

STADT **SCHWABACH**



Die Goldschlägerstadt.

D - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
E - TEXTLICHE HINWEISE

ZUM ENTWURF DES
VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN
VEP – S-VIII-16
„GARTEN- UND ZOOFACHMARKT ALTE ROTHER STRASSE“

FASSUNG VOM: 23.02.2018

externe Bearbeitung durch:



Planungsbüro Vogelsang
Glockenhofstr. 28
90478 Nürnberg
nuernberg@vogelsang-plan.de
www.vogelsang-plan.de

THIELE
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN GMBH
WOLKERSDORFER HAUPTSTR. 32
91126 SCHWABACH
TEL. 0911/6360 13 FAX 0911/63 03 21

Die Stadt Schwabach erlässt gemäß Beschluss des Stadtrates vom auf Grund von

§§ 9, 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) neugefasst durch Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I. S. 3634), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO), neugefasst durch Bek. v. 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057), § 44 Abs. 5 Satz 3 des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz-BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 29. Mai 2017 (BGBl. I S.1298), Art. 4 Abs. 2 Satz 1 des Gesetzes über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz – BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. Dezember 2016 (GVBl S. 372) und Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2, Abs. 2 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 12. Juli 2017 (GVBl. S. 377)

D - Textliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 – 15 BauNVO)

Im sonstigen Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Garten- und Zoofachmarkt“ - nach § 11 Abs. 2 BauNVO ist die Errichtung eines Garten- und Zoofachmarkts mit einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von 5.700 m², einschließlich Nebensortimente, zulässig.

Die Verkaufsfläche für die Kernsortimente Gartenartikel, Gartenbedarf und Pflanzen darf maximal 4.500 m² betragen. Von dieser Verkaufsfläche für das Kernsortiment dürfen als Innenverkaufsflächen (Warm-/Kalthaus) maximal 3.400 m², als Freiflächen maximal 1.100 m² (davon max. 500 m² überdacht) realisiert werden.

Für die Nebensortimente dürfen von der Gesamtverkaufsfläche nachfolgende maximale sortimentsbezogene Verkaufsflächen (innerhalb der Gesamtverkaufsfläche, nicht zusätzlich!) nicht überschritten werden:

- a) maximal 700 m² Verkaufsfläche für Zooartikel, Tiere, Tiernahrung und -pflege,
 - o von a) maximal 200 m² für Tiernahrung und -pflege
- b) maximal 40 m² für Lebensmittel, Getränke, Nahrungs- und Genussmittel, Reformwaren und Naturkost
- c) maximal 25 m² für Blumen / Schnittblumen
- d) maximal 10 m² für Gartenbekleidung und Gartenschuhe
- e) maximal 13 m² für Bücher, Zeitungen, Zeitschriften, Medien, jeweils mit Schwerpunkt Garten- und Zoo
- f) maximal 10 m² Leuchten (Gartenleuchten)
- g) maximal 40 m² für Bastelartikel
- h) maximal 3 m² für Spielwaren
- i) maximal 70 m² für Gartenfiguren und Steinwaren

- j) maximal 95 m² für Keramikübertöpfe und Geschenkartikel (u.a. Porzellan, Keramik, Glas, Metall). Geschenkartikel dürfen davon maximal auf einer Verkaufsfläche von 40 m² angeboten werden (max. 40 m² von 95 m²).
- k) maximal 50 m² für Grillgeräte / -zubehör
- l) maximal 15 m² für Haushaltsartikel (hier: Artikel zur Saftbereitung, Einkochen)
- m) maximal 90 m² für Dekorationsartikel
- n) maximal 100 m² für Saisonware Weihnachten/Ostern

Alle weiteren zentrenrelevanten Sortimente der Schwabacher Sortimentsliste sind auch als Randsortimente nicht zulässig:

Liste der zentren- u. nicht zentrenrelevanten Sortimente im Schwabacher Einzelhandel:

