



BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan E-3-17 mit integriertem Grünordnungsplan für das Gebiet „Schwabach- Eichwasen“

1.	VERFAHRENSABLAUF UND GRUNDLAGEN.....	3
2.	ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANUNG.....	3
2.1.	Prüfung von Alternativen.....	3
3.	RAHMENBEDINGUNGEN DER PLANUNG.....	4
3.1.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP)	4
3.2.	Lage und Topografie des Plangebietes	4
3.3.	Abgrenzung des Geltungsbereiches.....	4
3.4.	Derzeitige Nutzung/ Eigentumsverhältnisse	4
4.	ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG.....	5
5.	GEPLANTE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE	5
5.1.	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	5
5.1.1	Art der baulichen Nutzung	5
5.1.2	Maß der baulichen Nutzung.....	7
5.1.3	Gebäudehöhe.....	8
5.1.4	Bauweise und Haustypen.....	10
5.1.5	überbaubare Grundstücksflächen.....	11
5.1.6	Nebenanlagen	12
5.1.7	Garagen, Carports und Stellplätze.....	12
5.1.8	Baubeschränkungen (nachrichtliche Übernahmen) aufgrund der Staatsstraße (St 2409).....	13
5.1.9	Baubeschränkungen (nachrichtliche Übernahmen) aufgrund der der 110-KV- Freileitung und der Gashochdruckleitung	13
5.1.10	Abstandsflächen.....	13
5.1.11	Carsharing.....	14
5.2.	Baugestalterische Festsetzungen.....	14
5.2.1	Einfriedungen	14
5.2.2	Dächer und Fassaden	15
5.2.3	Dachaufbauten	16
5.2.4	Anlagen für die Nutzung von Solarenergie	16
5.2.5	Abfall- und Wertstoffbehälter	16
5.2.6	Wärmepumpen.....	16
5.2.7	Baubeschränkungen (nachrichtliche Übernahmen) aufgrund der Staatsstraße (St 2409).....	16

5.2.8	Verlegung von Freileitungen.....	17
5.3.	Grünordnung	17
5.4.	Artenschutz.....	19
6.	ERSCHLIEßUNG	20
6.1.	Verkehrerschließung.....	20
6.1.1	Öffentliche Verkehrsflächen.....	20
6.1.2	Öffentliche Parkplätze	20
6.1.3	Rad- und Fußwege.....	20
6.1.4	Öffentlicher Personennahverkehr	21
6.1.5	Einmündung Wilhelm-Dümmeler-Straße in die Regelsbacher Straße (Staatsstraße St 2409)	21
6.1.6	Baubeschränkungen (nachrichtliche Übernahmen) aufgrund der Staatsstraße (St 2409)	21
6.2.	Ver- und Entsorgung.....	22
6.2.1	Wasser- und Energieversorgung	22
6.2.2	Abwasserbeseitigung	22
6.2.3	Versickerung von Niederschlagswasser	22
6.2.4	Abfallbeseitigung	22
6.2.5	Baubeschränkungen (nachrichtliche Übernahmen)	23
7.	MAßNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG	24
7.1.	Kosten und Ausbau der Erschließung	24
7.2.	Bodenordnende Maßnahmen.....	24

Anlagen

Anlage 1: Umweltbericht

1. VERFAHRENSABLAUF UND GRUNDLAGEN

Die Aufstellung des Bebauungsplanes E-3-17 erfolgt gemäß § 2 Abs.1 Baugesetzbuch (BauGB) durch Beschluss des Stadtrates vom 26.05.2017.

Der Bebauungsplan enthält auch Festsetzungen zur Grünordnung des Gebietes.

Die Planungsgrundlage bei der Erstellung von Bebauungsplänen bilden folgende Vorschriften:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung (PlanzV)
- Bayerische Bauordnung (BayBO)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG)
- Bayerisches Straßen- und Wegegesetz (BayStrWG)
- Garagen- und Stellplatzsatzung der Stadt Schwabach (GaStS)

in der Fassung, die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplanes gilt.

Wahl des Bebauungsplan-Verfahrens

Der Bebauungsplan dient der Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes für ein bereits bebautes Gebiet. Aufgrund des Umfangs der Änderungen und, da fast alle Festsetzungen betroffen sind, kommt die Änderung einer Neuaufstellung gleich.

Der Bebauungsplan kann nicht als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren entsprechend § 13a BauGB aufgestellt werden, obwohl es sich um eine Innenentwicklung handelt, voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind und eine Beeinträchtigung von Schutzgütern gemäß § 1 Abs. 6 BauGB nicht vorliegt. Aufgrund der Größe des Plangebietes von ca. 36 ha wird die überbaubare Fläche mehr als 20.000 m² betragen, was entsprechend §13a BauGB eine Bearbeitung im beschleunigten Verfahren nicht zulässt.

Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, der Umweltbericht sowie eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung sind erforderlich.

2. ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANUNG

Der rechtskräftige Bebauungsplan E-1-67 war nicht mehr zeitgemäß. Im Hinblick auf eine Anpassung an den demografischen Wandel, Veränderungen der Energieversorgung, überkommene Gestaltungsvorschriften und geänderte rechtliche Rahmenbedingungen gab es einen großen Veränderungsbedarf.

Die bisherigen Festsetzungen entsprachen nicht mehr der Realität. Befreiungen können nur erteilt werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Das betrifft im Wesentlichen den Bereich der Nebenanlagen, die im rechtskräftigen B.-Plan grundsätzlich ausgeschlossen waren, aber auch bei Dachgauben, Terrassenüberdachungen, Wintergärten, Garagen, Carports u.v.m.

Aufgrund der gegenwärtigen starken Nachfrage nach Wohnraum besteht auch ein erhöhter Bedarf an Wohnbauflächen in Schwabach. Durch den bestehenden B.-Plan war eine weitere Entwicklung nahezu unmöglich.

2.1. Prüfung von Alternativen

Da es sich um ein bestehendes Baugebiet handelt, gibt es keine Alternativen.

3. RAHMENBEDINGUNGEN DER PLANUNG

3.1. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes E-3-17 ist im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) als „Wohnbaufläche“ bzw. im östlichen Teilbereich als „Gemischte Baufläche“ dargestellt. Weiterhin sind Grünflächen, Straßenflächen und Gemeinbedarfsflächen im FNP dargestellt, die den Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen. Somit wird der Bebauungsplan aus dem FNP entwickelt.

3.2. Lage und Topografie des Plangebietes

Das Planungsgebiet ist ein eigenständiger Stadtteil im Norden der Altstadt, der nahezu komplett von Landschaft umgeben ist, einzig im Osten besteht eine unmittelbare Anbindung an Mischbauflächen. Im Westen und Nordwesten grenzt das Plangebiet an das Waldgebiet Brünst und Landschaftsschutzgebiet I, im Norden an Grün- und Ackerflächen und im Süden an das Landschaftsschutzgebiet IV, den Talgrund „Pointwiesen“.

Das Gelände ist fast eben, es weist lediglich ein leichtes Gefälle nach Südosten auf und liegt im Stadtgebiet insgesamt um ca. 25-30m leicht erhöht gegenüber der Altstadt.

3.3. Abgrenzung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes E-3-17 umfasst die Grundstücke des rechtskräftigen Bebauungsplanes E-1-67 für das Gebiet Schwabach-Eichwasen, ausgenommen folgender Grundstücke im Gebietsinnern: 873/ 43 (Teilfläche), /308, /309 (Teilfläche), /310, /311, /312, /313, /678, /805, /806, /810, /811, /812. Dieser Bereich wurde ausgespart, da das Stadtteilzentrum gesondert entwickelt werden soll.

Die Erhaltung bzw. die Schaffung des zentralen Bereichs für den Eichwasen ist von großer Bedeutung, bedarf jedoch einer besonderen eingehenden Bearbeitung. Der Bauungsplan E-3-17 soll im Verfahren zügig vorangebracht werden. Deshalb wird der Bereich des Stadtteilzentrums separat bearbeitet.

Der Bebauungsplan E-3-17 umschließt im Westen den Westrand der Regelsbacher Straße, im Norden die Grundstücke Konrad-Lämmermann-Straße 1, 2 und 6, Wilhelm-Albrecht-Straße 54, den Weg Fl.Nr. 873/814, die Grundstücke der drei Hochhäuser Wilhelm-Albrecht-Straße 32,34,36 sowie den öffentlichen Weg Fl.-Nr. 873/484, im Osten die Ostseite der Dr.-Haas-Straße sowie die Grundstücke Fl.-Nr. 740/2 und /3, 741/3 und /5 und im Süden den Weg Fl.-Nr. 873/77, die südlichen Grundstücksränder der Wohngrundstücke in der Josef-Fensterer-Straße sowie im weiteren Verlauf ein 20m-Streifen des Landschaftsschutzgebietes.

Die genaue Abgrenzung geht aus dem Planblatt hervor. Das Planungsgebiet ist etwa 36 ha groß.

3.4. Derzeitige Nutzung/ Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet ist ein bebautes Wohngebiet.

Die Grundstücke befinden sich zum größten Teil in Privatbesitz und teilweise im städtischen Besitz.

4. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Das grundlegende Planungsziel ist die Schaffung von Entwicklungsmöglichkeiten für den Stadtteil Eichwasen.

Dabei stehen die **Nachverdichtung** der vorhandenen Bebauung, die **Erweiterung der Nutzungsmöglichkeiten**, Regelungen des **ruhenden Verkehrs**, die **Sicherung von Grünflächen** sowie die Herstellung eines Grünverbundes im Vordergrund.

Die Schaffung bzw. Aktivierung des Stadtteilzentrums steht damit eng im Zusammenhang, wird aber in einem gesonderten Verfahren behandelt.

Es soll eine über das Wohnen hinausgehende größere Nutzungsvielfalt innerhalb der Wohngebiete ermöglicht werden (siehe 5.1.1 Art der baulichen Nutzung).

Weiterhin sollen bauliche Erweiterungen in Form von Aufstockungen, Anbauten, Dachgeschossausbauten und die Errichtung von Nebenanlagen ermöglicht werden.

