



BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan W-4-57 (89) „Gebiet am Finkenschlag“, 1. Änderung und Erweiterung mit integriertem Grünordnungsplan

1.	ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG	2
2.	PLANUNGSGRUNDLAGEN UND VERFAHREN.....	3
3.	RAHMENBEDINGUNGEN DER PLANUNG.....	4
3.1	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	4
3.2	Lage und Topografie des Plangebietes	4
3.3	Abgrenzung des Geltungsbereiches.....	4
4.	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	5
5.	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	8
6.	GRÜNORDNUNG	10
7.	ERSCHLIESSUNG.....	10

1. ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

In den 1950er Jahren wurde für das Plangebiet Finkenschlag in Wolkersdorf mit eingeschossigen (z.T. mit Kellergeschoss) bungalowartigen Häusern mit flachen oder flachgeneigten Häusern entworfen. Der dazugehörige Baulinienplan war von 1957-77 rechtskräftig.

Der Großteil der Grundstücke im Plangebiet wurde auch auf Grundlage dieses Entwurfs realisiert. Unter anderem wurde ein mittlerweile denkmalgeschütztes Künstlerhaus (Wohnhaus mit Atelier) von Heribert Schiller im Bauhaus-Stil aus den 1960er Jahren errichtet.

Um das Gebiet nachzuverdichten und den eingeschossigen Häusern mit Flachdach Erweiterungsmöglichkeiten (z.B. für Familienangehörige) zu schaffen wurde 1989 ein neuer Bebauungsplan W-4-57 (89) rechtskräftig, der für dieses Gebiet Satteldächer vorsah, jedoch wurden dabei die Flachdächer ganz ausgeschlossen.

Auf den ursprünglichen Planungsgedanken wurde beim Bebauungsplan W-4-57 (89) keine Rücksicht genommen. Zudem sind im Bestand vorwiegend vorliegende Bauformen mit Flachdach als künftig unzulässig erklärt worden.

Um die entstandenen bodenrechtlichen Spannungen im Gebiet wieder zu minimieren sollen nun wieder Flachdächer möglich gemacht werden.

Die Herausforderung liegt nun darin, die baulichen Veränderungen, die nach und nach und nur punktuell stattfinden werden so umzusetzen, dass ein harmonisches Nebeneinander von alt und neu ermöglicht wird. Es ist beabsichtigt, den ursprünglichen Gebietscharakter mit bauplanerischen Mitteln zu erhalten und nachhaltig abzusichern sowie eine angemessene bauliche Weiterentwicklung zu ermöglichen.

Das Gebiet soll dazu in zwei „Zonen“ eingeteilt werden:

- WR 1 soll dem ursprünglichen Leitbild der Flachdachgebäude folgen. Zudem sollen aber auch noch Erweiterungsmöglichkeiten durch ein zusätzliches Geschoss angeboten werden.
- Das WR 2 soll vor allem vorhandene Baustrukturen sichern und einen Übergang zwischen Satteldachgebäuden und Flachdachgebäuden schaffen.

Daraus ergeben sich folgende Zielvorgaben:

1. Beibehaltung der Grundstruktur der Siedlung mit freistehenden Einfamilienhäusern.
2. Beibehaltung der relativ großen Grundstückszuschnitte und der geringen Baudichte mit hohem Grün- und Freiflächenanteil.
3. Schaffung eines zusätzlichen Baugrundstückes im Südosten des Plangebietes.
4. Entwicklungsmöglichkeiten sowie hohe Flexibilität für den baulichen Bestand und für Neubauten.
5. Lockere Festsetzungen für gestalterische Vorgaben.

2. PLANUNGSGRUNDLAGEN UND VERFAHREN

Planungsgrundlagen

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)
- Erschließungsbeitragsatzung der Stadt Schwabach (EBS)

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

Beschleunigtes Verfahren

Für das Verfahren des Bebauungsplanes W-4-57 (89) 1.Änderung sind die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB erfüllt. Es handelt sich um die Änderung und Ergänzung eines Bebauungsplanes innerhalb des Siedlungsbereiches nach § 13a Abs. 4. Es ist kein UVP-pflichtiges Vorhaben geplant und es gibt keine Anhaltspunkte einer Beeinträchtigung hinsichtlich FFH-Gebiete oder Europäischer Vogelschutzgebiete.

Entsprechend § 13a Abs. 3 Nr. 1 BauGB wird im beschleunigten Verfahren auf die frühzeitige Beteiligung, auf die Umweltprüfung und den Umweltbericht, auf die Angaben welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie auf die zusammenfassende Erklärung verzichtet.

Da es sich um einen Bebauungsplan mit weniger als 20.000 m² zulässiger Grundfläche (§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB) handelt, muss auch die Eingriffs- Ausgleichsregelung (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB) nicht angewendet werden.

