



Die **Stadt Schwabach** erlässt als Satzung u.a. auf Grundlage

**BauGB**  
insbesondere  
§§ 8-10

des Baugesetzbuches i. d. F. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Art. 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808) geändert worden ist,

**BauNVO**

der Baunutzungsverordnung i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist,

**BayBO**  
insbesondere  
Art. 81

der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-I), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 12.07.2017 (GVBl. S. 375) geändert worden ist

**GO**  
insbesondere  
Art. 23, 24

Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch Art. 17a Abs. 2 des Gesetzes vom 13. Dezember 2016 (GVBl. S. 335) geändert worden ist,

**BNatSchG**  
insbesondere  
§ 11

des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) i. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Art. 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434) geändert worden ist,

**BayNatSchG**  
insbesondere  
Art. 4 Abs. 1 S. 1

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, BayRS 791-1-U) das zuletzt durch Gesetz vom 13.12.2016 (GVBl. S. 372) geändert worden ist,

**UVPG**  
insbesondere  
§ 7 i.V.m. Anl.1

des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung i. d. F. vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert am 08.09.2017 (BGBl. I S. 3370),

folgenden

**BEBAUUNGSPLAN  
S-25-67, 1. Änderung  
MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN  
„Ecke Fürther Straße / Limbacher Straße“**

## A GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich der geplanten 1. Änderung umfasst den Bereich des Gewerbegebiets Ecke Fürther Straße / Limbacher Straße sowie Teile der Straßenverkehrsfläche. Konkret sind dies folgende Grundstücke, alle in der Gemarkung Schwabach: 762/2 (teilweise), 799/10 (teilweise), 801/3, 801/9, 801/10, 801/11, 801/12, 801/19, 801/20, 802, 802/2, 802/3, 802/4, 802/5 (teilweise), 803/3, 803/5.

Die für den Geltungsbereich der Satzung getroffenen Festsetzungen sind dem Planblatt und den nachfolgenden textlichen Festsetzungen zu entnehmen.

## B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### B.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

#### B.1.1 Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 3 BauNVO

Das Gewerbegebiet wird entsprechend des schalltechnischen Gutachtens vom 18.12.2015 (Müller BBM, Planegg) nach § 1 Abs. 4 BauNVO gegliedert und als Gewerbegebiet festgesetzt. Zulässig sind ausschließlich Vorhaben (Betriebe und Anlagen) nach § 8 BauNVO, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente  $L_{EK}$  nach DIN 45691 vom Dezember 2006 weder tags (6:00 Uhr bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 Uhr bis 6:00 Uhr) überschreiten:

#### Emissionskontingente tags und nachts in dB(A)

Teilfläche	$L_{EK, \text{tags}}$	$L_{EK, \text{nachts}}$
Gewerbegebiet 1 (GE 1)	58	43
Gewerbegebiet 2 (GE 2)	58	43
Gewerbegebiet 3 (GE 3)	60	45
Gewerbegebiet 4 (GE 4)	53	38
Gewerbegebiet 5 (GE 5)	55	40
Gewerbegebiet 6 (GE 6)	60	45
Gewerbegebiet 7 (GE 7)	59	44
Gewerbegebiet 8 (GE 8)	60	45

Für die im Planteil enthaltenen Richtungssektoren A bis G erhöhen sich die Emissionskontingente der Teilflächen in der Tages- und Nachtzeit um folgende **Zusatzkontingente  $L_{EK, \text{zus.}}$  in dB(A)**

Richtungssektor	$L_{EK, \text{zus.}}$	gilt
Richtungssektor A	4	tags und nachts
Richtungssektor B	2	
Richtungssektor C	3	
Richtungssektor D	2	
Richtungssektor E	1	
Richtungssektor F	2	
Richtungssektor G	1	

Die Zulässigkeit des Vorhabens ist gutachterlich unter Anwendung der DIN 45691, Abschnitt 5, nachzuweisen, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für die Immissionsorte j im Sektor k  $L_{EK,i}$  durch  $L_{EK,i} + L_{EK, \text{zus.},j}$  zu ersetzen ist.

Sind einer Anlage mehrere Teilflächen (auch aus angrenzenden Bebauungsplänen) zuzuordnen, so ist durch die Antragstellerin / den Antragsteller der Nachweis für die Anlagenfläche insgesamt zu führen, d.h. es erfolgt eine Summation der zulässigen Immissionskontingente aller zur Anlage gehörenden Teilflächen in Abhängigkeit von den Flächenanteilen.

Weiterhin ist für das Vorhaben der Nachweis zu führen, dass an dem bestehenden Wohnhaus im Gewerbegebiet GE 7 durch die geplanten Betriebsabläufe die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm für Gewerbegebiete (GE) mindestens um 6 dB(A) unterschritten werden.

B.1.2 Gem. § 8 i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO können im Gewerbegebiet GE 1 bis GE 8 ausnahmsweise zugelassen werden:

- a) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- b) Anlagen für sportliche Zwecke
- c) Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter (Betriebsleiterwohnung), wenn die kurzfristige Verfügbarkeit dieser Personen für die betriebliche Sicherheit erforderlich, dem Gewerbebetrieb zugeordnet, hinsichtlich der Baumasse und Grundfläche deutlich untergeordnet ist und wenn die Wohnungen im Betriebsgebäude baulich integriert sind bzw. mit dem Betriebsgebäude eine bauliche Einheit bilden. Freistehende Wohnhäuser sind nicht zulässig.

