STADT **SCHWABACH**

Die Goldschlägerstadt.

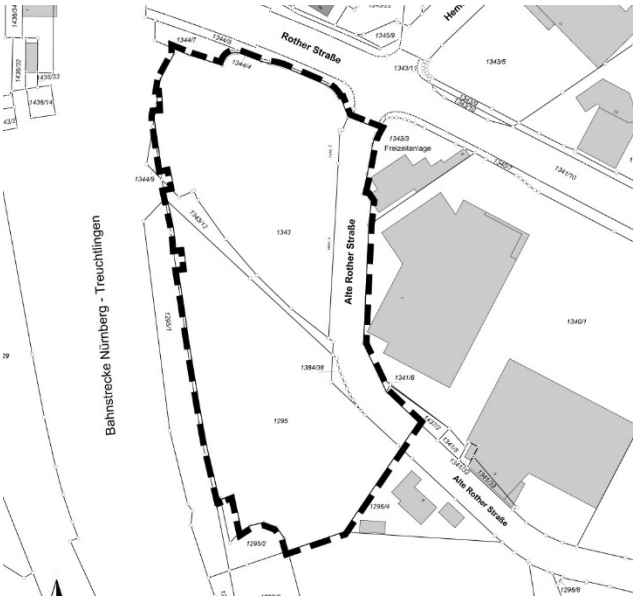
E - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
F - TEXTLICHE HINWEISE
G – ANLAGE ZU DEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN

ZUM ERNEUTEN ENTWURF DES

VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANS MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

VEP S-XII-20

„FIRMENZENTRALE APOLLO – ALTE ROTHER STRASSE 2-4“



STAND: erneuter Billigungsbeschluss, 31.03.2021

---

externe Bearbeitung durch:

VOGELSANG

Planungsbüro Vogelsang
Glockenhofstr. 28
90478 Nürnberg
nuernberg@vogelsang-plan.de
www.vogelsang-plan.de

THIELE
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN GMBH
WOLKERSDORFER HAUPTSTR. 32
91126 SCHWABACH
TEL. 0911/63 60 13 FAX 0911/63 03 21

Die Stadt Schwabach erlässt gemäß Beschluss des Stadtrates vom ..... auf Grund von

§§ 2, 9, 10 Abs. 1, 12, 13 und 13a des Baugesetzbuchs (BauGB) neugefasst durch Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I. S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8.August 2020 (BGBl. I S 1728,
der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
§ 44 Abs. 5 Satz 3 des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz-BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S.306),
Art. 4 Abs. 2 Satz 1 des Gesetzes über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz – BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch Artikel 9b Abs. 2 des Gesetzes vom 23. November 2020 (GVBl. S. 598) und
Art. 6 und 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-I), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23. Dezember 2020 (GVBl. S. 663),

folgende Satzung:

E - Textliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 – 15 BauNVO)

1.1 Das Baugebiet wird als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO mit folgenden Abweichungen festgesetzt:

1.2 Nicht - auch nicht ausnahmsweise - zulässig sind:

- Tankstellen
- selbstständige Lagerplätze
- Betriebe der Schrottverwertung, Autoverwertung, Schrottplätze, Lagerplätze sowie jegliche der vorgenannten Plätze, die vom öffentlichen Straßenraum aus einsehbar sind
- Vergnügungsstätten
- Bordelle und bordellähnliche Betriebe

1.3 Einzelhandelsbetriebe und Betriebe, die Waren an den Endkunden verkaufen, sind nicht zulässig, wenn nahversorgungsrelevante Sortimente bzw. zentrenrelevante Sortimente der Schwabacher Sortimentsliste (siehe Anlage 1) betroffen sind.[1]

Ausnahmsweise können untergeordnete Einzelhandelsflächen bis 200m² Verkaufsfläche aus folgenden Sortimentsbereichen ausschließlich dann zugelassen werden, wenn sie ein deutlich untergeordneter Teil eines Firmenhauptsitzes (1/20 der Nutzfläche des Betriebs als Verkaufsfläche, max. 200 m²) an diesem Standort sind:

- Optik, Augenoptik, Hörgeräte

1.4 Gastronomiebetriebe sind nicht zulässig. Davon ausgenommen und damit zulässig sind dem Gewerbebetrieb zugeordnete Betriebskantinen.