Die **Innenentwicklung** ist als wesentliches städtebauliches Ziel im Baugesetzbuch (BauGB) verankert. Weiter noch, wird die Innenentwicklung vor die Außenentwicklung als definierte Zielsetzung im BauGB benannt. Diese Vorgaben gebieten einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Vor diesem Hintergrund wurden und werden Innenentwicklungspotentiale der Stadt Schwabach untersucht, erkannt und in bauplanungsrechtlichen Vorgaben umgesetzt. Darüber hinaus bietet die Nachverdichtung die Möglichkeit vorhandene Erschließungsanlagen zu nutzen und so im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung auch in wirtschaftlicher Hinsicht gute Voraussetzungen für die Entstehung von neuem Wohnraum zu schaffen. Durch die vorhandene Erschließung kann die Realisierung zeitnah umgesetzt werden.

Der Stadtrat von Schwabach fasste am 28.09.2018 einstimmig einen Grundsatzbeschluss zur Förderung und Vorfahrt des verdichteten und geförderten Wohnungsbaus in der Stadt, in dem die hohe Priorität des Geschosswohnungsbaus und des sozialen Wohnungsbaus bekräftigt wurde.

Der **ruhende Verkehr** soll hauptsächlich in Parkieranlagen, die von der Wilhelm-Albrecht-Straße erschlossen werden, untergebracht werden. Das entspricht im Prinzip dem Bestand und dessen Weiterentwicklung/ Erweiterung.

Durch entsprechende **grünordnerische Festsetzungen** sollen im Wesentlichen die öffentlichen und privaten Grünflächen gesichert werden, Baumpflanzungen in den Haupterschließungsstraßen und Begrünungen der Garagenhöfe und Flachdächer festgesetzt werden.

Der Grünverbund zwischen Stadtteilpark Eichwasen - Zentrum/ Spielplatz - Grünflächen der Geschosswohnungsbauten wird erst im Rahmen der Untersuchungen zum Stadtteilzentrum komplett geplant werden.

5. GEPLANTE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE

5.1. Planungsrechtliche Festsetzungen

5.1.1 Art der baulichen Nutzung

Der bisherige Bebauungsplan E-1-67 setzt den überwiegenden Teil des Wohnsiedlungsbereichs des Eichwasens als Reines Wohngebiet (WR) gemäß §3 BauNVO fest. Diese Flächen dienen somit ausschließlich dem Wohnen. Ausnahmsweise können andere, den Bewohnern des Gebietes dienende Nutzungen mit sehr geringen Störwirkungen u.a. hinsichtlich Lärm

und Verkehr (z.B. Läden, nichtstörende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen) zugelassen werden.

Reine Wohngebiete sind in einer Stadt nicht zeitgemäß und entsprechen nicht dem aktuellen Leitbild der Stadtplanung. Eine Multifunktionalität von Stadtquartieren mit geringen räumlichen Distanzen zwischen Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Dienstleistung, Freizeit- und Bildungsorten trägt zur Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs bei und fördert die Vereinbarkeit von Familie und Beruf. Eine „Stadt der kurzen Wege“ ist für eine nachhaltige Stadtentwicklung unabdingbar und wertet das Wohnviertel auf.

Allgemeines Wohngebiet

In Anlehnung an die Entwicklung von neuen Wohngebieten im Stadtgebiet von Schwabach wird im Zuge des vorliegenden neuen Bebauungsplanes auf dem Großteil der überplanten Flächen das Reine Wohngebiet in ein **Allgemeines Wohngebiet (WA)** gemäß §4 BauNVO umgewandelt.

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen, weiterhin zulässig sind zur Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften (Ausschluss im Geltungsbereich), nichtstörende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Diese Anlagen sollen ausschließlich den Bewohnern des Eichwasens zur Ergänzung der Wohnnutzung dienen und der Wohnnutzung zu- und untergeordnet sein. Damit wird eine nach innen gerichtete gebietsinterne Versorgungsinfrastruktur ermöglicht, die mit der Nähe von Wohnen und Arbeiten eine verträgliche Vielfalt zulässt und so für die Lebendigkeit und Qualität des Stadtteils sorgt.

Die Versorgungsangebote werden auf eine fußläufig erreichbare Nahversorgung beschränkt, der gebietstypische Schutz der Wohnruhe wird damit gewährleistet. Folgende Nutzungsbeispiele sind bei einer gebietsverträglichen Größe zulässig: Friseur, Bäckerei, Metzgerei ohne Schlachtbetrieb, Konditorei, Schuhmacher, Schneider, Hundesalon, Fußpflege.

Eine weitere Zielsetzung der Bebauungsplanänderung ist es, die Veränderungen in der Arbeitswelt abzubilden und ein Arbeiten von zuhause aus zu ermöglichen. In einem WR sind die Arbeitsmöglichkeiten sehr eng gefasst und grundsätzlich nur den freien Berufen (Architekten, Ärzte, Steuerberater u.a.) vorbehalten. Die Ausweisung eines WA hat gegenüber dem WR wesentliche Vorteile. Alle häuslichen Tätigkeiten, die Einnahmen erzielen und in ihrer Struktur mit den freien Berufen vergleichbar sind, wie z.B. Homeoffice, Büroarbeiten, Schreiarbeiten, Vertretertätigkeit u.a. sind als sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe im WA ausnahmsweise zulässig. Da ein ungestörtes Wohnen weiterhin den Vorrang hat, wird in der Praxis über die Erteilung einer Ausnahme gemäß § 31 (1) Baugesetzbuch (BauGB) für das konkret geplante Unternehmen, z.B. im Zuge des Genehmigungsverfahrens vor dem Gesichtspunkt der Wohnverträglichkeit entschieden.

Vor diesem Hintergrund und in Anlehnung an das bereits im Eichwasen vorhandene Allgemeine Wohngebiet im Bereich der 7.Änderung des Bebauungsplanes E-1-67 („städtische Fläche südlich der Wilhelm-Dümmeler-Straße“) strebt die Stadt Schwabach die Weiterentwicklung des Eichwasens in diese Richtung an.

Um das Störpotential in dem Wohngebiet niedrig zu halten werden die gemäß §4 (3) Nr. 3, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) ausgeschlossen, da diese dem örtlichen Rahmen und den Planungszielen nicht gerecht werden können. Innerhalb des Eichwasens würde eine Ansiedlung solcher Nutzungen die gewünschte harmonische Fortentwicklung nicht nur aus strukturellen Gründen, sondern auch durch Immissionen (z.B. Liefer- und Kundenverkehr) stören. Sie entsprechen nicht dem Nutzungsgefüge des bestehenden Umfeldes, das durch die vorwiegende Wohnnutzung geprägt ist.

Darüber hinaus werden auch die Schank- und Speisewirtschaften im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeschlossen. Mit dieser Festsetzung wird das vorhandene Ortsteilzentrum gestärkt und dauerhaft erhalten.

Die Überarbeitung und Aktualisierung der Festsetzungen im Bereich des Ortsteilzentrums wird in einem separaten Bebauungsplanänderungsverfahren behandelt.

Reines Wohngebiet

Für den Bereich der Hochhäuser und der mehrgeschossigen Wohnblöcke nördlich und südlich der Wilhelm-Albrecht-Straße wird die Festsetzung **Reines Wohngebiet (WR)** beibehalten. In diesen Bereichen ist die Wohndichte besonders hoch. Durch die vertikale Anordnung der Wohnungen, die über einen gemeinsamen Hauseingang erschlossen werden, würde ein Teil der im WA zulässigen Nutzungen mit hoher Wahrscheinlichkeit Störungen verursachen und die Wohnnutzung beeinträchtigen.

Die entsprechend §3 (3) Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen kleinen Betriebe des Beherbergungsgewerbes werden im Reinen Wohngebiet eingeschränkt. Sie sind nur in Form von einzelnen, dem Wohnen untergeordneten Räumen, zulässig, um in den mehrgeschossigen Gebäuden keine Zweckentfremdung der Wohnungen zu ermöglichen.

Mischgebiet

Östlich der Dr.-Haas-Straße wird der teilweise gewerblich genutzte Bereich als **Mischgebiet** ausgewiesen. Dabei werden die gemäß §6 (2) Nr. 6, 7 und 8 zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten) ausgeschlossen. Auch die entsprechend §6 (3) ausnahmsweise zulässige Nutzung von Vergnügungsstätten soll ausgeschlossen sein. Aufgrund der Nähe zum Wohngebiet soll hier keine Beeinträchtigung durch Kunden- und Lieferverkehr erfolgen.

Fläche für Gemeinbedarf

Als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kirche und kirchlichen Einrichtungen dienende Anlagen werden ausschließlich die bereits bebauten Flächen der jetzigen Kirche entsprechend des Bestandes festgesetzt.

5.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) bestimmt die zulässige Grundfläche in Bezug auf die maßgebende Grundstücksgröße des jeweiligen Baugrundstücks (§19 Abs.3 BauNVO). Die Grundflächenzahl ist für die Wohngebiete mit 0,4 festgesetzt und entspricht der zulässigen Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach §17 Abs.1 BauNVO.

Für die Fläche für Gemeinbedarf wird die GRZ von 0,6 festgesetzt.

Die Grundflächenzahl ist für das Mischgebiet mit 0,6 festgesetzt und entspricht der zulässigen Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach §17 Abs.1 BauNVO.

Die in §19 Abs.4 BauNVO eröffnete Möglichkeit, die zulässige Grundfläche um bis zu 50% mit Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen sowie baulichen Anlagen unter der Geländeoberfläche zu überschreiten, wird im Bebauungsplan nicht ausgeschlossen.

Im Plangebiet sind die Reihenhausergebiete (WA1 und WA1.1) und die Mehrfamilienhausgebiete (WA4 und WA5) verkehrssarm gestaltet, d.h. die Wohngrundstücke sind frei von Stellplätzen und Garagen. Um eine weitere Entwicklung dieser bereits relativ dicht bebauten kleinen Grundstücke und eine angemessene Nutzung zu ermöglichen, wird festgesetzt, dass die

außerhalb der Wohngrundstücke gelegenen zugehörigen Garagengrundstücke einschließlich ihrer Zufahrten bei der Ermittlung der GRZ zur maßgebenden Grundfläche mit hinzuzurechnen sind. Der Grundsatz dabei ist, dass die festgesetzten Obergrenzen der GRZ von 0,4 bzw. 0,6 (mit zulässiger Überschreitung) eingehalten werden.

Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) für die vom geschützten Landschaftsbestandteil Nr.35 (Eichenwäldchen) betroffenen Grundstücke im Wohngebiet WR2 (westlichen Hochhäuser) ist auf das Gesamtgrundstück abzustellen. Damit soll das weitere Bestehen der 11-geschossigen Hochhäuser gesichert werden.

5.1.3 Gebäudehöhe

Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich außerdem aus der festgesetzten maximalen Wandhöhe. Die Wandhöhe wird gemessen von der festgesetzten Bezugshöhe in m über NN bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante Dachhaut beim Satteldach, bis zum Schnittpunkt der Oberkante Dachhaut auf der Traufseite beim Pultdach, beim Flachdach bis zur Oberkante Attika sowie bei der Firsthöhe bis zur Oberkante Firstziegel.

Die festgesetzten Höhen sind unabhängig von der gewählten Erdgeschossfußbodenhöhe (Fertigfußboden).

Aufgrund der Vielfältigkeit des Baubestandes sind entsprechend der Typik der Baugebiete unterschiedliche Höhen festgesetzt. Sie orientieren sich am Gebäudebestand, sollen noch das Aufbringen einer Wärmedämmung ermöglichen, um auch den Dachraum nutzbar zu machen und in den festgesetzten Bereichen die Aufstockung um ein Geschoss ermöglichen.

Dachausbau und Erweiterung Reihenhäuser

In den Reihen- und Doppelhausgebieten WA1, WA1.1 und WA4 sind die zum Satzungszeitpunkt vorhandenen Wandhöhen maßgeblich. Diese sind zwingend einzuhalten. Durch eine erforderliche Wärmedämmung darf diese Höhe überschritten werden. Wenn auf dem Grundstück noch kein Gebäude steht, ist die Höhe des unmittelbar angrenzenden Reihen- oder Doppelhauses maßgebend. Das heißt, ein Dachgeschossausbau ist möglich, jedoch nicht als Vollgeschoss.

Für untergeordnete Anbauten sind die Bestandshöhen als Maximalhöhen festgesetzt und können dementsprechend auch unterschritten werden.

Die Erweiterung des Baufensters an der Gartenseite der Gebäude um 3m in den o.g. Wohngebieten ist vorrangig für die Errichtung von Wintergärten und Terrassen vorgesehen.

Mehrfamilienhäuser dreigeschossig

Im bisher dreigeschossigen Wohngebiet WA5 wird eine Mindestwandhöhe von 6,00m festgesetzt, um dauerhaft eine Mindesthöhe und kompakte Bauweise zu gewährleisten. Es sind keine Erweiterungen vorgesehen.

Baukörper Garagenhof Wilhelm-Dümmeler-/ Dr.-Haas-Straße

Im Bereich der Dr.-Haas-Straße ist ein Baufenster für raumwirksame, die Straßenflucht aufnehmende Gebäude festgesetzt.

Auf dem jetzigen Garagenhof (WA1.2) soll die Möglichkeit für eine bis zu 3-geschossige Bebauung eröffnet werden. Dadurch soll ein ansprechender Auftakt des Wohngebietes und ein angemessener Übergang zur bestehenden Bebauung von den zweigeschossigen Reihenhäusern zu den vier-/ fünfgeschossigen Mehrfamilienhäusern geschaffen werden. Um eine Raumwirkung zu erhalten wird hier auch eine Mindesthöhe von 6,50m festgesetzt. Diese ist

allerdings nur zu realisieren, wenn ein Wohngebäude errichtet wird. Wenn weiterhin nur eine Garagennutzung vorgesehen ist, muss keine Mindesthöhe eingehalten werden.

Aufstockung und Erweiterung Geschossbauten

Für die bestehenden 4-geschossigen Mehrfamilienhäuser im WR3 südlich der Wilhelm-Albrecht-Straße soll die Aufstockung auf bis zu 5 Geschosse ermöglicht werden. Diese Geschossigkeit gilt auch für die mögliche Verlängerung des einen Wohnblocks. Dadurch können durch die Nutzung vorhandener Erschließungsanlagen und Nutzung vorhandener Infrastruktur ca. 50 -65 neue Wohnungen geschaffen werden. Aufgrund des Abstandes, der Anordnung und Lage der Baukörper ist dies städtebaulich verträglich.

Durch diese Aufstockung können Bei der Wahl des Satteldaches mit der maximal zulässigen Dachneigung von 47° stellt das Dachgeschoss das 5.Geschoss dar.

Die Dichte der Gebiete mit Geschosswohnungsbau in Eichwasen wurde hinsichtlich der Nettowohndichte und Freiraumfläche pro Einwohner untersucht und mit anderen, ähnlichen gelagerten Wohngebieten in Schwabach verglichen. Dabei ergab sich, dass sämtliche ermittelten Werte noch unter den üblichen Orientierungswerten liegen und die Dichte des Eichwasens im Rahmen mit vergleichbaren anderen Wohngebieten liegt.

Die Erweiterungsmöglichkeit der drei nördlich der Wilhelm-Albrecht-Straße gelegenen Geschosswohnungsbau-Riegel (WR3.1) in Form eines zusätzlichen Geschosses ist nicht vorgesehen, da von Eigentümerseite diese Option in absehbarer Zeit nicht in Erwägung gezogen wird. Auch ist hier das Maß der baulichen Nutzung (Geschossflächenzahl) bereits nahezu ausgeschöpft.

Aufstockung Einfamilienhäuser

Weitere Aufstockungen sollen für Bereiche der bisher eingeschossig festgesetzten Einfamilienhäuser in der Konrad-Lämmermann-Straße und Johann-Appler-Straße sowie im östlichen Bereich der Wilhelm-Dümmeler-Straße möglich sein. Die betreffenden Einfamilienhäuser fü- gen sich in den Bestand der bereits zweigeschossigen Reihenhäuser in der Mitte des Ortsrandes und der zweigeschossigen Häuser auf den jeweils gegenüberliegenden Straßenseiten ein.

Der Ortsrand ist hier geprägt durch die unmittelbar entlanglaufende Regelsbacher Straße, teilweise heranreichenden Wald und schräg auf den Ortsrand zulaufende Fußwege. Das Landschaftsbild wird durch die Geschossigkeit nicht beeinträchtigt.

Es wird nicht als erforderlich erachtet, eine zwingende Geschossigkeit festzusetzen, um eine einheitliche Höhe zu gewährleisten.

Es soll die Entwicklung zu einem später komplett zweigeschossigen Ortsrand an der Westseite des Eichwasens ermöglicht werden.

Für die Einzelhäuser am Südrand des Eichwasens (WA 3) ist eine Aufstockung nicht geplant, da die Gebäude im Süden weithin sichtbar sind, sich leicht oberhalb des Talgrundes (LSG) befinden und die Wegebeziehungen/ der Blick vom Grünzug unmittelbar auf die Häuserzeile fällt. Der Ortsrand erfordert hier eine Abrundung/ einen Übergang zur Landschaft.

Gebäude im Mischgebiet

Für die Mischbaufläche östlich der Dr.-Haas-Straße wird ein Höhenbereich von 6,50m bis 7,50m festgesetzt. Die Eingrenzung soll einer wahrnehmbaren Raumkante entlang der Dr.-Haas-Straße dienen.

Gebäude auf der Gemeinbedarfsfläche

Für die Gemeinbedarfsflächen sind keine Höhen festgesetzt. Diese müssen sich in den Bestand der Umgebung einfügen.

Als Bezugspunkt der festgesetzten Wandhöhen dienen die festgesetzten Höhen in m über NN auf den Verkehrsflächen. Zwischen den einzelnen Höhen auf der Bezugslinie der betreffenden Verkehrsfläche ist linear zu interpolieren.

Die Bezugshöhe wird gemessen von der Mitte der jeweiligen Fassade senkrecht zur im Planblatt eingetragenen Bezugslinie auf der Oberkante der Erschließungsstraße oder dem Erschließungsweg. Bei Eckgrundstücken ist die nächstgelegene Bezugslinie maßgeblich.

In Einzelfällen gilt auch der unmittelbare Planeinschrieb im Baufenster in m ü. NN als Bezugshöhe.

5.1.4 Bauweise und Haustypen

Aufgrund der vielfältigen und differenzierten Baugebiete werden unterschiedliche Bauweisen festgesetzt. Der Grundgedanke ist, die bestehende Struktur des Eichwasens zu erhalten und in diesem Sinne weiterzuentwickeln.

In den meisten Wohngebieten der Reihenhäuser (WA1), der Reihenhäuser mit Pultdach (WA4) und der Einzelhäuser- und Doppelhäuser (WA2, WA3) sowie im Mischgebiet gilt die offene Bauweise. Die Gebäude sollen mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden. Die Länge der Gebäude darf höchstens 50m betragen.

Eine abweichende Bauweise wird für die Gebiete der Reihenhäuser (WA1.1), der Geschosswohnungsbauten (WR3 und WR3.1) sowie der Mehrfamilienhäuser (WA5) festgesetzt. Die Bauweise entspricht im Prinzip der offenen Bauweise, nur dass die Gebäudelängen die 50m überschreiten dürfen. Die Länge der Gebäude ist durch die Baufenster begrenzt. Diese Festsetzung orientiert sich am Ziel, die Struktur des Gebäudebestandes zu erhalten.

Eine ebenfalls abweichende Bauweise ist für den Baukörper Wohn-/ Parkhaus im Bereich des jetzigen Garagenhofes an der Dr.-Haas-Straße (WA1.2) festgesetzt, um ggf. einen kompakten Baukörper realisieren zu können.

Die bisherigen Reihenhausegebiete (WA1 und WA1.1) sollen in ihrer Struktur erhalten bleiben. Deshalb werden hier Hausgruppen festgesetzt.

In den Wohngebieten mit Einzel- und Doppelhäusern (WA2 und WA3) sind entsprechend des Bestandes nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Das gleiche gilt für das Mischgebiet.

Nur Einzelhäuser zulässig sind im Bereich der möglichen Überbauung des Garagenhofes an der Wilhelm-Dümmeler-/ Dr.-Haas-Straße (WA1.2) und im Wohngebiet der Mehrfamilienwohnhäuser (WA5). Die Hochhäuser (WR1 und WR2) sind ebenfalls als Einzelhäuser festgesetzt. Das Ziel besteht darin, größere, kompakte Einheiten jeweils auf einem Grundstück zu realisieren.

