



BEGRÜNDUNG- Entwurf

**Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan S-20-67,
für das Gebiet „Theodor-Heuss-Straße/ Lindenstraße“,**

3. Änderung und Erweiterung

1.	VERFAHRENSABLAUF UND GRUNDLAGEN.....	2
2.	ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANUNG.....	2
3.	RAHMENBEDINGUNGEN DER PLANUNG.....	3
3.1.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP).....	3
3.2.	Lage und Topografie des Plangebietes	3
3.3.	Abgrenzung des Geltungsbereiches.....	3
3.4.	Derzeitige Nutzung/ Eigentumsverhältnisse	3
3.5.	Erschließung	4
4.	ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG.....	4
5.	GEPLANTE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE	4
5.1.	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	4
5.2.	Baugestalterische Festsetzungen.....	7
5.3.	Grünordnung	8
5.4.	Artenschutz	10
6.	ERSCHLIESSUNG.....	11
6.1.	Verkehrerschließung.....	11
6.2.	Ver- und Entsorgung	11
7.	MAßNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG	12
7.1.	Bodenordnende Maßnahmen.....	12

1. VERFAHRENSABLAUF UND GRUNDLAGEN

Die Aufstellung des Bebauungsplanes S-20-67, 3.Änderung und Erweiterung erfolgt gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) durch Beschluss des Stadtrates vom 26.09.2014.

Der Bebauungsplan enthält auch Festsetzungen zur Grünordnung des Gebietes.

Die Planungsgrundlage bei der Erstellung von Bebauungsplänen bilden folgende gesetzlichen Vorschriften:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Bayerische Bauordnung (BayBO)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG)
- Garagen- und Stellplatzsatzung der Stadt Schwabach (GaStS)
- Entwässerungssatzung (EWS)
- Erschließungsbeitragssatzung der Stadt Schwabach (EBS)

in der Fassung, die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplanes gilt.

Die Änderung und Erweiterung erfolgt als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren entsprechend § 13a BauGB, in dem weder Umweltbericht noch Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erforderlich sind.

Die Voraussetzungen für die Anwendung des sind gegeben, da:

- es sich um ein Bauvorhaben der Innenentwicklung handelt
- voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, die eine Umweltprüfung erforderlich machen.
- Die beabsichtigten Regelungen der Nachverdichtung kein UVP-pflichtiges Bauvorhaben sind
- eine Beeinträchtigung von Schutzgütern gemäß § 1 Abs. 6 BauGB nicht vorliegt
- weniger als 20.000 m² Grundfläche überbaut werden

Darüber hinaus liegen keine Anhaltspunkte einer Beeinträchtigung von FFH-Gebieten oder Europäischer Vogelschutzgebieten vor.

Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ist unter diesen Bedingungen ebenfalls nicht erforderlich.

2. ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANUNG

Im Plangebiet werden in letzter Zeit vermehrt Anfragen mit dem Ziel einer Nachverdichtung des bereits bebauten Gebietes gestellt. Diese Nachverdichtungen sollen maßvoll und geregelt nach städtebaulichen Gesichtspunkten erfolgen.

Der südliche Teil des Plangebietes befindet sich innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes S-20-67. Seit 1968 ist der Bebauungsplan S-20-67 rechtskräftig, im Jahr 1971 erfolgte die erste Änderung, 2012 die zweite Änderung. Die beiden vorangegangenen Änderungen des Bebauungsplanes betreffen das Plangebiet der 3. Änderung nicht.

Für die Grundstücke ist die Nutzung Allgemeines Wohngebiet mit einer Geschossflächenzahl von 0,4 und zwingend 2 Geschossen festgesetzt. Ein großes Baufenster regelt den Abstand der Bebauung zur Straße.

Bei einer zwingend 2-geschossigen Bebauung wäre durch die Festsetzung Geschossflächenzahl von 0,4 nur 20% des Grundstücks mit Wohngebäuden bebaubar. Auf der anderen Seite gibt es durch die Anwendung der Baunutzungsverordnung 1962 keine Begrenzung des Maßes der Bebauung mit Nebenanlagen und Garagen.

Für den nördlichen Teil des Plangebietes zwischen Kernstraße, Lindenstraße und Kloster-

Ebrach-Straße existiert kein Bebauungsplan. Die Bebaubarkeit wurde bisher gemäß §34 BauGB beurteilt.

Durch die Planung sollen für das Quartier, d.h. für beide Bereiche, Festsetzungen zu den bebaubaren und nichtbebaubaren Bereichen getroffen werden. Eine Verdichtung der Bebauung soll ermöglicht werden, aber nicht durch eine Bebauung in zweiter Reihe. Die rückwärtigen Grünflächen sollen in wesentlichen Teilbereichen als grüne Inseln gesichert werden.

Das Ziel der Änderung dieses Teils des rechtskräftigen Bebauungsplanes und der Erweiterung ist es, Regelungen für eine verträgliche Verdichtung der Bebauung zu treffen.

