

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. 6 Asylverfahrensbeschleunigungsg 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 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548),
BayBO insbesondere Art. 81	der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2015 (GVBl. S. 296),
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 des Gesetzes 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 durch Art. 2 G zur Änd. wasser- und naturschutzrechtlicher Vorschriften zur Untersagung und zur Risikominimierung bei den Verfahren der Fracking-Technologie vom 04.08.2016 (BGBl. I S. 1972),
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) zuletzt geändert durch Art. 9a Abs. 16 des Gesetzes vom 22.12.2015 (GVBl. S. 458),

folgenden

BEBAUUNGSPLAN W-4-57 (89) „GEBIET AM FINKENSCHLAG“, 1.ÄNDERUNG MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

A) PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1 Art der baulichen Nutzung** (§9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)
 - 1.1 Die mit WR gekennzeichneten Flächen sind als reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO festgesetzt.
 - 1.2 In den Baugebieten WR 1 und WR 2 sind max. zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).

2 Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§16-21a BauNVO)

2.1 Als Höchstmaß der baulichen Nutzung wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 nach § 17 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.

2.2 Die zulässige Grundfläche darf mit Anlagen nach § 19 Abs. 4 sowie Garagen und Stellplätzen und deren Zufahrten um max. 25% überschritten werden.

2.3 Höhe baulicher Anlagen (§9 Abs.1 BauGB, §16 Abs. 2 und 18 BauNVO):

2.3.1 Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes (Planzeichnung) wird die Bezugshöhe für Wandhöhen, Traufhöhen und Firsthöhen in Meter über Normalnull angeben (m ü. NN). Die Bezugshöhen sind im Bedarfsfall (z.B. bei Grenzveränderungen) linear zu interpolieren.

2.3.2 Die fertige Oberkante Rohfußboden darf bis maximal $\pm 0,30$ m von der festgelegten Bezugshöhe abweichen.

2.3.3 Für WR 1 gilt:

2.3.3.1 Die max. zulässige Wandhöhe beträgt 6,50 m.

2.3.3.2 Die min. Wandhöhe beträgt 5,00 m.

2.3.3.3 Bei Flachdächern ist die festgesetzte Wandhöhe unabhängig von der Wahl der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) zwischen der Bezugshöhe (siehe Punkt 2.3.1) und der Oberkante der Attika zu messen.

2.3.4 Für WR 2 gilt:

2.3.4.1 Bei Gebäuden mit Satteldach:

2.3.4.1.1 Die maximal zulässige Traufhöhe für das Satteldach beträgt 3,60 m.

2.3.4.1.2 Die festgesetzte Traufhöhe ist unabhängig von der Wahl der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) zwischen der Bezugshöhe (siehe Punkt 2.3.1) und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut zu messen.

2.3.4.1.3 Die maximal zulässige Firsthöhe für das Satteldach beträgt 8,50 m.

2.3.4.1.4 Die festgesetzte Firsthöhe ist unabhängig von der Wahl der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) zwischen der Bezugshöhe (siehe Punkt 2.2.1) und der Oberkante Firstziegel zu messen. Sie darf nicht überschritten werden.

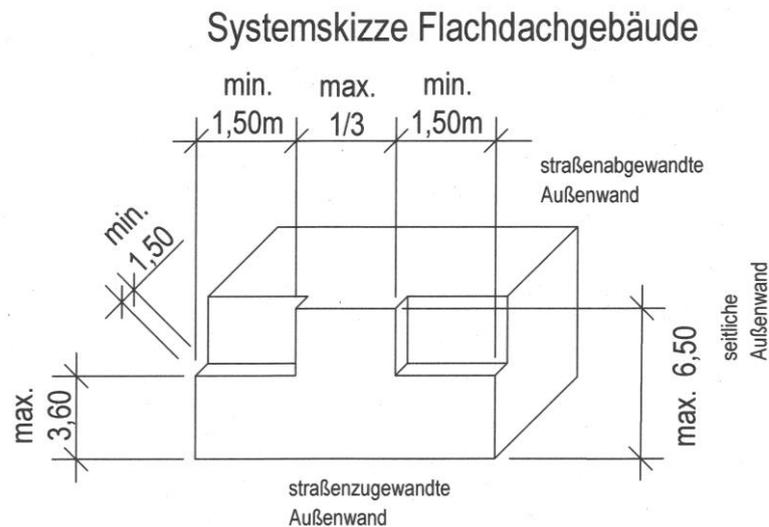
2.3.4.1.5 Für Zwerchhäuser sind abweichende Wandhöhen zulässig, wenn ihre Breite max. 1/3 der Gebäudelänge beträgt.

