STADT **SCHWABACH**

Die Goldschlägerstadt.

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

BauNVO	Baunutzungsverordnung i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S.133), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) in der zum Satzungszeitpunkt gültigen Fassung,
§§ 9 und 10	des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) m. W.v. 30.07.2011 in der zum Satzungszeitpunkt gültigen Fassung,
Art. 81	der Bayer. Bauordnung (BayBO) i. d. F. vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588) zuletzt geändert am 11.12.2012 (GVBl. S. 633), in Kraft getreten am 01.01.2013, mit Ausnahme der Änderungen von Art. 15, Art. 17 Abs. 2, Art. 18, 23, 37, 48 und 80 Abs. 5 Nr. 2 BayBO, die am 01.07.2013 in Kraft treten werden,
Art. 23, 24	der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (BayGO) i. d. F. vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I) zuletzt geändert am 24.07.2012 (GVBl. S. 366),
§§ 13- 19	des Gesetzes über Natur und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl I S. 2542) in Kraft getreten am 01.03.2010
§§ 8-12	des Gesetzes über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23.02.2011 (GVBl S.82) in Kraft getreten am 01.03.2011

folgenden

BEBAUUNGSPLAN L-6-62, 2.Änderung

„KAPPELBERG MITTE“

MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

1.1. Die mit **WA** gekennzeichneten Flächen sind als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Von den allgemein zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 2 BauNVO sind *die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften ausgeschlossen.*

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind generell ausgeschlossen.

2. Maß der baulichen Nutzung

Beschränkung der Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude östlich der Straße Mariensteig

Die maximale zulässige Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude im Allgemeinen Wohngebiet östlich der Straße Mariensteig beträgt **2 Wohneinheiten**. Die Festsetzung gilt für neu zu errichtende Wohngebäude.

3. Bauweise

Im gesamten Geltungsbereich gilt die offene Bauweise gem. § 22 Abs.2 BauNVO.

4. Wandhöhe

4.1 Die Wandhöhe wird berechnet von der Fahrbahnkante der Erschließungsstraße (nach dem gültigen Straßenausbauplan) auf Höhe des Eingangs bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut. Für die zulässigen Wandhöhen gelten die entsprechenden Eintragungen im Plan. Bei zwei angrenzenden Erschließungsstraßen kann der Straßenbezugspunkt in Gebäudemitte gewählt werden.

4.2 Für die mit X gekennzeichneten Gebäude auf dem Flurstück 433/2 gilt der Bezugspunkt die Straße Kappelbergsteig bzw. Mariensteig jedoch nicht die innerer Erschließungsstraße.

4.3 Die östliche Fassade der Wohngebäude östlich der Straße Marienberg darf eine maximale Wandhöhe von 8,00 m, gemessen von der natürlichen Geländeoberkante, nicht überschreiten.

4.4 Ein Geländeaufmassplan ist mit dem Bauantrag vorzulegen.

4.5 Für Rücksprünge, Dacheinschnitte und Zwerchhäuser bzw. im Bereich von Abgrabungen sind abweichende Wandhöhen zulässig, wenn ihre Breite max. 2/5 der Gebäudelänge beträgt.

5. Nebenanlagen

Die Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (z.B. Gartenhäuser) sind außerhalb der Baugrenzen nur bis zu einer Grundfläche von insgesamt 10 m² zulässig.

6. Stellplätze, Garagen und Carports

6.1. Garagen, Carports und Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

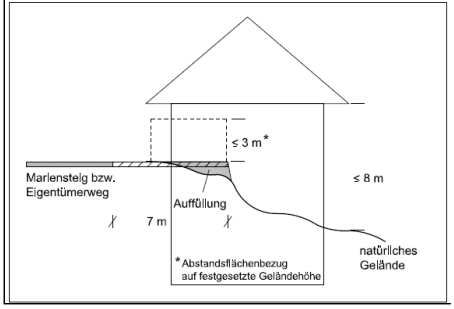
6.2. Der seitliche Abstand der Garagenwand von der Straßenbegrenzungslinie muss mind. 1,00 m betragen

6.3. Die privaten Stellplätze sind wasserdurchlässig auszuführen (z.B. Rasengittersteine).

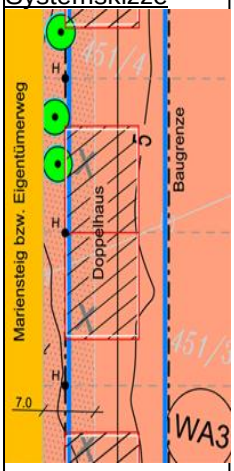
6.4. *Regelungen östlich des Mariensteigs*

