

VERFAHRENSVERMERKE

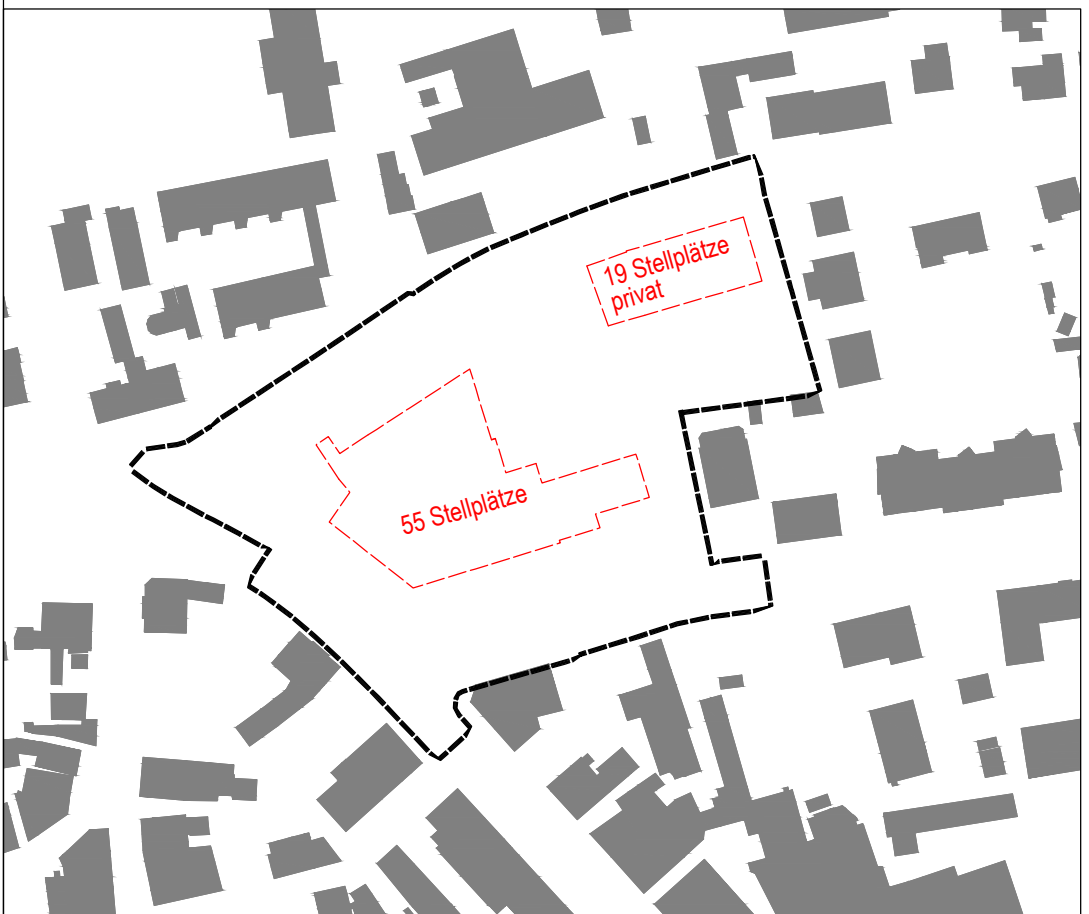
1. Die Änderung dieses Bebauungsplanes inkl. Grünordnungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB i.V.m. § 2 Abs. 1 BauGB wurde mit Beschluss des Stadtrates vom eingeleitet. Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt Nr. ... vom bekannt gemacht.	6. Dieser Bebauungsplan inkl. Grünordnungsplan wurde mit Beschluss des Stadtrates vom gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Sitzung beschlossen.
2. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB, sowie der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB, wurde im Amtsblatt der Stadt Schwabach Nr. ... vom bekannt gemacht und vom bis einschließlich durchgeführt.	7. Dieser Bebauungsplan inkl. Grünordnungsplan, bestehend aus dem Planblatt und den textlichen Festsetzungen mit beigefügter Begründung wird hiermit aufgefertigt.
3. Die Billigung des Bebauungsplanentwurfes inkl. Grünordnungsplan erfolgte mit Beschluss des Stadtrates vom	8. Der Satzungsbeschluss wurde im Amtsblatt der Stadt Schwabach Nr. ... vom ortsüblich bekannt gemacht. Mit dem Tag der Bekanntmachung trat dieser Bebauungsplan inkl. Grünordnungsplan in Kraft.
4. Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde im Amtsblatt der Stadt Schwabach Nr. ... vom bekannt gemacht und vom bis einschließlich durchgeführt. Gleichzeitig wurde den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.	
5. Die eingeschränkte erneute öffentliche Auslegung gem. § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB wurde im Amtsblatt der Stadt Schwabach Nr. ... vom bekannt gemacht und vom bis einschließlich durchgeführt. Gleichzeitig wurde den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.	



