



BEGRÜNDUNG

2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes L - 6 - 62 „Kappelberg - Mitte“ mit integriertem Grünordnungsplan

Inhaltsverzeichnis

1	VERFAHRENSABLAUF UND GRUNDLAGEN.....	3
1.1	Wahl des Bebauungsplan-Verfahrens	3
2	ANLASS, ZIELE UND ZWECKE SOWIE ERFORDERNIS DER PLANUNG ..	4
2.1	Prüfung von Alternativen.....	4
3	RAHMENBEDINGUNGEN DER PLANUNG.....	4
3.1	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP)	4
3.2	Lage und Topografie des Plangebietes	5
3.3	Abgrenzung des Geltungsbereiches.....	5
3.4	Derzeitige Nutzung / Eigentumsverhältnisse	5
3.5	Ergebnis der Vorprüfung des Einzelfalls (§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 i. V. m. Anlage 2 BauGB)	5
3.6	Ergebnis der naturschutzrechtlichen Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung (§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 i. V. m. Abs. 2 Nr.4 BauGB).....	6
3.7	Spezieller Artenschutz	6
4	GEPLANTE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE	7
4.1	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	7
4.1.1	Art der baulichen Nutzung	7
4.1.2	Maß der baulichen Nutzung.....	7
4.1.3	Höhenlage	8
4.1.4	Anzahl der Wohnungen	8
4.1.5	Bauweise und Haustypen.....	8
4.1.6	Überbaubare Grundstücksflächen	8
4.1.7	Stellplätze, Carports und Garagen.....	9
4.1.8	Abstandsflächen.....	9
4.1.9	Erweiterter Bestandsschutz	9
4.2	Baugestalterische Festsetzungen.....	9
4.2.1	Einfriedungen	9
4.2.2	Dächer.....	10
4.2.3	Abfall- und Wertstoffbehälter	10
4.2.4	Wärmepumpen / Klimaanlage.....	10
4.2.5	Verlegung von Freileitungen.....	10

4.3	Grünordnung	11
5	ERSCHLIEßUNG	12
5.1	Verkehrerschließung.....	12
5.2	Öffentlicher Personennahverkehr	13
5.3	Ver- und Entsorgung.....	13
5.3.1	Wasser- und Energieversorgung	13
5.3.2	Abwasserbeseitigung	13
5.3.3	Versickerung von Niederschlagswasser	14
5.3.4	Abfallbeseitigung	14
6	MAßNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG	14
6.1	Kosten und Ausbau der Erschließung.....	14
6.2	Bodenordnende Maßnahmen	14

1 VERFAHRENSABLAUF UND GRUNDLAGEN

Die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes L-6-62 erfolgt gemäß § 2 Abs.1 Baugesetzbuch (BauGB) durch Beschluss des Stadtrates vom 03.05.2013.

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.

1.1 Wahl des Bebauungsplan-Verfahrens

Der Bebauungsplan dient der Änderung und Erweiterung eines rechtskräftigen Bebauungsplanes für ein bereits überwiegend bebautes Gebiet. Da es sich bei der Bebauungsplanänderung um eine Maßnahme der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB handelt, besteht die Möglichkeit, den Bebauungsplan als „Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufzustellen.

Ein Bebauungsplan der Innenentwicklung kann im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt ist von insgesamt weniger als 20 000 Quadratmetern (§ 13 a Abs. 1 Satz 2 BauGB).

Der Bebauungsplan selbst hat eine Größe von ca. 5,3 ha. Die überbaubare Grundstücksfläche (Berechnung über GRZ) liegt bei ca. 17.900 m². Damit liegt die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO bei etwas weniger als 20.000 m² und damit knapp unter dem Schwellenwert, der eine überschlägige Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien erforderlich macht. Zum angrenzenden, seit 26.07.2013 rechtskräftigen Bebauungsplan L-8-66, 2. Änderung „Kappelberg Süd“ ist ein enger sachlicher, räumlicher, und zeitlicher Zusammenhang gegeben.

	L-6-62, 2. Änd.	L-8-66, 2. Änd.
Geltungsbereich Gesamt	53.935 m ²	29.022 m ²
Baugrundstücke	44.835 m ²	23.983 m ²
Überbaubare Fläche (GRZ 0,4)	17.934 m ²	9.593 m ²
Überbaubare Fläche Gesamt	27.527 m²	

Voraussichtliche zulässige Grundfläche i. S. d. § 19 Abs. 2 BauNVO, i. V. m § 4 BauNVO

Die voraussichtliche i. s. d. § 19 Abs. 2 BauNVO zulässige Grundfläche beträgt in den beiden im Zusammenhang zu betrachtenden Gebieten in Summe 27.527 m².