In der Praxis hat sich gezeigt, dass bei der Beurteilung von Bauvorhaben im Spannungsverhältnis zwischen den Wünschen nach einer intensiven Grundstücksnutzung und dem Ziel, Bau- und Grünstrukturen zu erhalten eine einheitliche Beurteilungsgrundlage fehlt.

3. RAHMENBEDINGUNGEN DER PLANUNG

3.1. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes S-20-67, 3. Änderung und Erweiterung ist im wirksamen Flächennutzungsplan als „Wohnbaufläche“ dargestellt. Somit wird der Bebauungsplan aus dem FNP entwickelt.

3.2. Lage und Topografie des Plangebietes

Das Plangebiet liegt ca. 800m südöstlich der historischen Altstadt in der Nähe des Stadtparks. Das Plangebiet ist umgeben: im Süden von dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern, im Osten von zwei- bis dreigeschossigen Einzel-, Mehrfamilien- und Reihenhäusern sowie einem 8-geschossigen Mehrfamilienhaus, im Süden von großen Stadtvillen und im Westen von zwei- bis dreigeschossigen Mehrfamilien- und Reihenhäusern sowie dem 5-geschossigen Vermessungs- und Finanzamt.

Das Gelände ist leicht nach Nordosten geneigt und fällt auf 300 m um ca.7,50 m.

3.3. Abgrenzung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes S-20-67, 3.Änderung und Erweiterung ist begrenzt:

- im Norden durch die Nordseite der Kernstraße
- im Osten durch die Westseite der Lindenstraße
- im Süden durch die Südseite der Kloster-Ebrach-Straße
- im Westen durch die Ostseite der Kloster-Ebrach-Straße

Die genaue Abgrenzung geht aus dem Planblatt hervor. Das Plangebiet ist etwa 2,5 ha groß.

3.4. Derzeitige Nutzung/ Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet ist derzeit mit überwiegend zweigeschossigen Wohngebäuden locker bebaut. Zwei Grundstücke sind unbebaut. Im Gebiet existieren gewerbliche Nutzungen, wie Ingenieurbüro, Physiotherapie und Metzger sowie kleinere Unternehmen aus der Immobilien- und Werbebranche. Die meisten davon sind in der Lindenstraße angesiedelt.

Die Grundstücke befinden sich alle in Privatbesitz.

3.5. Erschließung

Die Erschließung der Baugrundstücke ist durch das bestehende Straßennetz gesichert. Die Anlagen für Ver- und Entsorgung sind vorhanden. Die Kernstraße und die Kloster-Ebrach-Straße sind im Plangebiet derzeit als verkehrsberuhigte Bereiche ausgebaut.

Die Anbindung an den ÖPNV ist über die in unmittelbarer Nähe liegenden Haltestellen Am Osang, Parkbad und Friedrich –Ebert-Straße gegeben. Die Entfernung zum Bahnhof beträgt ca. 800 m.

Durch die integrierte Lage und die Nähe zur Innenstadt sind alle Versorgungseinrichtungen einschließlich der Grundschule fußläufig gut erreichbar.

4. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Ziel des Bebauungsplanes ist die geordnete Nachverdichtung eines bestehenden Wohngebietes. Das Gebiet ist gekennzeichnet durch große Grundstücke, die stark durchgrünt sind. Bei einer künftigen Bebauung oder Verdichtung sollen die bebaubaren Bereiche und die freizuhaltenden Grünbereiche voneinander abgegrenzt und festgesetzt werden. Außerdem wird das Maß der Bebauung festgeschrieben.

Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes von 1967 sind nicht mehr zeitgemäß. Mit einer Geschossflächenzahl von 0,4 bestehen kaum Erweiterungsmöglichkeiten, Grünstrukturen werden nicht gesichert und es gibt keine Begrenzung für Nebenanlagen und Garagen.

Für den Bereich außerhalb des bestehenden Bebauungsplanes richtete sich die Bebaubarkeit bisher nach §34 BauGB (Bauen im Innenbereich).

Grundsätzliche Leitlinien der Planung:

- Beibehaltung der Grundstruktur der vorhandenen Bebauung mit Wohngebäuden mit seitlichem Grenzabstand
- Beibehaltung der 5m tiefen Vorgartenzone und Ausdehnung auf das gesamte Plangebiet
- Sicherung einer Raumkante entlang der Straßenflucht
- Zeitgemäße Entwicklungsmöglichkeiten sowie hohe Flexibilität für den baulichen Bestand und für Neubauten
- Ermöglichen einer intensiven Bebauung mit den Hauptnutzungen innerhalb eines festgesetzten Bereiches
- Festsetzung von nichtbebaubaren Bereichen zur Sicherung und Entwicklung der Grünstrukturen und des Grünbestandes
- Fortführung bzw. Schaffung einer durchlässigen Blockrandbebauung im Quartier

5. GEPLANTE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE

5.1. Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet wird als allgemeines Wohngebiet gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 4 BauNVO festgesetzt. Diese Festsetzung entspricht dem Charakter der bestehenden und der angrenzenden Bebauung und der Zielsetzung, ein überwiegend dem Wohnen dienendes Baugebiet beizubehalten und zu entwickeln. Das Baugebiet dient vorwiegend dem Wohnen und der der Versorgung des Gebietes dienenden Einrichtungen.

Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 3 bis 5 BauNVO (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) werden ausgeschlossen, da sie sich bezüglich der gewachsenen

Struktur des Wohngebietes und des zu erwartenden Verkehrsaufkommens nicht verträglich einfügen würden.

Maß der baulichen Nutzung/ Wandhöhe

Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) bestimmt die zulässige Grundfläche in Bezug auf die maßgebende Grundstücksgröße des jeweiligen Baugrundstücks (§19 Abs.3 BauNVO) nach erfolgter Parzellierung. Die Grundflächenzahl ist mit 0,4 festgesetzt. Dieser Wert entspricht der zulässigen Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach §17 Abs.1 BauNVO.

Im Bestand sind die Grundflächenzahlen sehr unterschiedlich aufgrund der heterogenen Grundstücksgrößen und Bebauungen. Die großen Grundstücke sind teilweise noch sehr locker bebaut.

Mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und der zulässigen Überschreitung um 50% im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze ermöglicht das Baukonzept eine angemessene Ausnutzung der Grundstücksflächen.

Aufgrund der zentrumsnahen Lage ist eine dichte und intensive Wohnbebauung in den dafür vorgesehenen Baufenstern entlang der Straße und innerhalb der „Querriegel“ vorgesehen. Im Gegenzug dazu bleiben rückwärtigen Grundstücksbereiche nahezu frei von Bebauung („grüne Höfe“). Die Ausnutzung der maximal zulässigen Grundfläche ist durch das festgesetzte Baufenster begrenzt und abhängig von der jeweiligen Grundstücksgröße.

Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich außerdem aus der festgesetzten maximalen Wandhöhe bzw. Firsthöhe. Die Wandhöhe wird gemessen von der festgesetzten Bezugshöhe über NN bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante Dachhaut beim Satteldach, beim Flachdach bis zur Oberkante Attika sowie bei der Firsthöhe bis zur Oberkante Firstziegel.

Die festgesetzten Höhen sind unabhängig von der gewählten Erdgeschossfußbodenhöhe. Auch die Aufteilung der Geschosse im Innern des Gebäudes ist flexibel.

Die Höhen im Bestand sind sehr unterschiedlich. Im Plangebiet herrschen zweigeschossige Gebäude vor, es gibt auch vereinzelt eingeschossige Gebäude. In der Umgebung dominieren große zweigeschossige Gebäude und teilweise dreigeschossige Wohnblöcke. Der 8-geschossige Wohnblock an der Lindenstraße und das 5-geschossige Vermessungs- und Finanzamt werden als Einzelobjekte für die Höhenentwicklung nicht als Maßstab herangezogen.

Im Bereich WA1 (entlang der Kloster-Ebrach-Straße) und im Innern des Plangebietes (sog. Querriegel) sollen die Gebäude etwas niedriger gehalten werden. Dies ist begründet in der Enge der Straße und den kleinteiligeren Strukturen des Bestandes.

Im Bereich WA2 (entlang der Lindenstraße und der Kernstraße) sind höhere Gebäude (bis zu drei Geschossen) zulässig, da insbesondere die Lindenstraße durch ihre Funktion als Hauptverkehrsstraße, die Breite, den Bestand an Straßenbäumen und teilweise auch vorhandener hoher Gebäude dies rechtfertigt. Die Lindenstraße führt als Hauptstraße direkt auf das Stadtzentrum von Schwabach zu und verfügt dementsprechend über eine städtebauliche Bedeutung.

Die vorgegebene Höhenentwicklung gewährleistet eine harmonische Einfügung der Neubauten in vorhandene Orts- und Bebauungsstrukturen.

Da dieses innenstadtnahe Baugebiet intensiver und raumwirksam bebaut werden soll und Wohnraum aktiviert werden soll, wurden Mindestwandhöhen festgesetzt: Im WA1 wurden 5,50m festgesetzt, im WA2 wurden 6,50m festgesetzt. Dies entspricht im Prinzip einer mindestens zweigeschossigen Bebauung.

Damit soll auch erreicht werden, dass die Kubatur keine zu großen Schwankungen aufweist und eine relativ einheitliche Bandbreite der Höhen erzielt wird.

Aus den festgesetzten maximalen Wandhöhen ergeben sich grundsätzlich bei maximaler Ausnutzung im WA 1 und im WA 2 jeweils drei Vollgeschosse, wobei im WA1 das dritte Geschoss bei Flachdachbebauung nur ein Staffelgeschoss sein darf.