Verfahrensablauf

24.10.2016	Die 1. Änderung des Bebauungsplanes W-4-57 (89) inkl. Grünordnungsplan wurde in der Fraktionsvorsitzendenbesprechung vorgestellt.
12.12.2016 - 20.01.2017	Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 Bau GB wurde im Amtsblatt der Stadt Schwabach Nr. 47 bekannt gemacht und durchgeführt. Gleichzeitig wurde den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.
xx.xx.xxxx - xx.xx.xxxx	Die eingeschränkte erneute öffentliche Auslegung gem. § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB wurde im Amtsblatt der Stadt Schwabach Nr. XX bekannt gemacht und durchgeführt. Gleichzeitig wurde den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.
xx.xx.xxxx	Dieser Bebauungsplan inkl. Grünordnungsplan wurde mit Beschluss des Stadtrates gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
xx.xx.xxxx	Der Satzungsbeschluss wurde im Amtsblatt der Stadt Schwabach Nr. XX ortsüblich bekannt gemacht. Mit dem Tag der Bekanntmachung trat dieser Bebauungsplan inkl. Grünordnungsplan in Kraft.

3. RAHMENBEDINGUNGEN DER PLANUNG

3.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes W-4-57 (89) 1. Änderung ist im wirksamen Flächennutzungsplan als „Wohnbaufläche“ dargestellt. Somit wird der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



Abb. 1: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

3.2 Lage und Topografie des Plangebietes

Das Planungsgebiet liegt im nördlichen Stadtgebiet von Schwabach im Ortsteil Wolkersdorf. Im Norden, Westen und Osten befindet sich das Landschaftsschutzgebiet Oberes Schwabachtal. Im Süden wird es durch die Rotenbergstraße begrenzt.

Das Gelände fällt von Westen nach Osten um ca. 10 m ab.

3.3 Abgrenzung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes W-4-57 (89) 1. Änderung ist begrenzt:

- im Westen, Norden und Osten durch das Landschaftsschutzgebiet Oberes Schwabachtal
- im Süden durch die Rotenbergstraße

Das Plangebiet umfasst folgende Flurstücke: Fl. Nr. 341 – 341/3-4, 342, 343 -343/10,352, 353 – 353/11 und 385/1 - 385/3.



Abb. 2: Abgrenzung des Geltungsbereiches

Die genaue Abgrenzung geht aus dem Planblatt hervor. Das Planungsgebiet ist ca. 2,8 ha groß.

4. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)

Das Baugebiet wird als Reines Wohngebiet gemäß § 3 der BauNVO festgesetzt. Diese Festsetzung entspricht dem Gebietscharakter der Siedlung und der Zielsetzung, in dieser attraktiven Waldrandlage ein dem Wohnen dienendes Baugebiet zu erhalten und zu entwickeln. Es wird jedoch nochmal unterteilt in WR 1 und WR 2.

- Im WR 1 befinden sich bisher nur Flachdachgebäude, dies soll auch zukünftig beibehalten werden, wodurch der ursprüngliche Planungsgedanke gesichert werden kann.

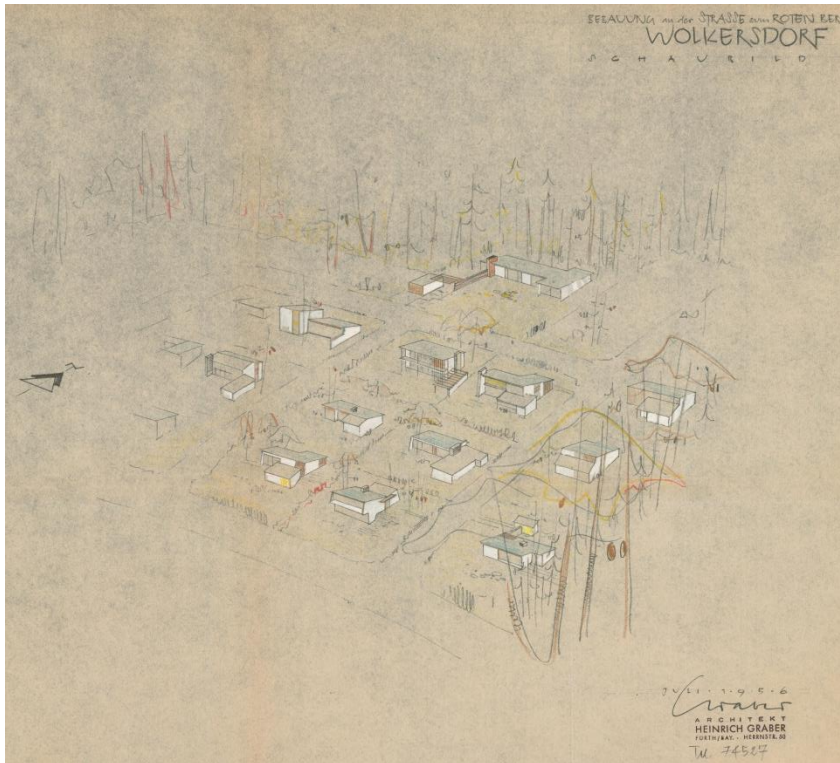


Abb.3: Ursprünglicher Planungsgedanke (Schaubild von 1956)