Da somit der Schwellenwert von 20.000 m² zur Anwendung von § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 überschritten ist, muss die Gemeinde bei der Vorprüfung des Einzelfalls (§13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2) überschlägig abschätzen ob der Bebauungsplan erhebliche Umweltauswirkungen haben kann. Ist dies nicht der Fall ist das beschleunigte Verfahren anwendbar.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) werden nicht erkannt (vgl. Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 2 BauGB vom 05.02.2019 siehe Anlage 1).

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 BauGB entsprechend. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB kann von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen werden. Gleichermaßen kann im Zuge des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m § 13 Abs. 3 BauGB verzichtet werden auf die Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, auf die zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB sowie auf das Monitoring nach § 4c BauGB.

Gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 ist eine Eingriffs- und Ausgleichsermittlung (siehe Anlage 2) durchzuführen, da der Bebauungsplan eine Grundfläche von mehr als 20.000 m² festsetzt.

2 ANLASS, ZIELE UND ZWECKE SOWIE ERFORDERNIS DER PLANUNG

Anlass zur 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes L-6-62 „Kappelberg Mitte“ gab die seit 2010 laufende Straßenplanung auf deren Grundlage der Straßenbau im gesamten Gebiet Kappelberg / Mariensteig abschnittsweise realisiert wird und bis 2020 abgeschlossen sein soll.

Die seit dem 02.08.1999 rechtskräftige 1. Änderung des L-6-62 ist nicht mehr zeitgemäß. Im 1. Änderungsverfahren mussten zwingend Bindungen aus dem damals geplanten Ausbau der B2a beachtet werden. Durch die Einstellung des Planfeststellungsverfahrens zum an den Kappelberg angrenzenden Neubau der Bundesstraße sind auch einige der im Bebauungsplan L-6-62, 1. Änderung getroffenen Festsetzungen überholt.

Die, nach einer Beteiligung der Eigentümer und Anlieger, vom Stadtrat beschlossene Straßenausbauplanung, bzw. der abschnittsweise bereits vollzogene Ausbau soll nun in den Bebauungsplan übernommen werden. Gleichzeitig sollen die Festsetzungen für die überwiegend bebauten Grundstücke überdacht und an den aktuellen Bedarf angepasst werden.

Das grundlegende Planungsziel ist die Anpassung der in der rechtskräftigen 1. Änderung enthaltenen überholten Planungsinhalte an die aktuelle Notwendigkeit von maßvoller Nachverdichtung mit Berücksichtigung der vorhandenen Erschließungsmöglichkeiten.

Um die o.g. Ziele zu erreichen und die städtebauliche Entwicklung und Ordnung zu gewährleisten ist die 2. Änderung des Bebauungsplanes L-6-62 „Kappelberg Mitte“ erforderlich.

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 L-6-62, 2. Änderung und Erweiterung ist im wirklichen Flächennutzungsplan (FNP) als „Wohnbaufläche“ dargestellt. Weiterhin sind ein

Spielplatz und eine Waldfläche im FNP dargestellt, die in den Festsetzungen des Bebauungsplanes Berücksichtigung finden. Somit wird der Bebauungsplan aus dem FNP entwickelt.

3.2 Lage und Topografie des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Nordosten der Stadt Schwabach und gehört zum Stadtteil Limbach. Das Siedlungsgebiet Kappelberg geht über den Geltungsbereich des Bebauungsplans L-6-62 hinaus.

Das Gelände fällt von Westen nach Osten - insbesondere an der Geltungsbereichsgrenze in einem steilen Hang -, von ca. 332 m ü. NN zum etwa 20 m tiefer gelegenen Ellbogental ab.

3.3 Abgrenzung des Geltungsbereiches

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes L-6-62 erfasst Flächen, die über den Kappelbergsteig und Mariensteig erschlossen werden.