Ebenfalls mit dem Ziel eines einheitlichen Erscheinungsbildes wird im WA 2 die Traufhöhe von Gauben auf 9,50m begrenzt. Diese Höhe entspricht der maximal zulässigen Höhe von Flachdächern im WA 2. Dadurch soll der Bezug zwischen Gebäuden mit Satteldach und Flachdach hergestellt werden.

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Nebenanlagen

Für den Planbereich wird die offene Bauweise mit Einzelhausbebauung und Doppelhäusern festgesetzt. Ziel ist es, die Maßstäblichkeit einer Einzelhausbebauung in diesem Gebiet zu wahren und eine Durchlüftung und Durchgrünung zu gewährleisten.

Die Abstandsflächen des Art.6 der BayBO (Bayerische Bauordnung) sind generell anzuwenden.

Die Baugrenzen sind so gezogen, dass grundsätzlich eine maximale Bautiefe von 20m möglich ist. Damit soll gewährleistet werden, dass eine „Blockrandbebauung“ entlang der Straßenflucht im vorderen Grundstücksbereich erreicht wird.

Um das Ziel zu erreichen, von jedem Grundstück aus Bezug zu einem gesicherten Grünbereich zu ermöglichen, werden im Inneren des Quartiers 4 „grüne Höfe“ geschaffen. Die Lage der „grünen Höfe“ ergibt sich aus dem dort vorhandenen wertvollen Grünbestand bzw. der noch nicht baulich genutzten Flächen.

Im Bereich zwischen diesen „grünen Höfen“ lässt das Konzept dann eine tiefere Bebaubarkeit zu. Diese orientiert sich im Wesentlichen am vorhandenen Gebäudebestand.

Um für die Zukunft wertvolle Freiräume zu sichern, wurden 4 Teilbereiche als nichtüberbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. Diese rückwärtigen Grundstücksbereiche sollen frei von Bebauung bleiben und dem Erhalt bzw. der Entwicklung von Grün dienen.

Aus diesem Grund sind frei anzuordnenden Nebenanlagen (z.B. Gartenhäuschen u.ä.) nur auf maximal 2% der Grundstücksfläche außerhalb der überbaubaren Grundstücksgrenzen zulässig. Dabei darf die Grundfläche der einzelnen Baukörper als Gebäude nicht größer als 10m² sein. Damit soll erreicht werden, dass die Hausgärten nicht mit großen Baukörpern bebaut werden und durch eine Kleinteiligkeit das Grün besser erhalten bzw. entwickelt werden kann.

Es wurde außerdem festgesetzt, dass die Hauptgebäude nicht weiter als 2m hinter der festgesetzten straßenseitigen Baulinie zurückbleiben dürfen. Das damit verfolgte Ziel ist die Fortführung der überwiegend einheitlichen Straßenflucht der meisten bestehenden Gebäude im Plangebiet. Um bei Anbauten an Bestandsgebäude ein Absetzen der Fassaden aus Gründen der Gestaltung oder Belichtung zu ermöglichen, kann ausnahmsweise ein Abweichen der Baukörper von der Baulinie um 3m in der Grundstückstiefe nach hinten zugelassen werden. Diese Festsetzungen gelten auch für die über die gesamte Grundstückstiefe bebaubaren Bereiche. Bei einem Neubau ist die Baulinienfestsetzung bindend. Ein Neubau in zweiter Reihe ist erst in Folge zulässig.

Außerhalb des festgesetzten Baufensters befindet sich auf Fl.-Nr. 1195/31 ein bereits bestehendes Gebäude mit Hauptnutzung. Im Interesse der jetzigen Nutzer ist für dieses ein erweiterter Bestandsschutz festgesetzt. Das heißt, bei einer eventuellen Zerstörung des Gebäudes durch höhere Gewalt kann dieses an gleicher Stelle in gleicher Form wieder errichtet werden. In Ausnahmen kann das Gebäude geringfügig baulich verändert oder die Nutzung verändert werden. Eine solche ausnahmsweise bauliche Veränderung liegt vor, wenn es sich

um eine untergeordnete Maßnahme handelt, wie z.B. Errichtung von Gauben, Balkonen, Terrassen, Wintergärten, Zwerchhäusern u.a. Als geringfügige bauliche Änderung wird als Richtmaß angenommen, dass die Maßnahme zu keiner Mehrung von mehr als 10% der vorhandenen Bausubstanz oder Wohnfläche führt.

Bei den bestehenden baulichen Anlagen, für die kein erweiterter Bestandsschutz festgesetzt ist, handelt es sich überwiegend um Garagen. Für diese gilt der einfache Bestandsschutz.

Der Vorgartenbereich soll von jeglicher Bebauung freigehalten werden, um die Gebäudeflucht zu unterstreichen und den Bereich als Vorgarten mit Grün gestalten zu können.

Standorte für Müllbehälter und Fahrräder sind funktionsbedingt davon ausgenommen, allerdings sind sie entsprechend zu gestalten.