Für die Geschosswohnungsbauten (WR3 und WR3.1) wird keine Festsetzung des Haustyps getroffen, da hier der Bestand und die Grundstückszuschnitte keine eindeutige Zuordnung erlauben. Es wird davon ausgegangen, dass die o.g. abweichende Bauweise im Rahmen der festgesetzten Baugrenzen und die Festsetzung der Maximalhöhe die maßvolle Weiterentwicklung des Bestandes ausreichend regeln.

Ebenso im Gebiet der Reihenhäuser mit Pultdach (WA4) ist der Bestand sehr unterschiedlich. Es sind hier alle Haustypen vertreten und sollen auch weiterhin möglich sein. Deshalb erfolgt keine Festsetzung zum Haustyp.

5.1.5 überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baulinien und Baugrenzen bestimmt. Insgesamt wurde eine Vergrößerung der Baufenster im Vergleich zum bisherigen Bebauungsplan, wo die Grenzen größtenteils entlang der Außenwand der Gebäude festgesetzt waren, vorgenommen, so dass für bauliche Erweiterungen Entwicklungsmöglichkeit geschaffen werden. Den Bauherren soll ein Gestaltungsspielraum für Erweiterungen und eine größere Flexibilität bei der Standortwahl der Wohngebäude ermöglicht werden.

In den Reihenhausgebieten (WA1, WA1.1 und WA4) sind die Baugrenzen auf der Gartenseite der Gebäude um 3m erweitert worden, um die Errichtung eines Wintergartens zu ermöglichen. Außerdem wurden an Reihenhausendgrundstücken die Baugrenzen dort erweitert, wo die Flucht zu umgebenden Gebäuden eingehalten und eine Mindestabstandsfläche von 3m zur Grundstücksgrenze eingehalten wird.

In den Gebieten der Einzel- und Doppelhausbebauung (WA2, WA3) wurden die Baugrenzen, soweit möglich, großzügig um die Gebäude des jeweiligen Quartiers herumgeführt, so dass ein Spielraum für die Errichtung von Gebäuden und für Erweiterungsmöglichkeiten gegeben ist. Die Baugrenze verläuft straßenseitig grundsätzlich entlang der Gebäudeflucht der Wohngebäude, um eine einheitliche Raumkante entlang der Straße zu erhalten und die typischen Vorgärten zu sichern. In den Fällen, wo der Verlauf der Baugrenze entlang der Straßenseite nicht eindeutig ist, wurde entweder Bezug zu Abständen aus der Umgebung genommen oder die Grenze im Abstand von 3m von der Grundstücksgrenze gezogen.

In den Bereichen von Wohnquartieren mit relativ großen Grundstücken wurden mittige, derzeit als Garten genutzte Flächen vom Baufenster ausgespart, um hier die Gartenstruktur zu sichern. Auch wurden Baufenster in Teilbereichen enger gefasst, wo eine Erschließung des rückwärtigen Grundstücksbereiches von einer öffentlichen Straße nicht gegeben ist und nach Süden orientierte Gartenflächen gesichert werden sollen.

Wichtige Gebäudefluchten werden durch Baulinien gesichert. Das betrifft zum einen die Eingangsseiten sämtlicher Reihenhäuser. Da diese ein einheitliches Erscheinungsbild aufweisen und die Vorderfront sehr stark auf den Erschließungsweg wirkt, sollen hier z.B. Vorhäuschen oder Toilettenerweiterungen nicht zulässig sein. Bei Neubau muss wieder auf diese Flucht gebaut werden.

Weiterhin sind Baulinien entlang der Gebäudefluchten vorhandener Gebäude zur Sicherung dieser Raumkante als einheitliche Straßenflucht festgesetzt worden. Auch bei Einzelhäusern, die damals als gestalterische Besonderheit schräg versetzt zur Straße angeordnet wurden, ist, um dieses aus dem alten Bebauungsplan entsprungene einheitliche Prinzip weiterhin fortzusetzen, zur Sicherung eine straßenseitige Baulinie festgesetzt.

Ein Vor- und Zurücktreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß von den Festsetzungen der Baulinie bzw. Baugrenze soll generell zulässig sein. Dabei wird bei der Definition des geringfügigen Ausmaßes auf die bauordnungsrechtlichen Regelungen der Bayerischen Bauordnung (Art.6 (8) BayBO) zurückgegriffen. Es sollen Vordächer, Dachüberstände, Eingangsstufen u.ä. zulässig sein. Wohnraumerweiterungen, wie z.B. Vorhäuschen oder Toiletten sind hingegen nicht zulässig.

Entlang der Dr.-Haas-Straße wurde ein neues Baufenster ausgewiesen für ein mögliches Wohngebäude mit Parkeinrichtung (WA1.2) auf der Fläche des jetzigen Garagenhofes an der Kreuzung zur Wilhelm-Dümler-Straße. Wenn das Wohngebäude gebaut wird, ist die Baulinie zur Sicherung einer Raumkante entlang der Dr.-Haas-Straße einzuhalten.

Für die anderen Baugebiete der Geschosswohnungsbauten (WR3 und WR3.1), der Mehrfamilienhäuser (WA5) und der Hochhäuser (WR1 und WR2) sind die Baugrenzen im Wesentlichen dem Bestand angepasst.

Im Bereich der Geschosswohnungsbauten (WR3) südlich der Wilhelm-Albrecht-Straße lassen die Baugrenzen die bauliche Erweiterung um eine Gebäudeeinheit zu. Eine Gebäudeeinheit in Richtung südlicher Grünfläche werden als städtebaulich verträglich angesehen. Städtebauliches Ziel ist die Schaffung von Wohnraum im Bereich des Mietwohnungsbaus.

5.1.6 Nebenanlagen

Auf den Reihenhausgrundstücken (WA1, WA1.1 und WA4) dürfen die Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder auf den dafür festgesetzten Grundstücksflächen errichtet werden. Da die Grundstücke sehr klein und dicht aneinandergereiht sind, ist eine Reglementierung notwendig. Es soll Raum für zusammenhängende ungestörte Hausgärten gesichert werden.

Die Nebenanlagen, wie z.B. Gartenhäuschen, sollen sich einheitlich auf einem 3m –breiten Streifen am Ende des Grundstücks konzentrieren. Dieser Streifen liegt in einem Abstand von 1m von der Grundstücksgrenze entfernt, damit eine Hinterpflanzung mit Hecken zur Straßen- oder Wegseite hin möglich ist und eine beengte Raumwirkung entlang der Wege vermieden wird.

In den übrigen Wohngebieten (WA1.2, WA2, WA3, WR3, WR3.1, WA5, WR1 und WR2), den Gemeinbedarfsflächen und dem Mischgebiet dürfen die Nebenanlagen auf dem Grundstück auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche angeordnet werden.

Eine Einschränkung gibt es für die Gebiete der Einzelhausbebauung (WA2 und WA3). Hier sollen die Vorgartenbereiche von jeglicher Bebauung freigehalten werden, um die Gebäudeflucht zu unterstreichen und den Bereich als Vorgarten mit Grün gestalten zu können. Standorte für Müllbehälter und Fahrräder sind davon ausgenommen.

Diese können funktionsbedingt in allen Baugebieten außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen untergebracht werden, allerdings sind sie entsprechend zu gestalten.

Eine weitere Einschränkung gibt es für die an die Regelsbacher Straße grenzenden Grundstücke der Wohngebiete WA1 und WA2. Aufgrund der Bauverbotszone der Staatsstraße mit einer Tiefe von 20m zum Fahrbahnrand ist ein Großteil der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche für Nebenanlagen nicht nutzbar bzw. kann für das Reihenhausgebiet der 3-m Streifen für Nebenanlagen nicht festgesetzt werden. Die Nebenanlagen sind auf den dafür festgesetzten Flächen zwischen und hinter den Hauptgebäuden zulässig.

5.1.7 Garagen, Carports und Stellplätze

In den Reihenhausgebieten (WA1, WA1.1, WA4), den Gebieten mit Geschossbauten (WR3, WR3.1), dem Mehrfamilienhausgebiet (WA5) und den Gebieten mit den Hochhäusern (WR1 und WR2) sind Garagen, Carports und Stellplätze nur auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

Reihenhaus- und Mehrfamilienhausgebiete: Die Wohngrundstücke autofrei zu halten ist ein Gestaltungsprinzip der Reihenhausgebiete im bisherigen Bebauungsplan und soll weitergeführt und gesichert werden. Die vorgefundene Baustruktur erfordert diese Festsetzung. Aufgrund der dichten Bebauung und der kleinen Grundstücke ist größtenteils nicht ausreichend Platz auf dem Grundstück vorhanden. Auch sind die Wohngrundstücke überwiegend über die schmalen Eigentümerwege erschlossen, die durch Fahrverkehr nicht unnötig belastet werden sollen.

Eine Ausnahme bilden die am westlichen Ortsrand im Reihenhausgebiet WA1 festgesetzten Standorte für Stellplätze, Carports und Garagen. An diesem Randstreifen hat sich bereits eine Ortstypik mit seitlich an den Reihenhäusern angeordneten Carports und Garagen ausgebildet. Dieses Prinzip wird in den Festsetzungen aufgegriffen, da auch die besondere Lage der Grundstücke unmittelbar entlang der Staatsstraße dies rechtfertigt, so dass eine abschirmende geschlossene Wirkung gegenüber dieser Straße erzielt werden kann. Die Er-

schließung der Garagenstandorte erfolgt zudem überwiegend durch die vorhandenen ringförmig verlaufenden öffentlichen Eigentümerwege.

Geschossbauten und Hochhäuser: hier sollen die Stellplätze oder Parkieranlagen grundsätzlich von der Haupteinfahrtsstraße Wilhelm-Albrecht-Straße erschlossen werden, so dass pro Grundstück nur eine Zufahrtsbreite von max. 6m erforderlich ist. Dadurch soll an den Straßen grundsätzlich ausreichend Platz für die öffentlichen Stellplätze gesichert werden.

Im Bereich der Geschosswohnungsbauten südlich der Wilhelm-Albrecht-Straße (WR3) werden zusätzliche ebenerdige Flächen für den ruhenden Verkehr zwischen den Wohnblöcken festgesetzt, sodass der Stellplatznachweis ohne Errichtung eines Parkhauses ermöglicht wird. Die Stellplätze sind in die Hofgestaltung einzubinden.

