



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 § 3 des Gesetzes vom 24.07.2019 (GVBl. S. 408).
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).
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 W - 29 - 12

„SÜDLICHER PFAFFENSTEIG“

MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

FÜR DEN BEREICH DER OBEREN PFAFFENSTEIGSTRASSE UND STRASSE AM PFAFFENSTEIG

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes W-29-12 umfasst die Grundstücke, die nördlich der Oberen Pfaffensteigstraße (ab der Hausnr. 28) und an der Straße Am Pfaffensteig, Rankenweg sowie am Efeuweg anliegen (s. Planblatt).

Hinweis:

Alle in den textlichen Festsetzungen genannten Grundstücke liegen in der Gemarkung Wolkersdorf.

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB und BauNVO)

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

1.1 Die mit **WA1, WA2, WA3, WA4 und WA5 gekennzeichneten Flächen sind als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.**

- 1.2** Von den allgemein zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 2 BauNVO sind die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften und von den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO Betriebe des Beherbergungsgewerbes (Nr. 1), Anlagen für Verwaltungen (Nr. 3), Gartenbaubetriebe (Nr. 4) und Tankstellen (Nr. 5) ausgeschlossen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V. m. §16 Abs. 2 BauNVO i.V. m. § 19 BauNVO)

- 2.1** Als Höchstmaß der baulichen Nutzung ist in den Wohngebieten: **WA1, WA2, WA3 und WA4** eine Grundflächenzahl (bezeichnet als **GRZ1**) von **0,3** festgesetzt.

Die Überschreitung um die Hälfte der festgesetzten o.g. Grundflächenzahl für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze (bezeichnet als **GRZ2**) ist gem. § 19 Abs. 4 BauNVO zulässig. **Weitere Überschreitungen auch in geringfügigen Ausmaß gem. § 19 Abs. 4 Satz 2, Halbsatz 2 BauNVO sind nicht zulässig**

- 2.1.1.** Für folgende Grundstücke in den Wohngebieten: **WA1, WA 2 und WA3:**



Bild 1- markierte Grundstücke mit einer Überschreitung der GRZ1 von 0,3 (Überbauung durch die Hauptgebäude)

Fl.Nr.	Lage
686/ 290	Efeweg, HausNr. 7
686/ 284	Efeweg, Hausnr. 34
686/ 283	Efeweg, Hausnr. 36
686/ 282	Efeweg, Hausnr. 38
686/ 272	Rankenweg HausNr.7
686/ 271	Rankenweg HausNr.7a
686/ 326	Am Pfaffensteig HausNr. 4
686/ 106	Am Pfaffensteig Hausnr. 4a
686/ 175	Obere Pfaffensteigstraße 48

auf denen die Überbauung im Bestand die festgesetzte GRZ1 von 0,3 überschreitet,

sind gem. § 1 Abs. 10 BauNVO nähere Bestimmungen festgesetzt:

- Die Wiedererrichtung des Hauptgebäudes im Umfang der vorhandenen Überbauung durch das Hauptgebäude ist allgemein zulässig.
- Die Errichtung der Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO ist nur dann ausnahmsweise zulässig, wenn die, durch die o.g. Anlagen überbaute Fläche die festgesetzte GRZ 2 (15% der Grundstücksfläche) nicht überschreitet.

Die Bestandspläne mit der vorhandenen Versiegelung auf den o.g. Grundstücken - Stand vom 08.08.2018 sind Bestandteil der o.g. Festsetzungen (s. Anlage 1).

2.1.2 Für folgende Grundstücke in den Wohngebieten: **WA1, WA2, WA3 und WA4:**



Bild 2- markierte Grundstücke mit einer Überschreitung der zulässigen GRZ 2 (Überbauung durch Nebenanlagen, Garagen und deren Zufahrten)

Fl.Nr.	Lage
686/ 124	Am Pfaffensteig 14a
686/ 379	Am Pfaffensteig. 29b
686/ 373	Am Pfaffensteig 47
686/270	Rankenweg.9
686/269	Rankenweg 9a
686/374	Rankenweg.14
686/ 313	Obere Pfaffensteigstr. 72
686/ 310	Obere Pfaffensteigstr. 74
686/ 57	Obere Pfaffensteigstr. 78

auf denen die Überbauung im Bestand die festgesetzte GRZ 2 überschreitet, sind gem. § 1 Abs. 10 BauNVO nähere Bestimmungen festgesetzt:

- Die Errichtung der Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO sind nur dann ausnahmsweise zulässig, wenn die, durch die o.g. Anlagen überbaute Fläche die festgesetzte GRZ2 (15% der Grundstücksfläche) nicht überschreitet.

Die Bestandspläne mit der vorhandenen Versiegelung auf den o.g. Grundstücken - Stand vom 08.08.2018 sind Bestandteil der o.g. Festsetzungen (s. Anlage 2).

2.1.3 Für folgende Grundstücke in den Wohngebieten: **WA1, WA2, WA3 und WA4:**

Fl.Nr.	Lage
686/ 292	Efeuweg 11
686/ 289	Efeuweg 17
686/314	Am Pfaffensteig 6
686/ 102	Am Pfaffensteig 10
686/190	Am Pfaffensteig 23
686/ 390	Am Pfaffensteig 28
686/71	Am Pfaffensteig 32
686/61	Am Pfaffensteig 41
686/ 60	Am Pfaffensteig 43
686/ 372	Am Pfaffensteig 49
686/404	Rankenweg.2a
686/49	Rankenweg 6
686/97	Rankenweg 6a
686/48	Obere Pfaffensteigstr. 32
686/361	Obere Pfaffensteigstr. 32a
686/274	Obere Pfaffensteigstr. 40
686/177	Obere Pfaffensteigstr. 44
686/176	Obere Pfaffensteigstr. 46
686/175	Obere Pfaffensteigstr. 48
686/311	Obere Pfaffensteigstr. 52b
686/198	Obere Pfaffensteigstr. 59
686/197	Obere Pfaffensteigstr. 59a
686/33	Obere Pfaffensteigstr. 61
686/75	Obere Pfaffensteigstr. 62
686/ 181	Obere Pfaffensteigstr. 62a
686/199	Obere Pfaffensteigstr. 63
686/255	Obere Pfaffensteigstr. 64a
686/183	Obere Pfaffensteigstr. 66
686/201	Obere Pfaffensteigstr. 67

auf denen die Überbauung im Bestand die festgesetzte GRZ 2 überschreitet, sind gem. § 1 Abs. 10 BauNVO folgende nähere Bestimmungen festgesetzt:

- Die Errichtung der Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO sind nur dann ausnahmsweise zulässig, wenn eine doppelt so große Fläche wie die beantragte, zu überbauende Fläche an einer anderen Stelle auf dem Grundstück entsiegelt wird (s. Bild 3-Systemskizze).

0 1 2 3 4 5 6 7 8 9

0

Journal of Management Education 36(7) 809–824

~~Abstandsflächenregelungen des Art. 6 BayBO festgesetzt: 0,4 H zu den seitlichen Grundstücksgrenzen, jedoch mindestens 3,0 m.~~

- 2.4.3 Auf dem Grundstück Fl.Nr. 686/63, Am Pfaffensteig 37 ist die Errichtung der neuen baulichen Anlagen nur im Bereich des, der Straße zugewandten Grundstücksteils (z. B. Anbauten) bis zu einer Grundfläche von maximal 30% der Größe des Hauptgebäude, ausnahmsweise außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 2.4.4 Die Hauptfistrichtung bei Hauptgebäuden ist entsprechend der Eintragung im Planblatt einzuhalten. Querbauteile sind dem Hauptgebäude unterzuordnen.
- 2.4.5 Von der straßenseitigen Baugrenze entlang der südlichen Abgrenzung der:
- Oberen Pfaffensteigstraße in **WA3** und
 - Straße Am Pfaffensteig in **WA2**
- sind die Hauptgebäude in einem Abstand von maximal 5.0 m in der Grundstückstiefe nach hinten zu errichten.

