



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

BauGB	des Baugesetzbuches i. d. F. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722),
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 durch Art. 9a Abs. 2 Bayerisches E-Government Gesetz vom 22.12.2015 (GVBl. S. 458),
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 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474),
BayNatSchG insbesondere Art. 1, 4	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 P-4-74, 7. Änderung**

### **- „Am Falbenholzweg“- südlicher Teil zwischen Spitalwaldstraße und Berliner Straße**

MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

#### **Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich der 7.Änderung des Bebauungsplanes umfasst folgende Grundstücke:

Fl.Nr. 116/5, 116/6, 116/ 9, 116/53 und eine ca. 4.500 m<sup>2</sup> große nördliche Teilfläche aus der Fl.Nr. 116/10, alle Gemarkung Penzendorf.

## **A. Allgemeine Hinweise zum Bebauungsplan:**

1. **Mit der 7. Änderung wird die 5. Änderung des Bebauungsplanes P-4-74 vollständig überplant.**
2. Festsetzungen aus dem Ursprungsbebauungsplan P-4-74 und der 5. Änderung, die für den Geltungsbereich der 7.Änderung gelten, sind schwarz ausgeführt.
3. Festsetzungen des Bebauungsplanes P-4-74, die den Geltungsbereich der 7.Änderung nicht betreffen, sind grau ausgeführt.
4. Änderungen bzw. Ergänzungen, die auf der 7.Änderung basieren, sind **rot** ausgeführt.

## **B. Textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan:**

### § 2 Art der baulichen Nutzung

1. Der mit MI bezeichnete Planbereich ist Mischgebiet im Sinne des § 6 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 26.11.1968 (BGBl. I s. 1237, ber. 1969 I S. 11).
2. Der mit GE bezeichnete Planbereich ist Gewerbegebiet im Sinne des § 8 BauNVO.
3. In den mit GE-1 bezeichneten Teilgebieten sind nur Gewerbebetriebe zulässig, die gewährleisten, dass die in dem angrenzenden Mischgebiet zulässigen Richtpegel von 60/45 dB(A) nicht überschritten werden. Die einzelnen Anlagen der Betriebe sind auf dem Grundstück derart zu errichten, dass die weniger störenden Anlagen in der Randzone zum Mischgebiet (MI) liegen. Grundlage zur Beurteilung der Lärmimmissionen ist die jeweils gültige Fassung der DIN 18005 bzw. TA-Lärm.
4. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes P-4-74, 7. Änderung ist die Nutzungsart Einzelhandelsbetriebe im Gewerbegebiet GE ausgeschlossen.

### § 3 Maß der baulichen Nutzung

1. Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung gelten im Mischgebiet die Höchstwerte des § 17 Abs. 1 BauNVO, soweit sich nicht aus den festgesetzten überbaubaren Flächen und Geschosßzahlen sowie der Grundstücksgröße im Einzelfall ein geringeres Maß der Nutzung ergibt.
2. Für das mit GE bzw. GE-1 bezeichnete Gewerbegebiet wird eine höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und eine höchstzulässige Geschosßflächenzahl (GFZ) von 2,0 festgesetzt. Entsprechend der Vollgeschosse dürfen die Höchstwerte des § 17 Abs. 1 BauNVO nicht überschritten werden.

### § 4 Bauweise

Für das Mischgebiet (MI) gilt die offene Bauweise. Garagen und damit verbundene sonstige Nebengebäude sind im Rahmen des Art. 7 Abs.5 BayBO an den seitlichen Grundstücksgrenzen zulässig, auch wenn sie am Hauptgebäude angebaut werden; insoweit wird als Bauweise die Grenzbebauung festgesetzt. Diese Bebauung an den seitlichen Grundstücksgrenzen ist zulässig, soweit davon nicht die vorzusehenden Gehölzpflanzungen nach § 8 Abs. 4 betroffen sind.