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung des L-6-62 bezog sich zum Zeitpunkt des Einleitungsbeschlusses am 26.07.2012 ausschließlich auf die von 1. Änderung überplanten Flächen, mit dem wesentlichen Ziel die durch den Straßenausbau begründeten Änderungen an der Erschließungsanlage in den Bebauungsplan zu übernehmen. Mit Beschluss vom 17.05.2013 wurde der Geltungsbereich um Flächen erweitert, für die nach damaliger Einschätzung ebenfalls Planungserfordernis bestand. Der rechtskräftige Bebauungsplan L-6-62, 1. Änderung setzte ein allgemeines Wohngebiet „WA“ gemäß § 4 BauNVO fest. Die zusätzlich in den Geltungsbereich der 2. Änderung und Erweiterung aufgenommenen Innenbereichsflächen entsprechen ebenfalls diesem Gebietstyp.

Im Süden schließt der Geltungsbereich des seit 26.07.2013 rechtskräftigen Bebauungsplan L-8-66, 2. Änderung an. Im Norden setzt sich das das Wohngebiet Kappelberg als nicht überplanter Innenbereich fort.

An die östliche Geltungsbereichsgrenze grenzt ein Landschaftsschutzgebiet.

Westlich des Geltungsbereichs der 2. Änderung und Erweiterung ist langfristig ein Wohngebiet geplant. Im wirksamen FNP ist diese Fläche als Wohnbaufläche dargestellt. Durch die rechtskräftige 1. Änderung des L-6-62 wurden die Verkehrsanschlüsse für das westlich des Kappelbergsteigs angedachte Wohngebiet bereits gesichert.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches geht aus dem Planblatt hervor. Das Planungsgebiet ist etwa 5 ha groß.

3.4 Derzeitige Nutzung / Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet ist ein bebautes Wohngebiet. Die Wohnbaugrundstücke sind vollständig im Privateigentum. Die festgesetzten Straßenflächen, wurden an die aktuelle Ausbauplanung angeglichen und sind überwiegend in städtischem Eigentum. Ein Teilstück (Planstraße A aus 1. Änderung) konnte nicht erworben werden und ist auch nicht Bestandteil des aktuellen erfolgten Straßenausbaus, bleibt planungsrechtlich aber als öffentliche Straßenverkehrsfläche gesichert. (vgl. dazu Begründung Straßenverkehrsflächen)

3.5 Ergebnis der Vorprüfung des Einzelfalls (§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 i. V. m. Anlage 2 BauGB)

Als Landschaftsschutzgebiete, die vom Stadtrat der der Stadt Schwabach als Rechtsverordnung auf Grundlage §20 BNatSchG und Art.12 BayNatSchG unter Schutz gestellt werden, sind alle Täler und fast alle Wälder Schwabachs geschützt. Direkt an den Geltungsbereich grenzen zwei bestehende Landschaftsschutzgebiete nach Art.12 BayNatSchG an, östlich

das LSG Rednitztal-Süd und im Südwesten und südwestlich da LSG im Gebiet Kappelberg und Ellbogental

In relativer Nähe (150 - 200 m Entfernung) befindet sich außerdem das FFH- Gebiet Rednitztal sowie die die durch Verordnung geschützten Landschaftsbestandteile Nr. 31 und 44.

Das Ergebnis der Vorprüfung des Einzelfalls mit dem Ergebnis, dass voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen durch die Bebauungsplanänderung zu erwarten sind (siehe Anlage 1), wird zusammen mit dem Bebauungsplanentwurf im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ausgelegt.

3.6 Ergebnis der naturschutzrechtlichen Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung (§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 i. V. m. Abs. 2 Nr.4 BauGB)

Die künftige Nutzung des Gebietes wurde mit den Festsetzungen aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan L-6-62, 1. Änderung verglichen. Daher dient dieser Bebauungsplan als Ausgangsbasis (so genannter Ist-Zustand) für die Ermittlung des naturschutzrechtlichen Eingriffs und Ausgleichs und ergänzt durch eine aktuelle Bestandsaufnahme im Februar 2019. Die Beurteilung von Natur und Landschaft wurde nach der Schwabacher Werteliste durchgeführt.

Eine maximale Versiegelung der Flächen von 60 % (0,4 GRZ + Überschreitung für Nebenanlage o.ä. um 50 %) ist weiterhin anzunehmen. Gleiches gilt für die zusätzlich in den Geltungsbereich aufgenommenen Innenbereichsflächen gem. § 34 BauGB.

Die an die Landschaftsschutzgebiete direkt angrenzenden Bereiche wurden als typischer Waldrand eines Mischwaldes in die Bilanzierung übernommen.

In Summe ergibt sich für das Gebiet eine Differenz von 97 Wertepunkten (siehe Anlage 2).