[1] Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Schwabach von 2019, Beschluss des Stadtrates vom 25.10.2020

2 Maß der baulichen Nutzung und Höhe baulicher Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB i.V.m. §§ 16-21a BauNVO)

2.1 Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung gelten die im Planblatt festgesetzten städtebaulichen Parameter.

2.2 Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) kann durch Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sowie durch die Gemeinschaftsanlagen für Stellplätze (GSt) und Gemeinschaftsgarage (GGa) bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden i.S.d. § 19 Abs. 4 BauNVO.

2.3 Die zulässige Höhe der Hauptgebäude wird durch minimale Wandhöhen (WHmin) und maximale Wandhöhen (WHmax) bestimmt. Dabei gilt als oberer Punkt der Wand der obere Abschluss der Wand (Attika).

2.4 Technische Dachaufbauten (z.B. Aufzüge, Klimaanlagen) und aufgeständerte Anlagen (z.B. Solaranlagen) dürfen die maximale Wandhöhe um maximal 3 m überragen, wenn die Anforderungen nach Festsetzung 11.6 erfüllt sind.

2.5 Für technische Dachaufbauten (z.B. Aufzüge, Klimaanlagen) gilt eine Flächenbegrenzung von ein Drittel der Grundfläche des Daches (inkl. Attikafläche).

2.6 Höhenbezugspunkt für die festgesetzten Wandhöhen ist die Fertigfußbodenoberkante des Erdgeschosses (FFOK EG). Diese wird auf 338,5 Meter über Normalnull (m ü.N.N.) festgesetzt.

3 Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

3.1 Die überbaubare Grundstücksfläche ist im Planblatt durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzt.

3.2 Im Gewerbegebiet (GE) ist die abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO in der Form festgesetzt, dass die Länge der Gebäude 50 m überschreiten darf.

3.3 Im Gewerbegebiet (GE) können untergeordnete Nebenanlagen im Bereich der Vorzone (zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baulinien bzw. der Straßenseite des Parkhauses) ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie zwingend dort platziert werden müssen. Auf den verbleibenden Flächen des Gewerbegebiets sind untergeordnete Nebenanlagen zulässig.

4 Abstandsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB i.V.m. Art. 6 BayBO)

4.1 Zur Bemessung der Abstandsflächen gelten die Regelungen des Art. 6 BayBO.

5 Flächen für Stellplätze und deren Zufahrten
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Abs. 6 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

5.1 Stellplätze für KFZ-Fahrzeuge sind nur innerhalb der Flächen für Gemeinschaftsanlagen für Stellplätze (GSt) und der Gemeinschaftsgarage (GGa) zulässig.

5.2 Notwendige Treppenhäuser sind ins Parkhaus (Fläche für Gemeinschaftsgarage) zu integrieren. Sollte dies im Einzelfall nicht möglich sein, dürfen diese um max. 2,00m vor

die Fassade treten, wenn sie gestalterisch in diese integriert sind (keine angebauten offenen Treppenhäuser).

5.3 Stellplätze (St) entlang der ‚Alten Rother Straße' sind ausschließlich im Planblatt festgesetzten Bereich als nicht überdachte Stellplätze zulässig.

5.4 Fahrradstellplätze sind im gesamten GE zulässig.

6 Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

6.1 Auf die Bundesstraße B 2 (Rother Straße) sowie entlang der privaten Grünfläche im Kreuzungsbereich der Alten Rother Straße / Rother Straße sind keine unmittelbaren Grundstückszufahrten zulässig.

7 Führung von Versorgungsleitungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

7.1 Alle Ver- und Entsorgungsleitungen innerhalb des Geltungsbereichs sind unterirdisch zu verlegen.

7.2 Die Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen ist auf die geplanten Pflanzflächen abzustimmen. Zwischen den Versorgungsleitungen und Pflanzflächen ist ein Sicherheitsabstand von mind. 2,50 m einzuhalten. Sollte dieser Mindestabstand unterschritten werden, sind geeignete Maßnahmen zum Schutz des Wurzelwerkes vorzunehmen.

8 Immissionsschutz
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)

Den folgenden Festsetzungen liegen die schallimmissionsschutztechnischen Untersuchungen des Ingenieurbüros für Bauphysik Wolfgang Sorge mbH, Nürnberg, Bericht Nr. 15075.1 sowie 15075.2 zugrunde.

8.1 Entlang der Fassadenabschnitte „Verkehrslärm I" werden die Orientierungswerte gem. DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau" im Tageszeitraum überschritten.