- a) Bäume ca. 40%;
- |              |                                          |
|--------------|------------------------------------------|
| Kiefer       | Pinus silvestris ( 30% des Baumanteiles) |
| Stieleiche   | Quercus robur                            |
| Traubeneiche | Quercus petraea                          |
| Sandbirke    | Betula verrucosa                         |
| Espe         | Populus tremula                          |
- b) Sträucher
- |               |                    |
|---------------|--------------------|
| Sandweide     | Salix caprea       |
| Vogelbeere    | Sorbus aucuparia   |
| Faulbaum-     | Rhamnus frangula   |
| Hasel         | Corylus avellana   |
| Weißdorn      | Crataegus monogyna |
| Heckenkirsche | Lonicera xylosteum |
| Hartriegel    | Cornus sanguinea   |
| Hundsrose     | Rosa canina        |
| Liguster      | Ligustrum vulgare  |
4. Soweit im Planteil nicht anders festgesetzt, sind die Baugebiete durch mindestens 4.0 m breite Gehölzpflanzungen in ca. 5.000 qm große Abteilungen zu unterteilen. Diese Gehölzpflanzungen sind an den seitlichen Grundstücksgrenzen je zur Hälfte durch die jeweiligen Angrenzer anzulegen und zu unterhalten. Die Einzelfestlegung erfolgt im Baugenehmigungsverfahren. Es sind die unter Abs. 3 aufgeführten Arten zu verwenden.
5. Die Bepflanzung entlang der Verbindungsstraße B 2 - ST 2239 erfolgt als unregelmäßige Baumpflanzung mit Heistern und Strauchpflanzung (Arten wie unter Absatz 3 aufgeführt).
6. Die bestehenden und zu erhaltenden Waldflächen sind zur Absicherung des Bestandgefüges sowie zum langfristigen Umbau in eine standortgerechte Bestockung mit folgenden Gehölzarten (Forstgehölze) zu unterpflanzen (pro qm/ 1 Gehölz)
- |              |                  |
|--------------|------------------|
| Stieleiche   | Quercus robur    |
| Traubeneiche | Quercus petraea  |
| Sandbirke    | Betula verrucosa |
| Espe         | Populus tremula  |
| Sandweide    | Salix caprea     |
| Vogelbeere   | Sorbus aucuparia |
| Faulbaum     | Rhamnus frangula |
7. Die zur Aufforstung festgesetzten Flächen sind als Schutzpflanzung mit dem Baum- und Straucharten wie unter § 8 Abs. 3a und b aufzuforsten.
8. Bepflanzungen im Schutzbereich der FÜW-Leitung dürfen eine max. Höhe von 4,5 m über dem Gelände nicht überschreiten.

### **§ 8 A Mit Leitungsrechten belastete Fläche (§ 9 (1) 21 BauGB)**

Entsprechend der Eintragung im Planblatt werden Leitungsrechte zur Ver- und Entsorgung zu Gunsten der Versorgungsträger Stadtwerke Schwabach und auf Grundstücken: Fl.Nr. 116/9, südlicher Teil der Fl.Nr. 116/53 und nördlicher Teil der Fl.Nr. 116/10 festgesetzt.

Vor Ausführung der Erdarbeiten bzw. Geländeänderungen im Bereich des o.g. Schutzstreifens ist die Spartenauskunft beim jeweiligen Versorgungsträger einzuholen.

Die Genehmigung für die Befahrung mit schweren Baufahrzeugen wie Lader, LKW, Kräne in diesem Bereich ist ebenfalls im Vorfeld bei den Versorgungsträgern einzuholen.

Der Eigentümer gewährt den Versorgungsträgern die zur Ausübung des Leitungsrechts den Zutritt zu betroffenen und direkt angrenzenden Grundstücken.

Die mit Leitungsrechten belastete Fläche mit einer Breite von 6.80 m ist von jeglicher Bebauung, Überbauung, Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern freizuhalten.

Davon ausgenommen sind:

- die Stellplätze mit versickerungsfähigen Belägen,
- abmontierbare Überdachungen,
- Überbauungen mit einer Durchfahrtshöhe von mind.3.0 m

unter der Voraussetzung, dass sich der Eigentümer des mit Leitungsrechten belasteten Grundstücken gegenüber der Stadt Schwabach und den Versorgungsträgern verpflichtet, diese bauliche Anlagen auf eigene Kosten, im Falle von Baumaßnahmen an den Versorgungsanlagen auf eigene Kosten zurück zu bauen.

Baurechtlich notwendige Stellplätze können an den o.g. Flächen nicht errichtet werden.

