



## Inhalt

.....	
<b>1. GELTUNGSBEREICH</b> .....	<b>3</b>
<b>2. PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN</b> .....	<b>4</b>
2.1. Ziele der Raumordnung .....	4
2.2 Flächennutzungsplan .....	4
2.3. Rechtsverbindlicher Bebauungsplan S-23-65.....	4
<b>3. PLANUNGSERFORDERNIS, ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG</b> .....	<b>5</b>
3.1 Vorgeschichte und Planerfordernis.....	5
3.2 Ziele der Bebauungsplanänderung .....	5
<b>4. DURCHFÜHRUNG IM BESCHLEUNIGTEN VERFAHREN I.S. § 13A BAUGB</b> .....	<b>5</b>
<b>5. VERKEHRLICHE ERSCHLIESSUNG</b> .....	<b>6</b>
5.1 Straßenraum.....	6
5.2 Flächen des ruhenden Verkehrs .....	6
<b>6. IMMISSIONEN</b> .....	<b>6</b>
<b>7. VER- UND ENTSORGUNG</b> .....	<b>6</b>
7.1 Wasserversorgung.....	6
7.2 Energieversorgung .....	6
7.3. Versorgung mit Telekommunikationsanlagen .....	6
7.4. Abwasserentsorgung .....	7
7.5. Abfallentsorgung .....	7
<b>8. FESTSETZUNGEN</b> .....	<b>7</b>
8.1 Art der baulichen Nutzung .....	7
8.2 Maß der baulichen Nutzung .....	7
8.3 Bauweise .....	7
8.4 Überbaubare Grundstücksflächen.....	8
8.5 Bauliche Gestaltung .....	8
8.6 Einfriedungen.....	9
8.7 Textliche Hinweise .....	9

## VERFAHRENSSTAND

Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 29.10.2021 den Aufstellungsbeschluss zur 4. Änderung des Bebauungsplans S-23-65 gefasst. Entsprechend dem Beschluss wird die Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB i.V.m. § 2 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.

Im Zeitraum vom 22.11.2021 bis einschließlich 23.12.2021 (innerhalb angemessener Frist) fand die öffentliche Auslegung gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 und Abs. 3 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB statt. Die öffentliche Auslegung wurde im Amtsblatt der Stadt Schwabach Nr. 67/2021 vom 12.11.2021 öffentlich bekannt gemacht.

Mit Schreiben vom 16.11.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit einer Frist bis zum 23.12.2021 (innerhalb angemessener Frist) gem. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB über die öffentliche Auslegung informiert und zur Stellungnahme aufgefordert. Die Stellungnahmen aus der ersten öffentlichen Auslegung werden in der Sitzung des Stadtrates vom 01.04.2022 abgewogen.

Der Bebauungsplanentwurf wurde überarbeitet und die Begründung fortgeschrieben.

## BEGRÜNDUNG

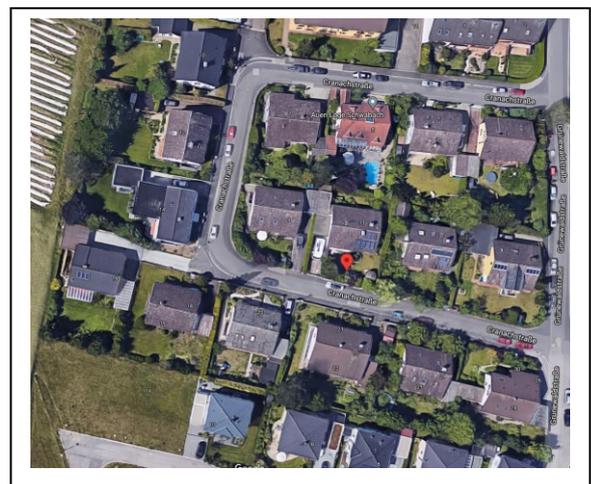
### 1. GELTUNGSBEREICH

Der bisherige rechtsverbindliche Bebauungsplan des Wohngebietes S-23-65 grenzt an Bereiche in denen u.a. eine zweigeschossige Bauweise zulässig ist und bereits baulich durchgeführt wurde.

Das südlich angrenzende Baugebiet (sog. „Feng Shui Gebiet“) mit dem Bebauungsplan VEPS-VI-07, Alfred-Kohler-Straße wurde 2-geschossig festgesetzt.

