



Die **Stadt Schwabach** erlässt als Satzung auf Grund der

- BauNVO Baunutzungsverordnung i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung, zuletzt geändert durch Art. 3 G zur sofortigen Verbesserung der Rahmenbedingungen für die erneuerbaren Energien im Städtebaurecht vom 4.1.2023 (BGBl. I Nr. 6),
- §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), Zuletzt geändert durch Art. 1, 2 G zur sofortigen Verbesserung der Rahmenbedingungen für die erneuerbaren Energien im Städtebaurecht vom 4.1.2023 (BGBl. I Nr. 6),
- Art. 81 der Bayer. Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 23. Dezember 2022 (GVBl. S. 704) geändert worden ist,
- Art. 23, 24 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (BayGO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2022 (GVBl. S. 674) geändert worden ist,
- §§ 13-19 des Gesetzes über Natur und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 3 Erstes G zur Änd. des Elektro- und ElektronikgeräteG, der EntsorgungsfachbetriebeVO und des BundesnaturschutzG vom 8.12.2022 (BGBl. I S. 2240),
- Art. 8-11 des Gesetzes über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82) in Kraft getreten am 01.03.2011 das zuletzt durch Gesetz vom 23. Dezember 2022 (GVBl. S. 723) geändert worden ist,

folgenden

BEBAUUNGSPLAN P-11-19 „Pfannestiel“

MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes P-11-19 umfasst die Grundstücke Fl. Nrn. 81/3, 57/8, 57, 57/7, 57/4 und Tfl. Fl.Nr. 81/5 (alle Gemarkung Penzendorf).

A) PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB und BauNVO)

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

- a) Die mit **WA** gekennzeichneten Flächen sind als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Von den allgemein zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 2 BauNVO sind Schank- und Speisewirtschaften ausgeschlossen.

- b) Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs.3 BauNVO Nr. 1,3,4 und 5 sind generell ausgeschlossen. Zugelassen werden können nicht störende Gewerbebetriebe nach § 4 Abs. 3 BauNVO Nr. 2.

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

- a) Das Höchstmaß der baulichen Nutzung richtet sich nach § 17 BauNVO.
- b) Die festgesetzte maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse ist dem Planblatt zu entnehmen.
- c) Vollgeschosse sind Geschosse, die vollständig über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche liegen und über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Als Vollgeschosse gelten Kellergeschosse, deren Deckenunterkante im Mittel mindestens 1,20 m höher liegt als die natürliche oder festgelegte Geländeoberfläche.

3. Gebäudehöhe (§9 Abs.1 BauGB, §16 Abs.3 BauNVO)

- a) Die maximal zulässige Wandhöhe beträgt bei nutzbaren 2 Vollgeschossen 6,70 m, bei einem Vollgeschoss 4,00 m.
- b) Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt 8,70 m.
- c) Bei Satteldächern ist die festgesetzte Wandhöhe zwischen der im zeichnerischen Teil in müNHN angegebenen Bezugshöhe und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut zu messen.
- d) Bei Pultdächern ist die festgesetzte Wandhöhe zwischen der im zeichnerischen Teil in müNHN angegebenen Bezugshöhe und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut auf der Traufseite zu messen.
- e) Bei Flachdächern die festgesetzte Wandhöhe zwischen der im zeichnerischen Teil in müNHN angegebenen Bezugshöhe und der Oberkante der Attika zu messen.
- f) Die festgesetzte Firsthöhe ist zwischen der im zeichnerischen Teil in müNHN angegebenen Bezugshöhe und der Oberkante Firstziegel zu messen. Sie darf weder mit dem Hauptfirst, noch mit Nebenfirsten oder Attiken von Querbauten überschritten werden.

4. Anzahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen beträgt pro Gebäude 2 Wohneinheiten.

5. Bauweise (§9 Abs.1 BauGB, §22 Abs.2 BauNVO)

Es gilt die offene Bauweise. Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

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

Zwischen Garage bzw. Carport und öffentlicher Verkehrsfläche sowie Eigentümerweg muss für die Zufahrt ein Stauraum von mind. 5m eingehalten werden. Dieser darf zur Verkehrsfläche sowie zum Eigentümerweg hin nicht abgeschlossen werden.

7. Abstandsflächen gem. Art. 6 BayBO

Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO sind einzuhalten.

8. Erweiterter Bestandschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 1 Abs. 10 BauNVO)

Modernisierungen und Erneuerungen an bestehenden rechtmäßig errichteten Wohngebäuden außerhalb der festgesetzten Baugrenzen sind allgemein zulässig. Nutzungsänderungen und geringfügige bauliche Änderungen sowie Erweiterungen sind zulässig, wenn außerhalb der festgesetzten Baugrenzen nicht mehr als 10% der Gebäudesubstanz oder Wohnfläche gemehrt werden.

9. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Zur Sicherung der öffentlichen Regenwasserableitung (Notüberlauf) ist ein Schutzstreifen mit einer Breite von 3 m auf Privatgrund erforderlich (siehe im Planblatt mit Leitungsrechten zu belastende Flächen). Eine Überbauung (Außenanlagen wie Wege, Zufahrten, Stellplätze und Grünbeete) der Schutzstreifenfläche ist unzulässig.

10. Verbot fossiler Brennstoffe (§ 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB)

Verbrennung und Lagerung fossiler Brennstoffe sind im Planungsgebiet ausgeschlossen.

11. Grünflächen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25 und Abs. 1a und 6 BauGB)

Hinweis:

Die Auswahl sämtlicher Planzungen im Planungsgebiet kann der, der Begründung beigelegten Auswahlliste als Empfehlung entnommen werden (siehe Anlage zur Begründung).

a) Grünordnerische Festsetzungen

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

Die im Planblatt ausgewiesenen Vorgartenzonen sind je Grundstück zu mindestens 50 % als Vegetationsflächen (z. B. Rasen, Gräser, Stauden, Kletterpflanzen, Gehölze) anzulegen und dauerhaft zu erhalten. In den Vegetationsflächen ist nur die Verwendung von offenporigen, wasserdurchlässigen Materialien zulässig. Dies gilt auch innerhalb des Bodenaufbaus. Wasserundurchlässige Sperrschichten wie z. B. Abdichtbahnen sind unzulässig.

Auf den Baugrundstücken ist pro angefangenen 350 m² Gesamtgrundstücksfläche mindestens ein klein- oder mittelkroniger Laubbaum mit einem Stammumfang von 18 – 20 cm zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die zu pflanzenden Bäume müssen bei der Pflanzung einen Kronenbesatz von 2,00 m haben. Es sind standortgerechte und einheimische Bäume und Sträucher/ Hecken zu pflanzen und auf Dauer zu unterhalten. (siehe Anlage zur Begründung, Auswahlliste zur Bepflanzung als Empfehlung)

Flachdächer sind artenreich und mindestens extensiv zu begrünen. Aufgeständerte Photovoltaikanlagen sind alternativ auf den Dachflächen zulässig.

Stützmauern sind als Trockenmauer zum Beispiel aus Naturstein oder Gabionen bis zu einer maximalen Höhe von 1,20 m zulässig.

b) Besonderer Artenschutz (i.S.v. § 44 Abs. 1 BNatSchG)

Maßnahmen zur Vermeidung

V1: Um eine Gefährdung geschützter Vögel auszuschließen, sind Rodungen von Hecken und Gehölzen sowie Fällungen von Bäumen außerhalb der in § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG

festgelegten Brut- und Jungenaufzuchtzeit durchzuführen (Arbeiten nur in der Zeit vom 1.10 - 28.02.)

V2: Um eine Gefährdung von Fledermäusen auszuschließen, sind Bäume vor der Rodung auf Vorkommen von Fledermäusen zu überprüfen.

