

Die Stadt Schwabach erlässt als Satzung auf Grund

BauGB	des Baugesetzbuches i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674) m.V.v. 30.04.2022.
BauNVO	der BauNutzungsverordnung i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).
PlanZV	der Planzeichnungsverordnung i. d. F. vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).
BayBO	der Bayerischen Bauordnung i. d. F. vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021 (GVBl. S. 286).
BNatSchG insbesondere §§ 15-19	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 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908) m.V.v. 01.03.2022.
BayNatSchG insbesondere §§ 13-19	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 § 1 des Gesetzes vom 23.06.2021 (GVBl. S. 352).
BayStrWG	des Bayerischen Straßen- und Wegegesetzes in der Bayerischen Rechtsammlung (BayRS 91-1-B) i. d. F. der Bekanntmachung vom 05.10.1981 (BayRSV S. 731), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23.05.2022 (GVBl. S. 224).
WHG	des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) i. d. F. vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3901) m.V.v. 31.08.2021.

folgenden

# BEBAUUNGSPLAN W-30-21 "Unterer Grund" mit integriertem Grünordnungsplan

## SATZUNGSBESCHLUSS

- Geltungsbereich**
- Der Geltungsbereich des Bebauungsplans W-30-21 umfasst in der Gemarkung Wolkersdorf gänzlich die Flurstücke Nr. (Fl.St. Nr.) 382/5, 391/29 und 390/3. Die Fl.St. Nr. 338/2, 338/16 und 338/19 (betroffene Flurstücke im Bereich der Wolkersdorfer Hauptstraße) sind zum Teil Gegenstand des Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Die Teilflächen der Fl.St. Nr. 391/9 und 391/28 (Teilflächen der Straße Unterer Grund) sind ebenfalls Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans.
- A. Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan**
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
    - Das Baugebiet wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wie folgt festgesetzt:
      - Allgemeines Wohngebiet **WA** i.S.d. § 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 4 Abs. 1 BauNVO
      - Fläche für den **Gemeinbedarf** i.S.d. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB
    - In dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die nach § 4 Abs. 3 BauNVO zulässigen Ausnahmen, wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
  - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
    - Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)**  
Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl durch Tiefgaragen mit ihren Zufahrten bis zu einem Maß von 0,8 zulässig.
    - Oberkante baulicher Anlagen (OK)**  
Die festgesetzte Gebäudehöhe bezeichnet den höchsten Punkt einer baulichen Anlage (Oberkante Gebäude, einschließlich Attika). Diese darf durch technische Anlagen wie Lüftungstechnik, Fahrstuhlanlagen, Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energiequellen und Antennen u. ä. um maximal 1,50 m überschritten werden.
  - Baugrenze, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**  
**Überschreitung der Baugrenzen**  
Terrassen und ihre Überdachungen sowie Balkone dürfen die festgesetzten Baugrenzen um bis zu 1,5 m überschreiten (§ 23 Abs. 3 BauNVO).
  - Abstandsflächen (Art. 6 BayBO)**  
Die Abstandsflächen gemäß Art.6 BayBO sind einzuhalten. Die Bemessung der Abstandsfläche bezieht sich auf die festgesetzte geplante Geländeoberkante (Bezugshöhe in m über NHN).

- Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)**  
Stellplätze sind nur innerhalb der gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB dafür festgesetzten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich der Gemeinbedarfsfläche zulässig.  
Tiefgaragen sind nur innerhalb der gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB dafür festgesetzten Flächen zulässig.  
Oberirdische Garagen sind im gesamten Plangebiet ausgeschlossen.  
Entlang der seitlichen Plangebietesgrenze ist die Errichtung von Nebenanlagen im allgemeinen Wohngebiet bis auf Höhe der überbaubaren Grundstücksfläche, mit Ausnahme von Gemeinschaftsanlagen mit der Zweckbestimmung Spielplatz, unzulässig.
- Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
  - Passive Schallschutzmaßnahmen**  
Bei der Neuerrichtung von Gebäuden sind bei schutzbedürftigen Nutzungen aufgrund der von der Wolkersdorfer Hauptstraße ausgehenden Lärmimmissionen gem. DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau", Ausgabe Januar 2018, Teil 1 "Mindestanforderungen", sowie Teil 2 "Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen" (Hrsg.: DIN - Deutsches Institut für Normung e. V.), entsprechend der im Schallgutachten ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegel (La) passive Maßnahmen zum Schutz gegen einwirkenden Lärm zu treffen.  
Nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind so auszuführen, dass sie die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße (Rw.ges) gem. DIN 4109-1:2018-01 erfüllen:

Anforderungen gem. DIN 4109	Für Aufenthaltsräume in Wohnungen etc.
gesamtes bewertetes Bau-Schalldämm-Maß Rw.ges in dB	La - 30

Mindestens einzuhalten ist: Rw.ges = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen.