Da es sich um eine Überplanung eines bestehenden Baugebiets ohne planerische Erhöhung der Baudichte handelt, wird über die getroffenen grünordnerischen Festsetzungen hinaus, keine Möglichkeit gesehen Ausgleichsmaßnahmen festzusetzen. Die planungsrechtliche Sicherung der bestehenden, an die Landschaftsschutzgebiete angrenzenden Vegetation dient dem Erhalt und Aufbau des standortgerechten Grünbestands und zum Schutz der angrenzenden Landschaftsschutzgebiete, wirkte sich in der Wertebilanz selbst nicht aus.

Unter dem Aspekt der Abwägung aller Interessen wird dem Stadtrat vorgeschlagen auf zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen zu verzichten.

3.7 Spezieller Artenschutz

Das Planungsgebiet ist als allgemeines Wohngebiet erschlossen und nahezu vollständig bebaut. Dass die vorgesehenen Regelungen auf überwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse treffen werden, ist nicht anzunehmen. Die Bebauungsplanänderung lässt zwar Spielraum zur Nachverdichtung, ein erheblicher Eingriff in die vorhandenen Habitatstrukturen ist aufgrund der getroffenen Bebauungsplanfestsetzungen aber nicht zu erwarten.

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

Rodungsarbeiten dürfen nur außerhalb der Brutzeiten der vorkommenden Brutvögel, zwischen Anfang Oktober und Ende Februar durchgeführt werden.

Weitere allgemeine Hinweise auf Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG haben sich während des Planungszeitraums innerhalb des Planungsgebietes nicht ergeben.

Im Vorfeld von konkreten Abbruch- Bau- oder Rodungsabsichten ist die Notwendigkeit einer speziellen Artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) erneut zu prüfen.

4 GEPLANTE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE

4.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

4.1.1 Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet wird als allgemeines Wohngebiet WA gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die Gebietsfestsetzungen des § 4 BauNVO Abs. 2, Nr. 2, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen des § 4 BauNVO Abs. 3 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) mit Ausnahme sonstiger nicht störender Gewerbebetriebe, sind im Bebauungsplanes L-6-62, 2. Änderung und Erweiterung nicht zulässig. Diese Festsetzung entspricht dem Charakter der bestehenden und der angrenzenden Bebauung und der Zielsetzung, ein überwiegend dem Wohnen dienendes Baugebiet beizubehalten und zu entwickeln. Des Weiteren soll mit den Ausschlüssen eine negative Beeinträchtigung des Gebietes durch übermäßigen Anliegerverkehr sowie ständigen Besucherverkehr (An- und Abfahrt während der Ruhezeiten etc.) verhindert werden.

4.1.2 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. Der zulässige Höchstwert bezüglich der Grundflächenzahl GRZ nach § 17 BauNVO gilt nur, soweit er innerhalb der festgesetzten Baugrenzen verwirklicht werden kann.

Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich außerdem aus der festgesetzten verbindlichen bzw. maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse.

Basis für das im Bebauungsplanentwurf festgesetzte Maß der baulichen Nutzung bildet die seit dem 02.08.1999 rechtskräftige 1. Änderung des L-6-62, welche weitgehend eine III-geschossige Bebauung zulässt. Dennoch herrschen im überwiegend lückenlos bebauten Planungsgebiet II-geschossige Gebäude vor. Dies wird nun auch überwiegend so in die Festsetzungen übernommen.

Das mittig gelegene WA 2 (auch im Hinblick auf die angedachte bauliche Entwicklung der Fläche zwischen Bahnlinie und Planungsgebiet) stellt sowohl aufgrund eines bestehenden III-geschossigen Bezugsfalls als auch wegen der Anzahl von Baulücken, für die bereits Anfragen für eine Bebauung vorliegen, eine Ausnahme dar. Es bietet zugleich die Möglichkeit, das von Einfamilienhäusern geprägte Baugebiet durch weitere Wohnformen zu ergänzen. Im Hinblick auf die dringende Notwendigkeit zur Schaffung von Wohnraum für alle Lebenslagen, mit dem Ziel eines möglichst flächensparenden Umgangs mit Grund und Boden, wird die Stellungnahme nicht berücksichtigt.

Die vorgegebenen verbindlichen Geschossigkeiten gewährleisten ein harmonisches Einfügen der Neubauten in vorhandene Orts- und Bebauungsstrukturen sowie in das Straßenbild.

