

Bebauungsplan S-23-65 "Westlich der Albrecht-Dürer-Straße"

Teilbereich - 4. Änderung



Begründung

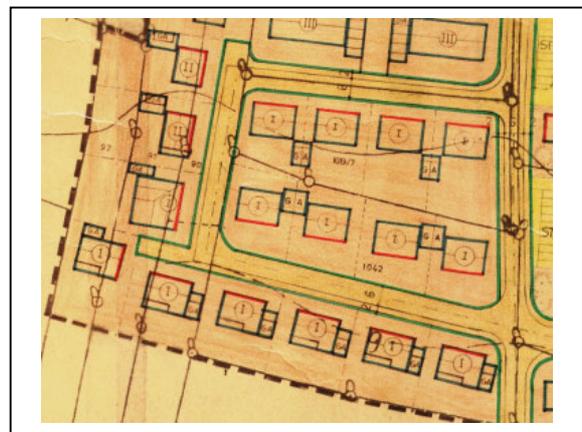
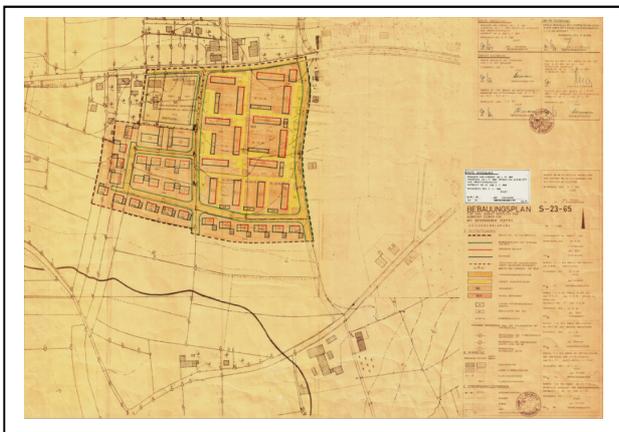
12.10.2021

Inhalt

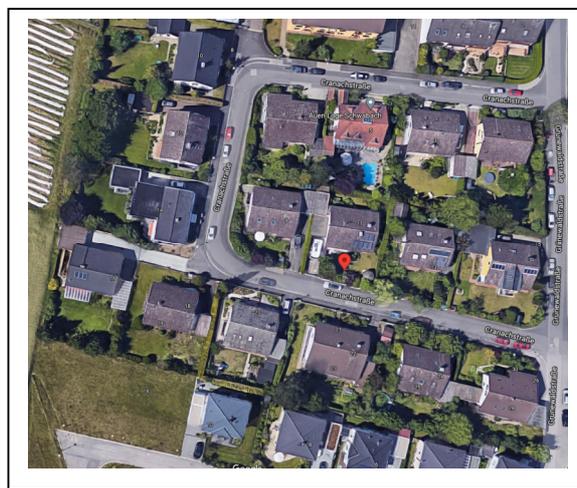
1. Geplante Änderung	1
2. Ausgangslage	2
3. Gebietsuntersuchung	2
4. Beteiligte Behörden	3
5. Verfahrensart.....	3
6. Bebauungsplanänderungen – 4. Änderung	3
7. Textliche Festsetzungsänderungen – 4. Änderung	4
8. Fazit	4

1. Geplante Änderung

Der Bebauungsplan S-23-65 "Westlich der Albrecht-Dürer-Straße", 4. Änderung, sieht für einen Teilbereich eine städtebaulich vertretbare Nachverdichtung des Gebietes vor. Es soll zusätzlicher Wohnraum durch eine zweigeschossige Bebauung, anstelle der bestehenden Eingeschossigkeit, zugelassen werden.



Die 4. Änderung des Bebauungsplanes S-23-65 "Westlich der Albrecht-Dürer-Straße" umfasst folgende Flurstücke der Gemarkung Schwabach: Fl. Nr.: 1019/7, 1019/8, 1019/9, 1019/10, 1042, 1042/3, 1042/4, 1042/5, 1042/9, 1042/10, 1042/11, 1042/12, 90/9, 90/11, 92/6.