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, 1019/11, 1042, 1042/3, 1042/4, 1042/5, 1042/6, 1042/7, 1042/9, 1042/10, 1042/11 und 1042/12 sowie der Gemarkung Unterreichenbach Fl. Nr.: 90/9, 90/10, 90/11 und 92/6.



## 2. PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

### 2.1. Ziele der Raumordnung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne (Flächennutzungsplan und Bebauungspläne bzw. deren Änderungen) an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Im konkreten Fall wird der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Die Ziele des aktuellen Landesentwicklungsprogramms Bayern sowie des Regionalplans für die Region Nürnberg (Region 7) sind in der Planung berücksichtigt. Der Standort ist integriert.

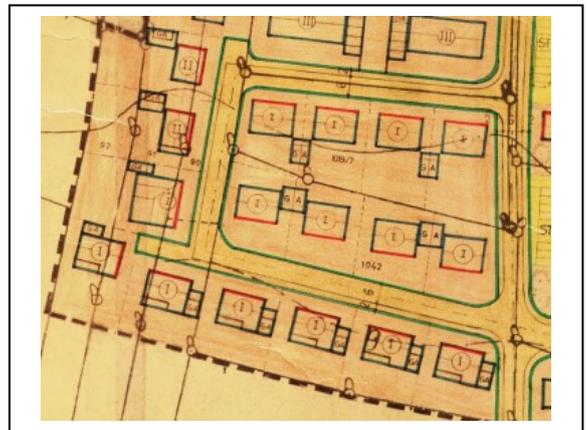
### 2.2 Flächennutzungsplan

Der Geltungsbereich ist als Wohnbaufläche dargestellt. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.



### 2.3. Rechtsverbindlicher Bebauungsplan S-23-65

Der Geltungsbereich der 4. Änderung liegt im rechtsverbindlichen Bebauungsplan S-23-65 und ist als reines Wohngebiet festgesetzt. Durch die 4. Änderung ergeben sich keine neuen Ziele. Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baulinien und Baugrenzen geregelt, das Maß der baulichen Nutzung im Wesentlichen durch die Grund- und Geschossflächenzahl. Es gibt weitere, insbesondere textliche, Festsetzungen, die nicht im Einzelnen aufgeführt werden.



### **3. PLANUNGSERFORDERNIS, ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG**

#### **3.1 Vorgeschichte und Planerfordernis**

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes befand sich das betroffene Gebiet südlich in Ortsrandlage, was eine Eingeschossigkeit zu diesem Zeitpunkt erklärt, da ein Übergang zwischen unbebauten und bebauten Flächen durch eine gezielte Staffelung der Gebäudehöhen geschaffen wurde.

Der bisherige rechtsverbindliche Bebauungsplan S-23-65 „Westlich der Albrecht-Dürer-Straße“ grenzt südlich und westlich an Bereiche an, in denen u.a. eine zweigeschossige Bauweise zulässig ist und bereits baulich umgesetzt wurde.

#### **3.2 Ziele der Bebauungsplanänderung**

Ziel ist es, in einem Teil des Bebauungsplanes über die Zulässigkeit eines zweiten Vollgeschosses für mögliche Um- oder Neubauten eine Nachverdichtung zu ermöglichen und die Bebauung mit der angrenzenden Bebauung städtebaulich anzupassen. Eine Aktualisierung der Festsetzungen an die aktuellen Anforderungen soll durchgeführt werden.

### **4. DURCHFÜHRUNG IM BESCHLEUNIGTEN VERFAHREN I.S. § 13A BAUGB**

#### **Wahl des Verfahrens**

Das Verfahren zur 4. Änderung des Bebauungsplanes S-23-65 „Westlich der Albrecht-Dürer-Straße“ wurde in der Sitzung des Stadtrates am 29.10.2021 eingeleitet (Aufstellungsbeschluss) und wird im sogenannten beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchgeführt. Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB werden erfüllt:

- Die Grundstücke sind bereits bebautes Wohngebiet.
- Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst eine Gesamtgröße von 11.850 m<sup>2</sup>, die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Umstellung auf die aktuelle BauNVO auf eine GRZ von 0,4 (zzgl. der Überschreitungen für weitere Versiegelungen durch Nebenanlagen, Garagen, Zufahrten usw. von max. 50 v.H.), so dass sich eine relative Grundfläche von ca. 7.110 m<sup>2</sup> ergibt, die deutlich unter 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche im Sinne § 19 Abs. 2 BauNVO liegt.
- Das geplante Vorhaben ist nicht UVP-pflichtig (Umweltverträglichkeitsprüfung).
- Eine Beeinträchtigung von Schutzgütern gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB liegt nicht vor.
- Darüber hinaus liegen keine Anhaltspunkte einer Beeinträchtigung hinsichtlich Flora-Fauna-Habitat-Gebiete oder Europäischer Vogelschutzgebiete vor.
- Eine Umweltprüfung erfolgt im beschleunigten Verfahren nicht. Eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung und ökologische Ausgleichsmaßnahmen sind ebenfalls nicht erforderlich.
- Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 soll gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen werden.