Für Gebäude entlang der Fassadenabschnitte sind Schallschutzvorkehrungen gemäß der DIN 4109, Ausgabe 2018-01, Kapitel 7, vorzusehen.

Nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind so auszuführen, dass sie die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R' w,ges gem. DIN 4109 erfüllen.

8.2 Entlang der Fassadenabschnitte „Verkehrslärm II" werden die Lärmsanierungswerte der 16. BImSchV überschritten und es kann daher nicht mehr von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen ausgegangen werden.

Für Gebäude entlang der Fassadenabschnitte sind auf den lärmzugewandten Fassadenseiten die Anordnung von zu öffnenden Fenstern vor schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nicht zulässig. Ausnahmen sind nur dann zulässig, wenn durch Konstruktionen gewährleistet wird, dass vor den Fenstern der Aufenthaltsräume die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV von tags 64 dB(A) dauerhaft eingehalten werden.

8.3 Sofern in Aufenthaltsräumen die Orientierung mindestens eines Fensters an den lärmabgewandten Fassaden nicht umsetzbar ist, ist durch den Einbau von fensterunabhängigen, schallgedämmten Lüftungseinrichtungen bzw. einer zentralen Lüftungsanlage für eine ausreichende Belüftung zu sorgen.

8.4 Für Außenaufenthaltsbereiche (z.B. Balkone, Terrassen) ist entweder durch Orientierung an lärmabgewandte Gebäudeseiten oder durch bauliche Schallschutzmaßnahmen

wie z.B. Balkonverglasung, sicherzustellen, dass in den Außenwohnbereichen der Dauerschallpegel tags von 62 dB(A) eingehalten wird.

9 Grünflächen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25 und Abs. 1a und 6 BauGB)

9.1 Zu erhaltende Bäume:

An den zur Erhaltung festgesetzten Bäumen ist die Bodenfläche im Kronentraufbereich zuzüglich 1,50 m von jeglicher Beeinträchtigung freizuhalten. Veränderungen des Niveaus (Auf- bzw. Abgrabungen, Aufschüttungen) und Versiegelungen dürfen dort nicht erfolgen. Zusätzlich sind Maßnahmen zur Standortverbesserung (z.B. Durchlüftung des Bodens, Tiefenlockerung, Bodenverbesserung) durchzuführen. Der Gehweg ist als freitragende Konstruktion zu erstellen (vgl. Wurzelbrücken s.o.).

9.2 Pflanzfestsetzungen:

Für sämtliche Pflanzungen von Bäumen, Sträuchern, Bodendeckern, Hecken- und Kletterpflanzen sind standortgerechte Arten aus der entsprechenden Kategorie der Pflanzenliste (siehe Anhang) zu verwenden.

Die Gehölze sind innerhalb eines Jahres nach Erschließung der Flächen zu pflanzen und dauerhaft fachgerecht zu pflegen und zu erhalten. Ausfälle sind gleichwertig zu ersetzen. Formschnitte sind nicht zulässig.

9.2.1 Pflanzqualitäten

Für sämtliche festgesetzten Pflanzungen von Gehölzen sind Arten der entsprechenden Kategorien der Pflanzenliste zu verwenden. Für die festgesetzten Pflanzungen sind mindestens die folgenden Pflanzqualitäten zu verwenden:

Bäume (mit Standortbindung): Großkroniger Hochstamm, 4 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 20-25 cm;

Bäume (ohne Standortbindung): Groß- oder Kleinkroniger Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 18-20 cm

Heister: 2 x verpflanzt, ohne Ballen, 125-150 cm, 1 Stück je 50 m²

Sträucher: Verpflanzter Strauch mit 3 Trieben, ohne Ballen, 100-150 cm Höhe

Bodendecker: Strauch, 2 x verpflanzt, mit Topfballen bzw. ohne Ballen, 5-7 Triebe bzw. 30-40 cm Höhe

Heckenpflanzen: Strauch, 2 x verpflanzt, 80-100 cm Höhe

9.2.2 Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen

Alle Flächen auf den Baugrundstücken, die nicht durch Gebäude, Wege, Terrassen, Zufahrten, Stellplätze oder andere Nebenanlagen in Anspruch genommen werden, sind als

Vegetationsflächen anzulegen, d.h. mit Rasen- oder Wiesenvegetation anzusäen oder mit Gräsern, Stauden oder Gehölzen zu bepflanzen.

