

**VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN
DER INNENENTWICKLUNG VEP S-IX-18
MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDUNGSPLAN
„QUARTIER DREI-S“**

§ 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich wird begrenzt durch die Galgengartenstraße im Norden, die Nördliche Ringstraße im Westen, die Staedtlerstraße im Süden und umfasst die Grundstücke: 522/6, 522/7 Tfl., 522/3 Tfl., 760/2 Tfl., 810/3 Tfl., 621, 621/7, 623, 624/11, 624/13, 760/11 und 620 Tfl. (Stand Flurkarte 01.01.2020).

§ 2 Regelungsinhalt

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus dem Planblatt einschließlich der darauf befindlichen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen, der Begründung und dem Vorhaben- und Erschließungsplan mit der detaillierten Darstellung der geplanten Bebauung.

A) PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§9 BauGB und BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

Der Geltungsbereich wird als Urbanes Gebiet gem. § 6a BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Cafeteria, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmen nach § 6a Abs.3 Nr. 1 und 2 BauNVO (Vergnügungsstätten und Tankstellen) werden ausgeschlossen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 19-20 BauNVO)

a) Gem. § 20 BauNVO wird eine Geschossflächenzahl (GFZ) von maximal 3,0 festgelegt.

b) Gem. § 19 BauNVO wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von maximal 0,8 festgelegt.

3. Gebäudehöhe (§ 9 Abs.1 BauGB, § 16 Abs.3 BauNVO)

Der Geltungsbereich ist in 7 verschiedene Zonen mit unterschiedlicher Gebäudehöhe eingeteilt.

Die Höhe der Gebäude wird durch die festgesetzte maximale Höhe gemäß Planeintrag in Höhen über NN festgelegt. Diese Höhe wird beim Flachdach bis zur Oberkante Attika gemessen.

4. Abstandsflächen (Art 6 Abs.7 Nr. 2 BayBO)

Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO sind einzuhalten.

Abweichend von Art. 6 Abs. 4 Sätze 3 und 4, Abs. 5 Sätze 1 und 2 sowie Abs. 6 BayBO beträgt die Tiefe der Abstandsfläche 0,4 H, mindestens 3 m (Art. 6 Abs. 7 Satz 2 BayBO i.V.m. Art. 81 Abs. 2 BayBO).

Die Bemessung der Abstandsflächen bezieht sich auf die geplante Geländeoberkante, die durch die festgesetzten N.N.- Höhen der Straßen und Geländeflächen im Vorhaben- und Erschließungsplan festgelegt sind.

5. Grenzbebauung

Garagen zu Haus Z (Zone 4) dürfen gemäß Art. 6 Abs. 9 Satz 2 BayBO als Grenzgaragen errichtet werden.

6. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs.1 BauGB, § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mittels Baugrenzen und Baulinien nach § 23 Abs.1 BauNVO festgesetzt.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen dürfen folgende baulichen Anlagen im Sinne des §14 BauNVO errichtet werden: z.B. Gartenhäuser bis zu einer Grundfläche von 10 m², erforderliche Mülltonnenstellplätze und Fahrradabstellmöglichkeiten.

7. Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen und Carports

Garagen, Carports und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

- a) Für die Herstellung von Garagen und Stellplätzen gilt die Garagen- und Stellplatzsatzung der Stadt Schwabach in der zum Zeitpunkt der Realisierung (Bauantrag) gültigen Fassung.
- b) Abweichend davon, kann die Anzahl der erforderlichen Garagen und Stellplätze im Bereich der Gebäude, die für Sondernutzungen und mit untergeordneter und besonderer Wohnnutzung errichtet werden um 50 % reduziert werden. Abgrenzung der Bereiche gemäß „Abgrenzung Stellplatzregelung“ auf dem Planblatt sowie Darstellung im Vorhaben und Erschließungsplan.
- c) Abweichend von § 5 Absatz (1) der Stellplatzsatzung darf an der Galgengartenstraße die Zufahrtsbreite der Stellplätze, die direkt von der öffentlichen Verkehrsfläche erschlossen werden, an einer Stelle größer als 6 m sein.
- d) Abweichend von § 6 Absatz (1) Satz 1 der Stellplatzsatzung ist es gestattet, Stellplätze und Garagen auf einem anderen Grundstück im Geltungsbereich dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes herzustellen. Die Notwendigkeit der rechtlichen Sicherung bleibt weiterhin bestehen.
- e) Abweichend von § 6 Absatz (5) Satz 1 der Stellplatzsatzung müssen Besucherstellplätze nicht oberirdisch und direkt anfahrbar angelegt werden, sondern können auch in der zentralen Tiefgarage nachgewiesen werden.