Abweichend zu den Abstandsflächenregelungen des Art. 6 BayBO wird im Geltungsbereich **östlich des Mariensteigs** festgesetzt, dass das Gelände zwischen den Häusern in einer Tiefe von 7,00 m, gemessen ab der straßenseitigen Grundstücksgrenze, auf das Geländeniveau der Straße aufgefüllt werden muss (schraffierte Fläche). Als Bezugspunkt gilt die verlängerte seitliche Grundstücksgrenze mit der Fahrbahnkante. Geländeabweichungen von +/- 0,25 m können zugelassen werden. Auf den aufgeschütteten / abgetragenen Flächen können offene Carports (Stützen mit Dach), abweichend zu den Abstandsflächenregelungen der BayBO, ohne eigene Abstandsflächen zugelassen werden, wenn die Regelungen des Art. 6 Abs. 9 BayBO, unter Bezug der Geländehöhenfestsetzung, eingehalten werden (statt Bezug natürliche Geländehöhe gilt festgesetzte Geländehöhe).

Systemschnitt



Systemskizze



H = Höhenbezugspunkt

7. Höhenlage

7.1. Die fertigen Erdgeschossfußböden (FOK) der Hauptgebäude, entlang der dazugehörigen Erschließungsstraßen bzw. des Zufahrtsweges, dürfen max. 30 cm über dem Niveau der dazugehörigen Erschließungsstraßen liegen.

8. Umweltschutz

Artenschutz
Um Gefährdungen von Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie zu vermeiden oder zu mindern, sind die folgenden zeitlichen Vorgaben einzuhalten: Rodungsarbeiten dürfen nur außerhalb der Brutzeiten der vorkommenden Brutvögel, zwischen Anfang Oktober und ende Februar durchgeführt werden (sieh Anlage 2 der textliche Festsetzungen „spezielle artenschtzrechtliche Prüfung (saP)).

II. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

1. Dächer / Dachgauben / Knistock

1.1. Für die Hauptgebäude sind Satteldächer (im Planblatt mit **SD** gekennzeichnet) mit einer Dachneigung zwischen 34° - 45° bzw. Zeltdächer **(ZD)** mit einer Dachneigung bis max. 25 ° vorgeschrieben. Pultdächer (**PD**) sind mit einer Dachneigung bis max. 30 ° zulässig

1.2. Die Dachgauben bei den Satteldächern:

- müssen vom Ortgang mindestens 1,50 m entfernt sein,
- dürfen die max. Dachgaubenlänge von 1/3 der Firstlänge nicht überschreiten.

1.3. Der Traufwandabstand zu den Dachgauben (Außenseite der Außenwand) und der Abstand des Dachaustritts zum First in der Dachneigung gemessen, darf das Maß von 0,70 m an keiner Stelle unterschreiten.

1.4. Die Dachüberstände dürfen am Ortgang max. 0,30 m und an den Traufen maximal 0,60 m betragen (waagerecht gemessen).

1.5. Als Dacheindeckungen sind im **WA östlich der Straße Mariensteig** nur Dachziegel oder -pfannen, im restlichen Geltungsbereich auch andere Dacheindeckungsmaterialien in ziegelroter, altbrauner, grau, schiefergrau bis anthrazit Farbe zulässig, jedoch keine glänzende oder reflektierende Materialien.
Ausgenommen von diesen Bestimmungen sind Dachflächen, die als Solaranlagen oder Gründächer ausgebildet werden sowie Dachflächen von Wintergärten.

1.6. Bei Dacheinschnitten dürfen die Brüstungselemente nicht mehr als 0,3 m über die Dachfläche hinausragen.

1.7. Die Dachflächen der Doppelhäuser sind in einheitlichem Farbton und Material herzustellen bzw. aufeinander abzustimmen.

1.8. Solaranlagen sind als 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 einsehbar sind. Auf Garagen, Carports und Nebengebäuden sind Solaranlagen allgemein zulässig.

1.9. Für Garagen sind Flach- bzw. Satteldächer mit einer dem Hauptgebäude angepassten Dachneigung zulässig.

2. Einfriedungen

3.1. Die Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind bis zu einer Gesamthöhe von 1,20 m zulässig. Sie sind mit Laubgehölzen zu hinterpflanzen.