Eine weitere Voraussetzung bildet entsprechend dem schalltechnischen Gutachten vom 18.12.2015 (Müller BBM, Planegg) der zu erbringende schalltechnische Nachweis, dass durch die benachbarten Gewerbeflächen die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Gewerbegebiete auf dem eigenen Betriebsgelände im Bereich der geplanten Betriebsleiterwohnung eingehalten werden. Der Nachweis ist an Hand der konkreten Betriebsabläufe auf den benachbarten Gewerbeflächen, bei ggf. nicht bebauten bzw. ungenutzten Gewerbeflächen hilfsweise auf Basis der in dieser 1. Änderung des Bebauungsplans S-25-67 festgesetzten Emissionskontingente und den in den Richtungssektoren A bis G festgesetzten Zusatzkontingenten zu führen.

B.1.3 Gem. § 8 i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO sind im Gewerbegebiet GE 1 bis GE 8 unzulässig:

- a) UVP-pflichtige Vorhaben nach Anlage 1 des UVPG (Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes)
- b) Tankstellen
- c) Anlagen, deren Betrieb mit erheblichen Staub-, Geruchs- oder Lichtemissionen bzw. Erschütterungen verbunden sind, sind im Plangebiet ausgeschlossen. Ausnahmen sind nur möglich, wenn nachgewiesen wird, dass dem Stand der Technik entsprechende Maßnahmen getroffen werden, um eine Beeinträchtigung anderer Nutzungen dauerhaft auszuschließen
- d) Einzelhandelsbetriebe und sonstige Handelsbetriebe, die Güter an den Endverbraucher verkaufen.

## **B.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

B.2.1 Die maximale Grundflächenzahl GRZ beträgt 0,8 (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 19 BauNVO).

B.2.2 Die maximale Geschossflächenzahl GFZ beträgt 1,2 (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO).

### **B.3 Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

B.3.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

B.3.2 Für die Gewerbegebiete wird die offene Bauweise (§ 22 Abs. 1 und 2 BauNVO) festgesetzt.

### **B.4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 und § 14 BauNVO)**

B.4.1 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksgrenzen sind Garagen (auch Carports) und Nebenanlagen unzulässig.

B.4.2 Ausgenommen davon sind Einfriedungen sowie Nebenanlagen im Sinne § 14 Abs. 2 BauNVO (Ver- und Entsorgung).

## **C HINWEISE**

### **C.1 Anzuwendende BauNVO**

Mit dieser 1. Änderung des Bebauungsplans S-25-67 erfolgt für den Geltungsbereich dieser Änderung die Umstellung auf die aktuelle Fassung der BauNVO ausschließlich für die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung (A.1.1, A.1.2 sowie A.1.3). Für alle anderen Regelungen (z.B. Maß der baulichen Nutzung) findet weiterhin die BauNVO von 1962 Anwendung.

Die Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans S-25-67 sind in diese 1. Änderung integriert.

### **C.2 Satzungen und sonstige Vorschriften**

Es wird darauf hingewiesen, dass im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans weitere Satzungen und Vorschriften (unabhängig davon, ob eine Baugenehmigung erforderlich ist) zu beachten sind. Dazu gehören u.a. die Werbeanlagensatzung, Garagen- und Stellplatzsatzung und Baumschutzverordnung der Stadt Schwabach.

### **C.3 Denkmalschutz**

Auf dem Flurstück 803/3, Gem. Schwabach (Limbacher Straße 31) befindet sich ein Baudenkmal in Form einer Fabrikantenvilla mit dazugehörigem Garten. Bei Baumaßnahmen im Nähebereich des Baudenkmal ist auf Grundlage Art. 6 BayDSchG die schriftliche Erlaubnis bei der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Schwabach einzuholen.

### **C.4 Altlasten / Verunreinigungen**

Im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans S 25 67 befinden sich teilweise Schadstoffbelastungen/Altlasten im Boden und der Gebäudesubstanz (Boden- und Grundwasseruntersuchungen: Fa. Genesis Umwelt Consult GmbH vom 23.03.2010; Gebäudeschadstoffuntersuchungen: Fa. Genesis Umwelt Consult GmbH vom 09.07.2010).

Die festgestellten Belastungen erfordern weiteren Untersuchungsbedarf, insbesondere bei geplanten Entsiegelungsmaßnahmen, Gebäudeabbruchmaßnahmen, Bodeneingriffen und/oder –einwirkungen (wie Versickerungsvorhaben, Aushubmaßnahmen etc.) oder Grundwassernutzungen.

Die Abstimmung geplanter Veränderungen hat mit der Unteren Bodenschutzbehörde der Stadt Schwabach (Umweltschutzamt) zu erfolgen.

Im Hinblick auf einen etwaigen Rückbau der Gebäude wird zudem auf die Arbeitshilfe des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz „Kontrollierter Rückbau: Kontaminierte Bausubstanz - Erkundung, Bewertung, Entsorgung“ hingewiesen.

### **C.5 Messstellen**

Im Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung befinden sich eine ca. 25m tiefe Grundwassermessstelle sowie ein ca. 10m tiefer Bodenluftabsaugpegel. Die v.g. Messstellen sind dauerhaft zugänglich, tagwasserdicht, funktionsfähig und vor Manipulationen geschützt zu erhalten. Nach Abschluss der Untersuchungen ist durch das Wasserwirtschaftsamt Nürnberg in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde der Stadt Schwabach festzulegen, wie mit diesen Bohrungen zu verfahren ist (z.B. Erhalt oder fachgerechter Rückbau).

### **D Inkrafttreten**

Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan tritt mit der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Schwabach gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Ausfertigung der 1. Änderung des Bebauungsplans S-25-67

Schwabach, den .....  
- S t a d t -

Matthias Thürauf  
Oberbürgermeister

R.4

A.41