



Die **Stadt Schwabach** erlässt als Satzung auf Grund

BauGB	des Baugesetzbuches i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) in der zum Satzungszeitpunkt gültigen Fassung.
BauNVO	der Baunutzungsverordnung i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3706), in der zum Satzungszeitpunkt gültigen Fassung.
BayBO insbesondere Art. 81	der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23.12.2020 (GVBl. S. 663).
BayGO insbesondere Art. 23, 24	der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern i. d. F. vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 5 Abs. 2 der Verordnung vom 23.12.2019 (GVBl. S. 737).
BNatSchG insbesondere §§ 13-19	des Gesetzes über Natur und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) i. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in Kraft getreten am 01.03.2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.03.2020 (BGBl. I S. 440) m. W .v. 13.03.2020
BayNatSchG insbesondere Art. 1, 4, 8, 11	des Gesetzes über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz) i. d. F. vom 23.02.2011 (GVBl. S.82) in Kraft getreten am 01.03.2011, zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.02.2020 (GVBl. S.34).
UVPG insbesondere § 7, 50	des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung i. d. F. vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Art. 22 des Gesetzes vom 13.05.2019 (BGBl. I S. 706)
BayStrWG	Bayerisches Straßen- und Wegegesetz in der in der Bayerischen Rechtsammlung (BayRS 91-1-B) i. d. F. der Bekanntmachung vom 05.10.1981 (BayRSV S. 731), zuletzt geändert durch § 9 des Gesetzes vom 24.07.2019 (GVBl. S.408)

folgenden

BEBAUUNGSPLAN S-83-93, 2.Änderung

"ÖSTLICH DER WALPERSDORFER STRAßE"

MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

im beschleunigten Verfahren zur Innenentwicklung (§13a BauGB)

§ 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes S-83-93, 2. Änderung umfasst folgende Grundstücke der Gemarkung Schwabach: südliche Teilfläche der Fl.Nr. 1286, südliche Teilfläche der Fl.Nr. 1287, 1436/29 und 1436 östlich der Walpersdorfer Straße (s. Planblatt).

A. Allgemeine Hinweise zum Bebauungsplan:

1. Festsetzungen aus dem Ursprungsbebauungsplan S-83-93, die für den Geltungsbereich der 2.Änderung gelten, sind schwarz ausgeführt.
2. Festsetzungen des Bebauungsplanes S-83-93, die den Geltungsbereich der 2.Änderung nicht betreffen, sind grau ausgeführt.
3. Änderungen bzw. Ergänzungen, die auf der 2.Änderung basieren, sind rot ausgeführt.

B. Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan:

§ 2 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1. Das Bauland wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wie folgt festgesetzt:

- Mischgebiet **MI** i.S.d. § 6 BauNVO
- Gewerbegebiet **GE** i.S.d. § 8 BauNVO

2.1 In den als **MI / I** gekennzeichneten Mischgebietsflächen sind die unter Absatz 2 Nr. 4, 6, 7 und 8 aufgeführten Nutzungsarten nicht zulässig, die unter Absatz 3 aufgeführten Ausnahmen werden ausgeschlossen.

Zulässig sind:

- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, **nur in den Erdgeschoss**,
- Geschäfts- und Bürogebäude
Anlagen für Verwaltungen usw. (Nr. 5)
- Wohnungen, jedoch **nicht in den Erdgeschossen**

2.2 In den als **MI / II** gekennzeichneten Mischgebietsflächen sind die unter Absatz 2 Nr. 1, 3, 5, 6 und 8 aufgeführten Nutzungsarten nicht zulässig; die unter Absatz 3 aufgeführten Ausnahmen werden ausgeschlossen.

Zulässig sind:

- Geschäfts- und Bürogebäude
- sonstige Gewerbebetriebe

3. In dem als **GE** bezeichneten Gebiet sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, die gewährleisten, dass in ihrem Einwirkungsbereich die Immissionsrichtwerte gem. Nr. 2.321 TA Lärm (oder Nr. 3.3.1 und 3.3.2 VDI 2058 Bl. 1) nicht überschritten werden. Bei der Berechnung ist zugrunde zu legen, dass die Immissionsrichtwerte als Summenwerte sämtlicher in diesem Baugebiet möglichen emittierenden Anlagen zu werten sind. Der Schallschutznachweis ist mit dem Bauantrag vorzulegen. Im einzelnen gilt: die unter § 8 Abs. 2 Nr. 1 **BauNVO** aufgeführten Lagerplätze und öffentlichen Betriebe, sowie die unter Nr. 2 - 4 und Abs. 3 Nr. 2 und 3 aufgeführten Nutzungsarten sind nicht zulässig; die unter Absatz 3 Nr. 2 und 3 genannten Ausnahmen werden ausgeschlossen.

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser
- ausnahmsweise Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber. Wohngebäude sind nichtzulässig.

4. Die südliche Teilfläche der Fl.Nr .1287 und 1436/29 sind als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecke dienende Gebäude und Einrichtungen“ gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 festgesetzt.

§ 3 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

1. Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung gelten Höchstwerte des § 17 Abs. 1 BauNVO, soweit sich nicht aus den festgesetzten überbaubaren Flächen und Geschößzahlen, sowie der Grundstücksgröße im Einzelfall ein geringeres Maß der Nutzung ergibt:

Es gelten im MI: GRZ 0,6 / GFZ 1,2
im GE GRZ 0,8 / GFZ 2,4
Fläche für den Gemeinbedarf: GRZ 0,6 / GFZ 1,2

- Die zulässigen Vollgeschosse im Mischgebiet/ I sind, wie im Planblatt eingetragen, als Festsetzung aufgenommen.
Im Mischgebiet II sowie im Gewerbegebiet richten sich die Höhen der baulichen Anlagen nach den festgesetzten Traufhöhen TH.