2.5 Bezugshöhen (§ 9 Abs.1 BauGB, §16 Abs.2 und § 18 BauNVO)

Die Bezugshöhen für die Höhenfestsetzungen (BH) auf den Grundstücken sind in Meter über NN (Normallnull) angegeben und sind dem Planblatt zu entnehmen.

Die Bezugshöhe wird von der Mitte der jeweiligen Fassade senkrecht zur im Planblatt eingetragenen Baugrenze gemessen. Die Bezugspunkte mit den Bezugshöhenangaben sind dem Planblatt zu entnehmen.

Zwischen den Bezugspunkten ist die dort angegebene Bezugshöhe linear zu interpolieren (s. Begründung Punkt 5.1.2.4- Interpolation der Gebäudehöhen).

2.6 Wandhöhen (§ 9 Abs.1 und Abs. 3 BauGB, §16 Abs.2 und Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 18 BauNVO)

- 2.6.1 Die maximale Wandhöhe (WHmax) wird gemessen zwischen der festgelegten Bezugshöhe und dem Schnittpunkt der Erschließungsstraße- /weg zugewandten Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut auf der Traufseite in Gebäudemitte:
- 2.6.2 Die maximale Wandhöhe (WHmax), die sich auf die im Planblatt angegebenen Bezugshöhen beziehen, betragen:

nur Einzelhäuser	WA1	3,50 m
nur Einzel- und Doppelhäuser	WA2	3,50 m
nur Einzel- und Doppelhäuser	WA3	4,20 m
nur Einzel- und Doppelhäuser	WA4	6,50 m
nur Hausgruppen	WA5	6,50 m

- 2.6.3 Die Oberkante des Fertigfußbodens darf maximal 0,30 m über oder unter der festgelegten Bezugshöhe liegen.
- 2.6.4 Für Rücksprünge und Zwerchhäuser sind abweichende Wandhöhen zulässig, wenn ihre Breite max. 2/3 der Gebäudelänge beträgt. Dabei muss der First von Zwerchhäusern mind. 1.0 m unter dem Hauptfirst liegen.

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

- 3.1 Im gesamten Geltungsbereich gilt die offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO.

3.2 Im **WA1** sind nur Einzelhäuser zulässig. Ausnahme bilden folgende Grundstücke:

Fl.Nr.	Lage
686/61	Am Pfaffensteig 41
686/60	Am Pfaffensteig 43
686/373	Am Pfaffensteig 47
686/372	Am Pfaffensteig 49

Hier sind nur Doppelhäuser zulässig.

3.3 Im **WA2, WA3, WA4** sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

3.4 Im **WA5** sind nur Hausgruppen zulässig.

4. **Nebenanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i V. mit § 14 BauNVO)

4.1 Im Vorgartenbereichen entlang der öffentlichen Straßenverkehrsfläche, zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze in der kompletten Grundstücksbreite, sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO ausgeschlossen. Ausgenommen hiervon sind die Mülltonnenstellplätze und Fahrradabstellmöglichkeiten. Dabei sind gestalterische Festsetzungen gem. § II.5 zu berücksichtigen.

4.2 Gartenhäuser und Schuppen bzw. überdachte Plätze für Holzstapel als Nebenanlage im Sinne des § 14 BauNVO sind innerhalb des 5.0 m breiten Streifens in der Grundstückstiefe entlang der südlichen und westlichen Geltungsbereichsgrenze (zur Landschaftsschutzgebietsgrenze) unzulässig.

4.3 Unter Berücksichtigung des § 4.1 und § 4.2 sind die Nebenanlagen gem. **GaStS der Stadt Schwabach** auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

4.4 Für die o.g. Nebenanlagen gilt die Größenbeschränkung bis zu einer Grundfläche von maximal 10% der Grundstücksgröße. Bei Grundstücken größer als 400 m² gilt eine Größenbeschränkung der o.g. Nebenanlagen auf maximal 40 m². **Dabei darf die max. zulässige GRZ gem. § 2.1 nicht überschritten werden.**

5. **Garagen und Stellplätze** (§9 Abs.1 Nr.4 BauGB, §12 Abs.6 BauNVO)

5.1 Notwendige Stellplätze auf den privaten Grundstücken sind nach Art. 47 BayBO (in jeweils aktuellen Fassung) nachzuweisen.

5.2 Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen oder dafür festgesetzten Flächen für die Garagen zulässig.

5.3 Die Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, jedoch nicht innerhalb des 5.0 m breiten Streifens in der Grundstückstiefe entlang der südlichen und westlichen Geltungsbereichsgrenze (zur Landschaftsschutzgebietsgrenze) **ausnahmsweise** zulässig.

5.4 Im Vorgartenbereich (Bereich zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie in der kompletten Grundstücksbreite) in WA1, WA2, WA3 und WA4 bei der Einzelhausbebauung sind Stellplätze auf max. 50% der Vorgartenfläche zulässig.

5.5 Bei Garagenzufahrten sind **an begründeten Stellen** Stützmauern bis zu einer Höhe von maximal 1,00 m an Nachbargrenzen **ausnahmsweise** zulässig.

5.6 Sonderregelung für die Errichtung der Garagen und Carports nördlich der Oberen Pfaffensteigstraße und des Eigentümerweges Fl.Nr.686/ 256

Die Flächen für die Errichtung der notwendigen Garagen, Carports und Stellplätze und deren Zufahren auf dem Wohnbaugrundstück dürfen nur zum Zweck der Anbindung an die Erschließungsstraße aufgeschüttet werden.

Die darin erstellten Garagen und Carports können abweichend zu der Abstandsflächenregelung der BayBO ohne eigene Abstandsflächen zugelassen werden, wenn die Regelung des Art. 6 Abs. 9 BayBO eingehalten werden.

6. Höhenlage

- 6.1 Mauern einschließlich Stützmauern im Sinne Art. 57 BayBO entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze und der Grenze zum Landschaftsschutzgebiet (westliche und südliche Geltungsbereichsgrenze) sowie entlang der Nachbargrenzen, mit der im § 1.5.5 genannten Ausnahme (Stützmauern bei Garagenzufahrten) sind unzulässig.
- 6.2 Abgrabungen bzw. Auffüllungen innerhalb der Grundstücke sind bis zu einer Tiefe bzw. Höhe von max. 1,0 m zulässig. ~~Ausnahmsweise können~~ Im 5,0 m breiten Umgriffsbereich um das Hauptgebäude und zwecks der Anbindung der Garagen an die Erschließungsfläche sind weitere Geländehöhenveränderungen zugelassen.
- 6.3 Geländeänderungen (Aufschüttungen, Abgrabungen) sind entlang der Grenze zum Landschaftsschutzgebiet und der nördlichen Geltungsbereichsgrenze bis zur 5,0 m in der Grundstückstiefe unzulässig.

7. Flächen für Versorgungsanlagen mit Zweckbestimmung Elektrizität und Wasser (§ 9 Abs. 1 Nr.12 BauGB)

Auf der FlurNr. **686/281** ist eine ca. 102 m² große Fläche für die Elektrizitäts- und Wasserversorgung festgesetzt.

8. Flächen für Abfallentsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr.12 und Nr. 14 BauGB, § 9 Abs. 6 BauGB)

Auf der Teilfläche der FlurNr. **686/160** ist einer ca. 20 m² großen Fläche für die Abfallentsorgung mit der Zweckbestimmung: öffentlicher Wertstoffhof festgesetzt.

9. Sonstige Festsetzungen

Pro Grundstück mit den festgesetzten Hecken (als zu erhalten bzw. zu pflanzenden) entlang der Erschließungsstraße ist im Bereich der o.g. Hecke nur eine max. 3,50 breite Zufahrt zulässig.

II. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN und ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art 81 Abs. 2 BayBO)

1. Dächer / Dachgauben **der Hauptgebäude**

- 1.1. Für die Hauptgebäude sind gemäß dem Planblatt:

- ▶ Satteldächer (im Planblatt mit **SD** gekennzeichnet) in WA1, WA2, WA3 und WA4 mit einer Dachneigung zwischen 35° - 45°.
- ▶ In WA5 sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 35 ° zulässig.
- ▶ Walmdächer (im Planblatt mit **WD** gekennzeichnet) mit einer Dachneigung zwischen 25° - 35°
zulässig.

- 1.2. Die Doppelhäuser und die Hausgruppen sind mit Dächern mit der gleichen Dachneigung zu errichten.

- 1.3. Abweichend zu den Festsetzungen § II, 1.1 können untergeordnete Anbauten oder Erweiterungen der Hauptgebäude auch mit Flachdach / **Pultdach bis 15° Dachneigung** ausgeführt werden.

1.4. Die im Planblatt eingetragene Hauptfirstrichtung ist einzuhalten.

1.4 Dachaufbauten

- Die Gesamtlänge der Dachaufbauten (einschließlich Zwerchhaus) darf beim Walmdach 1/3 und beim Satteldach 2/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten (s. Bild 4).

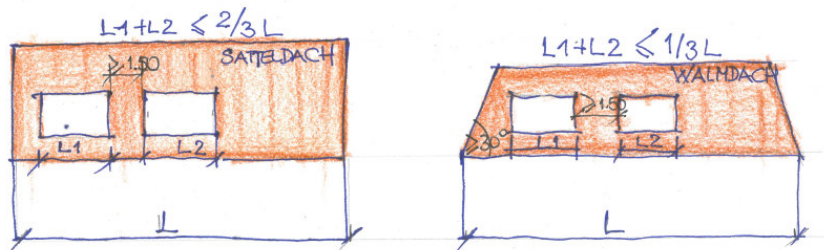


Bild 4: Systemskizze-Gesamte Länge der Dachaufbauten

- Zwischen zwei Dachaufbauten ist ein Abstand von mind. 1,50 m einzuhalten.
→ Die Dachaufbauten müssen zur Giebelwand, zu Traufe und First einen Abstand von mind. 1,00 m einhalten.

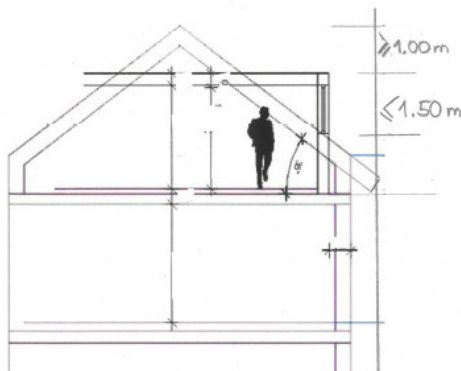


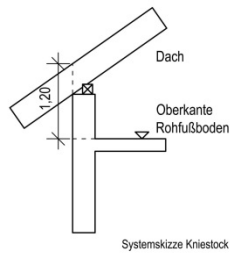
Bild 5: Systemskizze-Dachgaube

- 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 müssen dieselbe Form aufweisen und sind mindestens 0,30 m von der Außenkante der Außenwand zurückzusetzen.
→ Bei Walmdächern sind die Dachaufbauten nur auf Gebäuden mit einer Dachneigung größer 30° zulässig und dürfen nicht in die abgeschrägten Bereiche hineinragen.

1.5 Dacheinschnitte

- Für Dacheinschnitte gilt ein Mindestabstand zu Traufe und First von 1,0 m und ein Mindestabstand zur Giebelwand von 2,50 m.
→ Auf einer Dachseite dürfen entweder nur Dachaufbauten oder nur Dacheinschnitte errichtet werden.
→ Die Gesamtlänge der Dacheinschnitte darf 1/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten.
→ Die Brüstungselemente dürfen nicht mehr als 0,3 m über die Dachflächen hinausragen.

- 1.6 Die Höhe des Kniestocks darf, gemessen ab Oberkante Rohdecke Dachgeschoss bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, max. 1,20 m betragen.



- 1.7 Die Dachüberstände dürfen am Ortgang max. 0,30 m und an den Traufen maximal 0,60 m betragen (waagerecht gemessen).

1.8 Dacheindeckungen:

Als Dacheindeckungsmaterialien der Hauptgebäude sind nur einfarbige Dachziegel oder ziegelförmige Dachsteine in roten, braunen, grauen Tönen zulässig.

~~Reflektierende Materialien sind nicht zulässig.~~

Ausgenommen von diesen Bestimmungen sind Dachflächen, die als Solaranlagen oder Gründächer ausgebildet werden sowie Dachflächen von Wintergärten.

- 1.9 Dachflächen aneinander gebauter Hauptgebäude sind in einheitlichem Farbton und Material herzustellen bzw. aufeinander abzustimmen.

2. Garagen, Carports und Nebenanlagen

- 2.1 Für Garagen, Carports und Nebengebäude sind Flachdächer, flachgeneigte Pultdächer bis maximal 10 Grad oder Satteldächer (mit einer dem Hauptgebäude angepassten Dachneigung) zulässig.
- 2.2 Flachdächer der Garagen und Carports sind extensiv zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.
- 2.3 Private Stellplätze sind wasserdurchlässig auszuführen (z. B. Rasengittersteine, Trennfugenpflaster).

3. Solar- und Photovoltaikanlagen

- 3.1 Solar- und Photovoltaikanlagen sind nur als in die Dachdeckung integrierte oder mit derselben Neigung aufgesetzte Anlagen allgemein zulässig. Auf dem Hauptgebäude sind aufgesetzte Anlagen mit von der Dachfläche abweichender Neigung nur dann zulässig, wenn sie vom öffentlichen Raum aus nicht einsehbar sind.
- 3.2 Solar- und Photovoltaikanlagen an Fassaden sind **allgemein** zulässig, wenn sie in die Fassade integriert sind.
- 3.3 Auf Garagen und Carports sind Solar- und Photovoltaikanlagen allgemein zulässig, sie müssen mindestens 1,00 m von der Gebäudeaußenkante zurückgesetzt sein und dürfen die Attikahöhe um maximal 0,50 m nicht überschreiten.

4. Grundstückseinfriedungen

- 4.1 Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen und der Grenze zum Landschaftsschutzgebiet (entlang der westlichen und südlichen Geltungsbereichsgrenze) sind ausschließlich offene Einfriedungen (z. B. Maschendrahtzaun, Lattenzaun) bis zu einer Gesamthöhe von **max.** 1,20 m zulässig.

- 4.2 Bei den Grundstücken, die an das Landschaftsschutzgebiet angrenzen, ist die rückwärtige Einfriedung **zum Landschaftsschutzgebiet** ohne Sockel und Tür zu errichten.
- 4.3 Vorgartenflächen entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen unter 3.0 m Tiefe sind nicht einzufrieden.
- 4.4 **An der gemeinsamen Grundstücksgrenze der Doppelhäuser ist eine Sichtschutzwand bis max. 2.0 m Höhe und 4.0 m Länge (ab Gebäudewand) zulässig. An der o.g. Grenze sind auch Einfriedung bis zu einer Gesamthöhe von max. 1,20 m zulässig.**
- 5. Standplätze für Abfall- und Wertstoffbehälter** (Art 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)
Standplätze für private Abfall- und Wertstoffbehälter sind in die Gebäude integrieren oder so einzuhausen bzw. zu begrünen, dass die Behälter von öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen aus nicht sichtbar sind.
- 6. Führungen von Versorgungsanlagen- und -leitungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
Alle Leitungen (z.B. Fernmeldeanlagen, Telekommunikation, Kabelfernsehen, Strom) sind unterirdisch zu verlegen.
- 7. Funk- und Sendeantennen** (§ 1 Abs. 6 BauGB)
Für überörtliche Versorgung sind Funk- und Sendeantennen einschließlich der Masten nicht zulässig.
- 8. Wärmepumpen**
Wärmepumpen sind mit allen dazugehörigen Teilen nur innerhalb von Gebäuden zulässig.

III. GRÜNORDNUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

Hinweis:

Die Auswahl der Planungen im Planungsgebiet kann der, der Begründung beigelegten Auswahlliste als Empfehlung für das vorzunehmende Pflanzgebot entnommen werden (s. Anlage 3 der Begründung).

1. Anpflanzungen auf den privaten Grundstücken

Die nicht überbaubaren Flächen mit Ausnahme der Hauszugänge, Terrassen und Zufahrten sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Es sind standortgerechte und einheimische Bäume und Sträucher/ Hecken zu pflanzen und auf Dauer zu unterhalten (siehe Hinweis).

Die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen auf den Privatgrundstücken sind spätestens nach Fertigstellung des Hauptbaus in der darauffolgenden Pflanzperiode vorzunehmen.

Für Grundstücke, die größer als 250 m² sind, gilt: Pro angefangene 400 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter, einheimischer Baum zu pflanzen und zu unterhalten.

Bei der Ermittlung der Zahl zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Bäume, die diesen Kriterien entsprechen, anzurechnen. Die zu pflanzenden Bäume müssen bei der Pflanzung ~~einen Kronenrauf von mind. 2.0 m~~ **einen Stammumfang von 16-18 cm** aufweisen.

Abgänge sind unverzüglich gleichwertig nachzupflanzen.

In Zuge des Bauantrags bzw. Genehmigungsfreistellers ist der Baumbestand zu kartieren und der Baumbestandsplan vorzulegen.

2. Anpflanzungen im öffentlichen Straßenverkehrsraum

Im Bereich des Straßenraumes sind die im zeichnerischen Teil festgesetzten Bäume als stadtklimaverträgliche großkronige Bäume mit einem Stammumfang von 20- 25 cm zu pflanzen, soweit vorhandene unterirdische Leitungen nicht entgegenstehen. Sind im Einzelfall – wegen vorhandener unterirdischer Leitungen – die zur Pflanzung vorgesehenen Bäume nicht pflanzbar, sind sie möglichst ortsnahe zu pflanzen.

Für jeden Baumstandort in der öffentlichen Straßenverkehrsfläche ist eine Pflanzfläche von mindestens 15 m² bzw. bei Verwendung der Wurzelbrücken 15 m³ zu gewährleisten. Die Baumpflanzenarten können aus der Auswahlliste entnommen werden (s. Hinweis).

3. Schutzmaßnahmen im Geltungsbereich der Planung

- 3.1 Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b und Abs. 6 BauGB)
-Im Geltungsbereich der Planung liegende Flächen zwischen den Rad- und Fußweg und der westliche Baugrenze der Wohnbebauung Efeuweg 13-17



Bild 5- Umgrenzung des Biotops Nr. 67- Verlauf der Trasse des Rad- und Fußweges

Die von der Rad- und Fußwegplanung nicht betroffenen, im Geltungsbereich der Planung liegende Flächenanteile der Grundstücke **Fl.Nr. 686/ 287,-/288,-/289** sind als Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - Erhaltung der Waldfläche festgesetzt. Sie sind ein Bestandteil des kartierten Biotops Nr. 67 (ABSP-Nr. 87).

Die o.g. Fläche sind 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.

Die Einfriedungen auf der Wohnbebauungsgrenze in diesem Bereich sind davon nicht betroffen.

IV. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

1. Landschaftsbestandteil Nr. 24 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b und Abs. 6 BauGB)

Die unbebauten Flächen der Grundstücke Fl.Nr 686/287,-/288,-/289 und -/292 sind Bestandteil eines geschützten Landschaftsbestandteils Nr. 24. Dessen Schutz ist in der Verordnung zum Schutz von Landschaftsbestandteilen im Bereich der Stadt Schwabach vom 14.06.1999 geregelt.



Bild 6- Umgrenzung des Landschaftsbestandteils Nr. 24

2. Schutzabstände zur oberirdischen 220 kV- Stromleitung Ludersheim-Aschaffenburg am Südwestrand des Planungsgebietes (s. *Planblatt*).

In ZONE A, im Umkreis von 20 m um Mastmitte, dürfen keine Gebäude errichtet werden. In ZONE B, im Umkreis von 40 m um Mastmitte sind Zäune aus Holz bzw. anderer nicht-leitenden Materialien zu erstellen. Bei Errichtung der Gebäude innerhalb dieser Zone und innerhalb der Schutzabstände sind die gültige technische Vorschriften und Bedingungen für die Errichtung von Gebäuden im Bereich der Hochspannungsleitungen zwingend zu beachten.

Die Schutzabstände zur o.g. Leitung sind dem Planblatt zu entnehmen und betragen im Bereich der Mastmitte 20 m und im freien Verlauf 22 m beiderseits der Leitungssachse.

Im o.g. Schutzstreifen der Freileitung dürfen sowohl die Errichtung von Bauwerken und technischen Anlagen aller Art, als auch die Anlage von Straßen, Park-, Lager-, Spiel- und Sportplätzen etc. nur mit der ausdrücklichen Zustimmung und vorherigen Prüfung durch die TenneT TSO GmbH, Bayreuth erfolgen. Dies gilt auch für Geländeänderungen, insbesondere Auffüllungen, und Aufgrabungen in Mastnähe, sowie Baustelleneinrichtungen und Materiallagerungen im Baubeschränkungsbereich der Leitung.

Der ungehinderte Zugang und die Zufahrt zur Leitungstrasse und zu den Maststandorten müssen jederzeit gewährleistet sein.

Für die o.g. Leitungstrasse besteht eine Bewuchsbeschränkung. Der Ausübungsbereich und die maximalen Wuchshöhen sind in den jeweiligen Dienstbarkeiten geregelt.

Beim Pflanzen von Bäumen sind die Schutzabstände entsprechend der technischen Vorschriften einzuhalten.

V. HINWEISE

1. Artenschutz

Um Gefährdungen der nach den einschlägigen Regelungen geschützten Tier- und Pflanzenarten zu verhindern, gilt Folgendes:

Die Baum- und Gehölzbeseitigungen innerhalb des Planungsgebietes dürfen ausschließlich **zwischen Oktober und Februar** außerhalb der Brutzeit von Vögeln (März bis September) erfolgen.

*Für den Fall, dass Gehölzbeseitigungen innerhalb der Vogelschutzzeit **zwischen März und September** erfolgen sollen, ist eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung erforderlich. Dazu muss unmittelbar vor der Maßnahme durch einen Sachverständigen geprüft werden, ob auf der Fläche Brutvögel vorkommen.*

Im Falle von aktueller Vogelbrut muss die Maßnahme auf einen Zeitpunkt nach Flüggewerden der Jungtiere verschoben werden.

Zusätzlich ist für die, vom Biotop Nr. 68 erfassten Flächen (Fl.Nr. 698/12 und -/12, Gemarkung Wolkersdorf) eine artenschutzrechtliche Einschätzung für die o.g. Fläche zum Bauantrag bzw. Genehmigungsfreistellung bei der v. g. Behörde vorzulegen.

2. Rodungserlaubnis

Die Grundstücke *Flurnr. 698/ 12,- /13, Gem. Wolkersdorf- südlich der Straße Am Pfaffensteig* bilden ein Teil des Biotops Nr. 68 (ABSP-Nr. 118) – Waldfläche.

Vor der Bebauung dieser Grundstücke ist eine Rodungserlaubnis im Sinne des Art. 9 BayWaldG beim Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Roth einzuholen. Dieser hat der Bauherr selbständig und zusätzlich zum Bauantrag bzw. Genehmigungsfreistellung bei der v. g. Behörde zu beantragen und vorzulegen.