9.2.3 Die Grünfläche mit der Zweckbestimmung Eingrünung ist im Bereich der Fahr- und Leitungsrechte durch Bepflanzungen zu begrünen, die die unterirdischen Leitungen nicht beeinträchtigen

9.2.4 Zu pflanzende Bäume:

Die zeichnerisch festgesetzten Bäume mit Standortbindung sind an der im Plan eingezeichneten Stelle zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Diese können parallel zur Straßenbegrenzungslinie oder in Richtung der Längsachse der Straße um maximal 1 m verschoben werden. Die zeichnerische Anzahl ist bindend.

Für die zeichnerisch festgesetzten Bäume ohne Standortbindung ist die zeichnerische Anzahl bindend.

9.2.5 Zu pflanzende Sträucher:

Die im Planteil als „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ sowie als „Private Grünfläche mit Zweckbestimmung, hier: Eingrünung“ festgesetzten Flächen sind mit den in der Pflanzenliste aufgeführten Gehölzen (Heister, Sträucher, Heckenpflanzen und Bodendecker) mehrreihig (mind. jedoch 2-reihig) als freiwachsende Hecken oder flächige Pflanzungen anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

9.3 Pflanzenliste:

Im Bereich der im Bebauungs- und Grünordnungsplan eingetragenen Pflanzgebotsflächen und Pflanzstandorte ist die Bepflanzung mit standortgerechten Gehölzen gemäß nachfolgender Pflanzenliste vorzunehmen. Dabei sind bei festgesetzten punktuellen und flächenhaften Pflanzgeboten für Bäume, und sonstige Bepflanzungen soweit möglich nur standortgerechte und autochthone Gehölze (autochthones Herkunftsgebiet 7) zu verwenden. Die Pflanzen müssen den Gütebestimmungen des Bundes deutscher Baumschulen entsprechen.

9.4 Vermeidungsmaßnahme: Erhalt des Zauneidechsenhabitats (348 m²)

Die als Fläche für Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft (Teilbereich mit Bezeichnung „VM“) festgesetzte Fläche ist ab dem Zeitpunkt der Baufeldräumung zwischen Bahngelände und geplanten Bebauungsflächen zum Schutz vor bau- und betriebsbedingten Beeinträchtigungen dauerhaft abzuzäunen. Auf der Fläche muss regelmäßig (jährlich) innerhalb der Winterschutzzeiten (01.11. bis 30.03.) ein Rückschnitt von Gehölzaufwuchs erfolgen.

9.5 CEF-Maßnahmen:

Als Ausgleich für die im Kernhabitat verlorengehenden Flächen sind innerhalb der als Fläche für Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft (Teilbereich mit Bezeichnung „CEF“) festgesetzten Fläche (725 m²) folgende Optimierungsmaßnahmen vor Beginn der Baumaßnahmen vorzusehen:

- Anlage von 2 Steinhaufen
- Anlage eines Totholzhaufens zwischen den Steinhaufen
- Anlage eines Sandhaufens in sonnenexponierter Lage am südlichen Rand des Vorhabenbereichs
- Anlage von lückig geschichteten Platten oder Brettern auf unversiegeltem, lockerem Untergrund liegend neben dem Sandhaufen

10 Bedingte Festsetzung
(§ 9 Abs. 2 BauGB)

10.1 Die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen für die privaten Flächen innerhalb des Geltungsbereiches treten für den Abschnitt A und Abschnitt B in Kraft, sobald die Freistellung von Bahnbetriebszwecken (Entwidmung) seitens des Eisenbahn-Bundesamtes für den jeweiligen Teilabschnitt erfolgt ist.

11 Gestaltung der baulichen Anlagen / Dächer
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO)

Fassaden

11.1 Fassaden mit einer Länge von mehr als 50 m sind je angefangene 50 m Fassadenlänge durch mindestens ein vertikales Element (z.B. Fassadenversatz, Materialwechsel, vertikales Fensterband) zu gliedern.

11.2 Glänzende Materialien sowie dunkle und grelle Fassadenfarben sind nicht zulässig. Eine Blendwirkung für umliegende Verkehrs- und Bahnflächen ist auszuschließen. Für die Fassadenfarbe ist ein Hellbezugswert von mindestens 30 bis maximal 100 zu wählen.

Dächer

11.3 Für die Bedeckung von Dächern der Haupt- und Nebengebäude sind die Materialien Kupfer, Zink, und Blei ausgeschlossen.

