

Die **Stadt Schwabach** erlässt als Satzung aufgrund der

<b>BauNVO</b>	Baunutzungsverordnung i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466). Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorgaben für die Innenentwicklung der Städte (BGBl. I Nr. 64 S. 3316 vom 27.12.2006)
<b>§§ 9 und 10</b>	des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316).
<b>Art. 91</b>	der Bayer. Bauordnung (BayBO) i. d. F. vom 04.08.1997 (GVBl. S. 433, berichtigt 1998 S. 270, BayRS 2132-1-I), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 10.03.2006 (GVBl. S. 120).
<b>Art. 23, 24</b>	der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (BayGO) i. d. F. vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 08.12.2006 (GVBl. S. 975).
<b>Art. 3</b>	des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG), i. d. F. vom 23.12.2005 (GVBl. 2006. S. 2, BayRS 791-1-UG).

folgenden

**Vorhabenbezogenen Bebauungsplan:**

## **S-V-06**

mit integriertem Grünordnungsplan

### **„Wohnbebauung an der Oberreichenbacher Straße“**

#### **§ 1 Geltungsbereich**

Für den Bereich südlich der Markgrafenstraße, westlich der vorhandenen Bebauung entlang der Neidelstraße, nördlich der Oberreichenbacher Straße und östlich der landwirtschaftlichen Fläche, Grundstück 228, 225 und 226 gilt der vom Referat für Stadtplanung und Bauwesen ausgearbeitete Plan vom 19.12.2005, geändert am 26.06.2006 und 30.04.2007, der zusammen mit diesen textlichen Festsetzungen vom 19.12.2005, geändert am 26.06.2006 und 30.04.2007 sowie der Begründung vom 19.12.2005, geändert am 26.06.2006 und 30.04.2007 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan S-V-06 „Wohnbebauung an der Oberreichenbacher Straße“ bildet.

#### **§ 2 Art der baulichen Nutzung**

Der mit **WA** bezeichnete Planbereich ist als **Allgemeines Wohngebiet** gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Die Nutzungen des **§ 4 Abs. 2:**

- **Nr. 2** (die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften)
- **Nr. 3** (Anlagen für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke)

sowie die Ausnahmen des **§ 4 Abs. 3** sind nicht zulässig und somit nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

#### **§ 3 Maß der baulichen Nutzung**

Das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung (GRZ + GFZ) ist der Planzeichnung zu entnehmen. Loggien und verglaste Balkone sowie Wintergärten können auf Antrag ausnahmsweise von der Berechnung der GFZ ausgenommen werden.

Die Anzahl der maximal zulässigen Geschosse ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Die Firsthöhe der II-geschossigen baulichen Anlagen ist bis auf max. 9,50 m über FOK (Fußbodenoberkante) Erdgeschoss begrenzt.

#### **§ 4 Bauweise**

Für die Bebauung ist gemäß § 22 BauNVO eine offene Bauweise festgesetzt.

#### **§ 5 Überbaubare Grundstücksfläche, Nebenanlagen**

Die baulichen Anlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zu errichten.

Gartengerätehäuschen von maximal 6,0 m<sup>2</sup> (1 pro Grundstück) und Garagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Die erforderlichen Mülltonnen- und Wertstoffsammelbehälter und Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

#### **§ 6 Garagen, Stellplätze**

Garagen sind an der Einfahrtsseite in mind. 5,00 m Abstand von der öffentlichen Straßenbegrenzungslinie zu errichten.

Der Stauraum darf zur Straße hin nicht abgeschlossen werden. Stellplätze, die unmittelbar hinter der Straßenbegrenzungslinie errichtet werden, dürfen ebenfalls zur Straße hin keine Absperrung erhalten.

Für die Garagen sind Satteldächer bis max. 35° Dachneigung oder Flachdächer zulässig. An Grenzen zusammengebaute Garagen und Nebengebäude müssen hinsichtlich Gestaltung, Dachform und Dachneigung aufeinander abgestimmt werden. Die privaten Stellplätze sind wasserdurchlässig auszuführen.