§ 4 BAUWEISE

- Von der Festsetzung der Bauweise nach § 22 Abs. 1 BauNVO wird kein Gebrauch gemacht, da die Anordnung der Baukörper auf den Grundstücksflächen durch Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen durch die Baugrenze geregelt wird.
- Garagen und damit verbundene Nebenräume i.S.d. Art. 6 Abs. 9 BayBO sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen an den seitlichen Grenzen zulässig. Insofern wird als Bauweise die Grenzbebauung festgesetzt. Diese Bebauung ist zulässig, soweit davon nicht die vorzusehenden Gehölzpflanzungen nach § 9 betroffen werden.

§ 5 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

- Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Baugrenzen festgesetzt.
- Außerhalb der überbaubaren Flächen dürfen bauliche Anlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO und Garagen nicht errichtet werden.
- Im Baugenehmigungsverfahren ist der Nachweis Stellplätze für die Mülltonnen und Wertstoffsammelbehälter sowie die Möglichkeiten zum Abstellen von Fahrrädern zu bringen. **Diese Anlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig und so zu gestalten, dass sie von öffentlichen Verkehrsflächen und Grünflächen aus nicht sichtbar sind.**

§ 6 GARAGEN, STELLPLÄTZE, NEBENANLAGEN

- Der Stellplatznachweis hat entsprechend des Art. 47 BayBO i. V. m. der Garagen- und Stellplatzsatzung der Stadt Schwabach zu erfolgen.
Der Stellplatznachweis ist mit dem Bauantrag vorzulegen. Die nach der städt. Garagen- und Stellplatzsatzung nachzuweisenden Besucherstellplätze sind ebenerdig anzulegen und für die öffentliche Nutzung zu widmen.
- An seitlichen Grenzen zusammengebaute Garagen und Nebengebäude müssen Dächer mit gleichem Material, Farbe und Gefälle erhalten. Es sind sowohl Flach- als auch Satteldächer erlaubt. Bei Satteldachausführung darf die Dachneigung max. 35° betragen. Die Gebäude sind auch hinsichtlich der Gestaltung aufeinander abzustimmen.

Flachdächer von Garagenanlagen ab 5 Stellplatzeinheiten sind extensiv zu begrünen. Es ist eine Humus-Gesamtaufbauhöhe von mind. 15 cm vorzusehen.

- Die Oberflächen der Park- und Stellplätze sowie der Grundstückszufahrten sind, **so weit der Unbedenklichkeit im Sinne des DWA-Merkblattes M 153 und A 138 nichts entgegensteht** wasserdurchlässig zu gestalten (z.B. Rasengittersteine, **Trennfugenpflaster**).

Oberirdische Pkw-Stellplätze müssen folgende Mindestgrößen haben:

- Senkrechtsstellflächen 5,00/ 2,50 m
- Längsparkbuchten 5,75 / **2,50 m**

Pkw-Stellplätze sind seitlich und rückseitig mit einer mindestens 1,00 m hohen Laubhecke dicht zu umpflanzen.

§ 7 GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

7.1.1 Die jeweilige Geschößzahl im Gebiet MI/ I ist dem Planblatt zu entnehmen.

Die Traufhöhen der Hauptgebäude sind begrenzt:

- bei 2-geschossiger Bauweise (II) mind. 6,00 m/ max. 6,50 m
- bei 3-geschossiger Bauweise (III) mind. 9,00 m/ max. 9,50 m
- bei 5-geschossiger Bauweise (V) höchstens 15,00m.

Die **Wandhöhen (Schnittpunkt Dach/ Wand)** werden auf die fertigen Höhen der zugeordneten Erschließungsstraße bezogen.

Der Dachausbau ist zulässig, sofern dadurch kein Vollgeschoß nach BayBO entsteht.

7.1.2 Im MI / I-Gebiet dürfen die fertigen Erdgeschoßfußböden der Hauptgebäude max. 30 cm über dem Gehsteig der zugeordneten Erschließungsstraße liegen.

7.1.3 Die Dachneigung im Gebiet MI/ I darf höchstens 38° betragen.

7.1.4 Dachgauben sind zulässig. Sie müssen vom Giebel mindestens 1,50 m entfernt sein. Die Längen der einzelnen Dachgauben dürfen insgesamt 1/3 der Firstlänge des Gebäudes nicht überschreiten.

Die Firste der Dachgauben bzw. die Oberkante der Dachflächen von Schleppgauben müssen mind. 1,50 m unter dem Hauptfirst liegen.

7.1.5 Sonnenkollektoren sind auf den Dachflächen der Hauptgebäude sowie bei Garagen mit Satteldächern zulässig. Sie sind zu einheitlichen geordneten Elementen zusammenzufassen. Der Abstand von Ortgang, Traufe oder First muss mindestens 1,50 m betragen.

7.1.6 Für die Hauptgebäude im MI / I Gebiet sowie Garagen mit Satteldächern sind nur Dachziegel, oder -pfannen aus Ton oder Betonsteine in ziegelroten bis altbraunen Farbtönen zulässig. Die Dachflächen der Hauszeilen sind in einheitlichem Farbton und einheitlicher Struktur herzustellen.