Alle Arbeiten sind im Beisein einer sachkundigen Person vorzunehmen, die evtl. vorgefundene Tiere bergen und versorgen kann.

Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i. S. v. § 44 Abs. 5 S.3 BNatSchG)

CEF1: Um die ökologische Funktion der von dem Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der im Planungsgebiet vorkommenden Vögel zu erhalten, sind vor Beginn der Abbruch- und Fällungsarbeiten im Planungsgebiet oder in unmittelbarer Umgebung fünf Nistkästen für Halbhöhlenbrüter nach Vorgabe der Unteren Naturschutzbehörde anzubringen und über mind. 10 Jahre regelmäßig zu betreuen.

CEF2: Um die ökologische Funktion der von dem Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der im Planungsgebiet vorkommenden Fledermäuse zu erhalten, sind vor Beginn der Abbruch- und Fällungsarbeiten im Planungsgebiet oder in unmittelbarer Umgebung fünf Fledermausflachkästen und fünf Fledermausrundhöhlen nach Vorgabe der Unteren Naturschutzbehörde anzubringen und über mind. 10 Jahre regelmäßig zu betreuen.

c) Zu erhaltende Bäume Nr. 1-15 und Nr.16-18 Bestand nach BaumSchVO (siehe Eintrag Planblatt):

Nr.	Art	Bemerkung	Stammumfang in cm	saP
1	Eiche	4-stämmig	90, 102, 104, 106	
2	Eiche		90	
3	Birke		120	
4	Birke		150	Nisthöhle
5	Birke		140	Fledermausflachkasten
6	Birke		154	Nisthöhle
7	Birke		98	
8	Eiche	außerhalb		Fledermausflachkasten, Fledermausrundhöhle
9	Eiche	3-stämmig, außerhalb		
10	Birke		141	Nisthöhle, Fledermausrundhöhle
11	Eiche	außerhalb		Fledermausrundhöhle
12	Eiche	außerhalb		Fledermausflachkasten, Fledermausrundhöhle
13	Birke		150	Fledermausflachkasten
14	Eiche		206	Nisthöhle
15	Kiefer	2-stämmig	192, 141	Fledermausflachkasten, Fledermausrundhöhle
16	Birke		192	
17	Kiefernreihe	13 Kiefern unter BaumSchV		
18	Lärche		129	Nisthöhle

An den zur Erhaltung festgesetzten Bäumen ist die Bodenfläche im Kronentraufbereich zuzüglich 1,50 m von jeglicher Beeinträchtigung freizuhalten. Veränderungen des Niveaus (Auf- bzw. Abgrabungen, Aufschüttungen) und Versiegelungen dürfen dort nicht

erfolgen. Zusätzlich sind Maßnahmen zur Standortverbesserung (z.B. Durchlüftung des Bodens, Tiefenlockerung, Bodenverbesserung) durchzuführen.

d) Private Grünfläche (Zweckbestimmung: Erhalt Baum- Strauchbestand)

Die Fläche ist von jeglicher Bebauung freizuhalten. Abschieben der Humusdecke, Aufgraben, Abgrabungen, Auffüllungen, Aushub-, Material- und Gerätelagerung bzw. Geräteabstellung ist untersagt. Bei Baumaßnahmen auf den an die Schutzfläche angrenzenden Grundstücken ist ein Schutzzaun zu errichten. Verletzungen an den Bäumen im Wurzel-, Kronen- und Stammbereich sind umgehend fachmännisch zu behandeln.

e) Private Grünfläche (Zweckbestimmung: Waldrand)

Ziel ist der Erhalt bzw. die Entwicklung eines standortgerechten gestuften Waldrands, mit Strauchmantel und Krautsaum.

Die Fläche ist von jeglicher hausgärtnerischer Nutzung und Bebauung freizuhalten. Abschieben der Humusdecke, Aufgraben, Abgrabungen, Auffüllungen, Aushub-, Material- und Gerätelagerung bzw. Geräteabstellung ist untersagt.