#### **§ 7 Gestaltung der baulichen Anlagen**

Für die Wohngebäude entlang der nördlichen, westlichen und südlichen Grenze des Baugebietes ist ein Satteldach mit einer Dachneigung zwischen 35° und 45° vorzusehen. Die vorgeschriebene Firstrichtung ist der Planzeichnung zu entnehmen. Die Neigung der Flächen eines Daches ist im gleichen Winkel auszubilden. Krüppelwalmdächer sind unzulässig. Für zweigeschossige Gebäude gilt die max. Firsthöhe von 9,50m über FOK.

Die fertigen Erdgeschossfußböden (FOK) der Hauptgebäude entlang der dazu gehörigen Erschließungsstraßen dürfen max. 30 cm über dem Niveau dieser Straße liegen.

Dachgauben sind zulässig, sie

- müssen vom Giebel mindestens 1,50 m entfernt sein und dürfen
- die max. Dachgaubenlänge von 1/3 der Firstlänge nicht überschreiten,
- von den Traufen nicht ausgehen und
- die Stirnhöhe von 1,50 m nicht überschreiten.

Fledermausgauben sind unzulässig.

Dacheinschnitte sind nicht zulässig. Die Dachüberstände dürfen am Ortgang maximal 0,30 m und an den Traufen maximal 0,60 m betragen (waagrecht gemessen).

Für die Hauptgebäude sowie Garagen mit Satteldach sind nur Dachziegel oder -pfannen aus Ton oder Betonsteine in ziegelroten bis altbraunen Farbtönen zulässig. Die Dachflächen der Doppelhäuser sind in einheitlichem Farbton und Material herzustellen bzw. Aufeinander abzustimmen. Andere Materialien können nach Absprache mit dem Stadtplanungsamt zugelassen werden.

Die Kniestockhöhe darf bei Hauptgebäuden max. 50 cm betragen (gemessen ab OK Rohdecke bis Unterkante Fußpfette).

Großflächig grellfarbige Putzflächen und Verfließungen sind ausgeschlossen.

Die Verlegung von Freileitungen (Strom, Telefon) ist nicht gestattet. Versorgungsleitungen sind daher unterirdisch zu verlegen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB).

#### **§ 8 Gestaltung der nicht überbaubaren Flächen und der Einfriedungen**

Der anfallende Bodenaushub / Mutterboden ist innerhalb des Baugebietes zur Anlage (auch Modellierung) der Freiflächen zu verwenden. (s. Auch § 9 Grünordnung).

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen, an den rückwärtigen und seitlichen Grundstücksgrenzen, sowie entlang der Eigentümerwege, sind Einfriedungen mit einer Gesamthöhe von max. 1,20 m zulässig. Die Einfriedungen sind mit freiwachsenden Hecken aus Laubgehölzen (s. § 9 „Grünordnung“) zu hinterpflanzen.

Zusammenhängende Einfriedungen sind so zu gestalten, dass sie in Material, Höhe und Farbe aufeinander abgestimmt sind. Grellfarbige Einfriedungen sind unzulässig.

Vorgartenflächen unter 2,00 m Tiefe sind nicht einzufrieden.

Im Bereich von Sitzterrassen im Erdgeschoß ist bis zu einer Tiefe von 4,00 m ab der Hauswand eine geschlossene Einfriedung bis zu 2,00 m Höhe über Terrassenboden als Sichtschutz zulässig.

## § 9 Grünordnung

Die Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern beruhen auf § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB. Es sind ausschließlich standortgerechte Bäume, Hecken und Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten (s. Anlage 1 zu den textlichen Festsetzungen „Auswahlliste“).

Baumscheiben bei öffentlichen Parkflächen müssen eine freie Fläche von mind. 15 m<sup>2</sup> aufweisen. Zwischen den Pflanzflächen im öffentlichen Bereich und den privaten Gartenflächen ist keine bauliche Befestigung zulässig. In diesem Bereich darf auch unterhalb der Oberbodendecke keine Verdichtung oder Versiegelung erfolgen. Die zu pflanzenden Bäume müssen bei der Pflanzung einen Kronenansatz (Stammhöhe) von mind. 2,00 m haben. Für die Pflanzung von Bäumen in den privaten Grünflächen sind die Mindestabstände von 2,0 m zu den Nachbargrenzen, bei landwirtschaftlich genutzten Grundstücken 4,0 m, zu beachten.