- Das WR 2 zieht sich entlang der Rotenbergstraße. In diesem Gebiet gibt es sowohl Flachdach als auch Satteldachgebäude. Daher sollen hier vor allem vorhandene Baustrukturen gesichert und ein Übergang zum angrenzenden Wohngebiet geschaffen werden.



Abb. 4: Angrenzendes Wohngebiet (2016)

Das Gebiet ist durch freistehende Einzelhäuser mit großen Grundstücken geprägt, in denen max. zwei Wohnungen je Wohngebäude vorhanden sind. Dies soll beibehalten werden. Im WA 2, entlang der Rotenbergstraße in Richtung Ortskern, werden zu den Einzelhäusern noch zusätzlich Doppelhäuser zugelassen um das Gebiet stärker zu verdichten.

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), die Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse und der Höhe baulicher Anlagen definiert. Die Festsetzungen orientieren sich an der vorgefundenen Bestandssituation.

Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl

Als Höchstwerte für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gelten eine GRZ von 0,4 sowie einer GFZ von 0,8 nach § 17 Abs. 1 BauNVO.

Die GFZ wird auf 0,8 beschränkt um auch zukünftig den städtebaulichen Charakter (freistehende Einzelhäuser auf großen Grundstücken mit hohen Grünflächenanteil) des Gebietes zu sichern.

Die in §19 Abs.4 BauNVO eröffnete Möglichkeit, die zulässige Grundfläche um bis zu 50% mit Nebenanlagen, Garagen und Stellplätzen und deren Zufahrten zu überschreiten, wird aus ökologischen Gründen und zur Wahrung des Gebietscharakters auf 25 % reduziert.

Zahl der Vollgeschosse

In den bisherigen Festsetzungen waren max. zwei Vollgeschosse zugelassen. Dies soll beibehalten werden, da dies eine nachhaltige Nachverdichtung im Gebiet ermöglicht ohne den Gebietscharakter zu stark zu verändern.

Höhe baulicher Anlagen

Die Festsetzungen der Höhe baulicher Anlagen ergeben sich aus der Bestands- und der Umgebungsbebauung.

Den Baufenstern sind jeweils Bezugshöhen zugeordnet. Durch das dichte Netz an Bezugshöhen wird der starken Topografie, von bis zu 10 m Höhenunterschied, im Gebiet Rechnung getragen.

Für alle Gebäudetypen gilt, dass die fertige Oberkante Rohfußboden bis maximal 0,30 m von der festgelegten Bezugshöhe abweichen darf. Dies dient dazu die städtebauliche Abfolge im Straßenbild zu sichern.

Die gewählten Wandhöhen im **WR 1** für die Flachdachgebäude orientieren sich am Bestand und sind dafür ausgelegt, dass sich das Gebiet in Zukunft weiter nachverdichtet. Gleichzeitig kann durch die festgesetzten Wandhöhen auch zukünftig ein geordnetes Straßenbild erhalten bzw. geschaffen werden.

Die Bebauung im **WR 2** soll vorhandene Baustrukturen sichern und einen Übergang zum angrenzenden Wohngebiet schaffen. Die Abgrenzung der beiden Gebiete wurde gewählt, da sich auf den Flurstücken 353/4, 343/8 und 343/5 bereits Gebäude mit Satteldach befinden. Daher werden zwei Gebäudetypen zugelassen: Flachdachgebäude und Satteldachgebäude. Die Festsetzungen der Satteldachgebäude entsprechen den Festsetzungen des Bebauungsplanes W-4-57 (89). Die Festsetzungen für das Flachdachgebäude sollen einen Gebäudetyp schaffen, der einen Übergang zwischen den Satteldachgebäuden im Süden und Flachdachgebäuden im Norden bilden soll.

Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§9 Abs.1 Nr. 4 BauGB, §12 und § 14 BauNVO)

Garagen, Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen dürfen bauliche Anlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze errichtet werden. Damit wird erreicht, dass die Vorgartenbereiche von baulichen Anlagen freigehalten und gärtnerisch angelegt werden können.

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 (GaStellV).