3. Forstrechtliche Belange

Es wird vom Forstamt darauf hingewiesen, dass in den Bereichen, wo der bestehende Wald dichter als 25 m an die Bebauung heranreicht, die Gefahr besteht, dass Bäume oder Teile davon umstürzen können. Die Gebäude und Bauteile (bei Neubauten und Modernisierung) sind entsprechend technisch zu dimensionieren, so dass keine wesentlichen Schäden und Gefahren an den Gebäuden entstehen. Gegenüber dem Waldbesitzer ist durch vertragliche Regelungen Vorsorge für einen Haftungsausschluss zu tragen.

4. Bestandschutz

Für die rechtmäßig errichteten baulichen Anlagen und Nebenanlagen, die den künftigen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes widersprechen, genießen einen Bestandsschutz.

5. Abführung von Oberflächenwasser

- 5.1 Die Entwässerung erfolgt in einem Mischsystem. Es ist der § 10 Abs. 1 der städtischen Entwässerungssatzung (in der jeweils aktuellen Fassung) anzuwenden.
Gemäß der Kanalnetzberechnung beträgt der zulässige Abflussbeiwert $\psi = 0,35$.
Bei Überschreitung dieses Wertes sind Regenrückhaltemaßnahmen notwendig.
Diese sind gem. § 10 Abs.2 Nr.3 der o.g. Entwässerungssatzung zu dimensionieren. Der Nachweis hierfür und die detaillierte Entwässerungsplanung ist mit den Bauantrag bzw. Genehmigungsfreistellungsunterlagen im Rahmen der gesonderten Entwässerungsgenehmigung vorzulegen.
- 5.2 Nach Aufforderung der Stadt Schwabach ist eine hydraulische Bemessung der Leitung bis zu öffentlichen Kanal vorzulegen.

- 5.3 Das abfließende Oberflächenwasser darf nicht auf öffentliche Verkehrsflächen geleitet werden.
- 5.4 Eine offenporige, wasserdurchlässige Befestigung der Bodenbeläge von Zufahrten zu Garagen, der Verkehrsflächen in den Garagenhöfen, Carports sowie von Stellplätzen wird empfohlen und ist im jeweiligen Entwässerungsantrag anzuzeigen.
- 5.5 Bei der Beseitigung von Niederschlagswasser sind Herkunft und die mögliche Verschmutzungsgrad zu berücksichtigen.
- 5.6 Beim Bau von Anlagen für das Sammeln von Regenwasser zur Grau- und Brauchwassernutzung oder von Brunnenanlagen besteht die Meldepflicht nach Trinkwasserverordnung beim Gesundheitsamt (Gesundheitsamt Roth, Weinbergweg 10 in 91154 Roth). Die Anlagen müssen den technischen Vorschriften entsprechen und nach den anerkannten Regeln der Technik (DWA-Vorschriften und Merkblätter) ausgeführt werden. ~~Bei der Beseitigung von Niederschlagswasser sind die Herkunft und der mögliche Verschmutzungsgrad zu berücksichtigen.~~

6. Bodendenkmäler

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

7. Baumpflanzungen

Bei der Pflanzung von Bäumen sind die nachbarschaftsrechtlichen Mindestabstände zu beachten (2,0 m zu den Nachbargrenzen, 4,0 m zu den landwirtschaftlichen genutzten Grundstücken).

8. Mutterboden

Während der Bautätigkeit ist der Mutterboden schonend zu behandeln und zu schützen, sodass er zur Herstellung von Vegetationsflächen wiederverwendet werden kann.
Der Oberboden und der kulturfähige Unterboden sind bei Erdarbeiten getrennt auszubauen, zu sichern, sachgerecht zu lagern und, soweit wie möglich sind Unter- und Oberboden nach Abschluss der Bauarbeiten wieder lagenweise direkt auf dem Baugrundstück aufzubringen.

Verdichtete Böden sind zu renaturieren, Materialreste des Bauvorgangs zu beseitigen.
Die natürliche Bodenstruktur der öffentlichen Grünflächen und der nicht überbauten privaten ist zu erhalten.

Es wird empfohlen auf Düngung und Unkrautvernichtungsmittel der privaten, nicht überbauten Grundstücksflächen zu verzichten.

9. Schutzabstände zur Versorgungsleitungen

Die Verlegung von Versorgungsleitungen ist auf die im öffentlichen Straßenraum geplanten Grünelemente abzustimmen. Zwischen den Versorgungsleitungen und Grünelementen ist ein Sicherheitsabstand von mind. 2,50 m einzuhalten.

Sollte dieser Mindestabstand unterschritten werden, sind geeignete Maßnahmen zum Schutz des Wurzelwerkes vorzunehmen. Die technischen Vorschriften bezüglich der Unterbringung von Leitungen und Anlagen in öffentlichen Flächen sind dabei zu beachten.

10. Weitere Satzungen und Verordnungen der Stadt Schwabach

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

VI. INKRAFTTRETEN

Der Bebauungsplan W-29-12 mit integriertem Grünordnungsplan tritt mit 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, einsehen werden.

Schwabach, in der Fassung der erneuten, beschränkten und verkürzten öffentlichen Auslegung.

– S t a d t –

Peter Reiß
Oberbürgermeister

R. 4

A. 41

Anlagen:

1. Bestandslagepläne zum Punkt 1.2 (Fl.Nr. 686/ 290, 686/ 284, 686/ 283, 686/ 282, 686/ 272, 686/ 271, 686/ 326, 686/106, 686/175)
2. Bestandslagepläne zum Punkt 1.3 (Fl.Nr. 686/ 124, 686/ 379, 686/ 373, 686/ 270, 686/ 269, 686/ 374, 686/ 313, 686/310, 686/57)



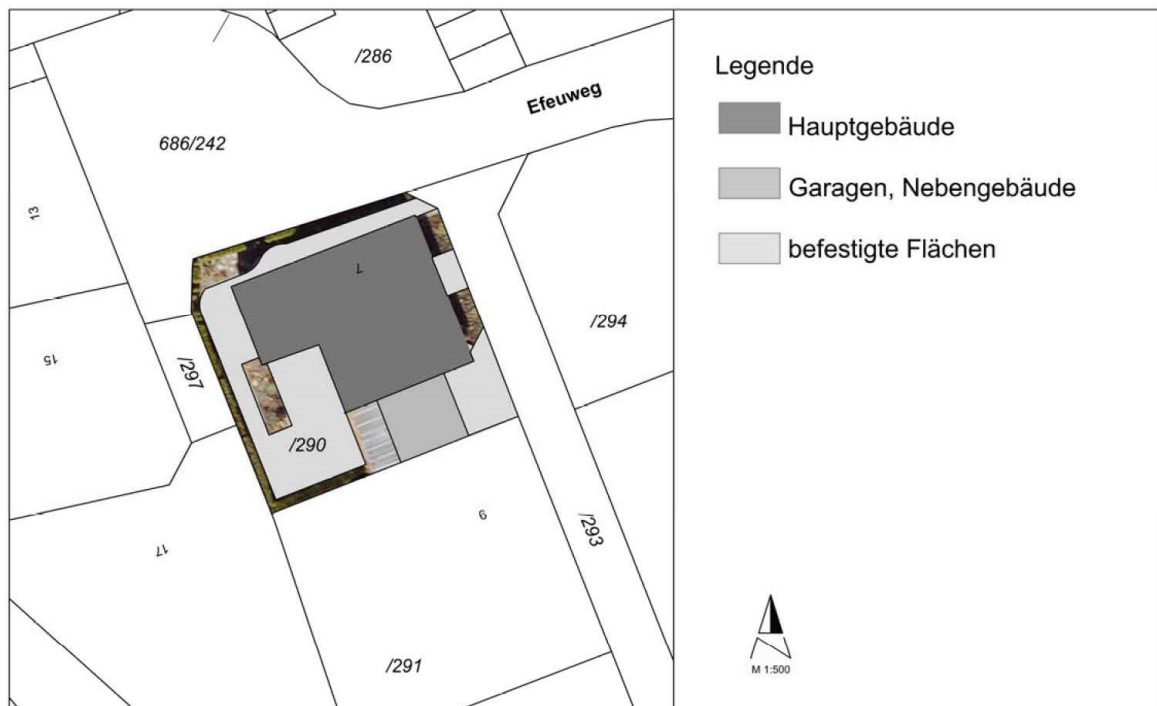
ANLAGE 1

Die Lagepläne mit der Darstellung der Hauptgebäude auf den Grundstücken mit einer Überbauung durch Hauptgebäude, die im Bestand die festgesetzte GRZ von 0,3 **nicht** einhalten mit Stand vom 08.08.2018

Plannummer	Fl.Nr.	Lage
1	686/ 290	Efeweg, Hausnr. 7
2	686/ 284	Efeweg, Hausnr. 34
3	686/ 283	Efeweg, Hausnr. 36
4	686/ 282	Efeweg, Hausnr. 38
5	686/ 272	Rankenweg HausNr.7
6	686/ 271	Rankenweg HausNr.7a
7	686/ 326	Am Pfaffensteig HausNr. 4
8	686/ 106	Am Pfaffensteig Hausnr. 4a
9	686/ 175	Obere Pfaffensteigstraße 48

VERSIEGELUNG IM BESTAND:

1.