7.2 Die Höhe der Hauptgebäude im Gewerbegebiet (GE) und im Mischgebiet II (MI/II) wird bestimmt durch die im Planblatt vom 24.04.1995 i.d.F. vom 22.12.1995 festgesetzten **Wandhöhe** von mindestens 6,50 m und höchstens 12,50 m. Gebäude mit niedrigeren oder höheren Traufhöhen können ausnahmsweise zugelassen werden. Die Dachneigung darf max. 38 ° betragen.

§ 8 GESTALTUNG DER EINFRIEDUNGEN

1. Die Baugrundstücke dürfen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen mit Einfriedungen in einer Gesamthöhe von 1,20 m versehen werden. Einfriedungen mit einer Gesamthöhe von 1,20 m bis 2,00 m können ausnahmsweise zugelassen werden.

Die Einfriedungen sind mit freiwachsenden Hecken aus Laubgehölzen (s. Sträucher § 10) zu hinterpflanzen.

2. Seitliche und rückwärtige Einfriedungen zwischen Nachbargrundstücken sind bis zu einer Höhe von max. 1,20 m zulässig. Einfriedungen mit einer Gesamthöhe von 1,20 m bis 2,00 m können ausnahmsweise zugelassen werden.

3. Die Zaunsockel dürfen eine Höhe von max. 0,20 m über Straßen- bzw. Gehsteigoberkante oder von der Bauaufsichtsbehörde festgelegten Höhenlage nicht überschreiten.

4. Gemauerte oder betonierte Pfeiler sind nur an notwendigen und funktional begründeten Stellen vorzusehen, z.B.: Einfriedungsenden, Toreinfassungen.

5. Zwischen Grundstückseinfahrten und dem hinteren Rand der öffentlichen Verkehrsfläche (Bankett bzw. Gehweg), muss ein mind. 5,0 m tiefer Stauraum angelegt werden.

Die Nutzung als Stauraum muss stets gewährt sein und darf nicht durch Pfosten, Ketten oder ähnliches behindert werden. Der freie Stauraum ist auch vor Garagen anzulegen, die selbst nur 5,0 m von der Verkehrsfläche entfernt sind.

6. Entlang der Rother Straße und der neuen Verbindungsstraße zur Angerstraße/Walpersdorfer Straße ist keine Grundstückszu- und ausfahrt zulässig. Lediglich der Zu- und Abfahrtsverkehr der BayWa-Tankstelle ist erlaubt.

§ 9 GESTALTUNG DER NICHT ÜBERBAUBAREN FLÄCHEN

1. Die nicht überbaubaren Flächen der bebauten Grundstücke, mit Ausnahme der Flächen für Lager- und Arbeitsplätze sowie der Verkehrsflächen, sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
Die Festsetzungen zur Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern auf der Basis des § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB sind dem Planblatt zu entnehmen.
2. Pro 150 m² Pkw-Stellplätze (einschl. Verkehrsflächen) ist mindestens 1 hochstämmiger Laubbaum in der Stellplatzanlage vorzusehen.

§ 10 GRÜNORDNUNG

1. Die Festsetzung des Pflanzgebotes sowie zum Erhalt des Baumbestandes beruht auf § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB. Es sind **standortgerechte** Bäume zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Werden Bäume, die als zu erhalten festgesetzt sind, auf Grund von Bauarbeiten oder altersbedingt entfernt, ist an gleicher Stelle **engleichwertiger Ersatz** zu leisten.
Die zu pflanzenden Bäume und Sträucher sowie die Pflanzen für die extensive Dachbegrünung sind der Auswahlliste (s. Anlage zum Satzungstext) zu entnehmen.
2. Vorgartenanlagen zwischen Straße und Hausfront sind als zusammenhängende Rasenflächen oder Gärten anzulegen und zu erhalten.
3. Für die Begrünung des Gebietes sind sowohl im öffentlichen wie privaten Bereich **standortgerechte** Laubbäume und Sträucher zu pflanzen.
4. Baumscheiben im Zusammenhang mit Pkw-Stellplatzanlagen u. ä. müssen gemäß der Garagen- und Stellplatzverordnung der Stadt eine freie Fläche von mind. **15** qm aufweisen (Fläche eines Stellplatzes). Wände an Garagen sind im Interesse der Gestaltung des Ortsbildes mit Rankgewächsen zu begrünen.
5. Die zu pflanzenden Bäume müssen bei der Pflanzung einen Kronensatz von mind. 2,0 m haben. Die Mindestabstände von 2,0 m zu den Nachbargrenzen sind zu beachten (Art. 47 Abs. 1 Ausführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch - AGBGB vom 20.09.1982- **aktuelle Fassung**).
Die Gehölzarten sind nach ihrer Funktion, ihrem Standort und ihrer Flächen- und Raumverfügung auszuwählen (**Obstbäume sind den Laubbäumen gleichzusetzen**). Die zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind der als Anlage beigefügten Auswahlliste zu entnehmen.
6. Ständige Standorte für Wertstoffsammelbehälter, Restmülltonnen sowie Wertstoffsammelhof sind durch bauliche und gärtnerische Maßnahmen zum öffentlichen Verkehrsraum hin gegen Sicht abzuschirmen. Sie sind so zu bemessen, dass die nach städt. Abfallsatzung erforderliche Anzahl der Behälter, untergebracht werden kann.
7. Während der Bautätigkeit ist der Mutterboden so zu schützen, dass er jederzeit bei der Wiederherstellung der Pflanz- und Vegetationsflächen genutzt werden kann.
8. Großflächige, geschlossene Fassadenbereiche der Haupt- und Nebengebäude sind mit Rank- und Kletterpflanzen zu begrünen.