11.4 Flachdächer auf Haupt- und Nebengebäuden sind mit einer extensiven oder intensiven Dachbegrünung zu versehen. Ausnahmen bilden die von untergeordneten Dachterrassen und notwendigen technischen Dachaufbauten (z.B. Aufzüge, Klimaanlagen) eingenommenen Flächen. Es sind trockenheitsresistente und standorttypische Arten zu verwenden. Die Stärke der Substratschicht muss mindestens 8 cm betragen. Dies ist bereits bei Statik und Konstruktion der baulichen Anlagen zu berücksichtigen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

11.5 Im gesamten Plangebiet sind auf Flachdächern von Haupt- und Nebengebäuden Anlagen zur Nutzung von Solarenergie zulässig, ebenso notwendige Aufständerungen. Die Dachflächen unterhalb von Aufständerungen auf Flachdächern sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen.

11.6 Technische Dachaufbauten und aufgeständerte Anlagen (textliche Festsetzungen 11.3 und 11.5) sind um das Maß ihrer Höhe über der tatsächlichen Wandhöhe von der Außenkante der Dachfläche zurückzusetzen. Für technische technische Dachaufbauten und aufgeständerte Anlagen ist eine Überschreitung der maximal zulässigen Wandhöhe um maximal 3 m zulässig.

Einfriedungen

11.7 An der Westseite des Geltungsbereichs ist zur Abgrenzung der benachbarten Bahnfläche eine durchgehende sockelfreie Einfriedung in durchlässiger Ausführung (Maschendraht oder Stabgitter) mit einer Höhe von 2 m über dem vorhandenen Gelände vorzusehen.

11.8 Mauern und Stützwände sind entsprechend der Pflanzenliste zu begrünen.

11.9 An den Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen dürfen Einfriedungen eine max. Höhe von 1,20 Meter über dem Niveau der angrenzenden Straßenoberkante nicht überschreiten. Zulässig sind nur Maschendraht- und Stabgitterzäune mit Hinter- oder

Vorpflanzung. Hecken dürfen diese Höhe bis max. 1,50 Meter über Straßenoberkante überschreiten.

11.10 Hecken an den Grenzen zum öffentlichen Straßenraum sind gemäß Pflanzenliste auszuführen.

Standorte für Wertstoffe / Abfälle

11.11 Standplätze für private Abfall- und Wertstoffbehälter sind in die Gebäude zu integrieren oder so einzuhausen oder zu begrünen, dass die Abfall- und Wertstoffbehälter von öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen aus nicht sichtbar sind.

Werbeanlagen

11.12 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt die Satzung über Außenwerbung in der Stadt Schwabach (Werbeanlagensatzung - WAS) in der jeweils gültigen Fassung (derzeit vom 17.12.2012).

11.13 Ergänzend zu den Regelungen der Werbeanlagensatzung gelten folgende Klarstellungen und Besonderheiten für diesen Bebauungsplan (**die weiteren Anforderungen sind der städtischen Werbeanlagensatzung zu entnehmen**):

Gesamtanzahl der Werbeanlagen:

- Die in der Werbeanlagensatzung festgelegte Anzahl an Werbeanlagen an der Stätte der Leistung (2 Stück) gilt pro Fassadenabschnitt (VEP, Planblatt 2), d.h.

  entlang der Rother Straße: 3 Fassadenabschnitte, Alte Rother Straße: 5 Fassadenabschnitte, Südseite: 2 Fassadenabschnitte.

- Eine Anbringung von drei Werbeanlagen an der Stätte der Leistung an einem Fassadenabschnitt ist möglich, wenn die Gesamtanzahl der Werbeanlagen eingehalten wird (Reduzierung an einem anderen Fassadenabschnitt). Bei einer Mischung aus Kleinstbetrieben ist eine Bündelung in Form einer Sammelwerbeanlage vorzunehmen.

- An der Bahn zugewandten Westseite sind max. 2 Werbeanlagen an der Stätte der Leistung zulässig, wenn hierdurch die Sicherheit des Bahnbetriebs nicht beeinträchtigt wird.

- Am Parkhaus sind ausschließlich Hinweisschilder für das Parkhaus bzw. dessen Bezeichnung zulässig, keine sonstigen Werbeanlagen.