Zentrenrelevante Sortimente	Nicht zentrenrelevante Sortimente
Antiquitäten u. Kunstgegenstände	Autozubehör, -teile, -reifen
Arzneimittel, orthopädische u. medizinische Produkte	Badeeinrichtungen, Installationsmaterial u. , Büroeinrichtung, Büromöbel, Organisationsmit- tel (z.B. für gewerblichen Bedarf)
Baby- u. Kinderartikel	Sanitärerzeugnisse
Bastelartikel	Campingartikel
Blumen	Baumarktartikel, Bauelemente, Baustoffe u. Eisenwaren
Briefmarken	Boote u. Zubehör
Brillen u. -zubehör, optische Erzeugnisse	Brennstoffe, Holz- u. Holzmaterialien, Kohle u. Mineralölerzeugnisse
Bücher, Zeitungen u. Zeitschriften	Farben, Lacke, Tapeten, Teppiche u. Boden- beläge
Büromaschinen u. Personalcomputer	Gartenartikel, Gartenbedarf u. Pflanzen
Drogeriewaren, Parfüm u. Kosmetika	Getränke-Fachmärkte
Elektrogeräte („weiße Ware“), Nähmaschinen u. Leuchten	Möbel u. Küchen
Fahrräder	Sportgeräte (Autotransportwaren)
Feinmechanische Erzeugnisse	
Foto u. Fotozubehör	
Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel, Devotionalien u. Silberwaren	
Jagd- u. Angelbedarf	
Lebensmittel: Nahrungs- und Genussmittel, Reformwaren u. Naturkost	
Lederwaren, Kürschnerwaren u. Galanterie- waren	
Musikinstrumente u. Musikalien	
Oberbekleidung, Wäsche, Strümpfe, sonstige Bekleidung, Haus- u. Heimtextilien (ohne Teppiche und Bodenbeläge), Stoffe, Kurzwa- ren u. Handarbeitsbedarf	
Papierwaren, Bürobedarf, Schreibwaren u. Schulbedarf	
Schuhe	
Spielwaren	
Sportartikel	
Uhren u. Schmuck	
Unterhaltungselektronik („braune Ware“)	
Wasch- u. Putzmittel	
Zooartikel, Tiere, Tiernahrung- u. -pflegemittel	

Quelle: CIMA nach LEP Bayern, 2006/2008

Bearbeitung: CIMA GmbH 2009

2 Maß der baulichen Nutzung und Höhe baulicher Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB i.V.m. §§ 16-21a BauNVO)

- 2.1 Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung gelten die in der Nutzungsschablone festgesetzten Werte, soweit sich aus den übrigen Festsetzungen nichts Anderweitiges ergibt.
- 2.2 Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens (OKF) darf im SO maximal 0,5 m über bzw. unter der Höhe von 338,00 m ü. NN liegen.
- 2.3 Bei der Bemessung der Gebäudehöhe ist als unterer Bezugspunkt die OKF heranzuziehen. Als oberer Bezugspunkt ist die Oberkante der Gebäude heranzuziehen. Bei Flachdächern gilt die Oberkante der Attika und bei Satteldächern die Firsthöhe als Gebäudeoberkante.

3 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Im SO ist die abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO in der Form festgesetzt, dass die Länge der Gebäude 50 m überschreiten darf.

4 Abstandsflächen

Ungeachtet der festgesetzten Baugrenzen wird für die Errichtung von Gebäuden die Anwendung von Art. 6 BayBO angeordnet.

5 Flächen für Stellplätze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Abs. 6 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

- 5.1 Stellplätze für KFZ-Fahrzeuge sind innerhalb des Geltungsbereiches nur in den dafür vorgesehenen Flächen sowie innerhalb der Baugrenze zulässig.
- 5.2 Für die Anlage der Stellplatzanlage gilt die „Satzung über die Herstellung von Garagen und Stellplätzen“ (Garagen und Stellplatzsatzung - GaStS -) der Stadt Schwabach in der aktuellsten Fassung.
- 5.3 Fahrradabstellplätze sind im gesamten sonstigen Sondergebiet zulässig.

6 Nebenanlagen / Nebengebäude

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Abs. 6 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO und Art. 81 BayBO)

- 6.1 Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Ausgenommen hiervon sind bauliche Anlagen und Gebäude zur Unterstellung von Einkaufswagen. Diese sind im gesamten Geltungsbereich zulässig.
- 6.2 Nebenanlagen sind hinsichtlich ihrer Gestaltung auf das Hauptgebäude abzustimmen.

- 6.3 Standorte zur Müllsammlung sind entweder in die Gebäude zu integrieren oder außerhalb der Gebäude derart auszurichten oder durch bauliche Maßnahmen einzuhausen, dass eine Einsicht dieser von öffentlichen Flächen nicht möglich ist.