Bei Baumaßnahmen auf den an die Schutzfläche angrenzenden Grundstücken ist ein Schutzzaun zu errichten. Verletzungen an den Bäumen im Wurzel-, Kronen- und Stammbereich sind umgehend fachmännisch zu behandeln.

f) Fläche zur Anpflanzung von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die Fläche ist von jeglicher Bebauung freizuhalten. Innerhalb der festgesetzten Fläche ist das Plangebiet zur freien Landschaft hin durch eine artenreiche, freiwachsende Heckenpflanzung von mind. 2,00 m bis maximal 3,00 m Höhe einzugrünen, bzw. der vorhandene Baum- und Strauchbestand zu ergänzen. An den Stellen, an denen der Abstand zur Pflanzung der Hecke zu gering ist, kann auch eine Schnitthecke aus Hainbuche gepflanzt werden.

g) Grundstückseinfriedungen

Grundstückseinfriedungen zwischen den Grundstücken sowie zum Talraum und zum Waldrand sind sockellos auszuführen.

B) GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB i. V. m. Art 81 BayBO)

1. Grundstückseinfriedungen

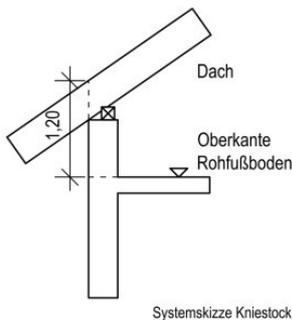
- a) Die im Planblatt eingetragenen Vorgartenzonen dürfen zu den Erschließungsflächen hin nicht eingefriedet werden
- b) Entlang der übrigen öffentlichen Verkehrsflächen und Eigentümerwege sowie zum offenen Landschaftsraum dürfen Einfriedungen eine Gesamthöhe von 1,20 m nicht überschreiten.
- c) Von Einfriedungen darf keine geschlossene, wandartige Wirkung ausgehen (z.B. keine Mauern oder Gabionen)

2. Gestaltung der baulichen Anlagen

- a) Für Hauptgebäude als Dachform zulässig sind ausschließlich Pultdächer und Satteldächer. Pultdächer sind mit einer Dachneigung von min. 10° und max. 25° zulässig. Sattel-

dächer sind mit einer Dachneigung von min. 27° und max. 52° zulässig. Die Firstrichtung ist zum Ortsrand traufseitig auszuführen. Im Inneren des Baugebietes ist die Firstrichtung frei wählbar. Bei Doppelhäusern müssen Dachform und Dachneigung aufeinander abgestimmt werden.

- b) Flachdächer sind für Anbauten, Garagen, Carports sowie Nebenanlagen zulässig.
- c) Die Höhe des Kniestocks darf, gemessen ab Oberkante Rohdecke Dachgeschoss bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, max. 1,20 m betragen.



- d) Als Dacheindeckungen sind Dachsteine und Dachziegel in den Farben Ziegelrot, Rotbraun, Dunkelbraun oder Dunkelgrau-Anthrazit zulässig. Ausgenommen von diesen Bestimmungen sind Dachflächen von Wintergärten sowie Dachflächen die als Solaranlagen oder Gründächer ausgebildet werden.
- e) Dachaufbauten:
Die Gesamtlänge der Dachaufbauten (einschließlich Zwerchhaus) darf 50% der Gebäudelänge nicht überschreiten.

Die Dachaufbauten müssen zur Giebelwand einen Abstand von mindestens 1,00 m einhalten.

Der Abstand zu Traufkante und First muss in der Dachschräge gemessen mindestens 0,60 m betragen.

Die Einzellänge eines Dachaufbaus darf max. 4,50 m betragen.

Die senkrechte Wandhöhe des Dachaufbaus, gemessen zwischen Fußpunkt des Dachaufbaus und Schnittpunkt dieser Wand mit der Dachhaut des Aufbaus, darf 1,75 m nicht überschreiten.