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

Für das Gebiet wird eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO, jedoch mit einer abweichenden Gebäudelänge von max. 25 m festgesetzt. Um den Siedlungscharakter zu bewahren und ein möglichst homogenes Ortsbild zu erreichen sind nur Einzelhäuser und im WR2 zusätzlich noch Doppelhäuser zulässig. Somit bleibt das locker bebaute Gebiet mit hohem Freiflächenanteil zur Durchlüftung und Durchgrünung erhalten.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Diese entsprechen zum Großteil dem Ursprungsplan, wurden jedoch im Südosten erweitert um ein weiteres Baugrundstück zu ermöglichen.

Die Abstandsflächenbestimmungen des Art. 6 der BayBO (Bayrische Bauordnung) sind in der jeweils gültigen Fassung anzuwenden.

5. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Die Vorschriften zu Dächern und Einfriedungen sollen zu einem harmonischen und hochwertigen Gesamterscheinungsbild des Gebietes und einer gestalterischen Einbindung in die städtebauliche und landschaftliche Umgebung dienen. Sie wurden zum Großteil vom alten Bebauungsplan übernommen.

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

Dächer und Fassaden

Im Plangebiet gibt es derzeit vor allem Flachdächer zwischen 0°-10° und dazu im Kontrast Satteldächer zwischen 35°- 38°.

Im Bebauungsplan werden die Dachformen daher in zwei Gebieten neu geordnet, um eine gewisse Ruhe und Einheitlichkeit zu erzielen.

Für **WR 1** gilt, dass ausschließlich Flachdächer zwischen 0° und 10° zulässig sind. Damit wird im hinteren Bereich des Plangebietes ein homogenes Gesamtbild gesichert, das dem ursprünglichen Planungsgedanken der Bungalows mit flachen bzw. flachgeneigten Dächern folgt.

Für **WR 2** gilt, das ausschließlich Flachdächer zwischen 0°-10° und Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 35°- 38° zulässig sind. Die Festsetzungen für die Satteldächer beziehen sich dabei auf den Bestand und das im Süden anschließende Wohngebiet.

Die Hauptfirstrichtung für die Satteldächer soll sich an der Straße Vorderer Rotenberg orientieren. Diese Regelung entspricht dem überwiegenden Bestand und unterstützt das Ziel ein einheitliches Erscheinungsbild der Baukörper entlang der Straße zu schaffen.

Glänzende oder reflektierende Materialien sind zugunsten des Orts- und Landschaftsbildes nicht zulässig.

Anlagen für die Nutzung von Solarenergie

Die Anbringung von Solarmodulen an Hauswänden und auf Dächern 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. 1,20 m überschritten werden und die aufgeständerten Anlagen auf Hauptgebäuden müssen mindestens 1,50 m hinter der Attika liegen. Die Vorgaben ermöglichen eine optimale Solarenergienutzung unter Einsatz von handelsüblichen Produkten.

Einfriedungen (Art. 81 (1) Nr. 5 BayBO)

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. Zudem darf von den Einfriedungen keine geschlossene, wandartige Wirkung ausgehen (z.B. keine Mauern oder Gabionen).

Grundstückseinfriedungen zwischen den Grundstücken sind sockellos auszuführen, um eine größere Durchlässigkeit zu Nachbargrundstücken für z.B. kleine Tierarten zu ermöglichen. Im Terrassenbereich sind max. 2,00 m zulässig.

Um das Erscheinungsbild nicht negativ zu beeinträchtigen werden Einfriedungen aus Stacheldraht ausgeschlossen.

Abfall- und Wertstoffbehälter (Art. 81 (1) Nr. 5 BayBO)

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.

6. GRÜNORDNUNG

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

Das Plangebiet hat einen sehr hohen Durchgrünungsanteil, der dem Lokalklima, der Erhaltung der Grundwasserneubildung, der Förderung von Biotopvernetzungen und den Bewohnern und Bewohnerinnen als Raum für Ruhe und Erholung dient.

Um den Grünbestand zu erfassen wurden Luftbilder ausgewertet und Ortsbegehungen durchgeführt.

Der aktuelle Grünbestand lässt sich wie folgt kennzeichnen:

Über die überwiegend großzügige Einzelhausbebauung auf großen Grundstücken und vereinzelten Grundstücken ohne Bebauung in direkter Nähe zum Waldrand des Landschaftsschutzgebietes „oberes Schwabachtal mit Nadlersbach und Mittelbach“, ergeben sich struktureiche Grünbestände.

Große Nadelbäume wie Fichten oder Edeltannen und Laubbäume wie Eichen bilden das Gerüst der privaten Hausgartenflächen. Häufig finden sich Obstbäume auf den Grundstücken. Geschnittene und freiwachsende Hecken finden sich überwiegend entlang der Grundstücksgrenzen.

Der bestehende Charakter soll mithilfe der getroffenen Festsetzungen in der Grünordnung gesichert und ergänzt werden.

7. ERSCHLIESSUNG

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.

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