3.2. Im Bereich von Sitzterrassen im Erdgeschoss bis zu einer Tiefe von 4,0 m ab der Hauswand ist eine geschlossene Einfriedung bis zu einer Höhe von 2,0 m über Terrassenboden als Sichtschutz zulässig.

3.3. Vorgartenflächen unter 3,0 m Tiefe sind nicht einzufrieden.

3.4. Zum Landschaftsschutzgebiet hin sind nur offene Einfriedungen ohne Sockel (u.a. Maschendrahtzaun, Lattenzaun) bis zu 2,00 m Höhe zulässig.

3. Abfall- und Wertstoffbehälter

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

4. Verlegung von Freileitungen

Telefon-, DSL- und Fernsehkabelleitungen, Stromleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

5. Sonstige Festsetzungen

6.1 Funk- und Sendeanlagen einschließlich der Masten sind nicht zulässig.

6.2 Nach mindestens zwei Seiten offene Pergolen in Lichtbauweise aus Holz oder Stahl sowie Wintergärten sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig, wenn dadurch keine Bäume gefällt werden müssen.

III. GRÜNGESTALTUNG

1. Die nicht überbaubaren Flächen mit Ausnahme der Hauszugänge, Terrassen und Zufahrten sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

2. Für jeden Baumstandort in der öffentlichen Straßenverkehrsfläche ist eine Pflanzfläche von mindestens 15 m² zu gewährleisten. Die Baumpflanzenarten können aus beiliegender Auswahlliste entnommen werden.

3. Flachdächer von Garagen, Carports und sonstigen Nebengebäuden sowie von eingeschossigen Anbauten sind extensiv zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten soweit sie nicht als Solaranlagen ausgebildet werden.

4. Während der Bautätigkeit ist der Mutterboden schonend zu behandeln und zu schützen, so dass er zur Herstellung von Vegetationsflächen wieder verwendet werden kann.

5. Bei der Pflanzung von Bäumen sind die nachbarschaftsrechtlichen Mindestabstände zu beachten (2,0 m zu den Nachbargrenzen, 4.0 m zu den landwirtschaftlich genutzten Grundstücken).

6. Die Verlegung von Versorgungsleitungen ist auf die im öffentlichen Straßenraum geplanten Grünelemente abzustimmen. Zwischen den Versorgungsleitungen und Grünelementen ist ein Sicherheitsabstand von mind. 2,50 m einzuhalten.
Sollte dieser Mindestabstand unterschritten werden, sind geeignete Maßnahmen zum Schutz des Wurzelwerkes vorzunehmen. Die DIN 1998 „Unterbringung von Leitungen und Anlagen in öffentlichen Flächen“ ist dabei zu beachten.

7. Mit dem Bauantrag ist ein Baumbestandsplan vorzulegen.

IV. HINWEISE

1. Abführung von Oberflächenwasser

Gemäß der Kanalnetzberechnung beträgt der zulässige Abflussbeiwert Ψ = 0,35. Bei Überschreitung dieses Wertes sind Regenrückhaltemaßnahmen notwendig. Diese sind gemäß § 10 Abs. 2 Nr. 3 der Entwässerungssatzung zu dimensionieren.

Der Nachweis hierfür ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Zisternen und Gartenteiche werden als Regenrückhaltemaßnahmen nicht anerkannt.

Das abfließende Oberflächenwasser darf nicht auf öffentliche Verkehrsflächen geleitet werden.

Beim Bau von Zisternen für Grauwasseranlagen besteht die Meldepflicht nach Trinkwasserverordnung beim Gesundheitsamt. Die Anlagen müssen der DIN 1988 bzw. EN 1717 entsprechen und nach den Regeln der Technik ausgeführt werden. Die geplante Konzeption zur Versorgung mit Trinkwasser zur Entsorgung des Abwassers ist dem Gesundheitsamt vorzulegen. Bei der Beseitigung von Niederschlagswasser sind die Herkunft und der mögliche Verschmutzungsgrad zu berücksichtigen. Bei zusätzlicher Verschmutzung des Niederschlagswassers durch Verkehrsflächen ist die Einleitung in ein Gewässer ohne Vorbehandlung von der Empfindlichkeit des Gewässers bzw. des Vorfluters abhängig. Das Wasserwirtschaftsamt als amtlicher Sachverständiger ist über die Planung zu informieren. Die Anforderungen an die Einleitung sind im §7a WHG formuliert.

2. Stellplatzsatzung

Es gilt die Satzung über die Herstellung von Garagen- und Stellplätzen (GaStS der Stadt Schwabach) in der jeweils aktuellen Fassung.