Im Bereich der Geschossbauten nördlich der Wilhelm-Albrecht-Straße (WR3.1) werden die Stellplätze entsprechend des Bestandes als Senkrechtparker entlang der öffentlichen Verkehrswege festgesetzt. Da an den Gebäuden keine baulichen Erweiterungen geplant sind und eine Umgestaltung der Parkplätze zu weit an die bestehenden Wohnungen heranreichen würde, ist dieses Abweichen vom o.g. Grundsatz gerechtfertigt.

Im Gebiet Parken und Wohnen (WA1.2) sind Parkieranlagen entsprechend der Umgrenzung von Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen fast auf dem gesamten Grundstück möglich.

In den Wohngebieten der Einzel- und Doppelhäuser (WA2 und WA3) sowie im Mischgebiet (MI) sind Garagen und Carports nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen oder den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

In den Vorgärten sollen Stellplätze in begrenztem Umfang zulässig sein. Zur Sicherung der Vorgartenflächen wird in den Gebieten (WA2 und WA3) die für Stellplätze zur Befestigung zulässige Fläche (Stellplätze und Zufahrten) im Vorgarten auf 50% begrenzt. Es soll die gärtnerische Gestaltung mit Grün ermöglicht werden, die Bauflucht der Hauptgebäude soll erlebbar bleiben sowie die natürliche Bodenfunktion erhalten bleiben.

Als Grundlage zur Erfüllung der Stellplatzpflicht dient die gültige städtische Satzung über die Herstellung von Garagen und Stellplätzen in Verbindung mit der bayerischen Verordnung über den Bau von Garagen sowie über die Zahl der nötigen Stellplätze (GaStellV).

5.1.8 Baubeschränkungen (nachrichtliche Übernahmen) aufgrund der Staatsstraße (St 2409)

Im Bereich der Regelsbacher Straße (Staatsstraße 2409) gilt gemäß Art. 23 Abs. 1 BayStrWG für bauliche Anlagen (auch Nebenanlagen, die nach BayBO genehmigungsfrei sind) ein Bauverbot bis 20,0 m Abstand vom äußeren Rand der Fahrbahndecke.

5.1.9 Baubeschränkungen (nachrichtliche Übernahmen) aufgrund der der 110-KV-Freileitung und der Gashochdruckleitung

Siehe Punkt 6.2.5 Baubeschränkungen

5.1.10 Abstandsflächen

Die Abstandsflächen des Art.6 der BayBO (Bayerische Bauordnung) sind generell anzuwenden.

Es werden jedoch verkürzte Abstandsflächen für das gesamte Gebiet des Eichwasens festgesetzt.

Zur optimalen Bauflächenausnutzung wurde im Bebauungsplan die Abstandsflächenregelung gem. Art. 6 Abs. 7 BayBO festgelegt. Die getroffene Abstandsflächenregelung dient

ausdrücklich nicht zum Erzielen einer höheren Baudichte. Das Maximum ist durch die GRZ begrenzt.

Ziel ist die bessere Ausnutzbarkeit der Parzellen mit einem größeren Garten und der geringere Flächenbedarf pro Parzelle.

Es sollen z.B. auch giebelseitig etwas dichter zusammengerückte Doppelhäuser ermöglicht werden. Als Mindestabstand zwischen den Häusern gelten weiterhin 6,00 m (3,00 m bis zur Grundstücksgrenze).

Die Auswirkungen auf Belichtung, Belüftung, Brandschutz werden als vertretbar angesehen.

5.1.11 Carsharing

Es wird festgesetzt, durch den Nachweis stationsgebundener Carsharing-Stellplätze von der Garagen- und Stellplatzsatzung der Stadt Schwabach abweichen zu dürfen.

Damit soll ein Anreiz geschaffen werden, Car-Sharing im Wohngebiet in Anspruch zu nehmen, da – insbesondere in hier zur Nachverdichtung vorgesehenen Bereichen – die Anzahl der erforderlichen Stellplätze nach dem Schlüssel (1:5) reduziert werden kann.

Der verringerte Pkw-Besitz aufgrund der Car-Sharing-Nutzung führt zu einer Entlastung beim Parkraumbedarf. Hierdurch wird mittel- und langfristig der Parkdruck verringert und so die Wohnqualität gesteigert.

Dem Car-Sharing-Angebot wurde die Annahme zu Grunde gelegt, dass ein Car-Sharing-Fahrzeug im Durchschnitt 5 private Pkw ersetzt.

Da das Carsharing nicht dauerhaft gesichert werden kann (hängt von der Nachfrage und einem möglichen Anbieter ab), müssen die 4 nicht ausgeführten Stellplätze auf dem Baugrundstück vorhanden sein oder in der Nähe des Baugrundstücks für ggf. nachträglich zu schaffende Stellplätze gesichert werden.

5.2. Baugestalterische Festsetzungen

5.2.1 Einfriedungen

Einfriedungen sollen dem Sicherheitsbedürfnis der Bewohner Rechnung tragen, im Straßenbild und im Gartenbereich jedoch möglichst unauffällig bleiben und keine Sichtbehinderung für Verkehrsteilnehmer darstellen. Daher wird die zulässige Höhe von Einfriedungen auf 1,20 m begrenzt und eine offene Ausführung festgesetzt.

Entlang der öffentlichen Verkehrsfläche und zwischen den Grundstücken darf von den Einfriedungen keine geschlossene wandartige Wirkung ausgehen. Es sollen keine beengenden Raumwirkungen erzeugt werden und die Gärten und Grünstrukturen sollen wahrnehmbar bleiben.

Die festgesetzte sockellose Ausführung zwischen den Grundstücken soll das Wurzelwachstum von Pflanzungen und die Durchgängigkeit für Kleintiere weniger einschränken.

Um eine Großzügigkeit zu gewährleisten und den Zugang und damit auch die Nutzung von Frei- und Grünflächen möglichst vielen Einwohnern des Eichwasens zu ermöglichen, soll bei Gebäuden mit mehr als zwei Geschossen (Mehrfamilienhäuser, Hochhäuser, Geschossbauten) auf die Einfriedung verzichtet werden.

Die Größe von Sichtschutzwänden wird festgesetzt, um die Freiflächen, vor allem auch gegenüber den Nachbargrundstücken, nicht komplett zu verbauen: „Im Bereich von Freisitzen, die dem Erdgeschoss der Wohngebäude baulich zugeordnet sind, ist die Errichtung von geschlossenen Einfriedungen, die als Sichtschutz dienen, auf einer Länge von höchstens 3m gemessen ab der Außenwand des Gebäudes und in einer Höhe von höchstens 2m bezogen auf die Oberkante der fertigen Fußbodenhöhe als Sichtschutz zulässig. Dabei ist, außer bei Reihenhäusern, ein Mindestabstand zu den Nachbargrenzen von 2m einzuhalten.“

Die Höhenbegrenzung der Einfriedungen im Bereich des im Plan eingezeichneten Sichtdreiecks an der Einmündung der Wilhelm-Dümmeler-Straße in die Regelsbacher Straße (Staatsstraße St 2409) auf 0,80m entspricht den Vorgaben des Staatlichen Bauamtes Nürnberg. Weitere Ausführungen zur Baubeschränkung aufgrund der Staatsstraße sind den Hinweisen zu entnehmen.

5.2.2 Dächer und Fassaden

Im Plangebiet sind entsprechend des Gebäudetypes drei Dachformen anzutreffen: Satteldächer, Flachdächer und Pultdächer. Die Spanne der Dachneigungen geht von 20 bis 47°.

Reihenhausgebiete (WA1 und WA1.1): Die Dachneigung wird auf 38° festgesetzt. Das entspricht dem Bestand und soll so beibehalten werden. Durch diese Festsetzung soll eine grundlegende Einheitlichkeit, Ruhe und Ordnung im Straßenbild hinsichtlich der Dachneigung in den dicht bebauten Wohngebieten gesichert werden.

In den zwei- und eingeschossigen Einzelhausgebieten (WA2 und WA3) werden die Dachneigungen für die Satteldächer mit bis zu 47° zugelassen. Die Dachneigungen wurden festgesetzt, um eine Neigung entsprechend der in der Region typischen eher steilen Satteldächer festzusetzen. Das flach geneigte Dach und das Pultdach sind nicht vorgesehen, da diese eine völlig neue Dachform für die betreffenden Baufenster darstellen würde.

Flachdächer sollen in den Gebieten mit festgesetztem Satteldach nur für Erweiterungen in geringem (untergeordnetem) Umfang zulässig sein. Hier soll auch die moderne kontrastierend sich absetzende Bauweise ermöglicht werden.

Für die Wohngebiete der 1990-er Jahre (WA4 und WA5) wird entsprechend des Bestandes das Pultdach festgesetzt. Die Dachneigung wird auf 20° begrenzt.

Für die Geschosswohnungsbauten im Bereich (WR3 und WR3.1) sind für Aufstockungen oder Umbauten neben der Festsetzung eines Satteldaches mit der Dachneigung von max. 47° auch Flachdächer möglich. Hier soll eine moderne kontrastierend sich absetzende Bauweise ermöglicht werden.

Als Dachform für die Hochhäuser (WR1 und WR2) werden entsprechend des Bestandes die Flachdächer festgesetzt.

Für das Baufenster im WA1.2 an der Dr.-Haas-Straße soll ausschließlich das Flachdach zugelassen werden. Die möglichen Neubauten sollen sich gestalterisch vom Bestand absetzen.

Im Mischgebiet (MI) soll ein Satteldach mit einer Neigung bis 38° zulässig sein, aber auch das Flachdach. Das entspricht dem Bestand.

Als Farbgebung für die Satteldächer werden die Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes mit ausschließlich dunkelbraunen Dachziegeln noch um den rotbraunen und dunkelgrauen bis anthrazitfarbenen Farbton und um Dachsteine erweitert. Damit sollen die strenge Reglementierung etwas gelockert werden, eine gestalterische Vielfalt ermöglicht, aber immer noch ein überwiegend ruhiges, einheitliches Bild erhalten wird.

Fassaden

Es erfolgt die Festsetzung, dass Fassaden, deren Länge mehr als 30m beträgt, architektonisch zu gliedern sind. Darunter sind Vor- und Rücksprünge zu verstehen. Die Notwendigkeit dieser Festsetzung ergibt sich, da für einige Baufenster mit abweichender Bauweise (Gebäude länger als 50m zulässig) kein Haustyp festgesetzt ist. Es soll vermieden werden, dass große monotone Wandflächen entstehen.