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße Rw.ges sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes zur Grundfläche des jeweiligen Raumes zu korrigieren.  
Bei allen Schlafräumen sind schalldämmte Lüftungseinrichtungen für einen ausreichenden fensterunabhängigen Luftwechsel vorzusehen.  
Der Nachweis gem. DIN 4109 ist im Zuge des Bauantrags zu erbringen. Entsprechende Textausgaben der DIN 4109 - Teil 1 und 2 liegen gemeinsam mit dem Bauantrag zur Einsicht bereit.
- Maßnahmen an der Tiefgarage**  
Bei der Errichtung von Tiefgaragen sind die gesamte Rampe(n)unterseite der Tiefgarage sowie die obere Hälfte der Seitenwände der Rampe hoch- absorbierend auszuführen (Schallsorptionsgrad  $\alpha_{w,0.7}$ ).
- Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 sowie 25 a+b BauGB)**
  - Begrünung Flachdächer**  
Mindestens 80 % der Dachflächen von Gebäuden mit Flachdächern im Wohngebiet und mindestens 50 % der Dachflächen von Gebäuden mit Flachdächern auf der Fläche für Gemeinbedarf sind extensiv flächenhaft zu begrünen, dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Für die durchwurzelbare Schicht ist eine Substratstärke von mindestens 8 cm vorzusehen.  
Zur Begrünung sind standortheimische Pflanzen zu verwenden, die für das Nahrungsangebot der heimischen Insektenwelt von Bedeutung sind. Geeignete Pflanzen sind der Pflanzenauswahlhilfe (siehe D. Hinweise Nr. 4) zu entnehmen.
  - Begrünung Tiefgarage**  
Die nicht überbauten Decken von Tiefgaragen sind intensiv zu begrünen, sofern sie nicht für eine andere zulässige Nutzung in Anspruch genommen werden (Erschließungsflächen, Terrassen, technische Aufbauten). Die Mindeststärke des Dachaufbaus für Vegetationszwecke beträgt 35 cm. Zur Begrünung sind standort-heimische klein- bis mittelkronige Gehölze sowie Gehölzgruppen gemäß Pflanzenauswahlhilfe (siehe D. Hinweise Nr. 4) oder vergleichbare, geeignete Gehölze vorzusehen. Bei Baumpflanzungen oberhalb der Tiefgarage ist über Gelände-modulierungen die Mindeststärke der Substratschicht auf bis zu 100 cm zu erhöhen. In Beobachtung zu angrenzenden Nutzungen sind auch bis zu 0,50 m hohe Mauern zulässig.
  - Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen**  
In den nicht überbaubaren Bereichen des Allgemeinen Wohngebiets und der Fläche für Gemeinbedarf, die nicht von Tiefgaragen unterbaut sind, sind zur Eingrünung mit lehrsaumtypischen Einzelgehölzen und Gehölzgruppen Sträucher der Pflanzenauswahlhilfe (siehe D. Hinweise Nr. 4) in einem Verbund von max. 1,50 m x 1,50 m (Sträucher zweimal verpflanzt, im Container, 100/150 cm) zu pflanzen. Soweit möglich sind Vegetationsstrukturen, die in Randlage des Grundstücks erhalten werden können, in die Pflanzungen einzubinden.  
Die Pflanzungen sind dauerhaft gegenüber Befahren und Betreten zu schützen und zu pflegen.
  - Pflanzung von Einzelbäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**  
In einem Umkreis von 10 m zu den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten sind mittel- bis großkronige Laubbäume (Hochstamm 3xv. mit Ballen und durchgehendem Leittrieb, Stammumfang 16/18 cm) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Im Bereich von Tiefgaragen sind klein- bis mittelkronige Laubbäume zu verwenden.  
Die Pflanzungen sind dauerhaft gegenüber Befahren und Betreten zu schützen und zu pflegen.