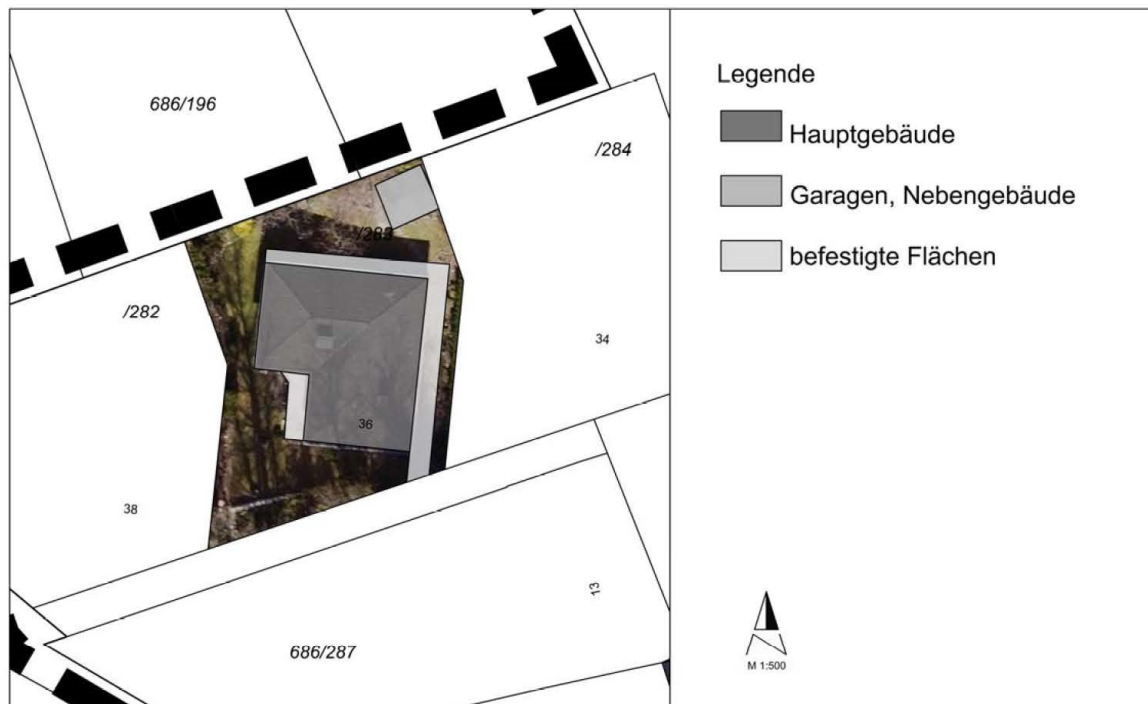
Straße	Gemarkung	Flurnummer	
Efeweg 7	Wolkersdorf	686/ 290	
Gesamtfläche	Hauptgebäude	Nebengebäude	Versiegelte Fläche
459 m ²	183 m ²	33 m ²	152 m ²



2.



Straße	Gemarkung	Flurnummer	
Efeuweg 34	Wolkersdorf	686/ 284	
Gesamtfläche	Hauptgebäude	Nebengebäude	Versiegelte Fläche
519 m ²	176 m ²	16 m ²	39 m ²

**3.**

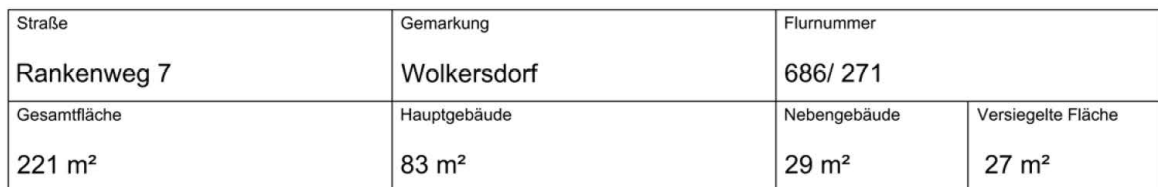
Straße	Gemarkung	Flurnummer	
Efeuweg 36	Wolkersdorf	686/ 283	
Gesamtfläche	Hauptgebäude	Nebengebäude	Versiegelte Fläche
514 m ²	170 m ²	16 m ²	57 m ²



4.

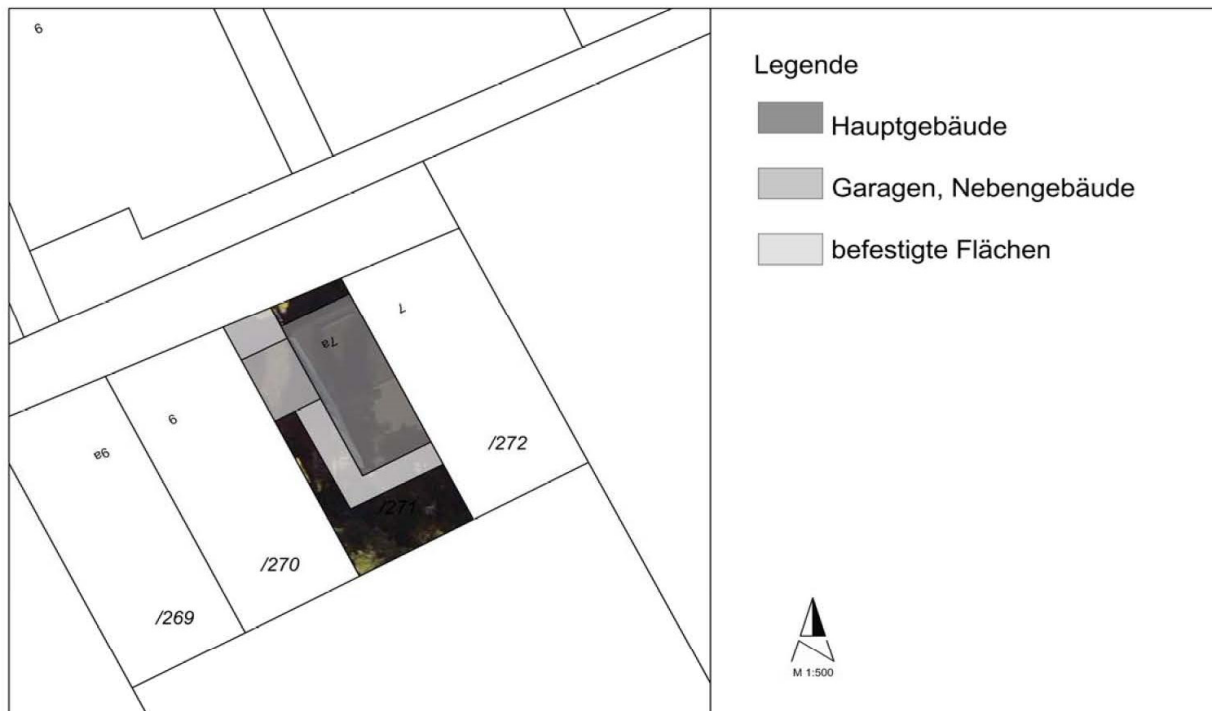


Straße	Gemarkung	Flurnummer	
Efeuweg 38	Wolkersdorf	686/ 282	
Gesamtfläche	Hauptgebäude	Nebengebäude	Versiegelte Fläche
522 m ²	168 m ²	62 m ²	138 m ²





6.



