

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

- BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) geändert worden ist,
- BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), das zuletzt durch das Gesetz vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) m.W.v. 13. Mai 2017 geändert worden ist,
- BayBO insbesondere Art. 81 in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-I), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 12. Juli 2017 (GVBl. S. 375) geändert worden ist,
- BayGO insbesondere Art. 23, 24 in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch Artikel 17a Abs. 2 des Gesetzes vom 13. Dezember 2016 (GVBl. S. 335) geändert worden ist,
- BNatSchG insbesondere §§ 13-19 in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434) geändert worden ist,
- BayNatSchG insbesondere Art. 1, 3 in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch Gesetz vom 13. Dezember 2016 (GVBl. S. 372) geändert worden ist,

folgenden

BEBAUUNGSPLAN L-2-61 WALDSIEDLUNG II 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 WA gekennzeichneten Flächen sind als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt.
- 1.2 Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig.

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 0,3 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6 nach § 16 Abs. 3 Nr.1 BauNVO festgesetzt.
- 2.2 Die zulässige Grundfläche darf nach § 19 Abs. 4 BauNVO mit Nebenanlagen, Garagen und Stellplätzen und deren Zufahrten um max. 50% überschritten werden.
- 2.3 Höhe baulicher Anlagen (§9 Abs.1 Nr. 1 BauGB, §16 Abs. 2 und § 18 BauNVO)
 - 2.3.1 Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes (Planzeichnung) wird die Bezugshöhe für Trauf- und Firsthöhen in Meter über Normalnull (m ü. NN) angegeben. Die Bezugshöhen sind im Bedarfsfall (z.B. bei Grenzveränderungen) linear zu interpolieren.
 - 2.3.2 Die Oberkante Rohfußboden darf um bis zu maximal $\pm 0,30$ m von der festgelegten Bezugshöhe abweichen.
 - 2.3.3 Die maximal zulässige Traufhöhe für das Satteldach beträgt 4,00 m.
Die festgesetzte Traufhöhe ist unabhängig von der Wahl der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) zwischen der Bezugshöhe (siehe Punkt 2.3.1) und dem Schnittpunkt der Außenflächen der aufgehenden Wand mit der Dachhaut.
 - 2.3.4 Die maximal zulässige Firsthöhe für das Satteldach beträgt 8,90 m.
Die festgesetzte maximale Firsthöhe ist unabhängig von der Wahl der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) zwischen der Bezugshöhe (siehe Punkt 2.3.1) und der Oberkante Firstziegel zu messen. Sie darf nicht überschritten werden.
 - 2.3.5 Bei Doppelhäusern sind die First- und Traufhöhen aneinander anzupassen.

3 Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 Abs.2 BauNVO, Art. 6 Abs. 5 Satz 3 Halbsatz 1 BayBO)

- 3.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzt.
- 3.2 Für das gesamte Gebiet gilt die offene Bauweise.
- 3.3 Im WA sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
- 3.4 Für die Bemessung der Abstandsflächentiefe ist Art.6 Abs.5 S. 1 BayBO anzuwenden (Art. 6 Abs.5 Satz 3 Halbsatz 1 BayBO).

4 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 BauN-VO und §12 BauNVO)

- 4.1 Auf der schraffierten Fläche A sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO unzulässig.
- 4.2 Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind in einem Abstand von 3 m Tiefe zur Straßenbegrenzungslinie Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO unzulässig.

5 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetz (§ 5 Abs. 2 Nr. 6 und Abs. 4 BauGB sowie § 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)

- 5.1 Zum Schutz vor Verkehrslärm ist bei Räumen, die dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen, der bauliche Schallschutz gemäß DIN 4109 nachzuweisen. Dafür müssen die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen einschließlich der Fenster mindestens die in nachfolgender Tabelle aufgeführten bewerteten Schalldämmmaße $R'_{w,res}$ erbringen:

Lärmpegelbereich	mind. erforderliches Schalldämmmaß $R'_{w,res}$ in dB bei Aufenthaltsräumen in Wohnungen etc. ¹
II	40
III	45
IV	50
V	Die Anforderungen sind aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