9. Die Verlegung von Versorgungsleitungen ist auf die im öffentlichen Straßenraum geplanten Bäume abzustimmen. Es ist auf einen Sicherheitsabstand von mind. 2,50 m zu achten. Sollte dieser Mindestabstand unterschritten werden, sind geeignete Maßnahmen zum Schutz des Wurzelwerkes vorzunehmen.
10. Auf der südlichen Teilfläche der Fl.Nr. 1287 ist zur Erhaltung der bestehenden Biotopfläche Nr. 284-002 (zwischen dem Gewerbegebiet und der Fläche für den Gemeinbedarf) sowie ihrer Erweiterung eine ca. 10 m breite Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.
11. Entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze ist zur Sicherung des potentiellen Vorkommens der Zauneidechse als CEF-Maßnahme eine ca. 5. 0 m breite Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt (s. auch § 14.1 Artenschutz).
12. Im weiteren Verlauf der o.g. Fläche ist als Ausgleich für den Verlust des Teilbiotops Nr. 284-001 (nordöstlicher Teil des Geltungsbereiches) und zur Schaffung der zusammenhängenden Fläche mit dem bestehenden geschützten Landschaftsbestandteil (LB) Nr. 70 eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (entsprechend der vorhandenen Vegetation im o.g LB 70) im südlichen Teil des Geltungsbereiches festgesetzt.
Die o.g. Flächen sind zusammen mit dem Landschaftsbestandteil Nr. 70 von jeglicher Bebauung, hausgärtnerischen Nutzung, oberirdischen und unterirdischen Nebenanlagen (z.B. Regenwasserzisternen, Erdwärmepumpen) und sonstigen Beeinträchtigungen (wie: Versiegelungen, Pflasterungen, Ablagerungen, Aufschüttungen, Abgrabungen (insbesondere der Wurzeln) freizuhalten.
13. Ein Freiflächengestaltungsplan ist zwingend. mit den Bauantrags- bzw. Genehmigungsfreistellungsunterlagen vorzulegen.

§ 11 LÄRMSCHUTZ

Für die Wohnungen im MI / I-Bereich an der Eilgut- und Rother Straße **sowie für die Wohnnutzung im Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf** ist passiver Lärmschutz erforderlich, der im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen ist. Die Grundrisse der Gebäude sind so zu gestalten, dass Räume zum dauernden Aufenthalt (Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer) ausschließlich auf der schallabgewandten Seite der Gebäude liegen. Bei Gebäuden in deren Dachgeschossen Wohnräume liegen, muss die Dachkonstruktion ein bewertetes Schalldämmmaß vom $R \geq 45$ dB aufweisen. **Der Schallschutznachweis ist gemäß DIN 4109 (aktuelle Ausgabe) zwingend mit den Bauantrags- bzw. Genehmigungsfreistellungsunterlagen vorzulegen.**

Es wird darauf hingewiesen, dass die Einhaltung der erforderlichen und noch zu ermittelnden Schalldämmwerte bei der genehmigungs- oder anzeigepflichtigen Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden oder Gebäudeteile im Rahmen des Genehmigungs- oder Anzeigeverfahrens seitens des Antragstellers nachzuweisen ist. Grundlage der Bemessung sind die maßgeblichen Außenlärmpegel.

§ 12 DACHBEGRÜNUNG

1. Als Ausgleichsmaßnahme zu anstehenden Bodenversiegelungen **und als Klimaanpassungsmaßnahme sowie als Beitrag zur Erhöhung der Biodiversität** sind im Gewerbegebiet und im Mischgebiet/ II (MI/ II), bis um 20° geneigte Dächer mit einer Dachfläche, die größer als 80 m² ist, extensiv zu begrünen.

2. Von einer Dachbegrünung gemäß Abs. 1 kann abgesehen werden, wenn andere, geeignete Maßnahmen zur Reduzierung oder zur zeitlichen Verzögerung des Oberflächenwasserabflusses in den öffentlichen Kanal getroffen werden. Als geeignete Maßnahme gilt insbesondere der Betrieb einer Zisterne (Regenrückhalteschachtanlage). Das Fassungsvermögen der Zisterne muss mindestens 50 l / m² projizierte Dachfläche betragen. Der Überlauf muss in den städt. Kanal erfolgen.

§ 13 SONSTIGE FESTSETZUNGEN

1. **Führungen von Versorgungsanlagen- und leitungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
Alle Leitungen (z.B. Fernmeldeanlagen, Telekommunikation, Kabelfernsehen, Strom) sind unterirdisch zu verlegen.
2. **Funk- und Sendeanlagen** (§ 1 Abs. 6 BauGB)
Für überörtliche Versorgung sind Funk- und Sendeanlagen einschließlich der Masten nicht zulässig.