Übersichtsplan M 1:5.000

Nr.	Art der Änderung	Datum	Name

REFERAT FÜR STADTPLANUNG UND BAUWESEN AMT FÜR STADTPLANUNG UND BAUORDNUNG Albrecht-Achilles-Straße 6/8, 91126 Schwabach, E-Mail: stadtplanung@schwabach.de		STADT SCHWABACH Die Goldschlägerstadt.	
PROJEKT Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Innenentwicklung VEP S-IX-18 "Quartier Drei-S"		AMTSLEITUNG Lydia Kartmann PLANUNG Lucia Ermisch GEZEICHNET Ermisch&Partner GEÄNDERT Schwabach, den 15.08.2019	
PLANBEZEICHNUNG Vorentwurf		MASSSTAB 1 : 500	PLANNR. 1
		PROJEKTL EITUNG Tel.: 09122 860 527 claudia.woepke@schwabach.de	
		PLANGRUNDLAGE DFK Stand Oktober 2018	



Tiefgarage M 1: 2.000

Zeichenerklärung

A. Festsetzungen

- Geltungsbereich
- Urbanes Gebiet
- Baugrenze
- Gebäude, geplant
- Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen:
- Tg Tiefgarage
- Ga Garage
- St Stellplätze
- Fw Aufstellfläche Feuerwehr
- Kw Aufstellfläche Krankenwagen
- Müll Aufstellfläche Müll
- Straßenbegrenzungslinie
- Öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Private Straßenverkehrsfläche
- Privater Fußweg
- P Parkplätze
- Öffentliche Grünfläche
- Baum ohne Standortbindung auf privaten Flächen
- Baum mit Standortbindung auf öffentlichen Flächen
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Nutzungsschablone	
Bezeichnung der Zone	
Art der baulichen Nutzung	Maximale Geschosshöhe
Grundflächenzahl	Bauweise
Bauweise	Dachform
Höhe baulicher Anlagen in m	Traufhöhe

B. Hinweise

- Bestehendes Gebäude
- Bestehende Grundstücksgrenze
- Flurnummer

Präambel:

Die Stadt Schwabach erlässt als Satzung aufgrund der

BauNVO Baunutzungsverordnung (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 m.W.v. 13.05.2017

§§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2017 m.W.v. 29.07.2017 Stand: 05.01.2018 aufgrund Gesetzes vom 30.06.2017

Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2019 (GVBl. S. 408) geändert worden ist

Art. 23, 24 der Gemeindeordnung (BayGO) für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 das zuletzt durch § 1 Abs. 38 der Verordnung vom 26. März 2019 geändert worden ist

§§ 13-19 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, das zuletzt durch Gesetz v. 24. Juli 2019 und durch § 1 des Gesetzes vom 24. Juli 2019 geändert worden ist

in den jeweiligen zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassungen, folgenden

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN S-IX-18
DER INNENENTWICKLUNG I.S. DES § 13a BauGB
FÜR DAS GEBIET „QUARTIER DREI-S“

- 1 Geltungsbereich
Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die vom Planungsbüro Ermisch & Partner, Gartenstraße 13, 91154 Roth ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom und die auf dieser vermerkten Festsetzungen. Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke: 513/1 Tfl., 522/6, 522/7 Tfl., 760/2 Tfl., 810/3 Tfl., 621, 621/7, 623, 624/11, 624/13, 760/11 und 620 Tfl.
- 2 Regelungsinhalt
Die Satzung besteht aus dem Planblatt einschließlich der darauf befindlichen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen und der Begründung.
- 3 Inkrafttreten
Der Bebauungsplan wird mit der Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB rechtsverbindlich.

A) PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§9 BauGB und BauNVO)

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)
Der Geltungsbereich wird als Urbanes Gebiet gem. § 6a BauNVO festgesetzt.
Zulässig sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
Ausnahmen nach § 6a Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO (Vergnügungstätten und Tankstellen) werden ausgeschlossen, da sie sich in die Art und Struktur des Quartiers nicht einfügen würden.
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)
Als höchst zulässiges Maß der baulichen Nutzung werden eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und eine Geschosflächenzahl (GFZ) von 3,0 festgelegt, soweit sich nicht aus den Darstellungen im Plan ein geringeres Maß ergibt.
Abweichend davon darf die überbaute Grundstücksfläche innerhalb des Urbanen Gebiets (MU) durch bauliche Anlagen unter der Geländeoberfläche i.S.v. Tiefgaragen bis zu einer überbaubaren Grundfläche von insgesamt 1.600m² überschritten werden.
- 3. Gebäudehöhe (§ 9 Abs.1 BauGB, § 16 Abs.3 BauNVO)
Die Höhe der Gebäude wird durch die festgesetzte maximale Traufhöhe gemäß Planeintrag in den Nutzungsfestsetzungen in Höhen über NN festgelegt. Die Traufhöhe wird beim Flachdach bis zur Oberkante Attika gemessen.
- 4. Bauweise (§ 9 Abs.1 BauGB, § 22 Abs. 2 BauNVO)
Für die Zone 1 gilt die abweichende Bauweise. Die der Straßenseite zugewandte Gebäudekante ist parallel zur Straßenkante zu errichten. Die seitlichen Gebäudekanten können direkt mit dem Nachbargebäude verbunden werden.
Für die Zone 2 gilt die geschlossene Bauweise mit Blockrandbebauung an der Nördlichen Ringstraße und der Staedlerstraße.
Für die Zone 3 gilt die offene Bauweise.
- 5. Abstandsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.2a BauGB)
Die Abstandsfläche beträgt in Urbanen Gebieten 0,5 h.
Für die zulässige Blockrandbebauung entlang der nördlichen Ringstraße, der Galgengartenstraße und der Staedlerstraße und im Innenhof sind Abstandsflächen geringerer Tiefe zulässig.
Im Innenhof ist eine Überschneidung der Abstandsflächen zulässig.
- 6. Anzahl der Geschosse § 9 Abs.1 Nr.2a BauGB)
Das Baugebiet ist in 3 verschiedene Zonen mit unterschiedlicher Anzahl der Geschosse eingeteilt. Die Zahl der Vollgeschosse wird gemäß Planeintrag in den Nutzungsfestsetzungen festgelegt.
 - max. Zahl der Vollgeschosse in Zone 1: IV
 - max. Zahl der Vollgeschosse in Zone 2: V, dabei ist das oberste Vollgeschoss als Terrassengeschoss auszubilden und muss von der südlichen Gebäudekante zurückversetzt angeordnet werden
 - max. Zahl der Vollgeschosse in Zone 3: III
- 7. Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen und Carports (§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB, § 12 Abs.6 BauNVO)
Garagen, Carports und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder auf den für Stellplätze und Carports festgesetzten Flächen zulässig.
oberirdische Stellplätze
Es werden 29 Besucherstellplätze errichtet.
unterirdische Stellplätze
Es werden 55 Pkw-Stellplätze in der Tiefgarage errichtet.
private Stellplätze
Es werden 19 Stellplätze in der Tiefgarage und 7 Stellplätze oberirdisch errichtet.
Bei Beachtung der Bestimmungen des Art. 6 Abs. 9 BayBO ist eine Grenzbebauung zu den Nachbargrundstücken zulässig. Eine straßenseitige Grenzbebauung für Stellplätze ist zugelassen. Garagen sind auch dann an der Grundstücksgrenze zulässig, wenn sie mit dem Hauptgebäude verbunden sind.

B) GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (§9 BauGB i.V.m. Art 8 BayBO)

- 1. Einfriedungen
Zusammenhängende Einfriedungen sind so zu gestalten, dass sie in Material, Höhe und Farbe aufeinander abgestimmt sind.
- 2. Gestaltung der baulichen Anlagen
Zulässig sind Flachdächer.
Garagen, Carports und Nebengebäude sind mit Flach- oder Pultdach mit einer Dachneigung von max. 15° auszubilden.
- 3. Verlegung von Versorgungsleitungen
Alle Leitungen sind unterirdisch zu verlegen.

C) GRÜNNORDNUNG

Die nicht überbaubaren Flächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten.
Entlang der Galgengartenstraße sind straßenbegleitend mittelkronige Laubbäume mit einem Stammumfang von 20-25 cm als Hochstamm zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.
Vor den Fassaden entlang der Nördlichen Ringstraße und der Staedlerstraße sind zur Gliederung und Straßenraumgestaltung mittel- und großkronige Laubbäume mit einem Stammumfang von 20-25 cm als Hochstamm zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.
Im Innenhof sind mittel- und großkronige Laubbäume mit einem Stammumfang von 20-25 cm als Hochstamm zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.
Flachdächer von Gebäuden und Garagen sind extensiv zu begrünen. Zur Gliederung der Fassaden ist abschnittsweise Fassadenbegrünung vorzusehen.
Es sind standortgerechte und klimaangepasste Bäume und Sträucher zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten (siehe Anlage Auswahlliste zur Bepflanzung als Empfehlung).

B) HINWEISE

Niederschlagswasser / Entwässerung
Die Entwässerung erfolgt im Mischsystem über die vorhandenen Entwässerungseinrichtungen.
Die Einleitungsabflüsse für das Gebiet werden reduziert, um eine Überlastung der vorhandenen Entwässerungseinrichtungen zu verhindern. Für den Geltungsbereich ist ein Regenrückhalteraum mit einem Volumenvon 140 m³ erforderlich. Dieses Volumen kann auch mittels Rigolen, Zisternen und z.B. Dachbegrünung erbracht werden.

Immissionsschutz

???

Bodendenkmäler

Beim Auffinden von Bodendenkmälern bzw. bei den Beobachtungen von Funden (u.a. Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) sind nach Art. 8 Abs. 1-2 DschG die Untere Denkmalschutzbehörde bzw. die zuständige Zweigstelle des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege, Nürnberg zu verständigen.

Inkrafttreten

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

ANLAGE 1 ZU TEIL C) DER TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN

- AUSWAHLLISTE ZUR BEPFLANZUNG -

Vorrangig sollen standortgerechte Arten und ihre Sorten verwendet werden. Zusätzlich aufgeführt sind auch Arten die den extremen Anforderungen des Stadtklimas standhalten und Arten, die einen ökologischen Wert als Nahrungsgeholz für Vögel und als Bienenweide besitzen. Folgende Arten werden empfohlen:

Großkronige Bäume

- Edel-Kastanie (Castanea sativa)
- Trauben-Eiche (Quercus petraea)
- Sumpf-Eiche (Quercus palustris)
- Fächerblattbaum (Ginkgo biloba)

Mittelkronige Bäume

- Feld-Ahorn (Acer campestre)
- Baum-Hasel (Corylus colurna)
- Hainbuche (Carpinus betulus)
- Gleditschie (Gleditsia triacanthos)
- Amberbaum (Liquidambar styraciflua)
- Echte Mehlbeere (Sorbus aria)

Kleinkronige Bäume

- Echte Mispel (Mespilus germanica)
- Kupfer-Felsenbirne (Amelanchier lamarckii)
- Zier-Äpfel (Malus Hybriden)

Die Pflanzen sind auf Dauer zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen. Pro Baum ist eine Mindestpflanzfläche von 12,5m² vorzusehen.

Sträucher / Heckenzpflanzen

- Feld-Ahorn (Acer campestre)
- Hainbuche (Carpinus betulus)
- Kornelkirsche (Cornus mas)
- Kupfer-Felsenbirne (Amelanchier lamarckii)