¹ Aufgrund der Tatsache, dass sich die DIN 4109 (Nov. 1989) für die Ermittlung des baulichen Schallschutzes auf die ermittelten Tagbeurteilungspegel stützt, wird die nächtliche Lärmbelastung durch hohe Zugbewegungszahlen vernachlässigt. Gestützt auf eine Studie des Bayerischen Landesamtes für Umwelt wird deshalb der bauliche Schallschutz zwei Lärmpegelbereiche höher ausgelegt. Die Schalldämmmaße sind jeweils zwei Lärmpegelbereiche höher ausgelegt d.h. der im Plan dargestellte Lärmpegelbereich zwei entspricht dem Wert des Lärmpegelbereichs 4 in der DIN 4109.

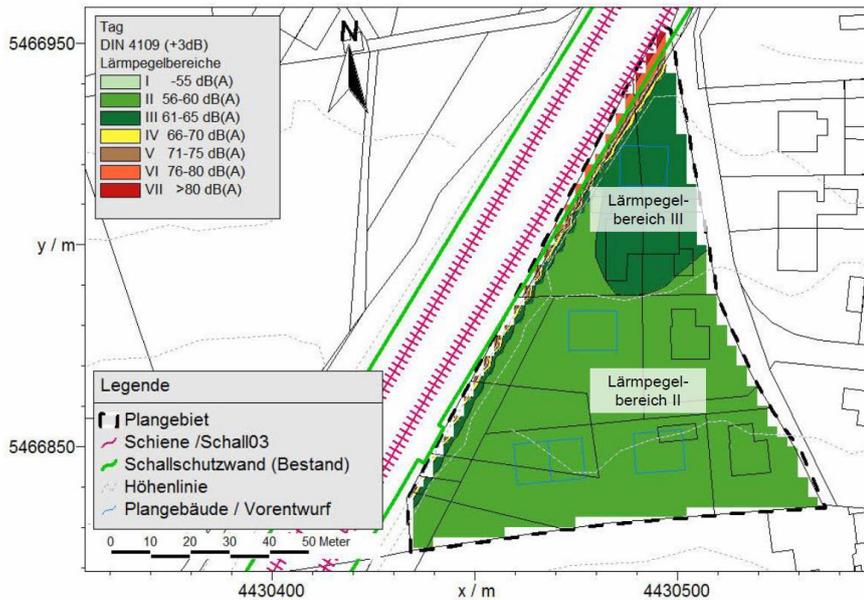


Abb. 1: Berechnungshöhe 3 m ü. GOK (siehe auch Anlage 5)

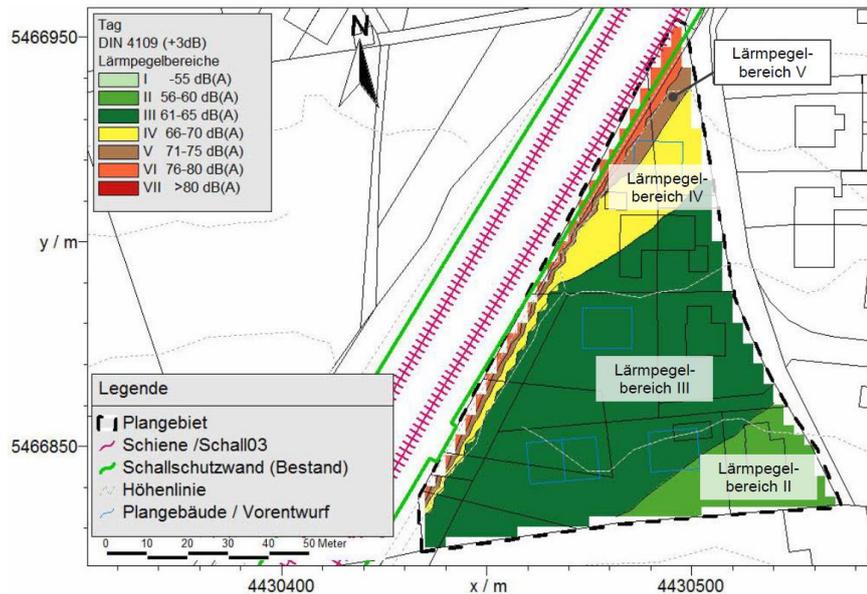


Abb. 2: Berechnungshöhe 6 m ü. GOK (siehe auch Anlage 5)