§ 14 HINWEISE

1. Artenschutz

Um Gefährdungen der nach den einschlägigen Regelungen geschützten Tier- und Pflanzenarten zu verhindern, gelten entsprechend der speziell artenschutzrechtlichen Prüfung des Biologischen Büro Dr. Brunner vom 01.12.2020 folgende:

Vermeidungsmaßnahmen:

- **V1:** Die Baum- und Gehölzbeseitigungen innerhalb der Biotopfläche 284-002 (zwischen dem Gewerbegebiet und der Fläche für den Gemeinbedarf) sowie ihrer Erweiterung dürfen zum Schutz der Fledermaus-Fauna ausschließlich **zwischen 1. Oktober bis 1. November** erfolgen.
Die Baum- und Gehölzbeseitigungen im restlichen Planungsgebiet dürfen ausschließlich **zwischen Oktober und Februar** außerhalb der Brutzeit von Vögeln (März bis September) erfolgen.
- **V2:** Im Umgriff des Geltungsbereiches ist eine Nachtbaustelle nicht zulässig.
- **V3:** Abtrennung des östlichen Randbereiches der Planflächen mit Zauneidechsen durch Reptilienzäune, die im Falle von Baumaßnahmen von April bis Ende Oktober zu stellen sind.
- **V4:** Erhalt der Gehölzfläche Biotop 284-002.
- **V5:** Erhalt der trockenen Ruderalfläche an der Grenze zur Bahnlinie (Ostrand des Planungsgebietes- s. auch die erforderlichen CEF Maßnahmen auf deren Teilflächen).

Ausgleichsmaßnahmen:

- **A1:** Erweiterung der trockenen, ruderalen Lebensräume entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze auf einen Streifen mit einer Mindestbreite von 5.0 m.
- **A2:** Als Ausgleich für den Verlust des Teilbiotops Nr. 284-001 (nordöstlicher Teil des Geltungsbereiches) und zur Schaffung der zusammenhängenden Fläche mit dem Landschaftsbestandteil (LB) Nr. 70 ist eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (entsprechend der vorhandenen Vegetation im o.g LB) im südlichen Teil des Geltungsbereiches festgesetzt.

Die o. g. Ausgleichsmaßnahmen sind vor dem naturschutzrechtlichen Eingriff (jegliche Bautätigkeit) durchzuführen.

- Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S. v. § 44 Abs. 5 BNatSchG) sog. CEF-Maßnahmen (saP vom 01.12.2020, Biologisches Büro Dr. Brunner- Anlage 3 zur Begründung)

Um das potentielle Vorkommen der Zauneidechse im Geltungsbereich der Planung zu sichern sind folgende CEF Maßnahmen erforderlich:

- Sicherung der Lebensräume des Eidechsenvorkommens am Ostrand des Gebietes durch unter Schutzstellung diese Fläche.
- Anlage von 3 Reptilienmeilern bevor die Zauneidechsen ihre Winterquartiere aufsuchen. Reptilienmeiler: je 2 m x1 m Steinschüttung und je 2m x1 m vorgelagerter Sandbereich mit einer Tiefe von 40 m als Ersatz für Winterquartiere und Eiablageplätze- Schaffung von 6 Zauneidechsen-Reviere.
- Abfangen der potentiellen Zauneidechsen-Population auf den Bauflächen im Spätsommer unmittelbar vor Beginn der Baumaßnahmen (ab August) und Umsiedlung an die Reptilienmeiler (max. 2. Männchen pro Meiler (östliche Randbereiche des Geltungsbereiches).

2. Unterlagen

Den Antragsunterlagen ist ein Freiflächengestaltungsplan mit einem Baumbestandsplan, ein Geländeaufmassplan und bei Versickerung ein Nachweis der Unbedenklichkeit nach dem gültigen DWA-Regelwerk beizufügen.

3. Mutterboden / Bodenschutz

Während der Bautätigkeit ist der Mutterboden schonend zu behandeln und zu schützen, so dass er zur Herstellung von Vegetationsflächen wiederverwendet werden kann. Dabei ist auf die Einhaltung von bodenschützenden Vorschriften zu achten.

4. Altlasten

Sollten bei den Erd- und Tiefbauarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen. Auf die Mitteilungspflichten gern. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG wird verwiesen. Eine Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser im Bereich von schädlichen Bodenveränderung oder Altlast ist nicht zulässig, ein Bodenaustausch bis zum nachweislich verunreinigungsfreien, sickerfähigen Horizont vorzunehmen. Im Fall von Eingriffen in das Grundwasser oder bei Grundwassernutzungen ist das Grundwasser auf möglicherweise vorhandene Belastungen mit Schadstoffen zu untersuchen.

5. Abführung von Oberflächenwasser

Gemäß der hydrodynamischen Kanalnetzrechnung beträgt der maximale Versiegelungsgrad im Gewerbegebiet 80%. Sofern bei geplanter Nachverdichtung eine Überschreitung zu erwarten ist, sind im Rahmen der Grundstücksentwässerung Regenrückhaltemaßnahmen umzusetzen.

Mit einer geplanten Bebauung auf Fläche für den Gemeinbedarf und /oder Versiegelung sind nutzungsabhängig anfallende Schmutz- und/oder Niederschlagswässer getrennt zu fassen und über eine neu herzustellende Trennkanalisation abzuleiten. Der Anschluss ans öffentliche Netz erfolgt jeweils in der Eilgutstraße. Der kanalindiziert maximale Versiegelungsgrad für die o.g. Fläche beträgt 30%. Bei Überschreitung sind Regenrückhaltemaßnahmen erforderlich.

Die detaillierte Entwässerungsplanung ist mit den Bauantrags- bzw. Genehmigungsfreistellungsunterlagen zwingend vorzulegen. Das abfließende Oberflächenwasser darf nicht auf die öffentlichen Verkehrsflächen geleitet werden.

6. Errichtung von Zisternen (Grauwassernutzungsanlagen)

Die Erstellung von Zisternen und sogenannten Grauwassernutzungsanlagen sind nach der Trinkwasserverordnung gegenüber dem Gesundheitsamt (Gesundheitsamt Roth, Dienstgebäude Schwabach, Regelsbacher Straße 9) anzeigepflichtig. Dabei haben sie den Anlagen der DIN 1988 bzw. EN 1717 zu entsprechen und sind nach den allgemeinen anerkannten Regeln auszuführen.