4.1.3 Höhenlage

Bei der Festlegung des Erdgeschossniveaus wurde aufgrund der Topographie – das Gelände weist zum Teil (insbesondere WA 7) ein sehr starkes Gefälle auf – in den WA 1-4 und WA 7 ein Spielraum von +/- 50 cm, in den WA 5 und 6 von +80 cm in Bezug auf die Oberkante der Erschließungsstraße eingeräumt um zwar auf unterschiedliche Geländesituationen reagieren zu können, aber dennoch auch in Hanglage ein einheitliches Straßenbild zu gewährleisten. Gestalterisch zielt die Festsetzung darauf ab, die Anzahl der Eingangsstufen auf max. 3 in den WA 1-4 und WA 7, bzw. auf max. 5 in den WA 5 und 6 zu begrenzen. In den sich so ergebenden variablen Traufhöhen soll der natürliche Geländeverlauf ablesbar bleiben.

4.1.4 Anzahl der Wohnungen

In den WA 1 und WA 3-7 sind maximal zwei Wohneinheiten pro Gebäude zulässig. Dabei sind Doppelhaushälften als einzelne Gebäude zu betrachten. Aufgrund der schwierigen Erschließungssituation soll die Wohndichte nicht zu hoch werden. Es gibt aktuell nur zwei Zugänge zu dem Gebiet die nicht übermäßig belastet werden sollen. Die mögliche Zahl der öffentlichen Stellplätze im Straßenraum ist begrenzt. Zwei Wohneinheiten sollen jedoch zulässig sein um z.B. Mehrgenerationenwohnen oder jeweils eine Einliegerwohnung zu ermöglichen. Im WA 2 wird die Anzahl der Wohneinheiten Gebäude auf 6 begrenzt. Dies ermöglicht zusätzlich zu den im Gebiet vorherrschenden Einfamilien- und Doppelhäusern die Bebauung mit kleineren Mehrfamilienhäusern, wie sie im Teilgebiet WA 2 auch schon vorhanden sind. Damit soll auch der erhöhten Nachfrage nach Mietwohnungen Rechnung getragen werden.

4.1.5 Bauweise und Haustypen

Der Grundgedanke ist, die bestehende Struktur des Kappelbergsteigs zu erhalten und in diesem Sinne weiterzuentwickeln.

Daher wird In den WA 1 und WA 3-7 eine abweichende Bauweise festgesetzt. Diese entspricht der offenen Bauweise, jedoch ist die Gebäudelänge auf höchstens 18 m begrenzt. Das Ziel dieser Festsetzung, die Maßstäblichkeit einer Einzelhausbebauung im Gebiet überwiegend zu wahren und eine Durchlüftung und Durchgrünung zu gewährleisten.

4.1.6 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt. Insgesamt wurde eine Vergrößerung der Baufenster im Vergleich zum bisherigen Bebauungsplan, in welchem 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.

Die Baugrenze verläuft straßenseitig grundsätzlich entlang der Gebäudeflucht der bestehenden 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 5 m von der Grundstücksgrenze gezogen.

Die dazwischenliegenden nicht überbaubaren Grundstücksflächen ermöglichen **zusammenhängende** Freiräume, welche entsprechend der Grünordnung als Hausgärten, anzulegen sind, mit dem Ziel einer im Wesentlichen ausgeglichenen ökologischen Eingriffs- und Ausgleichsbilanz für das Gebiet. Die vormals als Grünfläche festgesetzte Fläche, oder die mit Einzelbaumpflanzungen belegten Flächen sollten dabei vorrangig von einer Hauptbebauung freigehalten werden. Weitere Ausdehnungen der Baufenster waren nicht Ziel der Planung.

Bestehende Gebäude(teile), welche aufgrund der aktuellen Vorgaben zu Abstandsflächen, Naturschutzrecht oder gesicherter Erschließung heute nicht mehr genehmigungsfähig wären, wurden nicht in die Baugrenzen übernommen. Gleiches gilt für ein Teilwohngebäude innerhalb des WA2, welches dem entlang des Kappelbergsteigs vorherrschenden und in die Planung übernommenen Erschließungssystem einer Erster- und Zweiterreihebebauung entgegensteht. Die betroffenen Gebäude erhalten den erweiterten Bestandsschutz entsprechend 4.1.9.