7 Verkehrsflächen; Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Die Erschließung des SO ist nur über die im Planblatt festgesetzten Einfahrtsbereiche über die Alte Rother Straße zulässig.

8 Führung von Versorgungsleitungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

- 8.1 Alle Ver- und Entsorgungsleitungen innerhalb des Geltungsbereichs sind unterirdisch zu verlegen.
- 8.2 Die Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen ist auf die geplanten Pflanzflächen abzustimmen. Zwischen den Versorgungsleitungen und Pflanzflächen ist ein Sicherheitsabstand von mind. 2,50 m einzuhalten. Sollte dieser Mindestabstand unterschritten werden, sind geeignete Maßnahmen zum Schutz des Wurzelwerkes vorzunehmen.

9 Immissionsschutz

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)

- 9.1 Den folgenden Festsetzungen liegen die schallimmissionsschutztechnischen Untersuchungen der „Wolfgang Sorge Ingenieurbüro für Bauphysik GmbH & Co. KG“, Nürnberg, Bericht 13723.1, zugrunde.

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691¹ weder tags (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) überschreiten:

Gebiet	Schallemissionskontingent gemäß DIN 45691 L_{EK} in dB	
	tags 6.00 Uhr – 22.00 Uhr	nachts 22.00 Uhr – 6.00 Uhr
SO Einzelhandel	61	46

¹ Die DIN 45691 kann beim Amt für Stadtplanung und Bauordnung der Stadt Schwabach, Albrecht-Achilles-Straße 6-8, 91126 Schwabach eingesehen werden oder über den Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin bezogen werden.

Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren A bis C erhöhen sich die Emissionskontingente L_{EK} um folgende Zusatzkontingente:

Richtungssektor	Sektorgrenze in °		Zusatzkontingente gemäß DIN 45691, Anhang A.2 $L_{EK, \text{zus.}}$ in dB	
	Anfang	Ende	tags 6.00 Uhr – 22.00 Uhr	nachts 22.00 Uhr – 6.00 Uhr
A	137	193	1	1
B	340	26	0	0
C	26	137	2	2

Die Winkelangaben in der Tabelle beziehen sich auf den folgenden Bezugspunkt im Gauß-Krüger-Koordinatensystem:

$$x = 4430039 \text{ (Rechtswert)}; y = 5465622 \text{ (Hochwert)}$$

Die Richtungsangabe ist wie folgt definiert:

$$\text{Norden } 0^\circ / \text{Osten } 90^\circ / \text{Süden } 180^\circ / \text{Westen } 270^\circ$$

Das Zusatzkontingent $L_{EK, \text{zus}}$ ist als konstanter Wert für den gesamten Sektorwinkel anzusetzen. Die zulässige Gesamtemission errechnet sich aus der Summe des Schallemissionskontingentes L_{EK} und des Zusatzkontingentes $L_{EK, \text{zus}}$ im jeweiligen Sektor. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2066-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für die Immissionsorte j im Richtungssektor k $L_{EK,j}$ durch $L_{EK,j} + L_{EK, \text{zus},k}$ zu ersetzen ist.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert nach TA-Lärm um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).

- 9.2 Im Geltungsbereich sind Anlieferungen im Nachtzeitraum von 22:00 Uhr bis 06:00 Uhr nicht zulässig.

10 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 1a und 6 BauGB)

10.1 Vermeidungsmaßnahme: Erhalt des Zauneidechsenhabitats (348 m²)

Die als Fläche für Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft (Teilbereich mit Bezeichnung „VM“) festgesetzte Fläche ist soweit möglich ab dem Zeitpunkt der Baufeldräumung zwischen Bahngelände und geplanten Bebauungsflächen zum Schutz vor bau- und betriebsbedingten Beeinträchtigungen dauerhaft abzufrieden. Auf der Fläche muss regelmäßig (jährlich) innerhalb der Winterschutzzeiten (01.11. bis 30.03.) ein Rückschnitt von Gehölzaufwuchs erfolgen.

