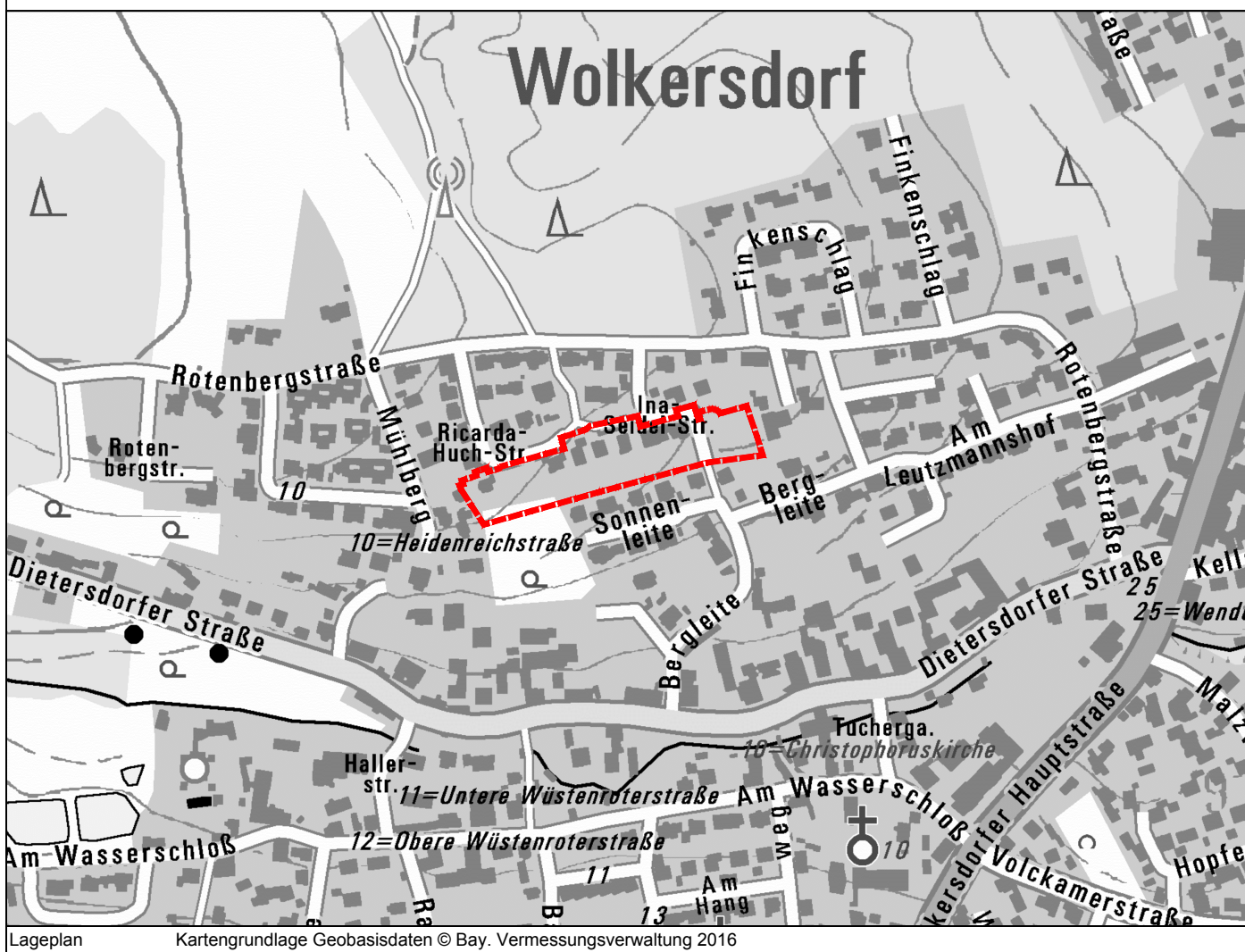
HINWEISE

- Regenrückhaltemaßnahmen sind gemäß § 10, Ziffer 3 der Entwässerungssatzung zu dimensionieren. Der Nachweis hierfür ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Die Regenrückhalteschachtanlagen (wie: Zisternen) sollen so ausgelegt sein, dass deren Fassungsvermögen mind. 50 Liter pro m² projizierte Dachfläche beträgt. Diese Anlagen sind mit einem Notüberlauf in die Grundstücksentwässerungsanlage auszurüsten. Für das jeweilige Bauvorhaben darf der Abflussbeiwert 0,8 gemäß Kanalnetzberechnung nicht überschritten werden. Bei Überschreitung dieses Wertes ist die zusätzlich anfallende Oberflächenwassermenge zu versickern oder in Regenrückhalteanlagen zu sammeln.
- Niederschlagswasser darf gemäß § 4, Ziffer (3) 3 der Entwässerungssatzung nur dann in die öffentliche Kanalisation eingeleitet werden, wenn eine Versickerung oder anderweitige Beseitigung nicht möglich ist.
- Die Verlegung von Versorgungsleitungen ist auf die im öffentlichen Straßenraum geplanten Bäume abzustimmen. Ein Sicherheitsabstand von mind. 2,5 m ist einzuhalten. Sollte dieser Mindestabstand unterschritten werden, sind geeignete Maßnahmen zum Schutz des Wurzelwerkes vorzunehmen.
- Für die Herstellung von Garagen und Stellplätzen ist die Garagen- und Stellplatzsatzung – GaSts der Stadt Schwabach zu beachten.
- Es wird empfohlen, Garagen und Nebenanlagen im Stil des Gebäudes weiterzuführen.
- Mit jedem Bauantrag/ jeder Genehmigungsfreistellung sind zwingend die Baumbestandspläne vorzulegen. In diese Pläne werden die von der Fachbehörde als zu erhaltend eingestufte Bäume, die den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht widersprechen, aufgenommen. Anfallender Bodenaushub ist innerhalb des Baugebietes zur Anlage und Modellierung der Freiflächen zu verwenden.
- Während der Bautätigkeit ist der Mutterboden so zu schützen, dass er jederzeit bei der Wiederherstellung der Pflanz- und Vegetationsflächen genutzt werden kann.

Anlage 1

**Verfahren nach §13a BauBG
VERFAHRENSVERMERKE**