4.1.7 Stellplätze, Carports und Garagen

Der ruhende Verkehr wird in Garagen, Carports und Stellplätzen auf den privaten Wohngrundstücken selbst untergebracht.

Eine städtebauliche Beeinträchtigung durch Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen ist aufgrund der Struktur des Baugebietes nicht zu erwarten, diese sind deshalb auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, sofern ein Mindestabstand zur Straßenbegrenzungslinie von 1,00 m eingehalten wird.

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).

4.1.8 Abstandsflächen

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

Aufgrund der Hanglage, insbesondere im WA 7, kann es im Einzelfall erforderlich werden im Rahmen der Baugenehmigung Befreiungen aus städtebaulichem Grund von den Vorgaben des Art. 6 BayBO zu erteilen.

4.1.9 Erweiterter Bestandsschutz

Modernisierungen und Erneuerungen an bestehenden rechtmäßig errichteten Wohngebäuden außerhalb der festgesetzten Baugrenzen sind allgemein zulässig. Nutzungsänderungen und geringfügige bauliche Änderungen sowie Erweiterungen können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn nicht mehr als 10 % der Gebäudesubstanz oder Wohnfläche außerhalb der festgesetzten Baugrenzen neu entstehen. Anbauten innerhalb der neuen Baugrenzen sind uneingeschränkt zulässig. Somit wird den Belangen der Eigentümer ausreichend Rechnung getragen und durch die Überplanung resultiert keine Schlechterstellung.

4.2 Baugestalterische Festsetzungen

4.2.1 Einfriedungen

Einfriedungen sollen dem Sicherheitsbedürfnis der Bewohner Rechnung tragen, im Straßenbild 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. Da kein Höhenbezug formuliert wurde, bezeichnet 1,20 m die absolute Höhe der Einfriedung bzw. der Stützmauer an Ort und Stelle, gemessen auf der Seite des Zauneigentümers. Eine mit Stützmauern kombinierte Ausführung ist zulässig. Dadurch kann sich eine Gesamthöhe von max. 2,40 m ergeben.

Die festgesetzte sockellose Ausführung zwischen den Grundstücken soll das Wurzelwachstum von Pflanzungen und die Durchgängigkeit für Kleintiere weniger einschränken. Eine Ausnahme stellt die gegebenenfalls erforderliche Kombination mit einer Stützmauer dar.

4.2.2 Dächer

Die Dachform Neigung sowie Firstrichtung wird nach den örtlich gegebenen Bedingungen jedes Teilbereiches zugelassen. Die im Bestand gruppenweise vorhandenen einheitlichen Firstrichtungen und Dachformen wirken sich positiv auf das von unterschiedlichen Bauzeiten/Baustilen sonst sehr unruhige Stadtbild aus und wurden daher in die Festsetzungen aufgenommen.

Im Randbereich WA 7 ist durch die Fernsichtbarkeit ein strengerer gestalterischer Maßstab anzulegen, hier soll die Integration in die Landschaft über Satteldächer oder versetzte Pultdächer erreicht werden. In den inneren Bereichen WA 1-6 sind dagegen die Dachformen variabler geregelt. Die Unterteilung in die verschiedenen Bereiche ergibt sich durch den Gebäudebestand.

Dachaufbauten werden in ihrer Länge begrenzt, um ein gestalterisches Ungleichgewicht zwischen Dachfläche und Dachaufbauten zu verhindern.

Die Festsetzung der Farbe bzw. Materialien von Dacheindeckungen trägt zu einer harmonischen, ruhigen und qualitätvollen Dachlandschaft unter Beachtung der Ortstypik bei.

Im Bebauungsplan ist die Zulässigkeit von Solaranlagen geregelt um einerseits die Nutzung erneuerbarer Energien zu fördern und andererseits eine negative Auswirkung auf das Ortsbild städtebaulich auszuschließen.

4.2.3 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 zu begrünen sind. Ziel ist, dass sie von den öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen nicht einsehbar sind.

4.2.4 Wärmepumpen / Klimaanlage

Da die Größe und Gestaltung von Wärmepumpen und Klimaanlage 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.

Bestehende Anlagen genießen Bestandsschutz.

Für die Einhaltung des Schallpegels ist der Bauherr verantwortlich. In diesem Zusammenhang wird auf den Leitfaden des Landesamtes für Umwelt „Tieffrequente Geräusche bei Biogasanlagen und Luftwärmepumpen (Auszug Teil III)“ vom Februar 2011 verwiesen.