10.2 CEF-Maßnahmen:

Als Ausgleich für die im Kernhabitat verlorengehenden Flächen sind innerhalb der als Fläche für Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft (Teilbereich mit Bezeichnung „CEF“) festgesetzten Fläche (243 m²) folgende Optimierungsmaßnahmen vor Beginn der Baumaßnahmen vorzusehen:

- Anlage von 2 Steinhaufen
- Anlage eines Totholzhaufens zwischen den Steinhaufen

- Anlage eines Sandhaufens in sonnenexponierter Lage am südlichen Rand des Vorhabenbereichs
- Anlage von lückig geschichteten Platten oder Brettern auf unversiegeltem, lockeren Untergrund liegend neben dem Sandhaufen

10.3 Alle Flächen auf den Baugrundstücken, die nicht durch Gebäude, Wege, Zufahrten, Lagerflächen, Werbeanlagen inklusive Fundamenten, Fahrgassen oder Stellplätze in Anspruch genommen werden, sind als Vegetationsflächen gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten.

Die Pflanzflächen sind vor Oberbodenauftrag ausreichend zu lockern. In den Grünflächen sind keine Bodenversiegelung und keine Nutzungen zulässig, die dem Zweck der Eingrünung zuwiderlaufen.

10.4 Zu erhaltende Bäume:

An den zur Erhaltung festgesetzten Bäumen ist die Bodenfläche im Kronentraufbereich zuzüglich 1,50 m von jeglicher Beeinträchtigung freizuhalten. Veränderungen des Niveaus (Auf- bzw. Abgrabungen, Aufschüttungen) und Versiegelungen dürfen dort nicht erfolgen. Zusätzlich sind Maßnahmen zur Standortverbesserung (z.B. Durchlüftung des Bodens, Tiefenlockerung, Bodenverbesserung) durchzuführen.

10.5 Pflanzfestsetzungen:

Für sämtliche Pflanzungen von Bäumen, Sträuchern und Bodendeckern sind Arten aus der entsprechenden Kategorie der Pflanzenvorschlagsliste zu verwenden.

Die Gehölze sind innerhalb eines Jahres nach Erschließung der Flächen zu pflanzen und dauerhaft fachgerecht zu pflegen und zu erhalten. Ausfälle sind gleichwertig zu ersetzen. Formschnitte sind nicht zulässig.

10.5.1 Zu pflanzende Bäume (Hochstämme):

Die im Planblatt zur Pflanzung festgesetzten Bäume sind an der im Plan eingezeichneten Stelle zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzabstände können zur Anlage von Zufahrten, Zuwegungen und Stellplätzen geändert werden. Die Gesamtzahl der Bäume ist einzuhalten.

Für die im Planteil festgesetzten „zu pflanzenden Bäume“ sind Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 20-25 cm zu verwenden.

10.5.2 Zu pflanzende Sträucher / Bäume (kleinkronig):

Entlang der Westseite der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern im sonstigen Sondergebiet, welche mit Symbolen zum Anpflanzen von Sträuchern / kleinkronigen Bäumen versehen ist, sind Sträucher und/oder kleinkronige Bäume (entsprechend der Pflanzenliste) zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Dabei ist insbesondere die vorhandene TK-Anlage der Deutschen Bahn AG (nachrichtlich übernommen) und deren Schutzbereich bei der Bepflanzung zu berücksichtigen.

10.5.3 Zu pflanzende Stauden:

Die im Planteil zur Anpflanzung von Stauden festgesetzten Flächen sowie alle sonstigen unversiegelten Flächen im sonstigen Sondergebiet sind extensiv und naturnah mit Stauden/Wildstauden, Gräsern und Sommerblumen (3-12 Stauden/qm, mindestens 30 cm Oberbodenabdeckung) anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

10.6 Freiflächengestaltungsplan:

Ein Freiflächengestaltungsplan ist mit dem Bauantrag vorzulegen.

10.7 Fassadenbegrünung

Im sonstigen Sondergebiet sind die überwiegend geschlossenen Fassadenteile der im Planblatt festgesetzten Bereiche der östlichen Fassade des Hauptgebäudes (entlang der Alten Rother Straße) mit Kletter- bzw. Rankpflanzen zu begrünen. Ein einzelner Pflanzabschnitt muss dabei mindestens 1,50 m breit sein. Ausgenommen von der Fassadenbegrünung sind Fassadenbereiche mit Werbeflächen.

