

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

Teilbereich - 4. Änderung



Satzung / Festsetzungen > wird später auf B-Plan abgebildet.

12.10.2021

BEBAUUNGSPLAN S-23-65 "Westlich der Albrecht-Dürer-Straße", 4. Änderung

GELTUNGSBEREICH

Die 4. Änderung des Bebauungsplan 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.

Bebauungsplan Satzung aus 1973 – **zzgl. farbige (rot) Ergänzungen zur 4. Änderung**
zur Änderung der Satzung zum Bebauungsplan S - 23 - 65 für das Gebiet in Schwabach
westlich der Albrecht - Dürer - Straße.

Die Stadt Schwabach erlässt aufgrund des § 10 des Bundesbaugesetzes – BauG - vom 23.6.1960 (BGBl. I S.341) in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - vom 25. Januar 1952 (BayBS I S.461) und mit Art. 107 Abs. 1 Nr. 1 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 1.8.1962 (GVBl. S.179 ber. S.250) folgende mit Entschließung der Regierung von Mittelfranken vom 12. Mai 1971 Nr. II/7 – 01 h 8/71 genehmigte Satzung über den Bebauungsplan für das Baugebiet Schwabach westlich der Albrecht-Dürer-Straße (Bebauungsplan S - 23 - 65).

§ 1

Allgemeines

Für das Gebiet westlich der Albrecht-Dürer-Straße gilt der im August 1965 vom Stadtbauamt Schwabach ausgearbeitete Plan vom 10.07.1967 (Original) mit den Änderungen vom 05.11.1968 (1. Änderung), 29.05.1971 (2. Änderung), und 22.10.1973 (3. Änderung) der zusammen mit den nachstehenden Festsetzungen den Bebauungsplan S – 23 - 65 bildet. Der Plan ist Bestandteil der Satzung.

- Im Rahmen der 4. Änderung eines Teilbereiches (Geltungsbereich 4. Änderung, Cranachstraße) des Bebauungsplanes S-23-65 "Westlich der Albrecht-Dürer-Straße"

werden einzelne Paragraphen der bestehenden Satzung (textliche Festsetzungen) ergänzt, siehe roten Text.

- Im Bebauungsplan werden in den planerischen Festsetzungen der Geltungsbereich der 4. Änderung und die Zahl der Vollgeschoße dargestellt.
- Die wesentlichste Änderung für den Geltungsbereich der 4. Änderung ist die 2-geschossige Bauweise (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO).
- Weitere planerische und textliche Festsetzungen innerhalb der bisherigen Satzung des bestehenden Bebauungsplanes S-23-65 "Westlich der Albrecht-Dürer-Straße" bleiben von diesen Änderungen unberührt und gelten weiterhin.

§ 2

Art der Nutzung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird nach Maßgabe der im Plan vorgenommenen Abgrenzung als reines Wohngebiet (WR) und als Mischgebiet (MI) festgesetzt. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.

§ 3

Bauweise

Es wird die offene Bauweise festgesetzt mit der Abweichung, daß auf den im Plan festgesetzten Garagenflächen Kleingaragen an der Grundstücksgrenze errichtet werden können, selbst dann, wenn sie mit Hauptgebäuden verbunden sind.

§ 4

Maß der baulichen Nutzung

Für das reine Wohngebiet gelten die Höchstwerte des § 17 Abs. 1 BauNVO als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung, soweit sich nicht im Einzelfall aufgrund der festgesetzten überbaubaren Flächen, Geschoßzahlen und Grundstücksgrößen ein geringeres Maß der Nutzung ergibt. Für das Mischgebiet wird das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung ausschließlich durch die im Plan getroffenen Festsetzungen bestimmt.

- 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. ("Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist")
- Für das Bebauungsplangebiet S-23-65 außerhalb des Geltungsbereiches der 4. Änderung gilt weiterhin die BauNVO 1962.