### § 9 Sichtdreiecke

Innerhalb der Sichtdreiecke dürfen auf den Grundstücken keinerlei Hochbauten errichtet und Anpflanzungen aller Art, sowie Einfriedungen, Stapel, Haufen und sonstigen Gegenstände angebracht werden, wenn sie eine größere Höhe als 1 m über der Fahrbahn erreichen.

## **C. Ergänzende Hinweise**

### **1. Unterlagen**

Den Antragsunterlagen ist außer der Betriebsbeschreibung auch ein Freiflächengestaltungsplan mit einem Baumbestandsplan, ein Geländeaufmassplan und bei Versickerung ein Nachweis der Unbedenklichkeit nach dem gültigen DWA-Regelwerk beizufügen.

### **2. Schutzabstände zu den Versorgungsleitungen im Bereich öffentlicher Verkehrsflächen**

Die Verlegung von Versorgungsleitungen ist auf die im öffentlichen Straßenraum geplanten Grünelemente abzustimmen. Zwischen den Versorgungsleitungen und Grünelementen ist nach dem gültigen DVGW Regelwerk ein Sicherheitsabstand von mind. 2,50 m einzuhalten.

Sollte dieser Mindestabstand unterschritten werden, sind geeignete Maßnahmen zum Schutz des Wurzelwerkes vorzunehmen. Die technischen Vorschriften bezüglich der Unterbringung von Leitungen und Anlagen in öffentlichen Flächen und Schutzvorkehrungen sind dabei zu beachten.

### 3. Mutterboden

Während der Bautätigkeit ist der Mutterboden schonend zu behandeln und zu schützen, so dass er zur Herstellung von Vegetationsflächen wieder verwendet werden kann. Dabei ist auf die Einhaltung von bodenschützenden Vorschriften zu achten.

Die natürliche Bodenstruktur der festgesetzten Grünflächen ist zu erhalten.

### 4. Artenschutz

Um Gefährdungen der nach den einschlägigen Regelungen geschützten Tier- und Pflanzenarten zu verhindern, gilt Folgendes:

Die Gehölzbeseitigungen innerhalb des Planungsgebietes dürfen ausschließlich **zwischen Oktober und Februar** außerhalb der Brutzeit von Vögeln (März bis September) erfolgen.

*Für den Fall, dass Gehölzbeseitigungen innerhalb der Vogelschutzzeit **zwischen März und September** erfolgen sollen, ist eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung erforderlich. Dazu muss unmittelbar vor der Maßnahme durch einen Sachverständigen geprüft werden, ob auf der Fläche Brutvögel vorkommen.*

*Im Falle von aktueller Vogelbrut muss die Maßnahme auf einen Zeitpunkt nach Flügengeworden der Jungtiere verschoben werden.*

### 5. Abführung von Oberflächenwasser

Die detaillierte Entwässerungsplanung ist mit den Bauantrag- bzw. Genehmigungsfreistellungsunterlagen zwingend vorzulegen. Das abfließende Oberflächenwasser darf nicht auf die öffentlichen Verkehrsflächen geleitet werden.

### 6. Weitere Satzungen und Verordnungen der Stadt Schwabach

Es wird darauf hingewiesen, dass über den Bebauungsplan hinaus andere Satzungen oder Verordnungen zu beachten sind u.a. Satzung über die Herstellung von Garagen- und Stellplätzen (GaStS) der Stadt Schwabach, Baumschutzverordnung der Stadt Schwabach, Entwässerungssatzung (EWS) in der jeweils aktuellen Fassung.

### 7. Bodendenkmäler

Eventuell bei Erdarbeiten zu Tage tretende Bodendenkmäler( auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) unterliegen der Meldepflicht an das Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege - Dienststelle Nürnberg – oder der Unteren Denkmalschutzbehörde Schwabach. Auf Art. 8 Abs. 1-2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) wird hingewiesen.

#### **D. INKRAFTTRETEN**

Die 7. Änderung des Bebauungsplanes P-4-74 mit integriertem Grünordnungsplan tritt mit dem Tag der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Schwabach gemäß § 10 BauGB in Kraft.

Gleichzeitig treten frühere planungsrechtliche Festsetzungen für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes P-4-74, 5. Änderung und örtliche Bauvorschriften, die dieser Bebauungsplanänderung widersprechen, außer Kraft.

Schwabach, den  
– S t a d t –

Thürauf  
Oberbürgermeister