- Erhaltung Einzelbäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)**  
Die zeichnerisch festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten. Der Wurzelbereich ist bei Baumaßnahmen zu schützen.
- Artenschutzrechtliche Maßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**  
Innerhalb des Plangebietes sind an den als zu erhaltend festgesetzten Einzelbäumen insgesamt 10 Nistkästen für heimische Vogelarten anzubringen. Zusätz- lich sind im allgemeinen Wohngebiet an zwei dieser Bäume Fledermauskästen anzubringen.  
Der im Umweltbericht (GOEP La.Lt. Büro für Umwelt- und Freiraumplanung, Stand April 2022) benannte Hohenlaub ist als Totholzbaum in die vorhandene Botschungsplanung zu integrieren.
- Vertieregelung von befestigten Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**  
Sämtliche Freiflächen, die nicht von Tiefgaragen unterbaut oder von Gebäuden überbaut sind, sind (teil-)versickerungsfähig (z. B. Sickerplaster, wassergerebe- dene Wegedecken) auszugestalten.
- Heckenpflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**  
Innerhalb der nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten Fläche ist das Plangebiet zur freien Landschaft hin durch eine artenreiche, freiwachsende Heckenpflanzung mit einer Mindesthöhe von 2,0 m einzugrünen. An den Stellen, an denen der Abstand zur Pflanzung der Hecke zu gering ist, kann auch eine Sichthecke aus Hainbuche vorgenommen werden.
- Maßnahmen zur Verringerung und Vermeidung von Hochwasserschäden (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)**  
Innerhalb der in der Planzeichnung nachrichtlich übernommen Fläche des Überschwemmungsgebietes der Rednitz sind folgende Maßnahmen zum Ausgleich des verloren gegangenen Rückhalterausms sowie zur Vermeidung von baulichen Schäden erforderlich:
  - Böschungen sind gegenüber den an das Plangebiet angrenzenden Überschwemmungsflächen zu sichern (z. B. durch die Verwendung von Wasserbausteinen)
  - Verloren gegangener Rückhalteraum ist durch entsprechende Maßnahmen im Plangebiet auszugleichen, die ein gleiches Rückhaltavolumen aufweisen (z. B. Anlage von wasserreichen Rigolenboxen unterhalb der Tiefgarage)
  - Tiefgaragen sind in wasserdichter Bauweise auszuführen.
- Landesrechtliche Festsetzungen (gem. Art. 81 Abs. 1 und 2 der BayBO)**
  - Stellplätze und Zufahrten**  
Für Stellplätze und deren Zufahrten gelten abweichend von der Garagen- und Stellplatzsatzung der Stadt Schwabach folgende Regelungen:
    - Stellplätze der Kindertagesstätte entlang der gesamten Länge der festgesetzten Gemeinbedarfsfläche der Straße "Unterer Grund" vorgesehen werden.
    - Zufahrten zu Stellplätzen und Tiefgaragen im Bereich des allgemeinen Wohngebietes dürfen eine Gesamtbreite von bis zu 9,8 m aufweisen.
    - Für Wohnungen mit einer Wohnfläche < 120 qm ist je 5 Wohneinheiten mindestens ein Besucherstellplatz vorzusehen.
    - Maximal 50 % der Besucherstellplätze dürfen in Tiefgaragen nachgewiesen werden, wenn sichergestellt ist, dass die Anfahrtbarkeit jederzeit und für jede Person gewährleistet ist.
    - Für Wohnungen mit einer Wohnfläche < 120 qm ist je 5 Wohneinheiten mindestens ein Besucherstellplatz vorzusehen.
  - Gestaltung baulicher Anlagen**  
Die Baukörper im räumlichen Geltungsbereich sind mit einem Flachdach (Dachneigung max. 10°) zu versehen.
    - Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind auf den Dachflächen der Hauptgebäude zulässig. Sie sind zu einheitlich geordneten Elementen zusammenzufassen. Der Abstand zur Dachkante muss mindestens 1,5 m betragen.
    - Gartenmauern und sonstige Sichtschutzelemente zum Zwecke des Sichtschutzes im Terrassenbereich sind bis zu einer maximalen Länge von 5,0 m und maximal 2,0 m Höhe zulässig.
  - Einfriedigungen**  
In dem allgemeinen Wohngebiet sind Einfriedungen aus Hecken, heimischer Gehölze bis zu einer Höhe von maximal 1,2 m zulässig. Begleitend sind zu den Heckenpflanzungen innenliegende offene Maschendraht-/ Gitterzäune zulässig.
- Nachrichtliche Übernahmen**
  - Anbauverbotszone entlang der Bundesstraße B 2 (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**  
Das Plangebiet grenzt im Westen an die Bundesstraße B 2 Wolkersdorfer Hauptstraße. Gemäß § 9 Abs. 1 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) ist entlang der Bundesstraße, ausgehend vom äußeren Rand der heutigen befestigten Fahrbahn, eine Anbauverbotszone von 10 Metern einzuhalten. Innerhalb der Anbauverbotszone dürfen keine baulichen Anlagen jeglicher Art errichtet werden. Die im Plan dargestellten Sichtdreiecke sind von Anpflanzungen aller Art, Zäunen, Stapeln, parkenden Fahrzeugen und sonstigen Gegenständen freizuhalten, die eine größere Höhe als 0,80 m über der Fahrbahn erreichen. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hingestellt werden, die diese Höhe überschreiten.
  - Überschwemmungsgebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 6a BauGB)**  
Die in der Planzeichnung nachrichtlich übernommenen Flächen liegen innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Rednitz. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sind die erforderlichen Maßnahmen zum Hochwasserschutz in Abstimmung mit den Fachbehörden festzulegen. Darüber hinaus können weitere Flächen im Falle von extremen Hochwasserereignissen (H0extrem) von Überschwemmungen betroffen sein.