2.3.4.1.6 Bei Doppelhäusern sind die First- und Traufhöhen aneinander anzupassen.

2.3.4.2 Bei Gebäuden mit Flachdächern:

2.3.4.2.1 Für straßenabgewandte Außenwände ist eine max. Wandhöhe von 6,50 m ($FD_{OG}WH_{max}$) zulässig.

- 2.3.4.2.2 Für straßenzugewandte Außenwände beträgt die max. zulässige Wandhöhe 3,60 m. Eine max. zulässige Wandhöhe von 6,50 m ($FD_{OGWH_{max}}$) ist dann zulässig, wenn die Wand:
- 2.3.4.2.3 1/3 der Gebäudelänge nicht überschreitet und der Querbau mind. 1,50 m gegenüber den seitlichen Außenwänden im Erdgeschoss zurückversetzt ist oder
- 2.3.4.2.4 um mindestens 1,50 m hinter die Außenwand des Erdgeschosses zurückversetzt ist.
- 2.3.4.2.5 Bei Flachdächern ist die festgesetzte Wandhöhe unabhängig von der Wahl der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) zwischen der Bezugshöhe (siehe Punkt 2.3.1) und der Oberkante der Attika zu messen.
- 2.3.4.2.6 Massive und geschlossene Brüstungen von (Dach-)Terrassen über der Attika dürfen die festgelegte Traufhöhe nicht überschreiten.



- 2.3.5 Erweiterter Bestandsschutz: Bei Erweiterungen oder bei Umbau rechtmäßig errichteter Gebäude dürfen abweichend von den Festsetzungen dieser Satzung, die im Bestand vorhandenen Gebäudehöhen beibehalten werden.

3 Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 Abs.2 BauNVO)

- 3.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.
- 3.2 Für das gesamte Gebiet gilt die offene Bauweise, jedoch abweichend eine max. Gebäudelänge von 25 m.
- 3.3 Im WR 1 sind nur Einzelhäuser zulässig. Im WR 2 sind Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.

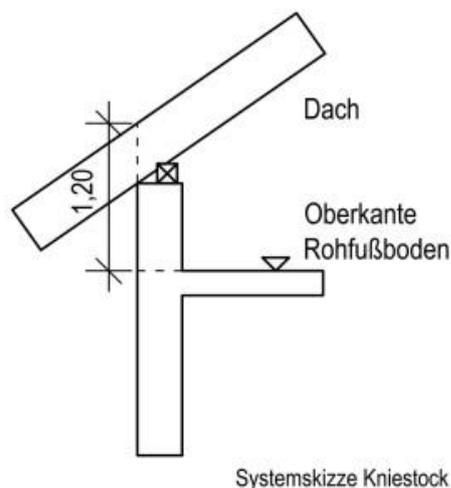
- 4 **Stellplätze und Garagen und Nebenanlagen** (§9 Abs.1 Nr. 4 BauGB, §12 und § 14 BauNVO)
 - 4.1 Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
 - 4.2 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen dürfen bauliche Anlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze errichtet werden. Davon ausgenommen sind Fahrradabstellanlagen, Einfriedungen und Stützmauern sowie Abstellanlagen für Abfall- und Wertstoffbehälter.

B) ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (Art. 81 (1) Nr. 1 BayBO)

1.1 Dächer

- 1.1.1 Für Flachdächer sind ausschließlich Dachneigungen zwischen 0° und 10° zulässig.
- 1.1.2 Für Satteldächer sind ausschließlich Dachneigungen zwischen 35° - 38° zulässig. Die Hauptfirstrichtung ist in der Planzeichnung gekennzeichnet.
- 1.1.3 Die Höhe des Kniestocks darf, gemessen ab Oberkante Rohfußboden des Dachgeschosses bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut max. 1,20 m betragen.