Zisternen ohne hydraulische Einbauten zur Sicherstellung eines Rückhaltevolumens werden als Rückhaltemaßnahmen nicht anerkannt.

Gartenteiche werden als Rückhaltemaßnahmen nicht anerkannt.

7. Bodendenkmäler

Eventuell bei Erdarbeiten zu Tage tretende Bodendenkmäler (auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege - Dienststelle Nürnberg- oder der Unteren Denkmalschutzbehörde Schwabach. Auf Art. 8 Abs. 1-2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) wird hingewiesen

8. Weitere Satzungen und Verordnungen der Stadt Schwabach

Es wird darauf hingewiesen, dass über den Bebauungsplan hinaus andere Satzungen oder Verordnungen zu beachten sind u.a. Satzung über die Herstellung von Garagen- und Stellplätzen (GaStS) der Stadt Schwabach, Baumschutzverordnung der Stadt Schwabach, Verordnung zum Schutz von Landschaftsbestandteilen im Bereich der Stadt Schwabach (LBV), Entwässerungssatzung (EWS) in der jeweils aktuellen Fassung.

§ 15 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Landschaftsbestandteil (LB) Nr. 70 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b und Abs. 6 BauGB)

Die Umgrenzung des Landschaftsbestandteiles Nr. 70 (ABSP- Biotop Nr. 284-002, bei der Teilfläche TF-02 handelt es sich um eine Baumhecke) erstreckt sich gem. der Verordnung zum Schutz von Landschaftsbestandteilen im Bereich der Stadt Schwabach vom 14.06.1999 über die Teilfläche der Fl.Nr. 1287, Gem. Schwabach.

Es handelt sich um artenreiche Ruderalflächen auf Brachland zwischen Walpersdorfer Straße und Bahnlinie.

§ 16 INKRAFTTRETEN (neue Nummerierung)

Der Bebauungsplan tritt mit dem Tag der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Schwabach gemäß § 10 BauGB in Kraft.

Hinweis

Sämtliche in diesen textlichen Festsetzungen zitierten Rechtsnormen können zusammen mit den Bebauungsplanunterlagen während der Öffnungszeiten im Referat für Stadtplanung und Bauwesen, Amt für Stadtplanung und Bauordnung, Albrecht-Achilles-Straße 6/8, I. OG, Zimmer 122, eingesehen werden.

Schwabach, in der Fassung des Satzungsbeschlusses
– S t a d t –

Peter Reiß
Oberbürgermeister

R. 4

A. 41

Anlagen:

1. Anlage zur § 10 Grünordnung- AUSWAHLLISTE ZUR BEPFLANZUNG)



ANLAGE 1
ZU § 10 GRÜNORDNUNG
- AUSWAHLLISTE ZUR BEPFLANZUNG -

Vorbemerkungen:

- Es sind möglichst verschiedene Baumarten zu pflanzen um das Risiko von Ausfällen gering zu halten.
- Es sind möglichst Arten mit unterschiedlichen Blühzeiten zu verwenden. Dies gilt auch für Sträucher und Stauden. Blütensuchende Insekten brauchen das ganze Jahr über Pollen und Nektar.
- Es sollen vorwiegend nur solche Sorten gepflanzt werden, die ungefüllte Blüten haben. i.d.R. produzieren gefüllte Blüten weder Pollen noch Nektar.
- Grundsätzlich dürfen keine Zierformen wie Kugel- und Säulenbäume verwendet werden.

Ausnahme: bei beengten Platzverhältnissen wird eine Säulenform zugelassen.

❖ Kennzeichnung als Pflanze, die für eine Verwendung in Bereichen von z.B. Kinderspielflächen, Kindergärten, Schulen und Freibädern, Hausgärten, die Kindern als Spielort dienen ungeeignet sind, da Pflanzenteile giftig sind. (Quelle: Bekanntmachung einer Liste giftiger Pflanzenarten v. 10.03.1975 des Bundesministeriums für Jugend, Familie und Gesundheit)

⊗ Kennzeichnung der Bäume, die als Ersatzpflanzung von A26 vorgeschlagen werden

Folgende Arten werden empfohlen:

Botanische Bezeichnung	Deutsche Bezeichnung	Bemerkungen	Wuchs		❖	⊗
			H	B		
A. Großkronige Bäume (>20 m Höhe)						
Juglans regia	Walnuss	Sehr guter Klimabaum, ist Profiteur der Klimaerwärmung;	10-20	8-15		⊗
Quercus petraea	Traubeneiche	Achtung: evtl. Eichenprozessionsspinner	20-40	10-25		⊗
Quercus robur	Stieleiche	Achtung: evtl. Eichenprozessionsspinner	25-40	15-25		⊗
B. Mittelkronige Bäume (bis 20 m Höhe)						
Acer campestre	Feldahorn		15	12		⊗
Carpinus betulus	Hainbuche		10-20	7-12		⊗
Carpinus betulus „Fastigiata“	Pyramidenhainbuche	nur pflanzen wenn die Platzverhältnisse sehr beengt sind;	10-20	4		
Corylus colurna	Baumhasel	essbare Früchte; extrem hitze- u trockenresistent;	10-15	8-10		
Prunus avium	Vogelkirsche		15-20	10		⊗
Pyrus calleryana	Stadtbirne		8-15	5		
Pyrus communis	Kulturbirne		5-15	5-10		⊗
Quercus robur „Fastigiata“	Säuleneiche	Achtung: evtl. Eichenprozessionsspinner				