- Hinweise**
  - Allgemeiner Artenschutz (§ 39 Abs. 5 BNatSchG)**  
Bei der Freistellung der Flächen ist bei der Rodung von Bäumen und Gehölzen die Brut- und Setzzeit (01.03. - 30.03. jedes Jahres) zu beachten.
  - Besonderer Artenschutz (§ 44 BNatSchG)**  
Vor Umsetzung von Baumaßnahmen ist mit Bezug auf § 44 Abs. 5 BNatSchG zu überprüfen, ob artenschutzrechtliche Vorbotlatbestände ausgeschlossen werden können. Zum Zeitpunkt der Planaufstellung stehen der Umsetzung keine entsprechenden Tatbestände entgegen.
  - Schutz der zu erhaltenden Einzelbäume**  
Zum Schutz der als zu erhaltend festgesetzten Einzelbäume sind gemäß der durchgeführten gutachterlichen Prüfung (Beurteilung der Bauver- träglichkeit des zu erhaltenden Baumbestands zum geplanten Bauvorhaben "Unterer Grund" in Schwabach, Baumpflege Stock, Nürnberg 23.03.2022) u.a. folgende Maßnahmen im Umfeld der Bäume zu berücksichtigen:
    - Fachgerechte Durchführung von Rück- und Pflegeschritten
    - Ermittlung der Wurzel durch Wurzelzugproben, die in Handschachtung oder Saugtechnik hergestellt werden;
    - Berücksichtigung von Maßnahmen zum Wurzelschutz;
    - Errichtung von Baumschutzzäunen
    - Ökologische Baubegleitung aller Arbeiten im Bereich der Bestandsbäume (insbesondere Aushub- und Sicherungsarbeiten).
  - Pflanzlisten**
    - Vorschlagsliste Pflanzenauswahl Dachbegrünung gem. Festsetzung Nr. 7.1:**

Sedum album	Mauerpfleffer
Thymus asper	Scharfer Mauerpfleffer
Thymus serpyllum	Sandthymian
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Cornus stolonifera "Kelsey"	Katzenpfötchen
Cornus mas	Kartäusernelke
Coriarys avellana	Kleines Habichtskraut
Deutzia x rosea	Schatgarbe
Eunonymus europaeus	Rotes Straußgras
Hydrangea paniculata "Early Sensation"	Schafschwingel
Hypericum calycinum	
Antennaria dioica	Felsenbirne
Potentilla fruticosa "Manchu"	Roter Hartriegel
Prunus spinosa	Hartriegel
Ribes alpinum	Kornelrösche
Rosa canina	Deutzie
Rosa "Max Graf"	Pfaffenhütchen
Rosa rubiginosa	Rispen Hortensie
Rosa "Schneewittchen"	Johanniskraut
Sambucus nigra	Gewöhnlicher Liguster
Antennaria dioica	Fingerstrauch
Potentilla fruticosa "Manchu"	Schlehe
Prunus spinosa	Alpen-Johannisbeere
Ribes alpinum	Hundsrose
Rosa canina	Rose
Rosa "Max Graf"	Weinrose
Rosa rubiginosa	Strauchrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Antennaria dioica	Rosa Zwerg-Spiere
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
(und weitere vergleichbare, heimische und standortgerechte Gehölze)	(und weitere vergleichbare, heimische und standortgerechte Gehölze)
    - Vorschlagsliste Laubbäume gem. Festsetzung Nr. 7.2 bis 7.4:**