Zwischen zwei Dachaufbauten ist ein Abstand von mind. 1,50 m einzuhalten.

Die Dachaufbauten eines Gebäudes müssen dieselbe Form (z.B. Schleppgaube, giebelständige Gaube) aufweisen.

- f) Aneinander angrenzende Garagen, Carports und Nebengebäude sind in Dachform und Material anzugleichen.
- g) Solar- und Photovoltaikanlagen:

Solar- und Photovoltaikanlagen sind als in die Dachdeckung integrierte oder mit derselben Neigung aufgesetzte Anlagen allgemein zulässig.

Solar- und Photovoltaikanlagen sind als in die Fassade integrierte Anlagen allgemein zulässig.

Auf Garagen und Carports sind auch aufgeständerte Solar- und Photovoltaikanlagenanlagen zulässig. Sie dürfen die zulässige Attikahöhe um max. 0,50 m überschreiten und müssen mindestens 1,00 m von der Gebäudeaußenkante zurückgesetzt sein.

3. Abfall- und Wertstoffbehälter

Standplätze für private Abfall- und Wertstoffbehälter sind in die Gebäude zu integrieren oder so einzuhausen oder zu begrünen, dass die Abfall- und Wertstoffbehälter von öffentlichen Verkehrsflächen und Eigentümerwegen aus nicht sichtbar sind.

4. Verlegung von Versorgungsleitungen

Alle Leitungen (z.B. Telefon-, DSL- und Fernseekabel- und Stromleitungen) sind unterirdisch zu verlegen.

C) NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

1. Schutzzone 20kV–Leitungstrasse / Baubeschränkungen

Der Schutzabstand ist rechtwinklig von der Achse unserer 20 kV-Leitung bis zu den äußersten Konturen des geplanten Gebäudes, der technischen Anlage, der Spielgeräte, des gelagerten Materials etc., bzw. bis zur äußersten Begrenzung des geplanten Park-, Lager-, Spiel- und Sportplatzes zu ermitteln. Bei Gebäuden sind hierbei Vordächer, Dachüberstände, Regenrinnen etc. zu berücksichtigen.

Bei der Anlage von Straßen, Park- und Lagerplätzen ist ein lotrechter Abstand von 7,00 m von der Geländeoberfläche bis zum untersten spannungsführenden Leiterseil einzuhalten. Der lotrechte Abstand zum Luftkabel (unterstes Seil in Leitungsmittte) muss mindestens 6,00 m betragen.

Bei der Anlage von Freizeitanlagen, Spiel- und Sportplätzen ist ein lotrechter Abstand von 8,00 m von der Geländeoberfläche bis zum untersten spannungsführenden Leiterseil einzuhalten. Der lotrechte Abstand zum Luftkabel (unterstes Seil in Leitungsmittte) muss mindestens 6,00 m betragen.

Der ungehinderte Zugang und die Zufahrt zu unseren Leitungstrassen müssen jederzeit gewährleistet sein.

Für die Leitungstrasse besteht außerdem ein Bewuchsbeschränkungsbereich von beidseitig 20 m ab Leitungssachse. Innerhalb dieses Bereiches dürfen nur Gehölze mit einer max. Wuchshöhe von 4,5 m gepflanzt werden. Zu einer Bepflanzung außerhalb dieses Bereiches erheben wir keine Einwände.

Für die Errichtung von Bauwerken und technischen Anlagen aller Art, Straßen, Park-, Lager-, Spiel- und Sportplätzen etc. im Baubeschränkungsbereich der Leitung müssen zumindest folgende Anforderungen erfüllt werden. Die nachfolgende Aufzählung dieser Anforderungen erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit:

Der Abstand von den äußersten Konturen der Gebäude, der technischen Anlage, der Spielgeräte, des gelagerten Materials etc. bis zu dem nächstgelegenen, spannungsführenden Leiterseil muss an jeder Stelle mindestens 5,50 m betragen.