- 1.1.4 Für Dachgauben gilt ein Mindestabstand zu Traufe und First von 1,00 m (senkrecht gemessen) und ein Mindestabstand zur Giebelwand von 2,00 m. Dachgauben sind bis maximal 1/3 der Fassadenlänge zulässig. Zwischen Dachgauben ist ein Abstand von mind. 1,50 m einzuhalten.
 - 1.1.5 Zwerchhäuser sind bis maximal 1/3 der Fassadenlänge zulässig. Sie müssen den First um min. 0,50 m unterschreiten.
 - 1.1.6 Dacheinschnitte sind nicht zulässig. Für liegende Dachfenster gilt ein Mindestabstand zu Traufe und First von 1,00 m und ein Mindestabstand zur Giebelwand von 2,00 m.
 - 1.1.7 Glänzende oder reflektierende Materialien sind für Dachdeckungen nicht zulässig.
 - 1.1.8 Eine weitere Festsetzung zur Dachbegrünung befinden sich in der Grünordnung unter Punkt 1.3.
 - 1.1.9 **Erweiterter Bestandsschutz:** Bei Erweiterungen oder bei Umbau rechtmäßig errichteter Gebäude dürfen abweichend von den Festsetzungen der 1. Änderung, die im Bestand vorhandenen Dachneigungen, auch ohne Dachbegrünung, beibehalten werden.
- 1.2 Solar- und Photovoltaikanlagen
- 1.2.1 Gebäudeunabhängige Solar- und Photovoltaikanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nach § 23 Bau NVO nicht zulässig.
 - 1.2.2 Bei Satteldächern sind Solar- und Photovoltaikanlagen sowie 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.
 - 1.2.3 Bei Flachdächern darf die maximale Gebäudehöhe durch Solar- und Photovoltaikanlagen um max. 1,20 m überschritten werden. Sie müssen mindestens 1,50 m hinter der Attika liegen.
 - 1.2.4 Solar- und Photovoltaikanlagen sind als in die Fassade bündig integrierte Anlagen allgemein zulässig.
- 2 **Gestaltung und Höhe von Einfriedungen** (Art. 81 (1) Nr. 5 BayBO)
- 2.1 Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen dürfen Einfriedungen eine Gesamthöhe von 1,20 m nicht überschreiten.
 - 2.2 Die Einfriedungen sind als offene Einfriedungen (z.B. Holzlattenzäune, Metallstäbe) zu gestalten. Von den Einfriedungen darf keine geschlossene, wandartige Wirkung ausgehen (wie z.B. bei Mauern, Gabionen, Sichtschutzfolie oder Strohmatte).
 - 2.3 Grundstückseinfriedungen zwischen den Grundstücken sind sockellos auszuführen.
 - 2.4 Die Verwendung von Stacheldraht für Einfriedungen ist nicht zugelassen.

3 Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter (Art. 81 (1) Nr. 5 BayBO)

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

4 Verlegung von Versorgungsleitungen

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

C) GRÜNORDNUNG

1 Anpflanzungen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB)

- 1.1 Nicht bebaute Flächen sind gärtnerisch anzulegen (siehe Anlage 1: Auswahlliste zur Bepflanzung).
- 1.2 Pro angefangenen 400 m² Grundstücksfläche ist mind. ein mittelkroniger einheimischer Laubbaum (Endwuchshöhe 12 m – 20 m) (siehe Anlage 1: Auswahlliste zur Bepflanzung) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Bäume, die diesen Kriterien entsprechen, anzurechnen. Die zu pflanzenden Bäume müssen bei der Pflanzung einen Kronenansatz von mind. 2 m haben. Die Gehölzarten sind nach ihrer Funktion, ihrem Standort und ihrer Flächen- und Raumverfügung auszuwählen. Im Bereich von Grundleitungen soll jedoch keine tiefwurzelnden Bäume gepflanzt werden.
- 1.3 Flachdächer und flachgeneigte Dächer sind artenreich und extensiv zu begrünen. Dabei ist eine durchwurzelbare Mindestgesamtschichtdicke von 10 cm (einschließlich Dränschicht) vorzusehen.
- 1.4 Die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen auf den Privatgrundstücken sind spätestens nach Fertigstellung der Baumaßnahme in der darauffolgenden Vegetationsperiode umzusetzen.