4.2.5 Verlegung von Freileitungen

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.

4.3 Grünordnung

Das grünordnerische Planungsziel für diesen Bebauungsplan ist die geregelte Nachverdichtung des bestehenden Wohngebietes Kappelbergsteig mit der Maßgabe, die vorhandenen Grünstrukturen zu erhalten. Bauen im Bestand 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 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.
- Vorgärten sind, abzüglich zulässiger Nutzungen, zu begrünen.
- Es sind ausschließlich 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.
- Um den evtl. Verlust von Bäumen –insbes. solchen, die nicht unter die BaumSchVO fallen auszugleichen, ist pro angefangenen 400m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche bei An- und Neubauten mind. ein klein- bis mittelkroniger einheimischer 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. 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.
- 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.
- Flachdächer sind artenreich und mindestens extensiv zu begrünen. Die Planung, Ausführung und Pflege ist entsprechend den Richtlinien der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung - Landschaftsbau (FLL) durchzuführen. Aufgeständerte Photovoltaikanlagen sind alternativ auf den Dachflächen zulässig.
- Stützmauern sind als Trockenmauer zum Beispiel aus Naturstein oder Gabionen bis zu einer maximalen Höhe von 1,20 m zulässig.
- Ausgleichsfläche gem. (§ Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

Für die „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ (siehe Planblatt) wird festgesetzt:

Ziel ist der Erhalt bzw. die Entwicklung eines gestuften Waldrands, mit Strauchmantel und Krautsaum.

Die Fläche ist von jeglicher hausgärtnerischer Nutzung und Bebauung freizuhalten.

Abschieben der Humusdecke, Aufgraben, Abgrabungen, Auffüllungen, Aushub-, Material- und Gerätelagerung bzw. Geräteabstellung ist untersagt.

Bei Baumaßnahmen auf den an die Schutzfläche angrenzenden Grundstücken ist ein Schutzzaun zu errichten. Verletzungen an den Bäumen im Wurzel-, Kronen- und Stammbereich sind umgehend fachmännisch zu behandeln.

5 ERSCHLIEßUNG

5.1 Verkehrserschließung

Öffentliche Verkehrsfläche

Die Straßenführung wurde im Vergleich zum rechtskräftigen Plan in Verlauf und Querschnitt an die aktuellen Anforderungen und Verfügbarkeit der Grundstücke angepasst.

Die Fläche innerhalb der Straßenbegrenzungslinien wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Dezierte Festsetzungen zur weiteren Ausgestaltung werden nicht getroffen. Hierzu besteht im Hinblick auf den beschlossenen und aktuell laufenden Straßenbau keine Planerfordernis.

Eigentümerweg Fl.Nr. 431/44

Mit den Eigentümern konnte in der Vergangenheit keine Einigkeit über den Verkauf der in der rechtskräftigen 1. Änderung des L-6-62 vom 02.08.1999 festgesetzten „Planstraße A“ erzielt werden. Der Ausbau durch die Stadt im Rahmen der laufenden Straßenbaumaßnahme war daher nicht möglich und wurde im Anschlussbereich als untergeordnete Erschließung behandelt.

Aktuell dient die Fläche Fl.Nr. 431/44 ausschließlich der Erschließung der vier nördlich anliegenden Wohngrundstücke.

Als Verkehrserschließung für das angrenzend vorgesehene Baugebiet ist die Fläche voraussichtlich nicht zwingend erforderlich. Sie bietet jedoch die Möglichkeit einer fußläufigen Vernetzung des Gebietes z. B zum dort angedachten Spielplatz. Da noch keine weitere Planung für das angrenzende Gebiet vorliegt, kann zum Zeitpunkt des aktuellen Planverfahrens keine gesicherte Aussage zum Bedarf getroffen werden. Daher wird die aus der 1. Änderung Festsetzung als öffentliche Erschließungsfläche beibehalten und der Zusatz/Hinweis Eigentümerweg (EW) ergänzt. Im Bebauungsplanverfahren zur Entwicklung des neuen Baugebiets kann die Erforderlichkeit einer Durchlässigkeit des Weges gegebenenfalls neu geprüft werden.

Es besteht weiterhin die Bereitschaft der Stadt die Fläche zu erwerben und als öffentliche Erschließungsfläche in den städtischen Unterhalt zu übernehmen.