Freistehende Treppenanlagen sind ausgeschlossen. Damit soll eine einheitliche geschlossene Kubatur der Baukörper erhalten werden. Insbesondere in den Reihenhausgebieten soll eine Erschließung von der Gartenseite verhindert werden.

5.2.3 Dachaufbauten

Bisher waren Dachaufbauten gänzlich ausgeschlossen. Dadurch hat sich eine ruhige, einheitliche Dachlandschaft entwickelt. Es ist jedoch ein Planungsziel, künftig Dachaufbauten zur Nutzung des Dachraumes zuzulassen, um zusätzliche zeitgemäße Wohnflächen zu erhalten. Durch die Festsetzung, dass Dachaufbauten eines Gebäudes die gleiche Form aufweisen müssen und dass in den Reihenhausbereichen nur Schleppgauben und Gauben mit Flachdach und keine Zwerchhäuser zulässig sind, sollen dennoch ein harmonisches Gesamtbild und Einheitlichkeit gewahrt werden.

5.2.4 Anlagen für die Nutzung von Solarenergie

Die Anbringung von Solarmodulen an Hauswänden und auf Dächern wird mit Gestaltungsvorschriften reglementiert, um optische Beeinträchtigungen zu vermeiden. Auf Satteldächern, soweit vom Straßenraum sichtbar, sind die Module flächenbündig zu integrieren oder aufzulegen. Auf Flachdächern darf die maximale Gebäudehöhe durch Solaranlagen auch nur um max. 1,20m überschritten werden und die aufgeständerten Anlagen müssen mindestens 1,20 m hinter der Attika liegen.

Auf Flachdächern von Garagen und Carports ist eine Aufständigung nur zulässig, wenn sie das Dach nicht mehr als einen Meter überragen. Dabei soll auf die Oberkante Rohdecke Bezug genommen werden, denn die Dachaufbauten können sehr unterschiedliche Höhen aufweisen und sie könnten damit die Höhe nochmals vergrößern. Auf den Hauptgebäuden ist eine Aufständigung oder abweichende Neigung nur zulässig, wenn sie vom öffentlichen Raum aus nicht einsehbar sind. Ziel dieser Festsetzung ist es, durch diese technischen Anlagen das Ortsbild nicht zu beeinträchtigen.

Die Vorgaben ermöglichen eine optimale Solarenergienutzung unter Einsatz von handelsüblichen Produkten bei gleichzeitiger Wahrung des Ortsbildes.

5.2.5 Abfall- und Wertstoffbehälter

Um auch für das im Wohngebiet erforderliche Zubehör wie Müllbehälter eine dem Ortsbild verträgliche Gestaltung zu erreichen, wird festgesetzt, dass diese entweder in Haupt- oder Nebengebäuden zu integrieren oder, bei Aufstellung im Freien, mit Sträuchern oder Hecken abzapflanzen oder einzuhausen sind. Ziel ist, dass sie von den öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen nicht einsehbar sind.

5.2.6 Wärmepumpen

Da die Größe und Gestaltung von Wärmepumpen zunehmend eine optische Relevanz erhalten, wird einerseits aus Gründen des Ortsbildes die Unterbringung dieser technischen Geräte nur innerhalb von Gebäuden gestattet. Andererseits werden mit diesen gestalterischen Anforderungen auch übermäßige Lärmbelastigungen der Nachbarschaft vermieden.

5.2.7 Baubeschränkungen (nachrichtliche Übernahmen) aufgrund der Staatsstraße (St 2409)

Werbung ist außerhalb geschlossener Ortschaften verboten. Ebenso darf innerörtliche Werbung den Verkehr außerhalb geschlossener Ortschaften nicht gefährden oder in erschwerter Weise ablenken.

5.2.8 Verlegung von Versorgungsleitungen

Freileitungen und Masten sind im Baugebiet nicht zulässig. Aus städtebaulichen Gründen und zur Wahrung eines intakten Ortsbildes sind Versorgungsleitungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB ausschließlich unterirdisch zu verlegen.

5.3. Grünordnung

Das grünordnerische Planungsziel für diesen Bebauungsplan ist die geregelte Nachverdichtung des bestehenden Wohngebietes Eichwasen mit der Maßgabe, die vorhandenen Grünstrukturen weitgehend zu sichern.

Mit der maßvollen und geregelten Nachverdichtung des bestehenden Wohngebietes unter Berücksichtigung der bestehenden Grünstrukturen wird ein Beitrag zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden geleistet und dem Bedürfnis, Grünstrukturen in der Stadt zu erhalten, Rechnung getragen. Die Nachverdichtung trägt weiterhin zur Begrenzung des Flächenverbrauchs und damit zum Schutz unbesiedelter, klimawirksamer Freiräume bei.

Aufgrund der Ausweisung von Baufenstern und über die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ 0,4) können Grünflächen gesichert werden. Diese bilden einen wertvollen Lebensraum für Pflanzen und Tiere. Dies fördert die Biodiversität. Der hohe Durchgrünungsanteil mit seinen wichtigen Funktionen für das Lokalklima, die Erhaltung der Grundwasserneubildung, dem Erhalt bzw. Schutz von Grund und Boden und der Biotopvernetzung, soll aber auch den Bewohnern und Bewohnerinnen als Raum für Ruhe und Erholung im Grünen dienen.

Die entsprechenden Festsetzungen dienen der Sicherung der strukturreichen Grünbestände, der Verminderung von Eingriffen durch Baumaßnahmen, der Verbesserung des Klein- und Stadtklimas sowie der Schaffung von Lebensbereichen für heimische Kleintiere.

Die Grünordnung im Geltungsbereich sieht folgende Maßnahmen, die sich in den Festsetzungen zu diesem Bebauungsplan wiederfinden, vor:

- Innerhalb der Bauflächen sind die nicht überbaubaren Flächen mit Ausnahme der Hauszugänge, Terrassen, Stellplätzen und Zufahrten gärtnerisch anzulegen und langfristig zu pflegen.
- Die Vorgärten sind zu begrünen. Diese Festsetzung wurde getroffen, um die für den Eichwasen typischen und sehr charakteristischen Vorgärten als grüne Freiräume erlebbar zu erhalten. Die Vorgärten sind ohnehin bereits durch Zugänge, Zufahrten und in begrenztem Umfang durch Stellplätze nutzbar und entsprechend versiegelt. Diese Festsetzung soll die allgemein festgesetzte „gärtnerische Nutzung“ noch konkretisieren. Die Festsetzung dient der Verbesserung des Mikroklimas sowie der Reduzierung des Abflussbeiwertes.
- Die Vorgartenbereiche dürfen zu 50% für Stellplätze genutzt werden. Damit die Vorgärten noch als Grünfläche und als den Straßenraum gliedernde Flächen wahrnehmbar sind, wurde diese Regelung getroffen.
- Es sind standortgerechte Bäume, Hecken und Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. (siehe Anlage, Auswahlliste zur Bepflanzung als Empfehlung) Damit soll der langfristige Bestand dieser Pflanzungen gefördert werden, so dass dauerhafte Lebensräume für Vögel und Kleinstlebewesen geschaffen werden.
- Es wird empfohlen, die privaten Grünflächen naturnah zu gestalten und weitgehend auf Nadelgehölze zu verzichten, um die Biodiversität zu fördern.
- Um den evtl. Verlust von Bäumen –insbes. solchen, die nicht unter die BaumSchVO fallen - durch die Nachverdichtung auszugleichen, ist pro angefangenen 400m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche bei An- und Neubauten mind. ein klein-/ mittelkroniger ein-

heimischer Laubbaum (s. Pflanzenauswahlliste) zu pflanzen und zu erhalten. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Laubbäume und Ersatzpflanzungen einzurechnen. Diese Regelung gilt nur bei Grundstücken, die größer als 250m² sind. Das heißt, dass die kleinen Reihenhauseigentümergrundstücke aus Platzgründen infolge von Baumaßnahmen keinen Baum pflanzen müssen.

- In den Reihenhauseigentümergebieten sind die Nebenanlagen mit einem Abstand von 1m zur Grundstücksgrenze festgesetzt. Diese Flächen sind in Form von Hecken aus naturraumtypischen einheimischen Laubgehölzen (s. Pflanzenauswahlliste) zu bepflanzen. Dies dient der Gliederung und soll zur Vermeidung einer beengten Raumwirkung entlang der Erschließungswege dienen.
- In allen Baugebieten ist zwischen Garagen/ Stellplätzen und öffentlicher Verkehrsfläche, mit Ausnahme der Zufahrt, ein mindestens 1m breiter Streifen mit einer standortgerechten und einheimischen Hecke zu bepflanzen. Dies dient der Gliederung und soll zur Vermeidung einer beengten Raumwirkung entlang der Erschließungswege dienen.
- Es gelten die Bestimmungen der Baumschutzverordnung der Stadt Schwabach. Bäume, die die Voraussetzungen für die Unterschutzstellung erfüllen, dürfen nicht ohne Genehmigung der unteren Naturschutzbehörde gefällt werden.
- Straßenbäume sind im Wesentlichen in den Parkbuchten festgesetzt. Diese sind zeichnerisch im Plan verortet. Auch sind bereits bestehende Bäume im Straßenraum im Plan zum Erhalt festgesetzt. Sie dienen der Gestaltung attraktiver Straßenräume mit Aufenthaltscharakter und der Sicherung des Baumbestandes. Sehr starke Einschränkungen bei der Wahl von Baumstandorten ergeben sich aus dem Leitungsbestand. Nahezu die gesamten Straßenflächen sind mit Leitungen (Strom, Wasser, Gas, Kanal) durchzogen, zu denen Schutzabstände einzuhalten sind bzw. die bei Baumpflanzungen Wurzelschutz erforderlich machen. Somit erfolgten die Festsetzungen von Bäumen in den nahezu leitungsfreien Parkbuchten. Die Baumstandorte sind aus Rücksicht auf den unterirdischen Leitungsbestand als längs der Straße in ihrer Lage verschiebbar festgesetzt.
- Auf die Festsetzung von öffentlichen Verkehrsgrünflächen und weiterer Straßenbäume wird verzichtet. Im Zuge einer Straßenplanung sind jedoch kleinere Grünflächen und weitere Bäume mit vorzusehen. Innerhalb der hier getroffenen Festsetzung „öffentliche Straßenverkehrsfläche“ sind weitere, nicht im Bebauungsplan festgesetzte, Pflanzungen möglich.
- Im WR3 (Geschosswohnungsbauten) wurden einheimische großkronige Bäume entlang der Straße im Bereich von Stellplatzanlagen festgesetzt. Die Zahl der Bäume kann mit den entsprechend der GaStS erforderlichen Bäumen verrechnet werden. Die Festsetzung wurde getroffen, um die Bäume straßenraumwirksam auf dem Grundstück zu platzieren. Deshalb auch die Festsetzung von Großbäumen. Da die Lage der Zufahrten, Stellplätzen und Versorgungsleitungen jetzt nicht bekannt ist, soll das Verschieben der Baumstandorte längs der Straße zulässig sein.
- Grundstückseinfriedungen zwischen den Grundstücken sind sockellos auszuführen. Damit bleibt die Durchlässigkeit für Tiere erhalten. Darüber hinaus ist es wünschenswert, wenn diese Einfriedungen in Form von Hecken aus naturraumtypischen einheimischen Laubgehölzen (s. Pflanzenauswahlliste) ausgeführt werden.
- In den Garagenhöfen sind sämtliche, nicht für Zufahrten benötigte Flächen, gärtnerisch anzulegen und bei Neuanlage sind die Wände mit Kletterpflanzen zu begrünen.
- Aufgrund der Bodenverhältnisse (schlechte Versickerung, kein Bodengutachten vorhanden) wird eine wasserdurchlässige Ausführung von Bodenbelägen nicht festgesetzt. Eine offenporige Befestigung der Zufahrten zu Garagen, Garagenhöfen Carports, der Verkehrsflächen in den Garagenhöfen sowie der Stellplätze wird jedoch empfohlen. Die Entscheidung darüber ist im Rahmen des Entwässerungsantrages im Einzelfall zu treffen.