## **5. VERKEHRLICHE ERSCHLIESSUNG**

Mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes S-23-65 werden keine Veränderungen an der äußeren Erschließung vorgenommen.

### **5.1 Straßenraum**

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

Es existieren baulich getrennte Gehwege, einseitig. Da der Bereich keine Durchgangsverbindung zu angrenzenden Gebieten vorsieht, sind eher keine Fußgänger zu erwarten, die den Bereich nur queren. Der Geltungsbereich ist ein, in sich abgeschlossenes, kleines Wohngebiet.

### **5.2 Flächen des ruhenden Verkehrs**

Garagen und Carports sind nur innerhalb der eigens dafür im Bebauungsplan festgesetzten Bereiche bzw. innerhalb der Baufenster zulässig.

Die Grundstücke verfügen alle über Stellplätze bzw. Garagen, die auf dem Grundstück angeordnet sind.

Es gilt die Garagen- und Stellplatzsatzung der Stadt Schwabach im jeweils aktuellen Stand. Notwendige Stellplätze sind auf dem eigenen Grundstück oder in der Nähe entsprechend nachzuweisen. Die öffentlichen Stellflächen dienen der Allgemeinheit und nicht dem Stellplatznachweis.

## **6. IMMISSIONEN**

Immissionen, die über die vorhandene Wohnnutzung und den dort sehr geringen Verkehr hinausgehen, sind nicht zu erwarten. Allenfalls temporäre Baumaßnahmen könnten zu erhöhten Immissionen führen. Eine teilweise angrenzende vorhandene landwirtschaftliche Fläche verursacht möglicherweise Schall-Immissionen durch die Bewirtschaftung.

## **7. VER- UND ENTSORGUNG**

### **7.1 Wasserversorgung**

Das Gebiet ist seit den 1960er / 1970er Jahren mit Einfamilienwohnhäusern bebaut. Für die Trinkwasserversorgung ist für den Planbereich die Stadtwerke Schwabach GmbH zuständig. Das Trinkwassernetz ist vorhanden und für das bestehende Wohngebiet und die Nachverdichtung ausgelegt.

### **7.2 Energieversorgung**

Durch die Bebauungsplanänderung bzgl. der Wohnnutzung sind keine negativen Auswirkungen erkennbar.

### **7.3. Versorgung mit Telekommunikationsanlagen**

Zur Versorgung des bestehenden Wohngebietes sind Telekommunikationsanschlüsse vorhanden. Veränderungen auf Grund der Bebauungsplanänderung ergeben sich nicht. Bei Notwendigkeit zusätzlicher Hausanschlüsse sind diese beim jeweiligen Netzbetreiber zu beantragen.

#### **7.4. Abwasserentsorgung**

Das Wohngebiet ist bebaut und erschlossen. Durch die Bebauungsplanänderung ergeben sich keine Veränderungen. Gemäß der Beteiligung des Tiefbauamtes der Stadt Schwabach, ist für eine Nachverdichtung ein maximal zulässiger Abflussbeiwert  $\psi = 0,4$  einzuhalten. Der Beiwert ist bei einer zukünftigen Entwässerungsplanung zu berücksichtigen. Sofern eine Versickerung vor Ort nicht möglich ist, sind bei Überschreitung private Regenrückhaltemaßnahmen erforderlich.

#### **7.5. Abfallentsorgung**

Das bestehende Wohngebiet ist an die Abfallentsorgung der Stadt Schwabach nach den allgemeinen Regeln der Abfallentsorgung angeschlossen.

### **8. FESTSETZUNGEN**

#### **8.1 Art der baulichen Nutzung**

##### **(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauNVO)**

Der räumliche Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes wird nach Maßgabe der im Plan vorgenommenen Abgrenzung als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Dies entspricht der aktuellen Situation vor Ort und schafft Spielraum für wohnstandortsnahe Arbeitsweise.