Sorbus aria „Magnifica“	Mehlbeere		6-12	4-7			
Sorbus aucuparia	Gemeine Eberesche, Vogelbeere		6-12	4-6			☼
Sorbus aucuparia var. edulis	Eßbare Eberesche						
Sorbus domestica	Speierling		10-15	8-12			☼
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere		8-10	4-6			
Sorbus torminalis	Elsbeerbaum		8-15	6-8			
Taxus baccata	Gewöhnliche Eibe		5-15			❖	
C. Kleinkronige Bäume (<10 m)							
Cornus mas	Kornelkirsche		5-6	3-5			
Crataegus lavalleyi „Carrierei“	Apfeldorn	Bienenbaum;	5-7	5-7			
Crataegus coccinea	Scharlachdorn		5-9	4-6			
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn	Früchte eßbar; schnittverträglich (auch als Hecke); Vogelschutzgehölz;	5				
Malus domestica	Garten-Apfel		6-8	4-6			☼
Malus sylvestris	Holzapfel		3-5				☼
Mespilus germanica	Mispel		3-5	3-5			
Prunus cerasifera	Kirschpflaume						
Prunus domestica	Zwetschge						☼
Prunus insititia	Haferschlehe						
Prunus mahaleb	Steinweichsel						
Prunus padus	Gemeine Traubenkirsche		3-10	4-8			☼
Pyrus pyrastrer	Wildbirne		9-12				☼
D. Trockenheitsresistente Bäume (Klimabäume)							
Acer monspesulanum	Französischer Ahorn	guter Bienenbaum;	5-8	4-7			
Alnus spaethii	Purpurerle	Nicht i d Nähe von Einrichtungen, die von Kindern benutzt werden Allergieauslösend	12-15	6-8			
Castanea sativa	Edel-Kastanie		10-35	10-12			
Celtis australis	Zürgelbaum		15-20	10-12			
Cornus mas	Kornelkirsche	Auch als Strauch;	3-6	3-6			
Fraxinus ornus „louisalady“	Blumenesche	kein Befall v Eschentriebsterben;	8-10	4-8			
Ostryia carpinifolia	Hopfenbuche		10-15	8-12			
Platanus acerifolia	Platane		20-30	15-25			
Quercus cerris	Zerreiche		20-30	10-20			
Quercus frainetto „Trumpf“	Ungarische Eiche		15-20	8-10			
Quercus x hispanica „Wageningen“	Spanische Eiche		10-15	6-8			



Tilia tomentosa „Brabant“	Silberlinde	Vertragen Hitze u Trockenheit besser als heimische Linden; Keine Honigtaubildung; stark duftend;	20-25	12-18			
Ulmus Hybr. „Lobel“	Ulme	Resistent gegen Ulmensterben;	12-15	4-5			
E. Sträucher über 2 m Höhe							
Acer campestre	Feldahorn						
Amelanchier ovalis	Felsenbirne	Früchte essbar; Herbstfärbung; Vogel-, Nähr- u Nistgehölz;	1-3	2-3			
Carpinus betulus	Hainbuche						
Cornus mas	Kornelkirsche	Früchte eßbar; schnittverträglich; Vogel-, Nähr- u. Nistgehölz;	3-6	3-6			
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel		3-5	2-4			
Corylus avellana	Haselnuß	Nuß essbar; schnittverträglich;	2-6	2-6			
Crataegus i. Sorten	Weißdorn		5				
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	Alle Teile giftig! schnittverträglich; Blühpakt Bayern!	3-5	2-4	❖		
Ligustrum vulgare	Liguster	Schnittverträglich; Beeren leicht giftig u unangenehmer Geschmack; Blühpakt Bayern!	2-5	2-4	❖		
Ligustrum vulgare „Atrovirens“	Wintergrüner Liguster	Schnittverträglich; Beeren leicht giftig u unangenehmer Geschmack; Wintergrün;	3-4	2-4	❖		
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche	Beeren ungenießbar bis schwach giftig; schnittverträglich; Blühpakt Bayern!	2		❖		
Prunus spinosa	Schlehe	Früchte vielseitig verwendbar; schnittverträglich; dornig; Ausläufer treibend; Blühpakt Bayern!	4				
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn	Schnittverträglich; Dornen; schwarze, unreif ungenießbare giftige Beeren; wichtige Nahrungspflanze f. Vögel;	6		❖		
Rosa canina	Heckenrose	Vogelschutzgehölz; essbare Hagebutte; Blühpakt Bayern!	1-3				
Rosa multiflora	Vielblütige Rose	Blühpakt Bayern!					
Rosa rubiginosa	Schottische Zaunrose	Blühpakt Bayern!					
Rosa rugosa	Apfelrose	Blühpakt Bayern!					
Salix in Arten	Weiden	Als Frühblüher wichtige erte Bienen- u Hummelweide; Blühpakt Bayern!	2-3				
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	Blüten+Früchte verwendbar; schnittverträglich; Blühpakt Bayern!	3-6				
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball	Schwach giftig! Schnittverträglich; Blühpakt Bayern!	2,5		❖		
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball	Schwach giftig! Schnittverträglich	3		❖		