- Flachdächer sind grundsätzlich artenreich und mindestens extensiv zu begrünen. Die Dachbegrünung trägt nicht nur zum Rückhalt des Niederschlagswassers bei, welches dann verzögert abgegeben und versickert werden kann, sondern leistet auch einen Beitrag zur Verbesserung des Klimas in der Stadt. Über die Dachbegrünung wird ein weiterer Lebensraumtyp gefördert. Er erhöht die Anzahl der Tier- und Pflanzenarten und es kann ein Beitrag zur Förderung der Biodiversität geleistet werden.

Fläche mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Auf dieser festgesetzten Fläche soll der Baumbestand erhalten und eine strukturreiche Grünanlage angelegt werden. Außerdem ist ein Spielplatz zu integrieren. Die Fläche beinhaltet auch einige Bäume des sog. „Thüringer Wäldchens“ an der Dr.-Haas-Straße. Planungsziel ist ein zusammenhängender, den Geschosswohnungsbauten zugeordneter Grünzug, der entlang des öffentlichen Fuß- und Radweges verläuft. Dieser dient der Gliederung und Vernetzung des Gebietes.

Spielplätze

Der vorhandene Spielplatz an der Franz-Xaver-Schuster-Straße deckt den notwendigen Einzugsbereich Eichwasen für Kinder von 6-12 Jahren bis auf einen Teil im Nordosten ab. (Dieser Spielplatz befindet sich außerhalb des Umgriffs dieses B.-Planes E-3-17.)

Im Bereich der Geschosswohnungsbauten südlich der Wilhelm-Albrecht-Straße ist ein Spielplatz vorgesehen, so dass dieses Defizit sehr gut ausgeglichen werden kann.

Da sich im Bereich der Geschosswohnungsbauten aufgrund der Nachverdichtung ein erhöhter Bedarf als sonst im gesamten Eichwasengebiet ergibt, deckt dieser neue Spielplatz hier den Bedarf gut ab. Eingebettet in den Grünzug und in gefahrlos zu erreichender Nähe des vorhandenen Spielplatzes stellt dieser neue Spielplatz eine Bereicherung für die Kinder dar und darf als wichtiges Element für die bespielbare Stadt, hier den Stadtteil, gesehen werden.

Der vorhandene Spiel- und Bolzplatz am südlichen Rand des Eichwasens wird entsprechend des Bestandes festgesetzt.

Die Spielplätze sind ausreichend, wenn man davon ausgeht, dass der neue Spielplatz entsprechend groß wird.

Baubeschränkungen (nachrichtliche Übernahmen) aufgrund der Staatsstraße (St 2409)

Für Bäume, stammbildende Gehölze oder Lärmschutzanlagen ist ein Abstand von mind. 7,5m zum äußeren Rand der Fahrbahndecke einzuhalten.

5.4. Artenschutz

Für das gesamte Plangebiet gilt die Baumschutzverordnung der Stadt Schwabach. Im Bereich innerhalb der Baugrenzen ist die Entfernung eines Baumes zu genehmigen. Auf dem Planblatt zum Bebauungsplan erfolgt der Hinweis, dass mit dem Vorkommen gesetzlich geschützter Tierarten, insbesondere Gebäudebrütern (Mauersegler, Rotschwanz, Sperling) und Fledermäusen zu rechnen ist.

Im Vorfeld von Bauvorhaben, bei denen Bäume gerodet werden oder Arbeiten an mehrgeschossigen Gebäuden durchgeführt werden, ist von der unteren Naturschutzbehörde zu prüfen, ob im jeweiligen Einzelfall hinsichtlich Gebäudebrütern und Fledermäusen eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) mit eventuell notwendigen Ausgleichsmaßnahmen zur Verhinderung von Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG zu veranlassen ist.

Im Vorfeld des Bebauungsplanes wurde keine saP erstellt. Es wurde darauf verzichtet, da zum einen die Gültigkeit einer saP auf 4-5 Jahre begrenzt ist und nicht bekannt ist, wann

Erweiterungen und Neubauten der privaten Eigentümer geplant sind. Zum anderen wird davon ausgegangen, dass der Artenschutz einer Verwirklichung der Ziele des Bebauungsplanes nicht entgegensteht. Die mögliche Beeinträchtigung von Vögeln hält sich in Grenzen, da diese bei einem Bauvorhaben auf den vorhandenen großzügigen Baumbestand ausweichen können, für Fledermäuse und Gebäudebrüter könnten Ersatznistplätze an Gebäuden angebracht werden. Nichtlösbare Konflikte beim Artenschutz sind ausgeschlossen.

Es handelt sich um ein bebautes Gebiet. Die Aufstellung des Bebauungsplanes basiert auf vorhandenem Baurecht. Der Artenschutz ist nicht abschließend und ggf., wie bei einem bestehenden Baurecht auch, im Rahmen des konkreten Bauvorhabens zu prüfen.

6. ERSCHLIEßUNG

6.1. Verkehrserschließung

Die äußere und innere Erschließung des Plangebietes wird nicht verändert. Aus den zulässigen Nutzungen sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Verkehrsanlagen innerhalb und außerhalb des Plangebietes zu erwarten.

6.1.1 Öffentliche Verkehrsflächen

Die Fläche innerhalb der Straßenbegrenzungslinien wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Dezierte Festsetzungen zur weiteren Ausgestaltung werden nicht getroffen. Hierzu besteht kein Planerfordernis. Spätere weitere Ausgestaltungen des Straßenraumes mit Grünflächen, Baumpflanzungen und Neuordnung von öffentlichen Stellplätzen sind mit dieser Festsetzung möglich.

Planungsziel sind Baumpflanzungen im Straßenraum. Festgesetzt sind nur die bestehenden Bäume sowie Pflanzungen an Standorten, die aufgrund von unterirdischen Leitungen nicht von vornherein ausgeschlossen sind (Parkbuchten). Weitere Baumpflanzungen bedürfen einer detaillierten Planung.

Die Mitte der Wilhelm-Dümmeler-Straße ist für den Bereich des Ortszentrums vom Umgriff des Bebauungsplanes ausgespart. Der Bereich soll im Zusammenhang mit dem Ortszentrum hinsichtlich einer Verkehrsberuhigung im Rahmen einer gesonderten Planung untersucht werden.

Die bereits vorhandenen Wege entlang der 6 Geschosswohnungsbauten südlich der Wilhelm-Albrecht-Straße (WR3) sind als Eigentümerwege festgesetzt um insbesondere auch die Durchgängigkeit für die Öffentlichkeit bis hin zur Grünfläche zu gewährleisten.

6.1.2 Öffentliche Parkplätze

Die weitläufigen Straßenräume sind bereits durch die Ausweisung von öffentlichen Stellplätzen maximal genutzt. Dies wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes nahezu unverändert beibehalten. Durch festgesetzte Baumpflanzungen in den Parkbuchten entfallen nur sehr geringfügig Stellplätze. Im Bebauungsplan werden die einzelnen Stellplätze grafisch nicht festgesetzt. Es wird für die jeweiligen Straßenabschnitte eine Mindestzahl von PKW-Stellplätzen mittels Planeinschrieb festgesetzt. Die Größe der Stellplätze oder deren Platzierung ist frei gestaltbar.

6.1.3 Rad- und Fußwege

Fuß- und Radwege werden festgesetzt, um das Gebiet nach außen hin zu vernetzen, insbesondere nach Norden (Bolzplatz, Kleingärten, Waldgebiet) und Süden (Innenstadt) sowie Richtung Dr.-Haas-Straße. Im Innern des Eichwasens werden Wege, die nicht für die motorisierte Erschließung notwendig sind, als Fuß- und Radwege festgesetzt.

Das Wegesystem wird insgesamt nicht verändert. Es handelt sich ausschließlich um bestehende Wege.

6.1.4 Öffentlicher Personennahverkehr

Der Eichwasen ist unverändert mit drei Bushaltestellen an das Netz des Stadtverkehrs angebunden.

6.1.5 Einmündung Wilhelm-Dümmeler-Straße in die Regelsbacher Straße (Staatsstraße St 2409)

Zuständig ist das Staatliche Bauamt Nürnberg (StBA).

Bei einer möglichen Zunahme des Verkehrs durch die Nachverdichtung wird vom Staatlichen Bauamt ein Leistungsfähigkeitsnachweis nach HBS (Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen) für die Einmündung der Wilhelm-Dümmeler-Straße in die Regelsbacher Straße gefordert.