Stellplätze, Garagen und Carports

Die Vorgartenbereiche und auch die rückwärtigen Gartenbereiche im Bereich der 4 „grünen Höfe“ sollen von baulichen Anlagen freigehalten werden. Die Bauflucht der Hauptgebäude soll erlebbar sein.

Die o.g. Anlagen dürfen nur innerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Die Breite der direkt von der öffentlichen Verkehrsfläche erschlossenen Zufahrt oder Stellplätze sind entsprechend der geltenden Garagen- und Stellplatzsatzung der Stadt Schwabach auf 6m/ Grundstück begrenzt.

Befestigungen (einschließlich Stellplätze und Zufahrten) dürfen insgesamt auf maximal 50% der Vorgartenflächen errichtet werden. Es soll ermöglicht werden, dass vor dem Haus Stellplätze errichtet werden können. Auf der anderen Seite soll die gärtnerische Gestaltung mit Grün noch erlebbar bleiben.

Ausnahmen in den Vorgärten sind in Einzelfällen zulässig, wenn es sich um Läden der Nahversorgung handelt und ein Kundenbereich mit Stellplätzen erforderlich ist.

Als Grundlage zur Erfüllung der Stellplatzpflicht dient die gültige städtische Satzung über die Herstellung von Garagen und Stellplätzen in Verbindung mit der bayerischen Verordnung über den Bau von Garagen sowie über die Zahl der nötigen Stellplätze (GaStellIV).

5.2. Baugestalterische Festsetzungen

Einfriedungen

Einfriedungen sollen dem Sicherheitsbedürfnis der Bewohner Rechnung tragen, im Straßenbild jedoch möglichst unauffällig bleiben. Daher wird die zulässige Höhe von Einfriedungen auf 1,20 m begrenzt.

Eine sockellose Ausführung ist nicht festgesetzt, da es sich ohnehin um ein bebauten Umfeld handelt.

Im Bereich der Lindenstraße sollen sich die Einfriedungen am Bestand orientieren. Die Art der Einfriedung mit Sockel, Pfeiler und transparentem Zaunfeld sind ortstypisch und entsprechend identitätsstiftend. Durch die Bauweise des Zaunes wird auch gleichzeitig ein Abfangen des Geländesprungs gewährleistet. Aus diesem Grund darf die Mindesthöhe durch Fußmauern/ Sockel an der Lindenstraße um 0,30m überschritten werden.

Grundstückseinfriedungen zwischen den Grundstücken, siehe unter 5.3. Grünordnung

Dächer und Fassaden

Im Plangebiet sind bauzeitbedingt vielfältige Dachformen anzutreffen, wie Walmdach, Satteldach, Zeltdach, Mansarddach, Sonderformen, wie Tonnendach und unterschiedlich geneigtes Satteldach. Die Spanne der Dachneigungen geht von 23° bis 56°.

Im Bebauungsplan werden für Neubauten zwei Dachformen zugelassen: das Satteldach und das Flachdach. Es soll erreicht werden, dass eine gewisse Ruhe und Einheitlichkeit entstehen. Sowohl die traditionelle Bauweise wie auch die moderne kontrastierend sich absetzende Bauweise sollen ermöglicht werden. Das flach geneigte Dach und das Pultdach sind nicht vorgesehen, da diese eine völlig neue Dachform für dieses Gebiet darstellen würden.

Die Dachneigungen wurden festgesetzt, um eine Mindestneigung entsprechend der in der Region typischen eher steilen Satteldächer festzusetzen.

Für Erweiterungen an bestehenden Gebäuden können die vorhandenen Dachformen und Neigungen aufgenommen werden oder im Kontrast das Flachdach gebaut werden.

Die Hauptfirstrichtung wird so festgesetzt, dass die Gebäude traufständig zur jeweils angrenzenden Straße errichtet werden müssen. An den Eckgrundstücken ist die bezugzunehmende Straße frei wählbar. Dabei wird sich am überwiegenden Bestand orientiert und das Ziel ist ein einheitliches Erscheinungsbild der Baukörper entlang der Straße. Für die über die gesamte Grundstückstiefe überbaubaren Bereiche gilt diese Festsetzung für den in der Bauflucht zur angrenzenden bestehenden Straße zu errichtenden Baukörper. Die Firstausrichtung eines dahinterliegenden rückwärtigen Baukörpers ist hiermit nicht festgesetzt.

Anlagen für die Nutzung von Solarenergie

Die Anbringung von Solarmodulen an Hauswänden und auf Dächern wird mit Gestaltungsvorschriften reglementiert, um optische Beeinträchtigungen zu vermeiden. Auf Dächern, soweit vom Straßenraum sichtbar, sind die Module flächenbündig zu integrieren oder aufzulegen. Auf Flachdächern von Hauptgebäuden, Garagen, Carports und Nebengebäuden ist eine Aufständigung nur zulässig, wenn sie vom öffentlichen Raum aus nicht einsehbar sind. Deshalb darf die maximale Gebäudehöhe durch Solaranlagen auch nur um max. 1,20m überschritten werden und die aufgeständerten Anlagen auf Hauptgebäuden müssen mindestens 1,50 m hinter der Attika liegen. Die Vorgaben ermöglichen eine optimale Solarenergie-nutzung unter Einsatz von handelsüblichen Produkten.