Werbeanlagen im Bereich der Attika

- Werbeanlagen an der Stätte der Leistung im Bereich der Attika können nur dann ausnahmsweise zugelassen werden:
  - Wenn es sich um einen Betrieb mit Hauptfirmensitz in Schwabach handelt und dieser mindestens 60 % der Geschossflächen zu eigenen Zwecken nutzt (entspricht mindestens 4.800 m² Geschossfläche des Betriebs).
  - Maximal je 2 Werbeanlagen im Bereich der Attika an der Eckbebauung (Gebäudeteil C und G). Sollte diese Werbeanlage durch das Parkhaus nicht sichtbar sein, kann eine dieser Werbeanlagen zum Gebäudeteil H verschoben werden)

Freistehende Werbeanlagen

- Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind keine freistehenden Werbeanlagen zulässig.

- Ausnahmsweise können freistehende Werbeanlagen ausschließlich an der Stätte der Leistung zugelassen werden, die auf die Gesamtanzahl anzurechnen sind und eine max. Größe der jeweiligen Werbefläche von 3,50 m Höhe / 1,50 m Breite nicht überschreiten:
    - entlang der Alten Rother Straße bis zu 3 freistehende Werbeanlagen, wenn sie mindestens 1,00m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt sind. Der Vorgartenbereich entlang der Rother Straße ist freizuhalten.
    - auf der Westseite (in Richtung Bahnstrecke) bis zu 2 freistehende Werbeanlagen, wenn die Sicherheit des Bahnbetriebs nicht beeinträchtigt wird.
- Ausnahmsweise können auf der Westseite (in Richtung Bahnstrecke) bis zu 3 freistehende Werbeanlagen ausschließlich an der Stätte der Leistung zugelassen werden, wenn die Sicherheit des Bahnbetriebs nicht beeinträchtigt wird.
- Für Fahnenmasten gelten die v.g. Anforderungen. Die Masthöhe ist auf 6,00m begrenzt, die Fläche des Fahnentuchs auf 1,50 m Breite und 3,50 m Höhe.

F - Textliche Hinweise

1. Städtische Satzungen

Es wird darauf hingewiesen, dass im Geltungsbereich neben den Festsetzungen dieser Satzung die weiteren städtischen Satzungen bzw. Verordnungen in der jeweils aktuellen Fassung zu berücksichtigen sind. Dazu gehören unter anderem (nicht abschließend):

- Satzung über die Herstellung von Garagen und Stellplätzen (Garagen und Stellplatzsatzung - GaStS -)
- Verordnung zum Schutz des Baumbestands in der Stadt Schwabach (BaumSchV)
- Satzung über Außenwerbung in der Stadt Schwabach (Werbeanlagensatzung – WAS)
- Satzung für die öffentliche Entwässerungseinrichtung der Stadt Schwabach (Entwässerungssatzung – EWS)

Die Einhaltung gilt unabhängig davon, ob ein Vorhaben genehmigungspflichtig, genehmigungsfrei o.ä. ist.

2. Freiflächengestaltungsplan:

Ein Freiflächengestaltungsplan ist mit dem Bauantrag zwingend vorzulegen.

3. Artenschutz

Bei Erschließung und Bebauung ist darauf zu achten, dass keine Strukturen mit Fallenwirkung für Kleintiere (z.B. Eidechsen, Spitzmäuse, Igel) entstehen, z.B. durch offene Fallrohre oder Lichtschächte, Gullis unmittelbar an Bordsteinen, tiefe Abflussrinnen o.ä. Bordsteine sind abschnittsweise abzuschrägen, Sockel von Gartenzäunen unterbrochen auszuführen, so dass sie für Kleintiere keine Barrieren bilden.

4. Grundwasser

Wird im Zuge von Baumaßnahmen (auch Erschließungsmaßnahmen) unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und die Stadt Schwabach als untere Wasserbehörde zu benachrichtigen.

Die vorübergehende Absenkung bzw. die Entnahme (Bauwasserhaltung) während der Bauarbeiten stellt einen Benutzungstatbestand nach § 9 WHG dar und bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach Art. 70a BayWG.

Eine Ableitung von Grundwasser ist höchstens kurzfristig, für die Dauer der Bauzeit, zulässig. Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig.

Werden beim Bau hohe Grund- oder Schichtenwasserstände vorgefunden, sind die Keller der Gebäude wasserdicht (z. B. als „weiße Wannen“) herzustellen.

5. Leitungs- bzw. Baumschutzabstände

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 zu beachten.

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. Bei der Verlegung von Leitungen ist der gleiche Abstand zu Bäumen einzuhalten.

Sollten diese Mindestabstände im Einzelfall unterschritten werden, sind vom Verursacher entsprechende Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. die hierdurch entstehenden Kosten zu übernehmen.