F. Sträucher unter 2 m Höhe							
Aronia melanocarpa	Apfelbeere						
Berberis niedrige Arten	Berberitze	Blühpakt Bayern!					
Buxus sempervirens	Buchsbaum	Achtung: Buchsbaumzünzler					
Cytisus scoparius	Besenginster					❖	
Genista tinctoria	Färberginster					❖	
Potentilla in Arten + Sorten	Fünffingerstrauch						
Ribes rubrum	Wilde Rote Johannisbeere						
Ribes nigrum	Wilde Schwarze Johannisbeere						
Ribes uva-crispa	Stachelbeere						
Rosa arvensis	Feldrose	Blühpakt Bayern!					
Rosa pimpinelifolia	Bibernellrose						
Rubus fruticosus	Brombeere						
Salix viminalis	Korbweide	Blühpakt Bayern!					
Spiraea in Arten u Sorten	Spierstrauch						
G. Gehölzarten für freiwachsende Schichtschutzhecken - Ortsrandeingrünung							
Acer campestre	Feldahorn						
Carpinus betulus	Hainbuche						
Cornus mas	Kornelkirsche						
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel						
Coryllus avellana	Haselnuss						
Ligustrum vulgare	Liguster					❖	
Prunus spinosa	Schlehe						
Rosa canina	Hundsrose						
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder						
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball					❖	
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball					❖	
H. Bodendecker							
Hedera helix	Efeu					❖	
Rosa l. S.	Bodendeckende Rosen						
Vinca minor	Immergrün						



I. Kletterpflanzen						
Selbstklimmend:						
Hedera helix	Efeu	Wertvolle Bienenweide im Spätsommer (Blüte erst nach ca. 10 J.), schwarze Beeren sind Vogelnahrung im Winter; Blühpakt Bayern!			❖	
Vitis vinifera	Echter Wilder Wein	Im Herbst leuchtend rotes Laub und blauschwarze Beeren; Blühpakt Bayern!				
Parthenocissus quinquefolia	Gewöhnlicher Wilder Wein					
Parthenocissus tricuspidata	Dreilappiger Wilder Wein					
Rankhilfe erforderlich:						
Clematis vitalba	Gemeine Waldrebe	Nur im Sommer belaubt; Blüte VII-XI, weiß, Blühpakt Bayern!			❖	
Clematis alpina	Alpen-Waldrebe	Nur im Sommer belaubt; Frühling: zartblaue Blüten;				
Lonicera caprifolium	Gemeines Geißblatt	Blühpakt Bayern!				
Lonicera periclymenum	Waldgeißblatt	Blühpakt Bayern!				
Humulus lupulus	Wilder Hopfen	Schnellwachsend; Hopfensprossen sind wie Spargel essbar; Blühpakt Bayern!				
Callystegia sepium	Echte Zaunwinde	V-IX große weiße Blütenkelche; wächst bis 3 m hoch; Blühpakt Bayern!				
Rosa I S	Kletterrosen					
J. Trockenresistente Pflanzen für die extensive Dachbegrünung						
Agrostis tenuis	Rotes Straußgras					
Alium schoenoprasum	Schnittlauch					
Dianthus carthusianorum	Karthäusernelke					
Festuca ovina	Schafschwingel (Gras)					
Festuca rubra	Rotschwingel (Gras)					
Hieracium pilosella	Kleines Habichtskraut					
Petrorhagia saxifraga	Felsennelke					
Potentilla verna	Frühlingsfingerkraut					
Sedum-Arten (acre, album, reflexum)	Mauerpfeffer-Arten					

Empfehlenswerte Pflanzqualität und -größen für die vorgenannten Pflanzen:

Bäume / Hochstämme und Stammbüsche:

Mind. 3-4 x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang max. 18 - 20 cm



Geforderten Stammumfang der Schwabacher Baumschutzverordnung beachten.

Solitärsträucher:

3 x verpflanzt mit Ballen, Höhe 150 / 175 / 200 cm

Sträucher:

Verpflanzt, Höhe 60-100 / 100 – 150 cm

Bodendeckende Gehölze:

3-9 Stk. Pro m², mit Topfballen ab 11 cm, Höhe / Breite 20-30 cm

Bei den Obstbäumen werden regional vorkommende Sorten empfohlen:

Empfehlungsliste für Obstbaumpflanzung

Apfel		Kirschen	
1	Berlepsch	1	Große Schwarze Knorpelkirsche
1	Berner Rosenapfel	1	Kassins Frühe Herzkirsche
1	Brettacher	1	Haumüller Mitteldicke
1	Charlamowsky	3	
1	Croncels		
1	Danziger Kantapfel		
1	Gascoynes Scharlachroter		
1	Gewürzluiken		
1	Goldparmäne		
1	Goldrenette von Blenheim		
1	Gravensteiner		
1	Jakob Fischer		
1	Kaiser Alexander		
1	Kaiser Wilhelm		
1	Landsberger Renette		
1	Mutterapfel/ Lavanthaler Bananenapfel		
1	Roter Atrachan		
1	Roter Boskoop		
1	Roter Eiserapfel		
1	Rote Sternrenette		
1	Welschisner		
1	Wiltshire		
1	Zabergäu Renette		
1	Zenngrunder		
1	Zuccalmaglios' Renette		

Birnen	
1	Blutbirne
1	Bosc's Flaschenbirne
1	Gellerts Butterbirne
1	Gute Graue
1	Köstliche von Chameu
1	Madame Verté
1	Mollebusch
1	Neue Poiteau
1	Oberösterreichische Weinbirne
9	

Zwetschgen	
1	Bühler Frühzwetschge
1	Fränkische Hauszwetschge
1	Wangenheimer Frühzwetschge
0	

ENDE DER PFLANZLISTE