8. Immissionsschutz (§ 1 Abs. 6 BauGB)

- a) Im Plangebiet sind in den in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereichen bzw. Fassadenabschnitten bei Neuplanungen oder der wesentlichen baulichen Änderung von Bestandsgebäuden Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrsgeräuschen vorzusehen.
- b) Der Nachweis ist gemäß DIN 4109-1:2016-07 und DIN 4109-2:2016-07 oder einer aktuelleren Fassung dieser Regelwerke zu führen.
- c) Der erforderliche Schutz gegen Außenlärm ist für Räume, die zum Wohnen und Schlafen genutzt werden, unter Berücksichtigung der schalltechnischen Anforderungen der DIN 4109 für den Nachtzeitraum zu bemessen.
- d) An den gekennzeichneten Fassadenabschnitten mit Schallschutzmaßnahmen für Außenwohnbereiche sind Terrassen, Balkone und sonstige Außenwohnbereiche mit passiven Schallschutzmaßnahmen zu versehen, die im Beurteilungszeitraum tags (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) auf der betroffenen Fläche einen Beurteilungspegel von maximal $L_r = 62 \text{ dB(A)}$ sicherstellen.

B) GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (§9 BauGB i.V.m. Art 7, Art 8 BayBO)

1. Einfriedungen

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

2. Gestaltung der baulichen Anlagen / Dächer

- a) Zulässig sind Flachdächer.
- b) Garagen, Carports und Nebengebäude sind mit Flach – oder Pultdach mit einer Dachneigung von max. 15 ° auszubilden.

3. Spielplätze (Art 7 BayBO)

Die Spielplatzpflicht gem. Art. 7 Abs (2) 1 findet keine Anwendung. Im Geltungsbereich wird in unmittelbarer Nähe zu allen Wohnungen eine Gemeinschaftsanlage mit Quartiersspielplatz errichtet.

C) GRÜNORDNUNG

Die nicht überbaubaren Flächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

- a) Zwischen den Gebäuden und den Gehwegen entlang der Nördlichen Ringstraße, der Galgengartenstraße und der Staedtlerstraße sind mittelkronige Laubbäume mit einem Stammumfang von 20-25 cm als Hochstamm zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.
- b) Im Innenhof sind großkronige Laubbäume mit einem Stammumfang von 20-25 cm als Hochstamm zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.
- c) Es sind standortgerechte und klimaangepasste Bäume und Sträucher zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten (siehe Anlage Auswahlliste zur Bepflanzung als Empfehlung).
- d) Flachdächer von Gebäuden und Garagen sind artenreich und mindestens extensiv zu begrünen. Die Planung, Ausführung und Pflege ist entsprechend den Richtlinien der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung- Landschaftsbau (FLL) durchzuführen.
- e) Aufgeständerte Photovoltaikanlagen sind alternativ auf den Dachflächen zulässig.
- f) Zur Gliederung der Fassaden ist abschnittsweise Fassadenbegrünung vorzusehen.
- g) Ein Freiflächengestaltungsplan ist mit dem Bauantrag einzureichen.

D) HINWEISE

1. Niederschlagswasser/Entwässerung/Starkregenereignisse

- a) Die Entwässerung erfolgt im Mischsystem über die vorhandenen Entwässerungseinrichtungen.
- b) Die Einleitungsabflüsse für das Gebiet werden reduziert, um eine Überlastung der vorhandenen Entwässerungseinrichtungen zu verhindern. Für den Geltungsbereich ist ein Regenrückhalteraum mit einem Volumen von 140 m³ erforderlich. Dieses Volumen kann auch mittels Rigolen, Zisternen und z.B. Dachbegrünung erbracht werden.
- c) Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Fahrbahnoberkante wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantung z.B. vor Lichtschächten ausgeführt werden.

- d) Tiefgaragenzufahrten sind konstruktiv so zu gestalten, dass Oberflächenwasser nicht eindringen kann.
- e) Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z.B. Rückschlagklappen.