3. Baumschutzverordnung

Es gelten die Bestimmungen der Baumschutzverordnung der Stadt Schwabach in der jeweils aktuellen Fassung.
Vor Baubeginn ist um die aus der Baugenehmigung oder Straßenausbauplanung ermittelten zu erhaltenden Bäume ein Schutzzaun zu errichten. Verletzungen an den Bäumen im Wurzel-, Kronen- und Stammbereich sind umgehend fachmännisch zu behandeln.

V. INKRAFTTRETEN

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

Schwabach, den 02.04.2013
– S t a d t –

Thürauf
Oberbürgermeister R. 4 A. 41

STADT SCHWABACH
Die Goldschlägerstadt.

ANLAGE 1
ZUM TEIL III. GRÜNGESTALTUNG DER TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN

- AUSWAHLLISTE ZUR BEPFLANZUNG -

Folgende Arten werden empfohlen:

a) Großkronige Bäume

Stieleiche	Quercus robur
Traubeneiche	Quercus petraea
Spitzahorn	Acer platanoides
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Sommerlinde	Tilia platyphyllos
Winterlinde	Tilia cordata
Esche	Fraxinus excelsior
Hängebirke	Betula pendula
Walnuss	Juglans regia
Vogelkirsche	Prunus avium

b) Klein- und mittelkronige Bäume

Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Eberesche	Sorbus aucuparia
Baumhasel	Corylus colurna
Apfeldorn	Crataegus carrierei
Chinesische Wildbirne	Pyrus calleryana `Chanticleer`
Mehlbeere	Sorbus aria
Schwedische Mehlbeere	Sorbus intermedia und `Brouwers`
Speierling	Sorbus domestica

c) Obstbäume

Aprikose	Armenia vulgaris
Echte Quitte	Cydonia Oblonga
Kultur-Apfel	Malus domestica
Pfirsich	Persica Vulgaris
Kirsche	Prunus
Pflaume	Prunus domestica
Kultur-Birne	Pyrus communis

d) Sträucher für Hausgärten und Straßenraum

Weißdorn	Crataegus monogyna
Weißdorn	Crataegus oxyacantha
Wildrosen	Rosa canina, Rosa arvensis
Hasel	Corylus avellana
Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Faulbaum	Rhamnus frangula
Hartriegel	Cornus sanguinea
Kornelkirsche	Cornus mas

Wild-Johannisbeeren	Ribes	
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus	vorsicht giftig!
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum	vorsicht giftig!
Liguster	Ligustrum vulgare	vorsicht giftig!
Kupfer-Felsenbirne	Amelanchier lamarckii	
Deutzie	Deutzia `Mont Rose`	
Europäischer Pfeifenstrauch	Philadelphus coronarius	
Alpenjohannisbeere	Ribes Alpinum	
Wein-Rose	Rosa rubiginosa	
Filz-Rose	Rosa tomentosa	
Flieder	Syringa vulgaris	

e) Sträucher für Landschaftspflege/Ausgleichsflächen/Ortseingrünungen

Kornelkirsche	Cornus mas	
Gemeine Hasel	Corylus avellana	
Eingriffliger Weißdorn	Crataegus monogyna	
Zweigriffliger Weißdorn	Crataegus laevigata agg.	
Europäisches Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus	vorsichtig giftig!
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum	vorsichtig giftig!
Holzapfel	Malus sylvestris	
Gewöhnliche Traubenkirsche	Prunus padus	
Schlehe	Prunus spinosa	
Hunds-Rose	Rosa canina	
Wein-Rose	Rosa rubiginosa	
Filz-Rose	Rosa tomentosa	
Brombeere	Rubus spec.	
Sal-Weide	Salix caprea	
Bruchweide	Salix fragilis	
Purpurweide	Salix purpurea	
Korbweides	Salix viminalis	
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra	

f) Bodendecker

Immergrün	Vinca minor	
Efeu	Hedera helix	vorsicht giftig!
Bodendeckende Rosen	Rosa i.S.	
Liguster ‘Lodense’	Ligustrum vulgare ‘Lodense’	
Potentilla i.S.	Potentilla fruticosa i.S.	
Alpenjohannisbeere	Ribes alpinum ‘Schmidt’	
Rosmarinweide	Salix rosmarinifolia	

g) Kletterpflanzen

Wilder Wein	Parthenocissus quinquefolia	
Efeu	Hedera helix	vorsicht giftig!
Waldrebe	Clematis spec.	
Pfeifenwinde	Aristolochia macrophylla	
Blauregen	Wisteria sinensis	