Coriarys colurna	Baumhasel
Quercus robur	Stieleiche
Tilia tomentosa "Brabant"	Silberlinde
Fraxinus ornus "Obelisk"	Bülmeneiche
Malus floribunda	Vielblütiger Apfel
Juglans regia	Walnuss
Prunus avium	Vogelkirsche
Pyrus calleryana	Wildbirne
Malus "Magnifica"	Mehlspeere
(oder vergleichbare, heimische und standortgerechte Laubbäume einschließlich geeigneter siedlungstypischer Baumarten)	(oder vergleichbare, heimische und standortgerechte Laubbäume einschließlich geeigneter siedlungstypischer Baumarten)
  - Maßgebliche Außenlärmpegel**  
Die für die Dimensionierung der passiven Schallschutzmaßnahmen maßgeblichen Außenlärmpegel La und die Beurteilungspegel für den Verkehrslärm sind in den Anlagen der schalltechnischen Untersuchung, (lBAS Ingenieurgesellschaft für Bauphysik, Akustik und Schwingungstechnik mbH, vom 04.10.2021 dargestellt.
  - Bodendenkmäler**  
Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu verlassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freiligt und die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
  - Freiflächengestaltungsplan**  
Für das Allgemeine Wohngebiet sind im Zuge der anstehenden Baugenehmigungsverfahren qualifizierte Freiflächengestaltungspläne vorzulegen.

<p><b>8. Entwässerung</b> Das Baugebiet wird im Trennsystem erschlossen. Das anfallende Schmutzwasser ist in den bestehenden öffentlichen Mischwasserkanal einzuleiten. Das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ist über geeignete Versickerungsanlagen (z. B. Rigolen) in den Untergrund zu versickern bzw. für die Bewässerung der Tiefgaragenbepflanzung zu nutzen.</p> <p><b>9. Der Planung zugrunde liegende Unterlagen</b> Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften und technische Regelwerke) sowie die Fachgutachten können bei der Stadt Schwabach, Stadtverwaltung, Albrecht-Achilles-Straße 6-8, 91126 Schwabach eingesehen werden.</p>	<p>1. Das Verfahren zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes inklusive Grünordnungsplan wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB mit Beschluss des Stadtrates vom 30.04.2021 eingeleitet. Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt der Stadt Schwabach Nr. 33 vom 07.05.2021 ortsüblich bekannt gemacht.</p> <p>2. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde im Amtsblatt der Stadt Schwabach Nr. 33 vom 07.05.2021 bekannt gemacht und vom 17.05.2021 bis einschließlich 21.06.2021 durchgeführt. Im gleichen Zeitraum fand die Unterrichtung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB statt.</p> <p>3. Die Billigung des Bebauungsplanentwurfes inklusive Grünordnungsplan erfolgte mit Beschluss des Stadtrates vom 17.12.2021.</p> <p>4. Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde im Amtsblatt der Stadt Schwabach Nr. 74 vom 30.12.2021 ortsüblich bekannt gemacht und vom 10.01.2022 bis 10.02.2022 durchgeführt. Gleichzeitig wurde den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.</p> <p>5. Die erneute öffentliche Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB wurde im Amtsblatt der Stadt Schwabach Nr. 19 vom 13.05.2022 ortsüblich bekannt gemacht und vom 23.05.2022 bis 08.06.2022 durchgeführt. Gleichzeitig wurde den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 BauGB erneut Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.</p>	<p>6. Dieser Bebauungsplan inklusive Grünordnungsplan wurde mit Beschluss des Stadtrates vom ..... gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.</p> <p>A 41 R 4</p> <p>Stadt Schwabach, den STADT SCHWABACH</p> <p>Peter Reiß Oberbürgermeister</p> <p>7. Dieser Bebauungsplan einschließlich Grünordnungsplan, bestehend aus dem Planblatt und den textlichen Festsetzungen mit beigefügter Begründung, wird hiermit ausgestellt.</p> <p>A 41</p> <p>Stadt Schwabach, den STADT SCHWABACH</p> <p>Peter Reiß Oberbürgermeister</p> <p>8. Der Satzungsbeschluss wurde im Amtsblatt der Stadt Schwabach Nr. ... vom ..... ortsüblich bekannt gemacht. Mit dem Tag der Bekanntmachung trat dieser Bebauungsplan inkl. Grünordnungsplan gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.</p> <p>A 41</p> <p>Stadt Schwabach, den STADT SCHWABACH</p> <p>Peter Reiß Oberbürgermeister</p>
---	---	---