Pro Baugrundstück ist ein klein- bis mittelkroniger Baum zu pflanzen. Entlang der westlichen Grenze des Baugebietes eine 3,00 m breite Hecke festgesetzt.

Entlang der Markgrafenstraße ist zur Gestaltung des Ortseingangs eine Baumreihe aus Eichen zu pflanzen. Bei der Pflanzung ist mit dem Stammfuß ein Abstand von mindestens 8 m zum Fahrbahnrand der Markgrafenstraße einzuhalten.

Vorgartenanlagen zwischen Straße/ Weg und Hausfront sind als zusammenhängende Rasenflächen oder Gärten anzulegen und zu erhalten.

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

Die privaten, ständigen Standorte für Wertstoffsammelbehälter, Restmülltonnen und Wertstoffsammelstellen sind durch bauliche und gärtnerische Maßnahmen zum öffentlichen Verkehrsraum hin gegen Sicht abzuschirmen. Die Standorte sind so zu bemessen, dass die nach der städtischen Abfallsatzung erforderliche Anzahl der Behälter untergebracht werden kann.

Während der Bautätigkeit ist der Mutterboden so zu schützen, dass er jederzeit bei der Wiederherstellung der Pflanz- und Vegetationsflächen genutzt werden kann.

## § 10 Ökologischer Ausgleich

Als ökologische Ausgleichsmaßnahmen für den vorgenommenen naturschutzrechtlichen Eingriff werden ausserhalb des Plangebiets durchgeführt:

- ♦ Maßnahmen auf den Grundstücken Flnrn. 42 und 45 Gmkg. Unterreichenbach: Aufweitung der Volkach, Anlage von Hochstaudenfluren, Extensivierung von Wiesen
- ♦ Maßnahmen auf den Grundstücken Flnr. 135 und 136 Gmkg. Unterreichenbach: Extensivierung von Wiesen, Anlage von Mulden und eines Abgrenzungsgrabens
- ♦ Maßnahmen auf dem Grundstück Flnr. 207 Gmkg. Unterreichenbach: Aufweitung der Volkach, Anlage von Hochstaudenfluren, Extensivierung von Wiesen, Fortsetzung der Pflege von wertvollen Flächen

Die Gestaltung und der Unterhalt der Flächen ist im Textteil des Maßnahmenplans (Anlage 2 der Begründung) detailliert dargestellt.

Durch die Umsetzung der festgesetzten Maßnahmen wird der Eingriff naturschutzrechtlich vollständig ausgeglichen (s. Anlage 1 der Begründung).

#### § 11 Abführung von Oberflächenwasser

Das Niederschlagswasser einer Teilfläche von 0,86 ha im südlichen Bereich darf in die noch zu erstellende öffentliche Mischwasserkanalisation eingeleitet werden, wenn eine anderweitige Beseitigung (z. B. Versickerung) nicht möglich ist. Der zulässige Abflussbeiwert beträgt nach der Kanalnetzneuberechnung 0,45. Bei Überschreitung dieses Wertes sind Regenrückhaltemaßnahmen notwendig.

Das Niederschlagswasser aus den nördlichen Bereich muß über Privatgrundstücke und Zwischenschaltung eines Absetz- und Regenrückhalteteiches in die Schwabach eingeleitet werden (wasserrechtliche Genehmigung liegt vor). Die Leitungsführung im Bereich der Privatgrundstücke ist durch Dienstbarkeiten zu sichern, für die Querung der Staatsstraße ist ein Gestattungsvertrag mit dem Straßenbaulastträger notwendig. Auch der Absetz- und Regenrückhalteteich und eine Zufahrt zu dem oder den Teichen für Unterhaltszwecke ist im Durchführungsvertrag rechtlich zu sichern.

Das Oberflächenwasser im Straßenentwässerungsgraben der Oberreichenbacherstrasse ist in einen bestehenden Entwässerungsgraben zwischen den Flurstücken Nummer 207 und 208 südlich der Oberreichenbacherstrasse einzuleiten. Dieses Einleitungsrecht ist grundbuchrechtlich zu sichern.

Die unmittelbaren Zugangswege zu den Hauszugängen, die Garagenvorflächen und die öffentlichen + privaten Stellplätze sind wasserdurchlässig auszuführen, das abfließende Oberflächenwasser darf nicht der städtischen Kanalisation zugeführt oder auf öffentliche Verkehrsflächen geleitet werden.