Abfall- und Wertstoffbehälter

Um auch für das im Wohngebiet erforderliche Zubehör wie Müllbehälter eine ansehnliche Gestaltung im Straßenbild zu erreichen, wird festgesetzt, dass diese entweder in Haupt- oder Nebengebäuden zu integrieren oder, bei Aufstellung im Freien, mit Sträuchern oder Hecken abzapflanzen oder einzuhausen sind. Ziel ist, dass sie von den öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen nicht einsehbar sind.

Verlegung von Freileitungen

Freileitungen und Masten sind im Baugebiet nicht zulässig. Aus städtebaulichen Gründen und zur Wahrung eines intakten Ortsbildes sind Versorgungsleitungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB ausschließlich unterirdisch zu verlegen.

5.3. Grünordnung

Das grünordnerische Planungsziel für diesen Bebauungsplan ist die geregelte Nachverdichtung des bestehenden Wohngebietes zwischen Lindenstraße, Kloster-Ebrach-Straße und Kernstraße mit der Maßgabe, die vorhandenen Grünstrukturen weitgehend zu sichern. Um den Grünbestand zu erfassen wurden Luftbilder ausgewertet, Ortsbegehungen und

Baumbestandskartierungen durchgeführt.

Da die Bäume als wesentliche Elemente die Struktur des Grüns vorgeben, wurde der Baumbestand genauer untersucht.

Letztlich wurde auf 13 von 31 Privatgrundstücken der Baumbestand erfasst. Nicht betrachtet wurden Grundstücke, auf denen die Eigentümer keine Erlaubnis erteilten (6 Grundstücke) und Grundstücke, bei denen schon über das Luftbild oder die Ortsbegehung erkennbar war, dass deren Baumbestand durch eine evtl. Nachverdichtung nicht tangiert sein wird oder nicht relevant ist, z.B. Obstbaumbestände, wurden zur Kartierung nicht herangezogen.

Es wurden nur solche Bäume kartiert, die auch der aktuellen BaumSchVO unterliegen und aufgrund ihrer Vitalität als erhaltenswert eingestuft wurden.

Das Ergebnis der Auswertung ist als Baum-Analyse Bestand-Planung in der Anlage 1 dokumentiert.

Der aktuelle Grünbestand lässt sich wie folgt kennzeichnen:

Über die überwiegend großzügige Einzelhausbebauung auf großen Grundstücken, teilweise aber auch Reihenhausbebauung auf kleineren Grundstücken und vereinzelt Grundstücke ohne Bebauung ergeben sich die strukturreichen Grünbestände. Die jeweils rückwärtigen Grundstücksflächen grenzen aneinander, so dass sich eine fast durchgängige großzügige Grünfläche bildet, die lediglich durch zwei Gebäudequerriegel teilweise unterbrochen wird. Große mächtige Laubbäume wie Eichen, Linden und Buchen aber auch Nadelbäume wie Schwarzkiefern und Fichten bilden das Gerüst der privaten Hausgartenflächen. Häufig finden sich Obstbäume auf den Grundstücken, vereinzelt auch als Obstbaumwiese. Geschnittene und freiwachsende Hecken finden sich überwiegend entlang der Grundstücksgrenzen. Auffallend sind die häufig vorkommenden Eibenbestände.

Mit der maßvollen und geregelten Nachverdichtung des bestehenden Wohngebietes unter Berücksichtigung der bestehenden Grünstrukturen wird ein Beitrag zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden geleistet und dem Bedürfnis, Grünstrukturen in der Stadt zu erhalten, Rechnung getragen.

Die Nachverdichtung trägt weiterhin zur Begrenzung des Flächenverbrauchs und damit zum Schutz unbesiedelter, klimawirksamer Freiräume bei.

Aufgrund der Konzentration der Baukörper im äußeren Randbereich des Plangebietes und innerhalb der klar definierten drei Querriegel gehen zwar hier Grünflächen, v.a. Hausgartenflächen, verloren, doch über die konsequente Festsetzung der überbaubaren und nichtüberbaubaren Grundstücksfläche können Grünflächen gesichert werden. Diese bilden einen wertvollen Lebensraum für Pflanzen und Tiere. Dies fördert die Biodiversität. Der hohe Durchgrünungsanteil mit seinen wichtigen Funktionen für das Lokalklima, die Erhaltung der Grundwasserneubildung, dem Erhalt bzw. Schutz von Grund und Boden und der Biotopvernetzung soll aber auch den Bewohnern und Bewohnerinnen als Raum für Ruhe und Erholung im Grünen dienen. Die von Bebauung freizuhaltenden Flächen sollen gewährleisten, dass von jedem Grundstück aus Bezug zu einem gesicherten Grünbereich möglich ist.