2. Ausgangslage

Der bisherige rechtsverbindliche Bebauungsplan S-23-65 "Westlich der Albrecht-Dürer-Straße" grenzt an Bereiche in denen u.a. eine zweigeschossige Bauweise zulässig ist und bereits baulich durchgeführt wurde. Ziel ist es, über die Zulässigkeit eines zweiten Vollgeschosses für mögliche Um- oder Neubauten eine Nachverdichtung zu erreichen.

3. Gebietsuntersuchung

3.1 Aufstockung Gebäude

Zwischen den Gebäuden ist ausreichend Abstand, sodass eine Aufstockung i.d.R. die Abstandsflächen zwischen den Gebäuden nicht berühren würde.

3.2 Straßenraum

Es handelt sich um eine ruhige kleinere Nebenstraße, ohne Markierungen. Es herrscht ein geringes Verkehrsaufkommen, ohne Durchgangsverkehr.

3.3 Parkraum

Die Grundstücke verfügen alle über Stellplätze bzw. Garagen, die auf dem Grundstück angeordnet sind. Zusätzliche Stellplätze auf den Grundstücken sind i.d.R. möglich.

3.4 Einfluss von zusätzlichen Wohnungen bzw. weiteren Bewohnern

In dem sehr ruhigen Wohngebiet sind nur wenige Passanten unterwegs. Zusätzliche Nutzungen in dem betroffenen Bereich (z.B. Gewerbe, etc.) existieren nicht. Somit könnte hier die Festsetzung WR (reines Wohngebiet) unberührt bleiben. Eine höhere Anzahl an Bewohnern des Gebietes, durch Schaffung neuen Wohnraumes, ist möglich.

4. Beteiligte Behörden

4.1 Bauordnungsbehörde BOB

Für die Flurnummer 90/9 wurde bereits eine Befreiung in 2012, für eine zweigeschossige Bauweise gewährt.

4.2 Tiefbauamt

- > Aktuell Mischwasserkanal vorhanden
- > Versiegelte Flächen bleiben unverändert
- > Regenwasser hat größeren Einfluss auf Kanalquerschnitt als Schmutzwasser. Hier kein zusätzliches Niederschlagswasser zu erwarten.

4.3 Naturschutz – Umweltschutzamt

Nach grober in Augenscheinnahme durch das Stadtplanungsamt sind nur einzelne Bäume auf den privaten Grundstücken vorhanden. Diese sind i.d.R. unkritisch angeordnet. Die gültige Baumschutzverordnung der Stadt Schwabach ist einzuhalten. Eine Einzelfallprüfung des Baumbestandes, im Bauantragsverfahren, ist erforderlich. Durch den erforderlichen Rückbau der Dächer dieses älteren Hausbestandes kann u.U. ein Eingriff in den Artenschutz erfolgen. Das gültige Artenschutzrecht ist einzuhalten. Eine Einzelfallprüfung durch Biologen (u.A. artenschutzrechtliche Vorabschätzungen), im Bauantragsverfahren, ist erforderlich. Baumschutzverordnung und Artenschutzrecht sind bei Baumaßnahmen einzuhalten.

5. Verfahrensart

Für das Verfahren des Bebauungsplanes S-23-65 "Westlich der Albrecht-Dürer-Straße", 4. Änderung, sind die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB erfüllt.

Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a Abs. 1 Satz 1, da der Bebauungsplan eine städtebaulich vertretbare Nachverdichtung des Gebietes zum Ziel hat.

Es ist kein UVP-pflichtiges Vorhaben geplant und es gibt auch keine Anhaltspunkte einer Beeinträchtigung hinsichtlich FFH-Gebiete oder Europäischer Vogelschutzgebiete.

Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren aufgestellt bzw. geändert werden, da die zulässige Grundfläche von 20.000 m² für die betroffenen Bereiche von ca. 11.850 m² (siehe Flurnummern und Anlage) (§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB) nicht überschritten ist..

Darüber hinaus findet bei Bebauungsplänen bis zu einer Grundfläche von 20.000 m² die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB keine Anwendung.