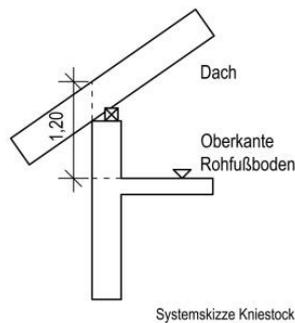
- 5.2 Ruheräume (z. B. Schlaf- und Kinderzimmer) sind mit ausreichend dimensionierten schalldämmten Dauerlüftungsanlagen auszustatten, die den Anforderungen an die Luftschalldämmung der jeweiligen Fenster entsprechen.
- 5.3 Mit den Bauvorlagen (Bauantrag bzw. Vorlage im Genehmigungsverfahren) ist ein Schallschutznachweis vorzulegen.

B) ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

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

1.1 Dächer

- 1.1.1 Ausschließlich zulässig sind Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 45°-50°.
- 1.1.2 Die Höhe des Kniestocks darf, gemessen ab Oberkante Rohfußboden Dachgeschoss bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut max. 1,20 m betragen.



1.1.3 Dachaufbauten:

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.

Zwerchhäuser sind bis maximal 1/3 der Fassadenlänge zulässig. Sie müssen den First um min. 0,50 m unterschreiten.

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.

Als Dacheindeckung der Hauptbaukörper sind ausschließlich Dachziegel bzw. Dachpfannen mit rotbraunen, braunen bis anthrazitfarbenen Tönen zulässig.

Glänzende, grelle oder reflektierende Materialien sind für die Dacheindeckungen nicht zulässig.

1.2 Solar- und Photovoltaikanlagen

- 1.2.1 Bei Satteldächern sind Solar- und Photovoltaikanlagen sowie in die Dachdeckung integrierte oder mit derselben Neigung aufgesetzte Anlagen allgemein zulässig.
- 1.2.2 Solar- und Photovoltaikanlagen in Fassaden sind ausschließlich als integrierte Anlagen 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. Die Einfriedungen sind in einer Länge von mind. 90% der Länge als offene (z.B. Holzlattenzäune, Metallstäbe) in einer Länge von max. 10% als geschlossene Einfriedung (z.B. Mauern, Gabionen) auszuführen.
- 2.2 Grundstückseinfriedungen zwischen den Grundstücken dürfen eine max. Höhe von 2,00 m nicht überschreiten. Die Einfriedungen sind in einer Länge von mind. 90% der Länge als offene (z.B. Holzlattenzäune, Metallstäbe) in einer Länge von max. 10% als geschlossene Einfriedung (z.B. Mauern, Gabionen) auszuführen.
- 2.3 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 (siehe Anlage 1: Auswahlliste zur Bepflanzung) zu pflanzen und 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.
- 1.3 Die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen auf den Privatgrundstücken sind spätestens nach Fertigstellung des Haupthauses in der darauffolgenden Vegetationsperiode umzusetzen.

D) HINWEISE

- 1 **Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen** (Schallimmissionsprognose vom März 2017, Wölfel Engineering GmbH und Co. KG)

Eine Orientierung der Ruheräume (z. B. Schlaf- und Kinderzimmer) auf die der Bahnstrecke abgewandte Gebäudeseite wird aus Gründen des Immissionsschutzes empfohlen.