6. Stadtentwässerung

Der maximal einzuleitende Drosselabfluss Q_R aus dem Grundstück wird auf 10 l/s festgesetzt.

Es ist ein Überflutungsnachweis gem. DIN 1986-100 zu führen. Die Entwässerungsanlage ist so zu bemessen, dass ein ausreichender Schutz vor unplanmäßiger Überflutung gegeben ist. Die Ableitung von Oberflächenabflüssen auf öffentliche Flächen oder Nachbargrundstücke ist nicht zulässig.

Die Nachweise sind in der objektbezogenen Entwässerungsplanung beachten.

7. Bodendenkmäler / Bodenfunde

Alle Beobachtungen und Funde (z.B. Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder direkt dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden.

8. Bodenschutz

Sollte im Rahmen von Erdarbeiten Boden gefunden werden, der durch seine Beschaffenheit (Fremdbestandteile, Verfärbung, Geruch o.Ä.) einen Altlastenverdacht vermuten lässt, so sind die Erdarbeiten sofort einzustellen. Die zuständigen Stellen beim Umweltamt Schwabach und das Wasserwirtschaftsamt Nürnberg sind in diesem Fall umgehend zu verständigen.

9. Bodenarbeiten

Bauarbeiten sind bodenschonend vorzunehmen. Die Vorgaben zum besonderen Schutz des Mutterbodens und zum Umgang und zum Schutz von Boden nach DIN 19731und § 12 BBodSchV sind dabei zu beachten.

10. Angrenzendes Bahngelände

Eine Überbauung der nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommenen Entwässerungsleitungen der DB AG ist nicht zulässig. Es wäre dann eine Umverlegung der Leitungen auf Kosten des Verursachers erforderlich.

Grundsätzlich gelten für Baumaßnahmen im Bereich von Bahnanlagen besondere Vorschriften. Für weitergehende Informationen und Abstimmungen wenden Sie sich an folgende Stelle: DB Immobilien, Region Süd, Kompetenzzentrum Baurecht, Barthstraße 12, 80339 München.

G - Anlage zu den textlichen Testsetzungen

1 Schwabacher Sortimentsliste 2019 (siehe textliche Festsetzung 1.3)

Zur Zentrenrelevanz von Sortimenten ("Schwabacher Sortimentsliste")					
zentrenrelevante Sortimente				nicht-zentrenrelevant Sortimente	
nahversorgungsrelevant**	WZ 2008*	zentrenrelevant	WZ 2008*	nicht-zentrenrelevant	WZ 2008*
Nahrungs- und Genussmittel	*47.2*	Bekleidung, Wäsche	*47.71*	Möbel, Küchen	*47.59.1*
Getränke	*47.25*	Lederwaren, Schuhe	*aus 47.72*	Camping (ohne Zubehör)	*aus 47.64.2*
Drogerie-, Kosemtikartikel	*aus 47.75*	Haushaltswaren	*aus 47.59.9*	Sportgroßgeräte	*aus 47.64.2*
Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel	aus 47.75	Glas, Porzellan, Keramik	*47.59.2*	Bettwaren, Matratzen	*47.51*
Pharmazeutika, Reformwaren	47.73	Geschenkartikel	*aus 47.78.3*	Leuchten/ Lampen	*aus 47.59.9*
Schnittblumen	aus 47.76.1	Spielwaren	*47.65*	Rolläden, Markisen	*aus 47.53*
Zeitungen, Zeitschriften	47.62.1	Optik, Augenoptik, Hörgeräte	*47.78.1* *aus 47.74*	Bodenbeläge, Teppiche, Tapeten, Fliesen	*aus 47.53* *aus 47.52*
		Uhren, Schmuck	*47.77*	Kfz- und Motorradzubehör	*45.32*
		Sportartikel (ohne Sportgroßgeräte)	*aus 47.64.2*	Sanitärbedarf	*aus 47.52*
		Sportbekleidung, Sportschuhe	*aus 47.71* *aus 47.72*	Gartenbedarf, Gartenmöbel, Pflanzen	*aus 47.52.1* *aus 47.76.1*
		Bücher, Papier, Schreibwaren	*47.61* *47.79.2* *47.62.2*	Elektrogroßgeräte, Installationsmaterial	*47.54* *aus 47.52*
		Elektrokleingeräte	*aus 47.54*	Büromöbel	*aus 47.59.1*
		Computer und Zubehör	*aus 47.41* *aus 47.43*	Kinderwagen	*aus 47.59.9*
		Unterhaltungselektronik	*47.43* *47.63*	Maschinen, Werkzeuge	*aus 47.52*
		Bild- und Tonträger	*47.63*	Bauelemente, Baustoffe	*aus 47.52*
		Telekommunikation und Zubehör	*47.42*	Eisenwaren, Beschläge	*aus 47.52*
		Foto	*47.78.2*	Farben, Lacke	*aus 47.52.3*
		Heimtextilien	*aus 47.51*	Kamine, Kachelöfen	*aus 47.52*
		Handarbeitsbedarf, Kurzwaren, Stoffe	*aus 47.51*	Tierfutter	*aus 47.76.2*
		Bettwäsche	*aus 47.51*	sonstiger zoologischer Bedarf und lebende Tiere	*47.76.2*
		Gardinen	*aus 47.53*		
		Sanitätsbedarf	*47.74*		
		Musikinstrumente und Zubehör	*47.59.3*		
		Kunstgewerbe, Bilder, Bilderrahmen	*aus 47.78.3*		
		Angeln, Waffen, Jagdbedarf	*aus 47.64.2* *aus 47.78.9*		
		Erotikartikel	*aus 47.78.9*		
		Parfümerieartikel	*aus 47.75*		
		Fahrräder und Zubehör	*47.64.1*		
Quelle: Dr. Lademann & Partner. * Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistischen Bundesamtes, Ausgabe 2008 ** nahversorgungsrelevante Sortimente sind zugleich auch zentrenrelevant. Nicht aufgeführte Sortimente sind dem nicht-zentrenrelevanten Bedarf zuzuordnen.					