Ebenso kann nach § 13a Abs. 3 Nr. 1 BauGB auf die frühzeitige Beteiligung, auf die Umweltprüfung und den Umweltbericht, auf die Angaben welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie auf die zusammenfassende Erklärung verzichtet werden

6. Bebauungsplanänderungen – 4. Änderung

Eine Änderung der Geschoszahl, im **Bebauungsplan S-23-65 "Westlich der Albrecht-Dürer-Straße"**:

Ⓛ von Eingeschossig > in Zweigeschossig II

in dem betroffenen Teilgebiet / Geltungsbereich des B-Planes ist sinnvoll und städtebaulich verträglich. Bestandsgebäude müssen nicht zwingend aufgestockt oder den Festsetzungsänderungen angepasst werden.

7. Textliche Festsetzungsänderungen – 4. Änderung

zu den Festsetzungen der Satzung vom 21.01.1971

a) Maß der baulichen Nutzung

- Für den Geltungsbereich der 4. Änderung, einem Teilbereich des Bebauungsplanes S-23-65 "Westlich der Albrecht-Dürer-Straße" gilt die BauNVO in Ihrer aktuellen Fassung von 2017. Für das Gebiet außerhalb der 4. Änderung gilt weiterhin die BauNVO 1962.
- Überbaubare Flächen (nach § 5 Satzung B-Plan S-23-65): Neben den unter II. festgesetzten überdachten Freisitzen, die weiterhin, wie in der bestehenden Satzung dargelegt, zulässig sind, werden Terrassenüberdachungen und Nebengebäude wie Gartenschuppen, Pools, etc. außerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen, sofern diese der festgesetzten GRZ von 0,4/0,6 entsprechen. *Bisher konnten unter I. keine baulichen Anlagen außerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden.*

b) Bauliche Gestaltung (nach § 6 Satzung B-Plan S-23-65)

- Die Beibehaltung der Dachform bei Hauptgebäuden wird festgesetzt, da nach BauNVO § 15 die Eigenart des Baugebietes erhalten bleiben sollte. *Bisher sind Satteldächer mit Ziegeleindeckung festgesetzt.*
- Eine Anpassung der Dachneigung von 20° bis 35° macht Sinn, um die Eigenart des Baugebietes nicht zu verändern und sowohl auf eingeschößigen als auch 2-geschoßigen Gebäude einzugehen. *Bisher war die festgesetzte Dachneigung: I 20°-30° und II 30°-35°.*
- Für Nebengebäude wird die Festsetzung der Dachformen aufgehoben. *Bisher waren Flachdächer und flach geneigte Pultdächer festgesetzt.*
- Die Festsetzung für Dachaufbauten (Gauben) wird aufgehoben. *Bisher waren Dachaufbauten (Gauben) nicht zulässig.*

Dachaufbauten sind zulässig, sofern sie folgende Bedingungen einhalten:

 - Die Gesamtlänge der Dachaufbauten (einschließlich Zwerchhaus) darf beim Satteldach 1/2 der Gebäudelänge nicht überschreiten.
 - Zwischen zwei Dachaufbauten ist ein Abstand von mind. 1,50 m einzuhalten.
 - Die Dachaufbauten müssen zur Giebelwand zur Traufe und First einen Abstand von mind. 1,00 m einhalten.
 - Die senkrechte Wandhöhe des Dachaufbaus, gemessen zwischen Fußpunkt des Dachaufbaus und Schnittpunkt dieser Wand mit der Dachhaut des Dachaufbaus, darf 1,60 m nicht überschreiten.
 - Die Dachaufbauten eines Gebäudes sind mindesten 0,30 m von der Außenkante der Außenwand zurückzusetzen.

Weitere Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes S-23-65 "Westlich der Albrecht-Dürer-Straße" bleiben von dieser Änderung unberührt und gelten weiterhin.

8. Fazit

Ziel der Bebauungsplanänderung ist die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum durch Nachverdichtung eines bestehenden Wohngebietes. Wobei die Beibehaltung der Grundstruktur der Siedlung mit freistehenden Gebäuden und großzügigen Grundstückszuschnitten mit hohem Grün- und Freiflächenanteil beibehalten werden soll. Umliegend herrscht bereits eine 2-geschoßige Bauweise vor. Eine Zweigeschossigkeit der bestehenden Gebäude ist somit verträglich.