10.8 Pflanzenliste:

- Großkronige Hochstämme 4 x v, mB., StU 20-25

- *Acer platanoides* (Spitz-Ahorn)
- *Alnus x spaethii* (Purpur-Erle)
- *Gleditsia triacanthos* „Skyline“ (Lederhülsenbaum)
- *Ostrya carpinifolia* (Gewöhnliche Hopfenbuche)
- *Quercus petraea* (Trauben-Eiche)
- *Quercus robur* (Stiel-Eiche)
- *Tilia cordata* (Winter-Linde)
- *Ulmus* 'Rebona' (Resista-Ulme 'Rebona')

- Kleinkronige Hochstämme 4 x v, mB., StU 20-25

- *Acer campestre* 'Elsrijk' (Feld-Ahorn)
- *Carpinus betulus* 'Fastigiata' (Säulen-Hainbuche)
- *Pyrus communis* 'Beach Hill' (Kultur-Birne)
- *Ulmus*-Hybride 'Lobel' (Schmalkronige Stadt-Ulme)

- Sträucher: Verpfl. Str. 3 Triebe, oB., 100-150 cm

- *Cornus sanguinea* (Blut-Hartriegel)
- *Corylus avellana* (Haselnuss)
- *Crataegus monogyna* (Weißdorn)
- *Euonymus europaea* (Europ. Pfaffenhütchen)
- *Ligustrum vulgare* (Rainweide)
- *Lonicera xylosteum* (Rote Heckenkirsche)
- *Rosa rubiginosa* (Wein-Rose)
- *Sambucus nigra* (Schwarzer Holunder)
- *Viburnum opulus* (Gemeiner Schneeball)

- Bodendecker Str., 2 x v., mTb. bzw. oB., 5 - 7 Triebe bzw. 30-40 cm,

- *Vinca minor* (Immergrün)
- *Hedera helix* (Efeu)
- *Rosa* i.S. (Bodendeckende Rosen) Güteklasse A
- *Ligustrum vulgare* 'Lodense' (Rainweide 'Lodense')
- *Potentilla* i.S. *Potentilla fruticosa* i.S.
- *Ribes alpinum* 'Schmidt' (Alpenjohannisbeere)

- Kletterpflanzen zur Begrünung von Fassaden und Stützmauern

- *Hedera helix* (Efeu)
- *Parthenocissus* spec. (Wilder Wein in Arten)
- *Clematis* spec. (Waldrebe in Arten und Sorten)

11 Gestaltung der baulichen Anlagen, Fassaden und Dacheindeckung

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO)

- 11.1 Fassadenverkleidungen sowie Dacheindeckungen sind derart vorzusehen, dass keine Blendwirkung zu den Bahnflächen entsteht.
- 11.2 Auf Dachflächen sind Photovoltaikanlagen zulässig. Dabei ist sicherzustellen, dass keine Blendwirkung zu angrenzenden Nutzungen sowie zu den Bahnflächen entsteht.
Weiterhin ist eine elektromagnetische Beeinflussung der Bahnanlagen bzw. des Bahnbetriebes durch Photovoltaikanlagen auszuschließen.

12 Einfriedungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO)

- 12.1 Einfriedungen sind nur zulässig, wenn sie nicht direkt an die öffentliche Verkehrsfläche angrenzen.
- 12.2 Es sind nur Einfriedungen in durchlässiger Ausführung (Maschendraht oder Stabgitter) mit einer maximalen Höhe von 1,80 m zulässig. Einfriedungen mit Sockel oder Mauern sind nicht zulässig. Stützwände sind zu begrünen.
- 12.3 Als Einfriedung der Freiverkaufsflächen ist Stabgitter mit einer Höhe von 2,50 m zulässig.
- 12.4 An der Westseite des sonstigen Sondergebietes ist zur Abgrenzung der benachbarten Bahnfläche eine durchgehende Einfriedung mit einer Mindesthöhe von 1,40 m vorzusehen.

13 Werbeanlagen

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO)