Bei der geplanten Nachverdichtung wird zum jetzigen Zeitpunkt (2018) in Abstimmung mit dem StBA davon ausgegangen, dass es sich um 60 bis max. 80 zusätzliche Wohnungen und geschätzten 90 bis 120 zusätzliche Pkw-Fahrten am Tag handelt. Unter der Annahme, dass diese sich hälftig zur Regelsbacher und zur Dr.-Haas-Straße verteilen, wäre der zusätzliche Verkehr in der Spitzenstunde von sehr geringer Bedeutung.

Aktuell ist davon auszugehen, dass sich der geringe zusätzliche Verkehr nicht bemerkenswert auf den bestehenden Verkehrsfluss auswirken wird und noch immer eine ausreichende Qualität gegeben ist. Eine Untersuchung der Leistungsfähigkeit ist daher vorerst nicht erforderlich. Sollte es an der Einmündung jedoch zu verkehrlichen Problemen kommen, ist der Leistungsfähigkeitsnachweis durch die Stadt Schwabach zu erbringen und nachzureichen.

6.1.6 Baubeschränkungen (nachrichtliche Übernahmen) aufgrund der Staatsstraße (St 2409)

Ein Sichtdreieck wird nachrichtlich übernommen und im Plan grafisch dargestellt.

Das Sichtfeld auf den Straßenverkehr an der Einmündung der Wilhelm-Dümmeler-Straße in die St 2409 ist gemäß der Richtlinie für die Anlage von Landstraßen (RAL) mit der Seitenlänge $L = 85$ m und einem 3 m-Abstand vom Fahrbahnrand in der untergeordneten Straße/Zufahrt freizuhalten. Diese Maßangaben sind abgestimmt auf die Geschwindigkeitsbegrenzung an der Regelsbacher Straße auf 60 km/h. Sollte sich die zulässige Geschwindigkeit ändern, sind die Maße des Sichtdreieckes anzupassen.

Diese Sichtfläche ist von Anpflanzungen aller Art, Zäunen, Stapeln, parkenden Fahrzeugen und sonstigen Gegenständen freizuhalten, die eine größere Höhe als 0,80 m über der Fahrbahn erreichen. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hingestellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit.

Die Erschließung der Grundstücke des Bauleitplangebietes ist ausschließlich über das untergeordnete Straßennetz vorzusehen (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB i.V.m. Art. 18 Abs. 1 und Art. 19 Abs. 1 BayStrWG).

Unmittelbare Zugänge oder Zufahrten von den Grundstücken zur Staatsstraße 2409 sind nicht zulässig.

6.2. Ver- und Entsorgung

6.2.1 Wasser- und Energieversorgung

Die Wasser- Strom- und Gasversorgung ist durch den Anschluss an die Versorgungsnetze der Stadtwerke Schwabach sichergestellt.

6.2.2 Abwasserbeseitigung

Die Abwässer werden über die Kanalisation der Kläranlage der Stadt Schwabach zugeführt. Im Planungsbereich erfolgt die Entwässerung über das vorhandene Mischsystem. Das Kanalnetz im Plangebiet verfügt jedoch nur über geringe Reserven.

Es ist der § 10 (1) g der städtischen Entwässerungssatzung anzuwenden: Nach Aufforderung der Stadt Schwabach ist eine hydraulische Bemessung der Leitungen bis zum öffentlichen Kanal vorzulegen. Regenrückhaltemaßnahmen sind nach den anerkannten Regeln der Technik (DWA-Vorschriften und Merkblätter) zu berechnen und nachzuweisen.

Auf dem Planblatt wird darauf hingewiesen, dass der Nachweis über die Entwässerung vor Baubeginn im Rahmen des Entwässerungsantrages zu erbringen ist. Im Einzelfall werden die erforderlichen Maßnahmen, wie Regenrückhaltung, in Abstimmung mit dem Tiefbauamt entsprechend festgelegt. Zisternen ohne hydraulische Einbauten zur Sicherstellung eines Rückhaltevolumens und Gartenteiche werden als Regenrückhaltemaßnahmen nicht anerkannt.

Die Erstellung von Anlagen für das Sammeln von Regenwasser zur Grau- und Brauchwassernutzung oder von Brunnenanlagen ist nach der Trinkwasserverordnung gegenüber dem Gesundheitsamt (Gesundheitsamt Roth, Weinbergweg 10 in 91154 Roth) anzeigepflichtig. Dabei sind die Anlagen nach den anerkannten Regeln der Technik auszuführen und von einem autorisierten Fachbetrieb abzunehmen.

6.2.3 Versickerung von Niederschlagswasser

Im Plangebiet ist aufgrund der bisher bekannten Bodenverhältnisse die Versickerungsfähigkeit gering.

Deshalb wird eine wasserdurchlässige Ausführung von Bodenbelägen nicht zwingend festgesetzt. Diese ist ausdrücklich gewünscht, ist aber im Einzelfall im Rahmen des Entwässerungsantrages zu klären.

Das abfließende Oberflächenwasser darf nicht auf öffentliche Verkehrsflächen geleitet werden, sondern ist auf dem eigenen Grundstück zu versickern oder in den Kanal einzuleiten.

6.2.4 Abfallbeseitigung

Die Abfallentsorgung wird im Hol- und Bringsystem vorgenommen. Im Holsystem werden Restmüll, Biomüll und Papier getrennt erfasst und abgeholt. Die Abfälle werden einer ordnungsgemäßen Entsorgung bzw. Verwertung zugeführt. Die Verpackungsabfälle (grüner Punkt) werden in Säcken eingesammelt.

Die Grundstücke können alle über die bestehenden Straßen vom Müllfahrzeug angefahren werden. Durch den Bebauungsplan ergeben sich keine Änderungen.

6.2.5 Baubeschränkungen (nachrichtliche Übernahmen)

110-kV-Freileitung

Zuständig ist die Main-Donau-Netzgesellschaft.

Im Baubeschränkungsgebiet der Freileitung dürfen sowohl die Errichtung von Bauwerken und technischen Anlagen aller Art, als auch die Anlage von Straßen, Park-, Lager-, Spiel- und Sportplätzen etc. nur mit der ausdrücklichen Zustimmung und vorherigen Prüfung durch die Main-Donau-Netzgesellschaft, Nürnberg erfolgen. Dies gilt auch für Geländeänderungen, insbesondere Auffüllungen, und Aufgrabungen in Mastnähe, sowie Baustelleneinrichtungen und Materiallagerungen im Baubeschränkungsgebiet der Leitung.

Der ungehinderte Zugang und die Zufahrt zur Leitungstrasse und zu den Maststandorten müssen jederzeit gewährleistet sein.

Für die Leitungstrasse besteht eine Bewuchsbeschränkung. Der Ausübungsbereich und die maximalen Wuchshöhen sind in den jeweiligen Dienstbarkeiten geregelt.

Beim Pflanzen von Bäumen sind die Schutzabstände nach DIN EN 50341 bzw. DIN EN 50423 einzuhalten.

Gashochdruckleitung

Zuständig ist die Main-Donau-Netzgesellschaft.

Der Schutzstreifen der Gashochdruckleitung beträgt gemäß vorliegender Vereinbarung 2,00 m beiderseits der Rohrachse.

Der Schutzstreifen ist von jeglicher Be- und Überbauung, Überschüttung und Bepflanzung mit Bäumen, Büschen o.ä. freizuhalten.

Erdarbeiten im Bereich des Schutzstreifens über eine Tiefe von 0,30 m bzw. Geländeänderungen dürfen ohne vorherige Zustimmung durch die Main-Donau-Netzgesellschaft nicht ausgeführt werden.

Im Bereich des Schutzstreifens dürfen keine Baustelleneinrichtungen und Materiallagerungen vorgenommen werden.

Zwischen geplanten Baumstandorten und Versorgungsleitungen, ist nach dem DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ ein Abstand von 2,50 m einzuhalten.

Staatsstraße S 2409

Zuständig ist das Staatliche Bauamt Nürnberg (StBA).

Im Bereich der Regelsbacher Straße (Staatsstraße 2409) gilt gemäß Art. 23 Abs. 1 BayStrWG für bauliche Anlagen (auch Nebenanlagen, die nach BayBO genehmigungsfrei sind) ein Bauverbot bis 20,0 m Abstand vom äußeren Rand der Fahrbahndecke.

Werbung ist außerhalb geschlossener Ortschaften verboten. Ebenso darf innerörtliche Werbung den Verkehr außerhalb geschlossener Ortschaften nicht gefährden oder in erschwerter Weise ablenken.

Die Erschließung der Grundstücke des Bauleitplangebietes ist ausschließlich über das untergeordnete Straßennetz vorzusehen (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB i.V.m. Art. 18 Abs. 1 und Art. 19 Abs. 1 BayStrWG).

Unmittelbare Zugänge oder Zufahrten von den Grundstücken zur Staatsstraße 2409 sind nicht zulässig.

Das Sichtfeld auf den Straßenverkehr an der Einmündung der Wilhelm-Dümmeler-Straße in die St 2409 ist gemäß der Richtlinie für die Anlage von Landstraßen (RAL) mit der Seitenlänge $L = 85$ m und einem 3 m-Abstand vom Fahrbahnrand in der untergeordneten Straße/Zufahrt freizuhalten. (Diese Maßangaben sind abgestimmt auf die Geschwindigkeitsbegrenzung an der Regelsbacher Straße auf 60km/h.)

Diese Sichtfläche ist von Anpflanzungen aller Art, Zäunen, Stapeln, parkenden Fahrzeugen und sonstigen Gegenständen freizuhalten, die eine größere Höhe als 0,80 m über der Fahrbahn erreichen. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hingestellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit.

Für Bäume, stammbildende Gehölze oder Lärmschutzanlagen ist ein Abstand von mind. 7,5m zum äußeren Rand der Fahrbahndecke einzuhalten.

7. MAßNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG

7.1. Kosten und Ausbau der Erschließung

Das Plangebiet ist erschlossen.

7.2. Bodenordnende Maßnahmen

Die im Planbereich liegenden Grundstücke befinden sich größtenteils im Privatbesitz sowie im Besitz der Stadt Schwabach. Es sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

ausgefertigt:

Schwabach, den 26.03.2018, ergänzt und geändert am 01.02.2019, redaktionell ergänzt am 01.08.2019

Ricus Kerckhoff
Stadtbaurat