#### § 12 Umweltschutz

Gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 23 Baugesetzbuch (BauGB) sind zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes folgende erheblich luftverunreinigende Brennstoffe im Bebauungsplangebiet für die Raumheizung und Warmwasserbereitung ausgeschlossen: Feste Brennstoffe wie Holz, Kohle und Torf sowie Produkte aus diesen Stoffen.

Ausnahmsweise kann die Verbrennung von Holz (CO<sub>2</sub> - neutral) für die Raumheizung und Warmwasserbereitung zugelassen werden, wenn aufgrund des besonders günstigen, im Einzelfall nachweisbaren Emissionsverhaltens der Verbrennungsanlage, das städtebauliche Ziel, nämlich der vorsorgende Umweltschutz, in gleicher Weise erreicht werden kann. Dies ist dann der Fall, wenn die Emissionswerte bei der Verbrennung von Holz denjenigen Emissionswerten, die bei der Verbrennung der nicht ausgeschlossenen Brennstoffe anfallen, gleichzusetzen sind oder nur unwesentlich von ihnen abweichen.

Es ist zu beachten, dass die Ausnahme keine Spannung in die Umgebung hineinragen darf oder bestehende Spannungen erhöht.

#### § 13 Fernmeldeanlagen (Telefon- und Fernsehkabelleitungen)

Leitungen der Fernmeldeanlagen sind unterirdisch zu verlegen. Diese Festsetzung beruht auf § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

#### § 14 Inkrafttreten

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan tritt mit dem Tage der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Schwabach gem. § 10 BauGB in Kraft.

Erstellt am 19.12.2005, geändert am 30.04.2007

Schwabach, den 06.08.2007 (Ausfertigungsdatum)

Stadt-

*Reimann*  
Reimann  
Oberbürgermeister



R. 4

A. 41

ba

## ANLAGE ZU § 9 DER TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN

-	AUSWAHLLISTE	ZUR	BEPFLANZUNG	-
Folgende	Arten	werden	empfohlen:	-
<b>a) <u>Großkronige Bäume</u></b>				
Acer platanoides		Spitzahorn		
Acer pseudoplatanus		Bergahorn		
Betula pendula		Birke		
Fraxinus excelsior		Esche		
Quercus petraea		Traubeneiche		
Quercus robur		Stieleiche		
Tilia cordata		Winterlinde		
Tilia platyphyllos		Sommerlinde		
<b>b) <u>Klein- und mittelkronige Bäume</u></b>				
Acer campestre		Feldahorn		
Carpinus betulus		Hainbuche		
Prunus padus		Traubenkirsche		
Sorbus aucuparia		Eberesche		
Sorbus aria		Mehlbeere		
<b>c) <u>Sträucher</u></b>				
Cornus mas		Kornelkirsche		
Cornus sanguinea		Hartriegel		
Corylus avellana		Hasel		
Crataegus monogyna		Weißdorn		
Euonymus europaeus		Pfaffenhütchen		<u>vorsicht giftig!</u>
Ligustrum vulgare		Liguster		<u>vorsicht giftig!</u>
Lonicera xylosteum		Heckenkirsche		<u>vorsicht giftig!</u>
Prunus spinosa		Schlehe		
Rhamnus cathartica		Kreuzdorn		
Rhamnus frangula		Faulbaum		
Ribes		Wild-Johannisbeeren		
Rosa canina, Rosa arvensis		Wildrosen		
Sambucus nigra		Schwarzer Holunder		
Viburnum opulus		Gemeiner Schneeball		
<b>d) <u>Obstbäume (Hochstämme)</u></b>				
Juglans regia		Walnuss		
Malus domestica		Apfel		
Prunus avium		Süßkirsche		
Prunus domestica		Zwetschge		
Pyrus communis		Birne		
Sorbus domestica		Speierling		
<b>e) <u>Bodendecker</u></b>				
Hedera helix		Efeu		<u>vorsicht giftig!</u>
Rosa i. S.		Bodendeckende Rosen		
Vinca minor		Immergrün		
<b>f) <u>Kletterpflanzen</u></b>				
Efeu		Hedera helix		<u>vorsicht giftig!</u>
Parthenocissus quinquefolia		Wilder Wein		