#### **8.2 Maß der baulichen Nutzung**

##### **(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB i.V.m. §§ 16-21a BauNVO)**

Für das allgemeine Wohngebiet gelten die Höchstwerte des § 17 Abs. 1 BauNVO als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl max. 0,4; Geschossflächenzahl max. 0,8), soweit sich nicht im Einzelfall aufgrund der festgesetzten überbaubaren Flächen und Grundstücksgrößen ein geringeres Maß der Nutzung ergibt. Für den Geltungsbereich der 4. Änderung gilt die BauNVO in der Bekanntmachung vom 21. November 2021 (BGBl. I S. BGBl. Jahr 2017 I Seite 3786) FNA 213-1-2, zuletzt geändert durch Art. 2 BaulandmobilisierungsG vom 14.6.2021 (BGBl. I S. 1802).

Eine Anpassung der Werte nach aktuell gültiger BauNVO ist zeitgemäß und begründet sich durch bestehendes Recht, das im Zuge der Änderung maßgeblich ist.

Für das Bebauungsplangebiet S-23-65 außerhalb des Geltungsbereiches der 4. Änderung gilt weiterhin die BauNVO 1962.

Im Geltungsbereich der 4. Änderung galt bisher ebenso die BauNVO von 1962, die für Nebenanlagen keine Bemessung vorsah. Mit Umstellung auf die aktuelle BauNVO und der Erreichung einer Mindestbegrünung und dem damit verbundenen Bodenschutz, soll die im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten, bestehenden Regelungsinhalte genutzt werden.

Eine Überschreitung gemäß §19 (4) BauNVO ist möglich.

Es wird eine maximale Traufhöhe der baulichen Anlagen (Hauptgebäude) von max. 7,50 m (Höhe in Fassadenmitte über Oberkante Kanaldeckel interpoliert und senkrecht gemessen zum Gebäude bis zum Schnittpunkt der aufgehenden Wand mit der äußeren Dachhaut) festgelegt.

Diese Festsetzung ist aus städtebaulicher Sicht festzulegen, um die mit der Aufstockung geschaffene Möglichkeit der Nachverdichtung mit der städtebaulichen Ordnung in Einklang zu bringen.

#### **8.3 Bauweise**

##### **(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)**

Es wird die offene Bauweise festgesetzt, die der bestehenden, kleinteiligen Struktur entspricht. Es sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Mit den Festsetzungen soll die Gebietscharakteristik erhalten bleiben.

## **8.4 Überbaubare Grundstücksflächen**

### **(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)**

- I. Im Bereich von 5,00 m Tiefe (Vorgärten, gemessen ab der festgesetzten Straßenbegrenzungslinie sind Garagen (auch Carports), sowie Freisitze nicht zulässig. Die Vorgartenfläche ist mindestens 50 % zu begrünen. Nebenanlagen können in diesem Bereich nur ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie dort zwingend erforderlich sind und keine städtebauliche Wirkung entfalten.
- II. Die maximale Zulässigkeit von Nebengebäuden und Freisitzen außerhalb des Vorgartenbereiches wird in Summe auf max. 4 % der Grundstücksfläche festgelegt.
- III. Überdachte Freisitze sind zugelassen, wenn sie direkt an das Wohngebäude angebaut sind, nach mindestens zwei Seiten offen bleiben, 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.
- IV. Garagen und Carports sind nur innerhalb der eigens dafür im Bebauungsplan festgesetzten Bereiche bzw. innerhalb der Baufenster zulässig.

Die Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche wirken für das, durch großzügige Gärten geprägte, Ortsbild harmonisierend. Darüber hinaus sollen Möglichkeiten der maßvollen Erweiterung gegeben werden, so z.B. der Bau von Terrassen und Freisitzen. Um die Grundstücksfläche von zu starker Bebauung frei zu halten, wird die Menge der Nebenanlagen begrenzt (4%).

Die Positionierung der Flächen für Stellplätze und Garagen gliedern die städtebauliche Grundordnung und sollen die Vorgartenflächen weitestgehend von Bebauung freihalten.