Privatwege

Der Einzel- und Doppelhausbebauung sind die Stellplätze und Garagen direkt am Haus zugeordnet. Die Abgrenzung der Privatwege (ohne öffentliche Widmung) im Planungsgebiet beschränkt sich auf notwendige Zufahrten, und Stichstraßen. Garagenvorflächen werden dabei, unabhängig von den Grundstücksabgrenzungen, nicht berücksichtigt.

Es ist zu beachten, dass für Baugenehmigungen immer eine rechtlich gesicherte Erschließung erforderlich ist. Üblicherweise geschieht dies durch eine direkt angrenzende öffentliche

Straßenfläche. Bei Privatwegen könnte ersatzweise auch eine öffentliche Widmung die Erschließung rechtlich dauerhaft sichern und war im ersten Entwurf so vorgesehen. Im Verfahren wurde eine öffentliche Widmung der privaten Erschließungsflächen in zahlreichen Stellungnahmen abgelehnt. Da der Vollzug der öffentlichen Widmung nur mit Zustimmung der Eigentümer möglich ist, wurde zur erneuten Auslegung auf die Zielsetzung einer öffentlichen Widmung für alle Privatwege verzichtet. Alternativ ist auch ein Eigentumsanteil am Weg als rechtliche Sicherung ausreichend. Dies ist aktuell für alle Baugrundstücke im Gebiet zutreffend, muss aber auch bei zukünftigen Grundstücksverkäufen von den Eigentümern berücksichtigt werden. Zusätzlich wird der Eintrag einer Grunddienstbarkeit auf der Wegefläche empfohlen, bzw. wurde bereits als Auflage in den Baugenehmigungen im Gebiet formuliert.

Ruhender Verkehr

Für den Besucherverkehr wurden in der Straßenausbauplanung öffentliche Parkplätze entlang der Erschließungsstraßen ausgewiesen.

5.2 Öffentlicher Personennahverkehr

Der vordere Kappelbergsteig ist an das Netz des Stadtverkehrs angebunden. Die S-Bahn Haltestellen Limbach und Katzwang der Bahnlinie Nürnberg - Roth sind jeweils etwa 900 m entfernt.

5.3 Ver- und Entsorgung

5.3.1 Wasser- und Energieversorgung

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

5.3.2 Abwasserbeseitigung

Die Abwässer sind in die Kanalisation abzuführen. Grundstücke, denen bisher Baugenehmigungen erteilt worden waren, wurden an das vorhandene Kanalnetz bzw. über Privatkanäle mit entsprechenden Dienstbarkeiten an bestehende Kanäle angeschlossen. Im Planungsbereich ist das Kanalnetz an der Topografie, dem Straßenverlauf und der auftretenden Wassermenge zu orientieren.

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.

5.3.3 Versickerung von Niederschlagswasser

Die Ableitung der Niederschläge soll möglichst direkt an Ort und Stelle in den Grund erfolgen, damit das anfallende Niederschlagswasser in den Naturkreislauf zurückgeführt werden kann.

Das abfließende Oberflächenwasser darf nicht auf öffentliche Verkehrsflächen geleitet werden, sondern ist auf dem eigenen Grundstück zu versickern oder in den Kanal einzuleiten. Auch umgekehrt muss beim Ausbau von Grundstückseinfahrten und Zugängen gewährleistet sein, dass kein Oberflächenwasser von den Öffentlichen Erschließungsflächen auf die Privatgrundstücke gelangt

5.3.4 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 bzw. müssen alle über die bestehenden Straßen vom Müllfahrzeug angefahren werden. Durch den Bebauungsplan im bestehenden Wohngebiet ergeben sich keine Änderungen.

6 MAßNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG

6.1 Kosten und Ausbau der Erschließung

Der Straßenbau am Kappelbergsteig/Mariensteig ist in mehrere Bauabschnitte aufgeteilt und soll bis 2020 abgeschlossen sein. Die Kosten des Straßenbaus für den gesamten Ausbaubereich Kappelberg (nicht nur den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans betreffend) wurden auf 2,3 Mio. geschätzt. Darin sind die Grunderwerbskosten und Beleuchtung nicht enthalten. Die anfallenden Herstellungskosten werden mit der Ausbauplanung ermittelt und im Rahmen der Erschließungskostenabrechnung mit den Grundstückseigentümern geregelt und abgerechnet.

6.2 Bodenordnende Maßnahmen

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

Stand 01.08.2019, aktualisiert 28.11.2019

Schwabach, den

Ricus Kerckhoff
Stadtbaurat