Straße	Gemarkung	Flurnummer	
Rankenweg 7a	Wolkersdorf	686/ 271	
Gesamtfläche	Hauptgebäude	Nebengebäude	Versiegelte Fläche
226 m ²	82 m ²	22 m ²	44 m ²



7.



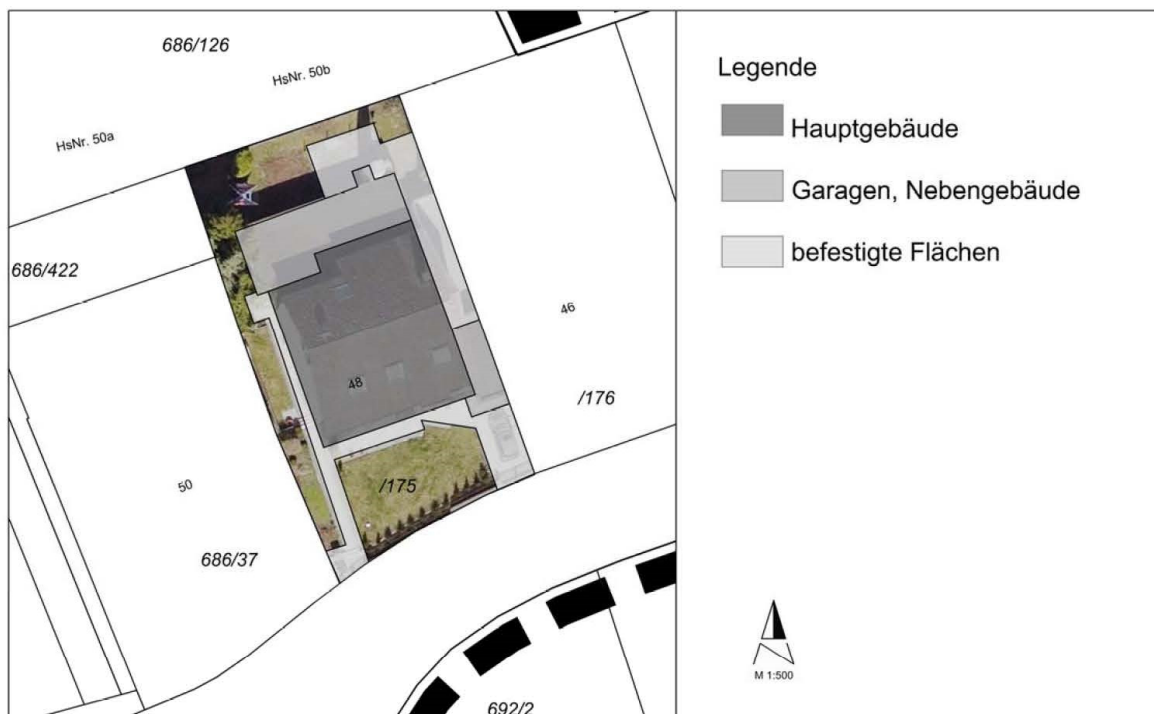
Straße	Gemarkung	Flurnummer	
Am Pfaffensteig 4	Wolkersdorf	686/ 326	
Gesamtfläche	Hauptgebäude	Nebengebäude	Versiegelte Fläche
263 m ²	132 m ²		43 m ²



8.



Straße	Gemarkung	Flurnummer	
Am Pfaffensteig 4a	Wolkersdorf	686/ 106	
Gesamtfläche	Hauptgebäude	Nebengebäude	Versiegelte Fläche
358 m ²	128 m ²	10 m ²	64 m ²

**9.**

Straße	Gemarkung	Flurnummer	
Obere Pfaffensteigstraße 48	Wolkersdorf	686/ 175	
Gesamtfläche	Hauptgebäude	Nebengebäude	Versiegelte Fläche
636m ²	192 m ²	85m ²	132 m ²

**ANLAGE 2**

Die Lagepläne mit der Darstellung der Hauptgebäude auf den Grundstücken mit einer Überbauung: durch Hauptgebäude und Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten gem. § 19 Abs. 4 BauNVO, die im Bestand die festgesetzte GRZ von 0,3 (für Hauptgebäude) und der zulässigen Überschreitung um die Hälfte der festgesetzten GRZ für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze **nicht** einhalten mit Stand vom 08.08.2018.

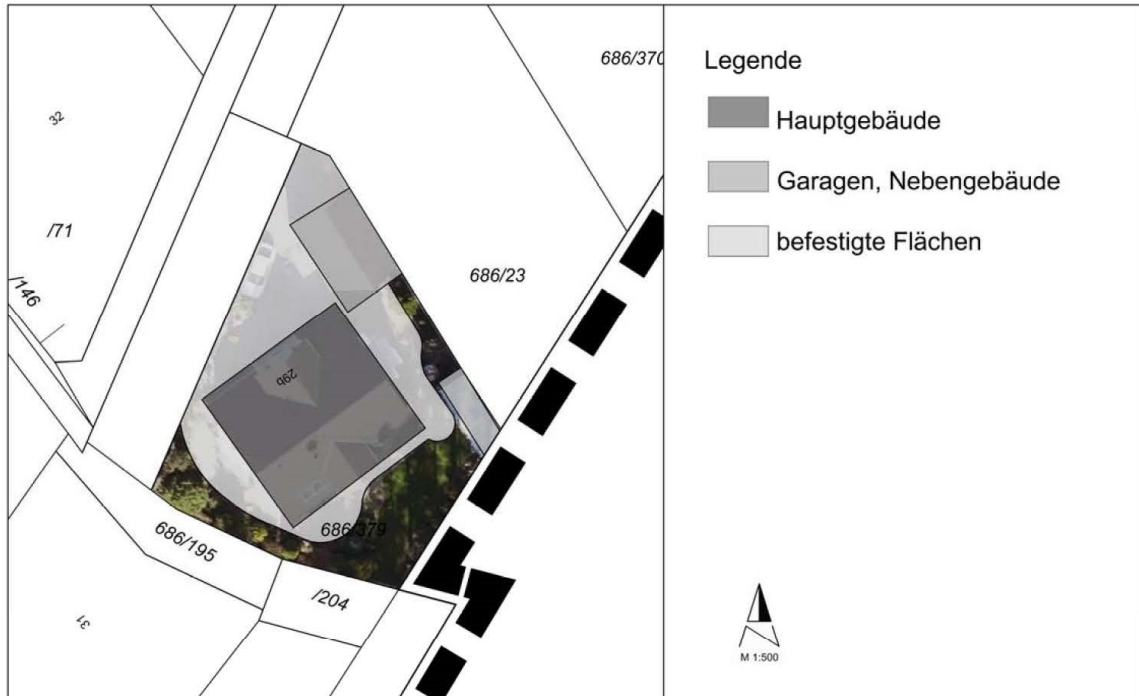
Plannr.	Fl.Nr.	Lage
1	686/ 124	Am Pfaffensteig 14a
2	686/ 379	Am Pfaffensteig. 29b
3	686/ 373	Am Pfaffensteig 47
4	686/270	Rankenweg.9
5	686/269	Rankenweg 9a
6	686/374	Rankenweg.14
7	686/ 313	Obere Pfaffensteigstr. 72
8	686/ 310	Obere Pfaffensteigstr. 74
9	686/ 57	Obere Pfaffensteigstr. 78

1.