§ 5

Überbaubare Flächen

- I. Außerhalb der überbaubaren Flächen dürfen bauliche Anlagen im Sinne des § 23 Abs. 5 BauNVO nicht errichtet werden. Ausgenommen sind Garagen, wenn sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können und innerhalb der überbaubaren Flächen nur mit erheblichen Schwierigkeiten zu errichten sind.
- II. Ausnahmsweise können überdachte Freisitze bei ein- und zweigeschossigen Einzelgebäuden zugelassen werden, wenn sie direkt an das Wohngebäude angebaut sind, nach mindestens zwei Seiten offen bleiben, 20 qm Nutzfläche sowie eine maximale Höhe von 2,75 m (Flachdach) nicht überschreiten und gestalterische Belange nicht beeinträchtigt werden. Die Dachflächen der Freisitze dürfen nicht als Terrassen verwendet werden. "
 - Bisher konnten unter I. eher keine baulichen Anlagen (Ausnahme Garagen) außerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden.
 - 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 entsprechen.

§ 6

Bauliche Gestaltung

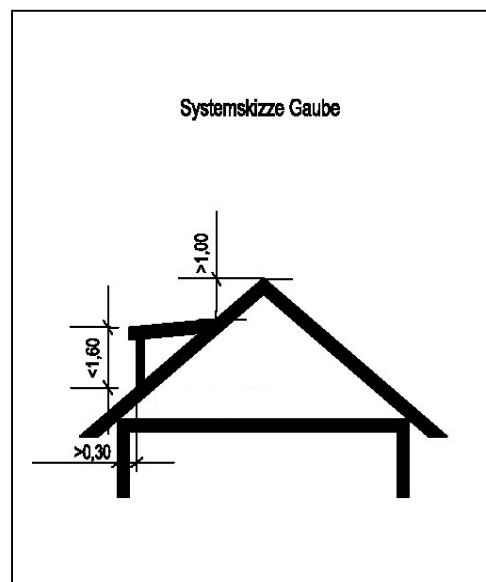
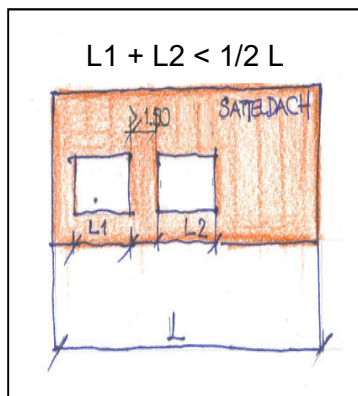
Für Hauptgebäude sind Satteldächer mit Ziegeleindeckung vorzusehen. Innerhalb des Mischgebietes beträgt die Dachneigung für Hauptgebäude 25 – 35°. Für Garagen und sonstige Nebengebäude sind innerhalb des gesamten Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Flachdächer oder flach geneigte Pultdächer vorzusehen. Im übrigen gelten die im Planblatt festgesetzten Dachneigungen. Kniestöcke dürfen nicht höher als 50cm sein. Dachaufbauten (Gauben) sind nicht zulässig.

- Für Hauptgebäude ist eine Dachneigung von 20° bis 35° zulässig. Bisher waren die festgesetzten Dachneigungen: Eingeschossig: 20°-30° und Zweigeschossig: 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.



§ 7

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit dem Tage der gem. § 12 BBauG erfolgten Bekanntmachung in Kraft.

Schwabach, den 21. Januar 1971

S t a d t

gez. Reimann

Oberbürgermeister

Gemäß § 12 des BBauG wurde die Genehmigung des Bebauungsplanes S – 23 - 65 und die öffentliche Auslegung am 29. Mai 1971 im Amtsblatt der Stadt Schwabach bekanntgemacht.

Schwabach, den 7. Juni 1971

S t a d t

gez. Reimann

Oberbürgermeister H. A.41

Gemäß § 12 des Bundesgesetzes wurde die Satzungsänderung (§ 5) am 20.10.1973 im Amtsblatt der Stadt Schwabach bekanntgemacht.

Schwabach, den 22.10.1973

S t a d t

gez. Reimann

Oberbürgermeister R.4 A.41

Siehe Verfahrensvermerke:

Gemäß § 12 des BauGB wird die 4. Bebauungsplanänderung S-23-65 "Westlich der Albrecht-Dürer-Straße" am im Amtsblatt der Stadt Schwabach bekanntgemacht.

Schwabach, den

S t a d t

.....
gez. Reiß
Oberbürgermeister

.....
gez. Kerckhoff
R.4

.....
gez. Kartmann
A.41