2. Grundwasser- und Bodenschutz / Altlasten

Aus bodenschutzfachlicher und wasserwirtschaftlicher Sicht ist im Rahmen von Bodeneingriffen (z. B. Aushubarbeiten) im Hinblick auf die belassenen Bodenbelastungen Folgendes zu beachten und zu berücksichtigen (siehe hierzu Sanierungsbericht eos Umweltplanung & Consulting, Dr. Andreas Friz-Töpfer vom März 2018):

- a) In den Sanierungsflächen F 1, F 2, F 3 sind durch den Bodenaustausch die Sanierungsziele für MKW, SM, PAK und PCB erreicht worden. Bereichsweise liegen im Randbereich F 4 (Ostflanke) und den tieferen Aushubbereichen der Fläche F 5 noch Bodenbelastungen mit MKW > Hilfswert 2 des LfU-Merkblatts 3.8/1 im Untergrund vor; hier besteht nach überschlägiger Berechnung ein Restinventar von etwa 470 kg MKW. Hiervon könnten ca. 55 kg auch unter optimaler Sicherung (Oberflächenversiegelung durch großflächige Bebauung) löslich sein.
- b) Grundwasseruntersuchungen am Pegel GWM 1, der das Schadenszentrum unmittelbar erschließt sowie am 13 m entfernt liegenden Hausbrunnen der Staedtlerstr. 1 (Fl.Nr. 621/7) konnten allerdings bisher keine MKW-Belastungen nachweisen.
- c) Ein wesentliches Gefährdungspotential auf den Wirkungspfaden Boden-Grundwasser und Boden-Mensch besteht nach gutachterlichem Ermessen nicht (mehr).**
- d) Im Bereich der verbliebenen Restbelastungen oder bei Auftreten von organoleptischen Auffälligkeiten ist während der Aushubmaßnahmen ein geeignetes Fachbüro einzuschalten (Sachverständiger nach § 18 BBodSchG), das auf Basis der bisherigen Erkenntnisse eine Aushubüberwachung plant und sicherstellt. Das Aushubmaterial ist grundsätzlich abfallrechtlich zu bewerten und ordnungsgemäß zu entsorgen bzw. zu verwerten. Material mit Verdacht auf Belastungen ist zu separieren und unter Berücksichtigung der LAGA PN 98 I DIN 19698, der LfU-Deponie-Info 3 sowie des LfU Merkblatts "Beprobung von Boden und Bauschutt" repräsentativ auf die relevanten Schadstoffe zu beproben und schadlos und ordnungsgemäß unter Nachweisführung zu entsorgen. Über die Durchführung dieser Arbeiten ist ein Abschlussbericht vorzulegen. Auf das Vermischungsverbot unterschiedlich belasteter Materialien wird hingewiesen.
- e) Im Rahmen der Aushubüberwachung soll auch eine Beweissicherung der Aushubgrube (Sohl- und Wandbeprobungen) erfolgen, damit dargelegt werden kann, in welchem Aushubbereich evtl. schädliche Bodenveränderungen vollständig bzw. bis zu welcher Tiefe beseitigt worden sind. Die Ergebnisse der Aushubüberwachung inkl. Angaben zum Verbleib der Aushubmaterialien sind in einem Bericht zusammenzufassen und den zuständigen Behörden vorzulegen.
- f) Sollten auf Grundlage der Aushubarbeiten Verhältnisse bekannt werden, die auf eine schwerwiegendere Verunreinigungssituation hinweisen, als sie derzeit bekannt ist, ist eine Neubewertung der Situation erforderlich.
- g) Es ist ein Monitoring des Grundwassers im Schadenszentrum oder im unmittelbaren Abstrom erforderlich. Der/die Pegel soll(en) in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt zeitnah nach dem Abschluss des städtebaulichen Verfahrens eingerichtet werden. Eine zunächst halbjährliche Beprobung und Untersuchung der Basisparameter erscheint während der Bebauung ausreichend, bei negativem Befund bzgl. MKW, PAK, LHKW kann auf einen jährlichen Zyklus verlängert werden.
- h) Im Falle einer Bauwasser-/Grundwasserhaltung ist für eine ordnungsgemäße Ableitung des anfallenden Wassers (nach vorheriger Festlegung von einzuhaltenden Kriterien) zu sorgen.