2 Artenschutz

2.1 Vermeidungsmaßnahmen (saP vom August 2017, Dipl. – Biol. (univ.) Oliver Wolfgang Fehse)

Um Gefährdungen von Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie zu vermeiden oder zu mindern, sind die folgenden Vorgaben einzuhalten:

V1: Rodungen von Hecken und Gehölzen sowie Fällungen von Bäumen außerhalb der in § 39 Abs. 5 Nr. 3 BNatSchG festgelegten Brut- und Jungenaufzucht sind nur in der Zeit vom 1.10. – 28.02.) durchzuführen, um eine Gefährdung geschützter Vögel auszuschließen.

V2: Bäume sind vor der Rodung und Gebäude und Fassaden sind vor Abbruch auf Anwesenheit von Fledermäusen zu überprüfen. Rodungs-, Abbruch- oder Baumaßnahmen sind außerhalb der Wochenstuben- und Winterruhezeiten durchzuführen (Arbeiten nur in der Zeit vom 30.09. – 30.10.), um eine Gefährdung von Fledermäusen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 u. 2 BNatSchG auszuschließen,

Alle Arbeiten sind im Beisein einer sachkundigen Person vorzunehmen, die evtl. vorgefundene Tiere bergen und versorgen kann. Personen, die die notwendige Sachkunde und Berechtigung haben, können bei der Koordinationsstelle für Fledermausschutz erfragt werden¹

¹ Koordinationsstelle für Fledermausschutz, Universität Erlangen, Department Biologie, Staudtstr. 5, 91058 Erlangen, Tel.: 09131/85-28788, E-Mail: fledermausschutz@fau.de

2.2 Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF –Maßnahmen) i.S. v. § 44 Abs. 5 BNatSchG) (saP vom August 2017, Dipl. – Biol. (univ.) Oliver Wolfgang Fehse)

Folgende Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) werden durchgeführt, um Beeinträchtigungen lokaler Populationen zu vermeiden.

CEF 1: Als Ersatz für Verluste an Nistmöglichkeiten für höhlenbrütende Vögel sind zehn künstliche Bruthöhlen im Bereich der Gärten anzubringen und über mindestens 5 Jahre durch eine Fachkundige Person regelmäßig zu betreuen.

CEF 2: Als Ersatz für Verluste an Fledermausquartieren sind drei Fledermausflachkästen und drei Fledermausrundhöhlen nach Vorgabe der Unteren Naturschutzbehörde im Bereich der Gärten anzubringen und über mindestens 5 Jahre durch eine fachkundige Person regelmäßig zu betreuen.

Die CEF Maßnahmen sind vor dem artenschutzrechtlichen Eingriff (jegliche Bautätigkeit) durchzuführen.

3 Bauten Nahe der Bahn

Bei Bauarbeiten in Bahnnähe sind Sicherheitsauflagen aus dem Eisenbahnbetrieb zu beachten.

Grundsätzlich ist im Bereich der Bahnanlagen mit TK-Kabeln und TK-Leitungen der DB Netz AG zu rechnen.

Photovoltaik- bzw. Solaranlagen sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hin zu gestalten. Sie sind so anzuordnen, dass jegliche Blendwirkung ausgeschlossen ist. Sollte sich nach der Inbetriebnahme eine Blendung herausstellen, so sind vom Bauherrn entsprechende Abschirmungen anzubringen.

4 Privatweg

Bei der Planung des Privatweges ist zu berücksichtigen, dass er der Belastungsklasse 03 nach RStO 12 entsprechen muss.

Für den Anschlusskanal im geplanten Privatweg ist beim Tiefbauamt eine Entwässerungseingabeplanung zur Genehmigung vorzulegen.

Es wird auf die genehmigungspflicht nach BayBO hingewiesen.

- 5** Es gelten die sonstigen Satzungen und Verträge der Stadt Schwabach. Dazu gehören unter anderem die Garagen- und Stellplatzsatzung und die Baumschutzverordnung. Diese gelten auch für genehmigungsfreie Vorhaben.

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 – - EMPFEHLUNG-

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
Rotschwingel

Festuca ovina
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*, 'Fastigiata' oder *Ulmus Hybr.* 'Lobel'.

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