- ### Planzeichenerklärung
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)**
- WA** Allgemeines Wohngebiet
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 9 Abs. 3 BauGB, §§ 16 - 20 BauNVO)**
- z. B. **0,4** Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß gem. § 16 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 19 BauNVO
- 1,2** Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß gem. § 16 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 20 BauNVO
- II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß gem. § 16 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 20 Abs. 1 BauNVO
- II - III** Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß gem. § 16 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 20 Abs. 1 BauNVO
- III** Zwingende Zahl der Vollgeschosse gem. § 16 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 20 Abs. 1 BauNVO
- z. B. **GH 317,5 m** Gebäuhöhe in Metern (m) über Normalhöhennull (NHN) als Höchstmaß gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 i.V.m. § 18 BauNVO
- z. B. **307,59** Geplante Geländeoberkante in Metern (m) über Normalhöhennull (NHN) gem. § 9 Abs. 3 BauGB
- Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
- Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)**
- Öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a+b BauGB)**
- Pflanzung von Einzelbäumen
- Erhalt von Einzelbäumen

- ### Sonstige Planzeichen
- G** Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen / Zweckbestimmung: Gehecht zugunsten der Allgemeinheit (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- St** Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)
- M** Standort zum Abstellen von Müllbehältern am Leerungstag (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)
- TG** Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen und deren Zufahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- G** Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsanlagen Zweckbestimmung: Kinderspielplatz (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)
- G** Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- · — · —** Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, hier Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
- — — — —** Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- ### Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 Abs. 1 und 2 BayBO)
- FD** Nur Flachdächer zulässig
- ### Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 und 6a BauGB)
- — — — —** Anbauverbotszone entlang der Wolkersdorfer Hauptstraße B 2 (10,0 m ab Fahrbahnkante)
- — — — —** Festgesetztes Überschwemmungsgebiet der Rednitz (gem. § 76 Wasserhaushaltsgesetz - WHG)
- — — — —** Risikogebiet für ein extremes Hochwasserereignis (H0extrem)
- ### Sonstige Darstellungen
- ▲** Sichtdreiecke
- — — — —** Geplanter Straßenausbau der Wolkersdorfer Hauptstraße
- — — — —** Verbindliche Maßzahl in Meter
- — — — —** Parallelvermaßung in Meter
- ### Bestandsangaben
- Gebäude
- Flurstücksgrenze
- 30** Flurstücksnummer
- Vermessungslinie Einfahrt
- — — — —** Böschung

**Übersichtsplan (M 1:5.000)**

■ ■ ■ ■ ■ Geltungsbereich des Bebauungsplans W-30-21

■ Bereich des Bebauungsplanes

Planunterlagen: Kartengrundlage: Liegenschaftskarte // Maßstab: 1:1000  
Gemarkung: Wolkersdorf  
Quelle:

<p>REFERAT FÜR STADTPLANUNG UND BAUWESEN AMT FÜR STADTPLANUNG UND BAUORDNUNG Albrecht-Achilles-Straße 6/8, 91126 Schwabach, E-Mail: stadtplanung@schwabach.de</p>	<p>STADT SCHWABACH Die Goldschlaggerstadt.</p>		
<p>PROJEKT <b>Bebauungsplan W-30-21</b> "Unterer Grund" mit integriertem Grünordnungsplan Stadt Schwabach Gemarkung Wolkersdorf SATZUNGSBESCHLUSS</p>	<p>AMTSLEITUNG: L. Vars Kulick PLANUNG: Claudia Wöpke PLANZEICHNUNG: atelier stadt &amp; haus Essen, 05.07.2022 PROJEKTL EITUNG Tel.: 09122 860 527 claudia.woepke@schwabach.de</p>		
<p>PLANBEZEICHNUNG <b>Bebauungsplan</b></p>	<p>MASSSTAB</p>	<p>AUSFERTIGUNG</p>	<p>PLANGRUNDLAGE <b>DFK Stand 04/21</b></p>