## **8.5 Bauliche Gestaltung**

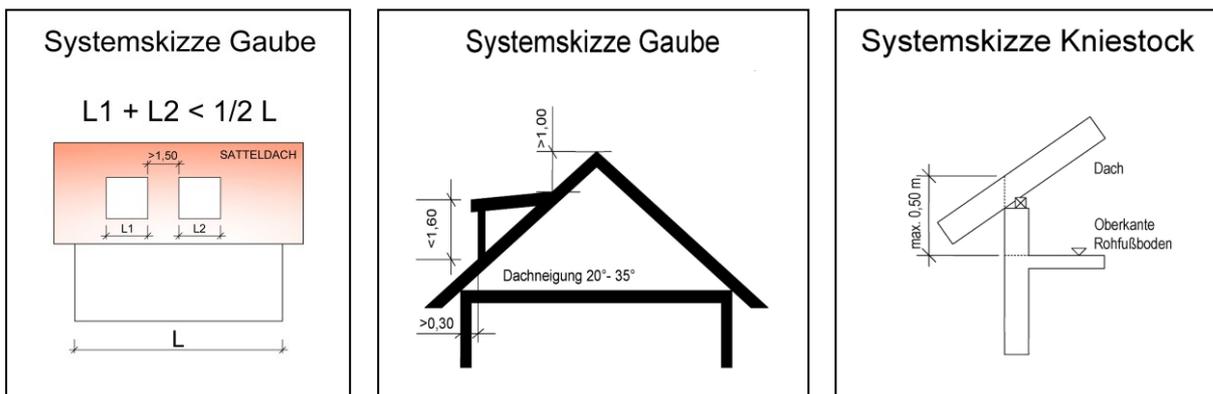
### **(§ 9 Abs. 4 Nr. 2 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO)**

Für Hauptgebäude sind ausschließlich Satteldächer mit Ziegeleindeckung (in dunkelgrau anthrazit, ziegelrot, braun; jeweils nicht glänzend) zulässig. Die im Planblatt eingetragene Hauptfirstrichtung ist einzuhalten. Für Hauptgebäude ist eine Dachneigung von 20° bis 35° einzuhalten. Die Höhe des Kniestocks darf, gemessen ab Oberkante Rohdecke Dachgeschoss bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, max. 0,50 m betragen. Diese Festsetzungen nehmen die Gestaltung der umliegenden Bebauung auf und dienen dem Zweck, ein einheitliches Straßen- und Gebäudebild zu fördern. Im Rahmen einzelner vorgegebener Varianten (z.B. Farbe) sind individuelle Maßnahmen möglich, ohne die hier vorliegende, relativ einheitliche Bauweise durch zu großen Variantenreichtum aufzulösen.

Dachaufbauten sind zulässig, sofern sie folgende Bedingungen einhalten:

- Die Gesamtlänge der Dachgauben darf 1/2 der Gebäudelänge, gemessen zwischen den Außenwandflächen, nicht überschreiten.
- Zwischen zwei Dachgauben ist ein Abstand von mind. 1,50 m einzuhalten.
- Die Dachgauben müssen zur Giebelwand und zum First einen Abstand von mind. 1,00 m einhalten.
- Die senkrechte Wandhöhe der Dachgauben, gemessen zwischen Fußpunkt der Dachgaube und Schnittpunkt dieser Wand mit der Dachhaut der Dachgaube, darf 1,60 m nicht überschreiten.
- Die Dachgauben eines Gebäudes sind mindestens 0,30 m von der Außenkante der Außenwand zurückzusetzen.

Festlegungen bezüglich der Dachstruktur tragen einen Teil zur Harmonisierung des Wohnbaugesbietes bei.



## 8.6 Einfriedungen

### (§ 9 Abs. 4 Nr. 2 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO)

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen ausschließlich als offene Einfriedungen mit einer maximalen Gesamthöhe von 1,20 m zulässig. In Verbindung mit der Vorgartenbegrünung ist aus gestalterischen Gründen eine offene Bauweise und eine limitierte Höhe zwingend erforderlich, sowie zum Erhalt von sozialer Kontrolle und Vermeidung von „Schluchten“ im öffentlichen Raum.

## 8.7 Textliche Hinweise

Zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG.

Es wird weiterhin darauf hingewiesen, dass grundsätzlich für eine Nachverdichtung ein maximal zulässiger Abflussbeiwert  $\psi = 0,4$  einzuhalten ist. Der Beiwert ist bei einer Entwässerungsplanung zu berücksichtigen. Sofern eine Versickerung vor Ort nicht möglich ist, sind bei Überschreitung private Regenrückhaltemaßnahmen erforderlich. Der aktuelle Abflussbeiwert ist einzuhalten, damit die Entwässerungskanäle z.B. bei Starkregenereignissen nicht überlastet werden und Schäden durch Niederschlagswasser minimiert werden.

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 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.