- 13.1 Im SO ist ein Werbepylon innerhalb der hierfür festgesetzten Fläche zulässig. Die Gesamthöhe des Pylons darf eine Höhe von 7,50 m nicht überschreiten. Die Oberkante des Pylons darf die Höhe von 346,00 m üNN nicht überschreiten (maximaler oberer Bezugspunkt).
- 13.2 Im Sondergebiet ist die Aufstellung von Fahnenmasten innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen zulässig. Die maximale Anzahl der zulässigen Fahnenmasten ist je Fläche im Planblatt festgesetzt. Die Gesamthöhe eines Fahnenmasts darf maximal 10,00 m betragen. Die Oberkante der Fahnenmasten darf die Höhe von 349,50 m üNN nicht überschreiten (maximaler oberer Bezugspunkt).
- 13.3 Im Bereich des Haupteingangs ist die Anbringung einer Werbeanlage über dem Eingangsbereich bis zu einer maximalen Höhe von 8,00 m zulässig. Unterer Bezugspunkt für die Bemessung der Gesamthöhe ist die OKF (vgl. Nr. 2.2).
- 13.4 Auf der westlichen Fassadenseite des Hauptgebäudes dürfen maximal 40% und auf der östlichen Fassadenseite des Hauptgebäudes dürfen maximal 35% der Fassadenfläche mit Werbeanlagen versehen werden.
- 13.5 Für die Zulässigkeit weiterer Werbeanlagen im Plangebiet gilt die städtische Satzung über Außenwerbung der Stadt Schwabach in der aktuellsten Fassung.
- 13.6 Bei sämtlichen Werbeanlagen ist eine Blendwirkung auf benachbarte Nutzungen auszuschließen.

E - Textliche Hinweise

1. Grundwasser

Wird im Zuge von Baumaßnahmen (auch Erschließungsmaßnahmen) unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Stadt Schwabach als untere Wasserbehörde zu benachrichtigen.

Die vorübergehende Absenkung bzw. die Entnahme (Bauwasserhaltung) während der Bauarbeiten stellt einen Benutzungstatbestand nach § 9 WHG dar und bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach Art. 70a BayWG.

Eine Ableitung von Grundwasser ist höchstens kurzfristig, für die Dauer der Bauzeit, zulässig. Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig.

Werden beim Bau hohe Grund- oder Schichtenwasserstände vorgefunden, sind die Keller der Gebäude wasserdicht (z. B. als „weiße Wannen“) herzustellen.

2. Leitungs- bzw. Baumschutzabstände

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (Ausgabe 1989) zu beachten.

Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist ein Mindestabstand von 2,50 m zu öffentlichen (bestehenden) Leitungen / Fernmeldeanlagen einzuhalten. Bei der Verlegung von Leitungen ist der gleiche Abstand zu Bäumen einzuhalten.

Sollten diese Mindestabstände im Einzelfall unterschritten werden, sind vom Verursacher entsprechende Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. die hierdurch entstehenden Kosten zu übernehmen.

3. Bodendenkmäler / Bodenfunde

Alle Beobachtungen und Funde (z.B. Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder direkt dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden.

4. Bodenarbeiten

Bauarbeiten sind bodenschonend vorzunehmen. Die Vorgaben zum besonderen Schutz des Mutterbodens und zum Umgang und zum Schutz von Boden nach DIN 19731² und § 12 BBodSchV sind dabei zu beachten.

5. Niederschlagswasser

In den öffentlichen Kanal darf das Niederschlagswasser von maximal 60% des Sondergebietes direkt eingeleitet werden. Darüberhinausgehendes Niederschlagswasser

² Die DIN 19731 kann beim Amt für Stadtplanung und Bauordnung der Stadt Schwabach, Albrecht-Achilles-Straße 6-8, 91126 Schwabach sowie über den Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin bezogen werden.

muss entweder auf dem Grundstück ortsnah versickert oder auf dem Grundstück zurückgehalten und dann gedrosselt in den öffentlichen Kanal geleitet werden.

Eine Ein- oder Zuleitung von Wasser und Abwasser auf andere Grundstücke (insbesondere in den Straßenkörper oder auf Bahnflächen) ist nicht zulässig.

6. Angrenzendes Bahngelände

Eine Überbauung der nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommenen Entwässerungsleitungen der DB AG ist nicht zulässig. Es wäre dann eine Umverlegung der Leitungen auf Kosten des Verursachers erforderlich.

Grundsätzlich sind jegliche Baumaßnahmen im Plangebiet auf Relevanz hinsichtlich der angrenzenden Bahnanlage mit den jeweiligen Stellen (DB Netz AG, Eisenbahnbundesamt) zu prüfen.

7. Anforderungen an Pflanzflächen

Pflanzflächen sollten tiefgründig (mind. 1,50 m) gelockert werden.

Nürnberg, 23.02.2017

Bearbeitet: Dipl.-Ing. Tobias Altmann; Dipl.-Ing. (FH) Landschaftsarchitekt bda Christoph Benoist
in Zusammenarbeit mit der Stadt Schwabach