Um den bestehenden Charakter mit seinen strukturreichen Grünbeständen zu sichern, sieht die Grünordnung im Geltungsbereich folgende Maßnahmen, die sich in den Festsetzungen zu diesem Bebauungsplan wieder finden, vor:

- Innerhalb der Bauflächen sind die nicht überbaubaren Flächen mit Ausnahme der Hauszugänge, Terrassen, Stellplätzen und Zufahrten gärtnerisch anzulegen und langfristig zu pflegen.
- Die Vorgartenbereiche dürfen zu 50% für Stellplätze genutzt werden. Damit die Vorgärten noch als Grünfläche wahrnehmbar sind, wurde diese Regelung getroffen.

- Es wird empfohlen die privaten Grünflächen naturnah zu gestalten und weitgehend auf Nadelgehölze zu verzichten.
- Es sind ausschließlich standortgerechte Bäume, Hecken und Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. (siehe Anlage, Auswahlliste zur Bepflanzung als Empfehlung)
- Die großen Gärten innerhalb des Plangebietes sind durch umfangreichen Baumbestand geprägt. Die Bäume wurden nicht als Einzelbäume zum Erhalt festgesetzt, da diese die Lage der Bäume für das Planungsziel hier im Einzelnen keine städtebauliche Bedeutung hat. Es gelten die Bestimmungen der Baumschutzverordnung der Stadt Schwabach. Bäume, die die Voraussetzungen für die Unterschutzstellung erfüllen, dürfen nicht ohne Genehmigung der unteren Naturschutzbehörde gefällt werden. Der in der Anlage 1 dargestellte Baumbestand zeigt die unter die BaumSchVO fallenden erhaltenswerten Bäume, die Karte dient nur als Orientierung, es sind weit mehr Bäume vorhanden, die allerdings nicht kartiert wurden, Gründe s.o..
- Um den evtl. Verlust von Bäumen –insbes. solchen, die nicht unter die BaumSchVO fallen - durch die Nachverdichtung auszugleichen, ist pro angefangenen 400m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche mind. ein großkroniger einheimischer Laubbaum (s. Pflanzenauswahlliste) zu pflanzen und zu erhalten. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen großkronigen einheimischen Laubbäume einzurechnen. Die zu pflanzenden Bäume müssen bei der Pflanzung einen Kronenan-satz von mind. 2,00 m haben.
- Grundstückseinfriedungen zwischen den Grundstücken sind sockellos auszuführen. Damit bleibt die Durchlässigkeit für Tiere erhalten. Darüber hinaus ist es wünschens-wert, wenn diese Einfriedungen sind in Form von Hecken aus naturraumtypischen ein-heimischen Laubgehölzen (s. Pflanzenauswahlliste) ausgeführt werden. Damit würde der bestehende Charakter der Grundstücksbegrenzungen erhalten werden.
- Flachdächer sind grundsätzlich artenreich und mindestens extensiv zu begrünen. Die Dachbegrünung trägt nicht nur zum Rückhalt des Niederschlagswassers bei, welches dann verzögert abgegeben und versickert werden kann, sondern leistet auch einen Beitrag zur Verbesserung des Klimas in der Stadt. Über die Dachbegrünung wird ein weiterer Lebensraumtyp gefördert. Er erhöht die Anzahl der Tier- und Pflanzenarten und es kann ein Beitrag zur Förderung der Biodiversität geleistet werden.
- Bei der Nutzung von Solar- oder Photovoltaikanlagen kann eine Ausnahme von der Dachbegrünung erteilt werden. Der Solarnutzung der Dächer wird hier der Vorrang ge-geben. Ein begrüntes Solardach auszuführen ist technisch machbar und erwünscht, al-lerdings nicht festgesetzt.
- Verbot der Ein- und Ausfahrt in Teilbereichen an der Lindenstraße. Der Grund ist die Erhaltung der außerhalb des Geltungsbereichs befindlichen erhaltenswerten Straßen-bäume an der Lindenstraße.
- Aufgrund der Bodenverhältnisse (schlechte Versickerung, kein Bodengutachten vor-handen) wird eine wasserdurchlässige Ausführung von Bodenbelägen nicht festge-setzt.

5.4. Artenschutz

Für das gesamte Plangebiet gilt die Baumschutzverordnung der Stadt Schwabach. Im Bereich innerhalb der Baugrenzen ist die Entfernung eines Baumes zu genehmigen. Auf dem Planblatt zum Bebauungsplan erfolgt der Hinweis, dass mit dem Vorkommen ge-setzlich geschützter Tierarten, insbesondere Fledermäuse und Vogelarten, zu rechnen ist. Außerdem erfolgt der Hinweis, dass Rodungen nur außerhalb der Vogelbrutzeit unter Beach-

tung des besonderen Artenschutzes (§§44 BNatSchG) stattfinden darf, also nur vom 01.Oktober bis 28./29.Februar. Im Rahmen der Fällgenehmigungen ist die Frage nach der Notwendigkeit der Erstellung einer artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) im Einzelfall zu klären.