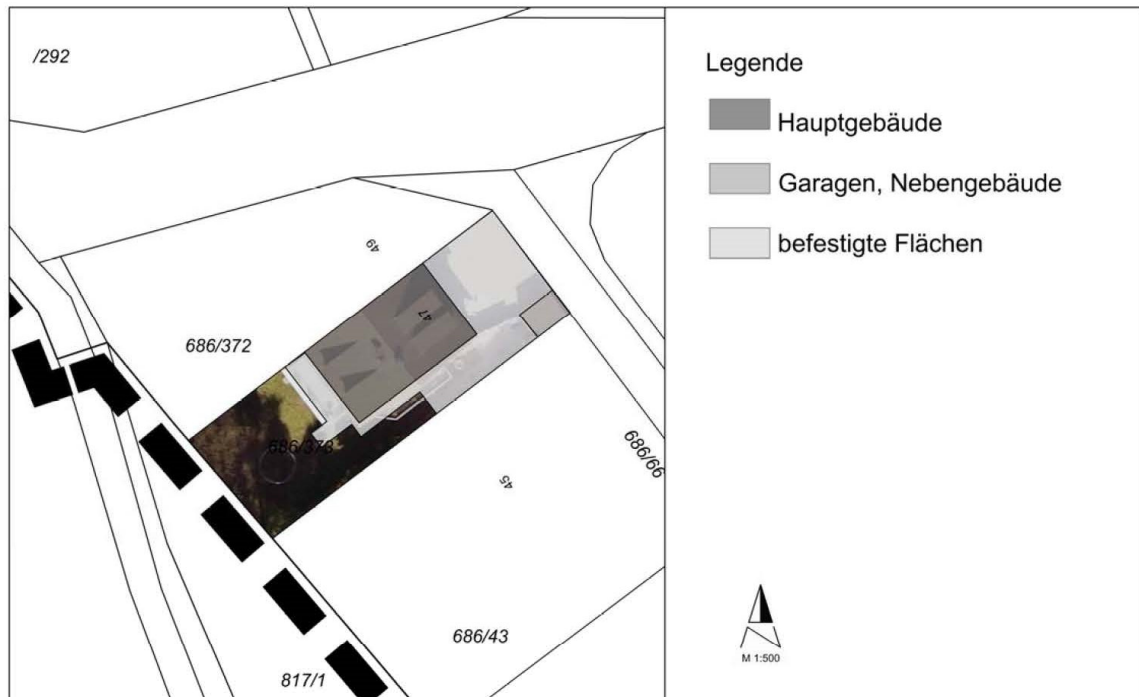
Straße	Gemarkung	Flurnummer	
Am Pfaffensteig 14a	Wolkersdorf	686/ 124	
Gesamtfläche	Hauptgebäude	Nebengebäude	Versiegelte Fläche
783 m ²	154 m ²	50 m ²	240 m ²



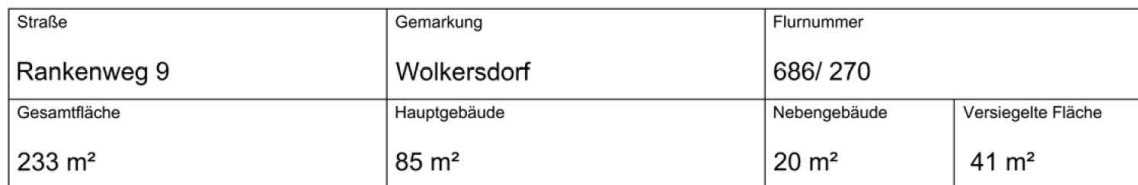
2.



Straße	Gemarkung	Flurnummer	
Am Pfaffensteig 29b	Wolkersdorf	686/ 379	
Gesamtfläche	Hauptgebäude	Nebengebäude	Versiegelte Fläche
596 m ²	179 m ²	64 m ²	204 m ²

**3.**

Straße	Gemarkung	Flurnummer	
Am Pfaffensteig 47	Wolkersdorf	686/ 373	
Gesamtfläche	Hauptgebäude	Nebengebäude	Versiegelte Fläche
338 m ²	92 m ²	8 m ²	115 m ²



**5.**

Straße	Gemarkung	Flurnummer	
Rankenweg 9a	Wolkersdorf	686/ 269	
Gesamtfläche	Hauptgebäude	Nebengebäude	Versiegelte Fläche
239 m ²	82 m ²	50 m ²	43 m ²



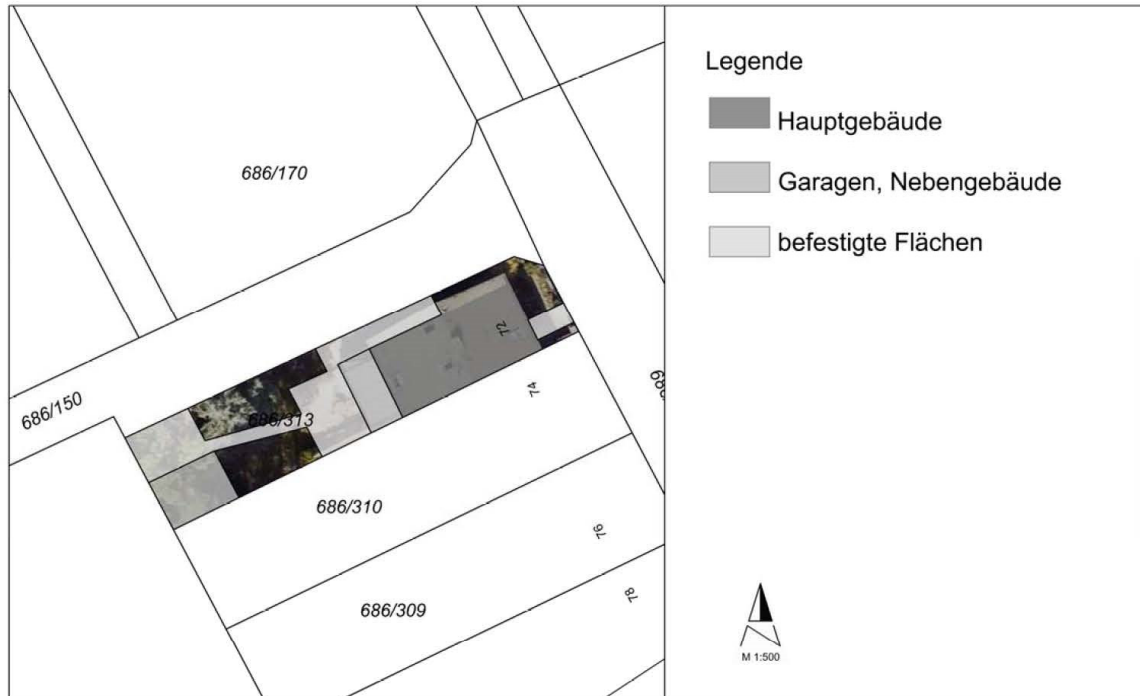
6.



Straße	Gemarkung	Flurnummer	
Rankenweg 14	Wolkersdorf	686/ 374	
Gesamtfläche	Hauptgebäude	Nebengebäude	Versiegelte Fläche
708 m ²	205 m ²	61 m ²	151 m ²



7.



Straße	Gemarkung	Flurnummer	
Obere Pfaffensteigstraße 72	Wolkersdorf	686/ 313	
Gesamtfläche	Hauptgebäude	Nebengebäude	Versiegelte Fläche
310 m ²	81 m ²	45 m ²	88 m ²



8.



Straße	Gemarkung	Flurnummer	
Obere Pfaffensteigstraße 74	Wolkersdorf	686/ 310	
Gesamtfläche	Hauptgebäude	Nebengebäude	Versiegelte Fläche
355 m ²	86 m ²	31 m ²	70 m ²



9.



Straße	Gemarkung	Flurnummer	
Obere Pfaffensteigstraße 78	Wolkersdorf	686/ 057	
Gesamtfläche	Hauptgebäude	Nebengebäude	Versiegelte Fläche
406 m²	80 m²	48 m²	64 m²