1. Die 2. Änderung dieses Bebauungsplanes inkl. Grünordnungsplan wurde gemäß § 2 Abs.1 BauBG mit Beschluss des Stadtrates vom 25.05.2012 eingeleitet. Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt Nr. .. vom bekannt gemacht.	6. Dieser Bebauungsplan inkl. Grünordnungsplan wurde mit Beschluss des Stadtrates vom gemäß § 10 Abs.1 BauBG als Satzung beschlossen. A 41 R4 Stadt Schwabach, den STADT SCHWABACH Matthias Thiraut Oberbürgermeister (Siegel)
2. Die Billigung des Bebauungsplanentwurfes inkl. Grünordnungsplan erfolgte mit Beschluss des Stadtrates vom	7. Dieser Bebauungsplan inkl. Grünordnungsplan bestehend aus dem Planblatt und den textlichen Festsetzungen mit beigefügter Begründung wird hiermit ausfertigt. A 41 Stadt Schwabach, den STADT SCHWABACH Matthias Thiraut Oberbürgermeister (Siegel)
3. Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs.2 BauBG wurde im Amtsblatt der Stadt Schwabach Nr. .. vom bekannt gemacht und vom bis durchgeführt. Gleichzeitig wurde den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs.2 BauBG Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.	8. Der Satzungsbeschluss wurde im Amtsblatt der Stadt Schwabach Nr. .. vom ortsüblich bekannt gemacht. Mit dem Tag der Bekanntmachung trat dieser Bebauungsplan inkl. Grünordnungsplan in Kraft. A 41 Stadt Schwabach, den STADT SCHWABACH Ricus Kerkhoff Stadtbaurat (Siegel)



Peter Markert, Dipl.-Ing., Landschaftsarchitekt, Stadtplaner (BayAK)
Pillenerth Str. 34, 90459 Nürnberg, Tel. (0911) 999876-0, Fax (0911) 999876-54
Alle Schüle Burg, 90470 Thurnhausen, Tel. (09281) 99940-0, Fax (09281) 99940-40
www.tb-markert.de, info@tb-markert.de

TB MARKERT
Stadtplaner · Landschaftsarchitekten

NR.	ART DER ÄNDERUNG	DATUM	NAME

REFERAT FÜR STADTPLANUNG UND BAUWESEN AMT FÜR STADTPLANUNG UND BAUORDNUNG Albrecht-Achilles-Straße 6/8, 91128 Schwabach, E-Mail: stadtplanungsamt@schwabach.de		STADT SCHWABACH Die Goldschlößgerstadt.	
PROJEKT		AMTSLEITUNG Ralph Maidel PLANUNG BUS, MF GEZEICHNET BUS, LB VERMESSUNG Schwabach, den 19.07.2016	
		PROJEKTLEITUNG TB MARKERT Björn Schiffmann	
PLANBEZEICHNUNG Entwurf	MASSSTAB	PLANNR. 1	PLANGRUNDLAGE DFK Stand Januar 2015