D) HINWEISE

Sonstige Satzungen bzw. Verordnungen der Stadt Schwabach (z.B. die Garagen- und Stellplatzsatzung sowie die Baumschutzverordnung) gelten in der jeweils aktuellen Fassung und sind zu beachten. Diese gelten auch für genehmigungsfreie Vorhaben.

1 Abführung von Oberflächenwasser

Die Entwässerung erfolgt in das bestehende Mischsystem. Der bestehende Kanal ist jedoch größtenteils schon hydraulisch überlastet, da der zugrunde gelegte Abflussbeiwert der ehemals eigenständigen Gemeinde Wolkersdorf überschritten ist. Zur Entwässerung weiterer Neubauten im Plangebiet sind daher Regenrückhaltemaßnahmen in Form von Retentionszisternen (Rückhaltevolumen ca. 1,5 m³ je EFH) erforderlich. Der Nachweis hierfür ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Unabhängig davon ist eine Oberflächenversicke-

zung von Niederschlagswasser z.B. durch versickerungsfähige Pflasterbeläge für die Außenanlagen möglich.

2 Bodendenkmalpflege

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

E) INKRAFTTRETEN

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

ausgefertigt am XX.XX.XXXX

Schwabach, den XX.XX.XXXX

Thürauf
Oberbürgermeister

ANLAGE 1 ZUR GRÜNORDNUNG - 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: dies ist zu beachten bei der Verwendung an oder in der Nähe von Kinderspielplätzen sowie in Hausgärten, die Kindern als Spielort dienen.

Folgende Arten werden empfohlen:

a) Großkronige Bäume

Stieleiche	Quercus robur
Traubeneiche	Quercus petraea
Spitzahorn	Acer platanoides
Sommerlinde	Tilia platyphyllos
Winterlinde	Tilia cordata
Hängebirke	Betula pendula
Walnuss	Juglans regia
Kirsche	Prunus avium
Waldkiefer, Föhre	Pinus sylvestris
Flatterulme	Ulmus laevis
Purpurerle	Alnus spaethii
Zitterpappel	Populus tremula
Rotbuche	Fagus sylvatica

b) Klein- und mittelkronige Bäume

Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Holzapfel	Malus sylvestris
Wildbirne	Pyrus pyraeaster
Kultur-Apfel	Malus domestica
Pflaume	Prunus domestica
Kultur-Birne	Pyrus communis
Eberesche	Sorbus aucuparia
Speierling	Sorbus domestica
Haferschlehe	Prunus insititia

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	❖
wintergrüner Liguster	Ligustrum vulgare ‚Atrovirens‘	❖
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra	

d) Sträucher unter 2 m 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:

Gewöhnlicher Wilder Wein	Parthenocissus quinquefolia	
Dreilappiger Wilder Wein	Parthenocissus tricuspidata	
Efeu	Hedera helix	❖

Rankhilfe erforderlich:

Waldrebe	Clematis spec.
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	Potentilla verna
Felsennelke	Petrorhagia saxifraga

Gräser, Arten wie

Rotes Straußgras	Agrostis tenuis
Schafschwingel	Festuca ovina
Rotschwingel	Festuca rubra

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

Grundsätzlich sind Zierformen wie Kugel- und Säulenbäume nicht zu empfehlen. Es sei denn, beengte Platzverhältnisse lassen nur eine andere Wuchsform zu. Empfehlenswert sind dann z.B. Carpinus betulus, ~~„Frans Fontaine“ oder~~ „Fastigiata“ oder Ulmus Hybr. „Lobel“.

Grundsätzlich sollten eher Pflanzen ohne gefüllte Blüten verwendet werden. Ungefüllte Blüten haben einen weitaus höheren Wert für die Insekten.