2 Pflanzenliste (siehe textliche Festsetzungen 9.2 - 9.3)

<u>Für die Bäume in den zum „Anpflanzen von Bäumen (mit Standortbindung)" festgesetzten Standorten werden folgende Arten empfohlen:</u>

- Großkronige Hochstämme:

  - Ostrya carpinifolia (Gewöhnliche Hopfenbuche)
  - Quercus petraea (Trauben-Eiche)
  - Tilia tomentosa ‘Brabant‘ (Silber-Linde)

<u>Für die Bäume in den zum „Anpflanzen von Bäumen" festgesetzten Standorten ist folgende Gehölzliste werden folgende Arten empfohlen:</u>

- Groß- und Kleinkronige Hochstämme:

  - Acer campestre ‘Elsrijk‘ (Feld-Ahorn)
  - Carpinus betulus ‘Fastigiata‘(Säulen-Hainbuche)
  - Corylus colurna (Baum-Hasel)
  - Fraxinus ornus (Blumen-Esche)
  - Juglans regia (Walnuss)

- Liquidambar styraciflua (Amberbaum)
- Liriodendron tulipifera (Tulpenbaum)
- Tilia cordata (Winter-Linde)

Für die im Planteil als „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ sowie als „Private Grünfläche mit Zweckbestimmung, hier: Eingrünung“ festgesetzten Flächen werden folgende Arten empfohlen:

- Heister:

- Acer campestre (Feld-Ahorn)
- Carpinus betulus (Hainbuche)
- Sorbus aucuparia (Eberesche)

- Sträucher:

- Amelanchier lamarckii (Felsenbirne)
- Berberis vulgaris (Sauerdorn)
- Cornus mas (Kornelkirsche)
- Cornus sanguinea (Blut-Hartriegel)
- Corylus avellana (Haselnuss)
- Crataegus monogyna (Weißdorn)
- Euonymus europaea (Europ. Pfaffenhütchen)
- Ligustrum vulgare (Rainweide)
- Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche)
- Rosa rubiginosa (Wein-Rose)
- Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
- Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball)

- Bodendecker:

- Deutzia gracilis (Maiblumenstrauch)
- Hedera helix (Efeu)
- Hypericum calycinum (Niedriges Johanniskraut)
- Ligustrum vulgare ‘Lodense’ (Rainweide ‘Lodense’)
- Potentilla i.S. Potentilla fruticosa i.S.
- Ribes alpinum ‘Schmidt’ (Alpenjohannisbeere)
- Rosa i.S. (Bodendeckende Rosen) Güteklasse A
- Vinca minor (Immergrün)

- Heckenpflanzen:

- Carpinus betulus (Hainbuche)
- Fagus sylvatica (Rot-Buche)
- Ligustrum vulgare ’Atrovirens’ (Wintergrüner Liguster)