3. Lärmschutz

Die Auslegung der baulichen Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm (Art und Güte der Außenbauteile sowie gegebenenfalls zu berücksichtigender Zusatzeinrichtungen) erfolgt im Rahmen der jeweiligen Bauanträge oder im Falle eines Freistellungsverfahrens im Zuge der Planung der Bauwerke. Hierfür sind die im Bericht 14884.1 der Wolfgang Sorge Ingenieurbüro für Bauphysik GmbH & Co. KG vom 24. April 2020 in Anlage 22 bis 26 dargestellten Beurteilungspegel zugrunde zu legen.

a) Bei der Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels gemäß DIN 4109 ist wie folgt vorzugehen:

für ausschließlich tagsüber genutzte Wohnräume:

Beurteilungspegel tags gemäß Bericht 14884.1, Anlage 22 bis 26 plus 3 dB

für tags und nachts genutzte Wohn- und Schlafräume:

Beurteilungspegel nachts gemäß Bericht 14884.1, Anlage 22 bis 26 plus 13 dB

- b) Abweichungen von den im Bericht 14884.1 vom 24. April 2020 genannten Beurteilungspegeln sind zulässig, wenn im Einzelfall nachgewiesen wird, dass unter Berücksichtigung der aktuellen Datenlage geringere Beurteilungspegel auftreten.
- c) d) Sofern eingehauste Rampen vorgesehen werden, sind Vorkehrungen zu treffen, dass sich die Schallabstrahlung durch die Einhausung nicht erhöht (z. B. durch eine schallabsorbierende Bekleidung der Einhausung).
- d) Die Bauaufsichtsbehörde kann einen qualifizierten Nachweis der erforderlichen Schallschutzmaßnahmen verlangen.

4. Versorgungsleitungen

- a) In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.
- b) Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.
- c) Im Bereich der Galgengartenstraße ist eine Gashochdruckleitung der Main-Donau Netzgesellschaft verlegt. Zur Sicherung des Bestandes der Gashochdruckleitung und ihrer Betriebseinrichtungen sind die Abstandsmaße aus der GW125 inkl. der Handlungsempfehlungen aus der GW125-B1 maßgebend. Für geplante Baumstandorte ist ein Regelabstand von >2,5m ohne besondere Schutzmaßnahmen, gemessen ab Stammmitte bis Leitungsaußenkante einzuhalten. Bei unterschreiten der Regelabstände von <2,5m sind geeignete Schutzmaßnahmen, in Abhängigkeit der geplanten Baumarten, mit dem Leitungsbetreiber abzustimmen.

5. Sichtdreieck

Das Sichtfeld auf den Straßenverkehr an der Einmündung der Galgengarten und der Staedtlerstraße in die B2 ist gemäß RASt mit der Seitenlänge $l = 3 \text{ m}$ in Achse der übergeordneten Straße und einem 70 m-Abstand vom Fahrbahnrand in der untergeordneten Straße/Zufahrt freizuhalten.

- a) 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.
- b) 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.

6. Bodendenkmäler

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler (u.a. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Nürnberg) oder an die Untere Denkmalschutzbehörde nach Art. 8 Abs. 1-2 DSchG.

E) Inkrafttreten

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

ANLAGE 1 ZU TEIL C) DER TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN AUSWAHLLISTE ZUR BEPFLANZUNG -

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

Großbäume (Bäume 1. Ordnung)

Tilia platyphyllos (Sommer-Linde)

Quercus cerris (Zerr-Eiche)

Platanus acerifolia (Platane)

Mittelgroße Bäume und Kleinbäume (Bäume 2. und 3. Ordnung)

Ulmus hollandica (Stadt-Ulme) (2. Ord.)

Feld-Ahorn (*Acer campestre*) (2. Ord.)

Hainbuche (*Carpinus betulus*) (2. Ord.)

Ostrya carpinifolia (Hopfenbuche) (3. Ord.)

Obstbaum

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

Sträucher / Heckenpflanzen

Feld-Ahorn (*Acer campestre*)

Hainbuche (*Carpinus betulus*)

Kornelkirsche (*Cornus mas*)

Kupfer-Felsenbirne (*Amelanchier lamarckii*)