Im Vorfeld des Bebauungsplanes wurde keine saP erstellt. Es wurde darauf verzichtet, da zum einen die Gültigkeit einer saP auf 4-5 Jahre begrenzt ist und nicht bekannt ist, wann Erweiterungen und Neubauten der privaten Eigentümer geplant sind. Zum anderen wird davon ausgegangen, dass der Artenschutz einer Verwirklichung der Ziele des Bebauungsplanes nicht entgegensteht. Die mögliche Beeinträchtigung von Vögeln hält sich in Grenzen, da diese bei einem Bauvorhaben auf den vorhandenen großzügigen Baumbestand ausweichen können, für Fledermäuse könnten Nisthilfen unproblematisch angebracht werden.

6. ERSCHLISSUNG

6.1. Verkehrserschließung

Die äußere und innere Erschließung des Plangebietes wird nicht verändert. Aus den zulässigen Nutzungen sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Verkehrsanlagen innerhalb und außerhalb des Plangebietes zu erwarten.

Öffentliche Verkehrsfläche

Die Fläche innerhalb der Straßenbegrenzungslinien wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Dezierte Festsetzungen zum Ausbau werden nicht getroffen. Hierzu besteht kein Planerfordernis.

Öffentliche Parkplätze

Die das Quartier umgebenden Straßen sind bereits durch die Ausweisung von Längsparkplätzen sowohl entlang der Lindenstraße als auch in den verkehrsberuhigten Bereichen der Kernstraße und Kloster-Ebrach-Straße maximal genutzt.

Der öffentliche Parkplatz am Ostanger befindet sich in unmittelbarer Nähe.

6.2. Ver- und Entsorgung

Wasser- und Energieversorgung

Die Wasser- und Stromversorgung ist durch den Anschluss an die Versorgungsnetze der Stadtwerke Schwabach sichergestellt.

Abwasserbeseitigung

Die Abwässer werden über die Kanalisation der Kläranlage der Stadt Schwabach zugeführt. Im Planungsbereich erfolgt die Entwässerung über das vorhandene Mischsystem. Da das Kanalnetz im Plangebiet über wenige Reserven verfügt, können die einzelnen Baufenster im Plangebiet nur gedrosselt an die vorhandene Kanalisation angeschlossen werden, dadurch werden Rückhaltemaßnahmen erforderlich. Auf dem Planblatt wird darauf hingewiesen, dass im Einzelfall die zulässigen Abflussbeiwerte im Tiefbauamt der Stadt Schwabach zu erfragen sind und die erforderlichen Maßnahmen, wie Regenrückhaltung, in Abstimmung mit dem Tiefbauamt entsprechend festgelegt werden.

Versickerung von Niederschlagswasser

Im Plangebiet ist aufgrund von bisherigen Erfahrungen die Versickerungsfähigkeit schlecht.

Sollte dennoch eine Versickerung geplant werden, ist die Machbarkeit durch ein Gutachten abzuklären, auch hinsichtlich der Vermeidung der Beeinträchtigung von Nachbargrundstücken.

Aufgrund der Bodenverhältnisse wird eine wasserdurchlässige Ausführung von Bodenbelägen nicht festgesetzt.

Abfallbeseitigung

Die Abfallentsorgung wird im Hol- und Bringsystem vorgenommen. Im Holsystem werden Restmüll, Biomüll und Papier getrennt erfasst und abgeholt. Die Abfälle werden einer ordnungsgemäßen Entsorgung bzw. Verwertung zugeführt. Die Verpackungsabfälle (grüner Punkt) werden in Säcken eingesammelt.

Die Grundstücke können alle über die bestehenden Straßen vom Müllauto angefahren werden.

Die derzeit nächstliegende Wertstoffsammelstelle befindet sich unmittelbarer Nähe am Ostanger.

Darüber hinaus stehen im Stadtgebiet Grünabfallcontainer zur Entsorgung des Grünguts und der Recyclinghof zur weiteren getrennten Erfassung von Verwertungsabfällen zur Verfügung.

7. MAßNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG

In dem bestehenden Baugebiet sind keine weiteren Maßnahmen der Stadt Schwabach zur Verwirklichung erforderlich. Die 3.Änderung und Erweiterung setzt einen verbindlichen Rahmen für zukünftige private Baumaßnahmen im Quartier.

7.1. Bodenordnende Maßnahmen

Die im Planbereich liegenden Grundstücke befinden sich im Privatbesitz. Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

erstellt am 30.06.2016

Schwabach, den

Ricus Kerckhoff
Stadtbaurat