Dabei sind der größte Durchhang und das Ausschwingen der Seile zu berücksichtigen.

Die Bedachung der Gebäude muss feuerhemmend sein bzw. der DIN 4102, Teil 7 (harte Bedachung) entsprechen.

Bei allen Arbeiten in der Nähe von Versorgungsanlagen sind die geltenden „Sicherheitsvorschriften, Technischen Regeln“ sowie das Merkblatt für Freileitungen zu beachten.

2. Überschwemmungsgebiet

Teile des vorgesehenen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegen im mit Verordnung der Stadt Schwabach amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Rednitz. Die nach §§ 78, 78 a WHG geltenden Schutzvorschriften für das festgesetzte Überschwemmungsgebiet sind zu berücksichtigen

Zusätzlich wird darauf hingewiesen, dass ein Teil der Fläche im Bereich eines möglichen Extremhochwassers (HQextrem) liegt. Die für Risikogebiete geltenden Vorschriften des § 78b WHG sind deshalb zu beachten.

Außerdem gelten im Überschwemmungs- und Risikogebiet für Heizölverbraucheranlagen die Vorschriften des § 78c WHG.

D) HINWEISE

Stellplatzsatzung

Es gilt die Garagen- und Stellplatzsatzung der Stadt Schwabach in der jeweils aktuellen Fassung.

Baumfallbereich

Der Abstand der bestehenden Wohnhäuser auf den Flurstücken Nr. 57/4 und Nr. 57/7 zum angrenzenden Waldbestand (Wald i. S. d. § 2 BWaldG i.V.m. Art. 2 BayWaldG) der Fl. Nr. 63/0 Gemarkung Penzendorf, beträgt gemäß den Planunterlagen 17 m (Fl. Nr. 57/4) und 18 m (Fl. Nr. 57/7). Erfahrungsgemäß erreichen Waldbäume im hiesigen Bereich Baumhöhen von 20 bis 30 Meter. Die bestehenden Wohngebäude befinden sich somit im Baumfallbereich des südlich angrenzenden Waldbestandes. Für die Gebäude und die sich dort aufhaltenden Menschen besteht im Baumfallbereich eine potentielle Gefährdung durch umstürzende Bäume, Baumabbrüche, herabfallende Äste und biologische Gefahren (z.B. Eichenprozessionsspinner).

Unter Zugrundelegung von Art. 3 BayBO muss für Gebäude im Baumfallbereich eine Gefährdung von Personen durch umstürzende Bäume oder herabfallende Äste ausgeschlossen werden. Falls innerhalb des Baumfallbereiches Gebäude oder Gebäudeteile errichtet werden sollen, sind zur Gefahrenabwehr geeignete bauliche oder sonstige Schutzmaßnahmen erforderlich, so z. B. die statistische Ausführung des Dachstuhls. Der Nachweis hierfür ist im Rahmen des Bauantrags zu erbringen.

Schutz des Baumbestandes bei Baumaßnahmen und Leitungsverlegungen

Bei der Durchführung von Baumaßnahmen in der Nähe des Baumbestandes ist die DIN 18920 Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen zu berücksichtigen.

Bei der Planung und Durchführung von Leitungsverlegungen sind die in den einschlägigen Vorschriften festgelegten Mindestabstände von 2,50 m zwischen Leitungsachsen und Bäumen zu beachten. Dies gilt analog bei Neupflanzungen im Bereich vorhandener Leitungen. Sollte dieser Mindestabstand unterschritten werden, sind geeignete Maßnahmen zum Schutz des Wurzelwerkes vorzunehmen. Die DIN 1998 „Unterbringung von Leitungen und Anlagen in öffentlichen Flächen, Richtlinie für die Planung (1978-05)“ ist dabei zu beachten.

Grünordnung

Es wird empfohlen, die Hausgärten naturnah zu gestalten.

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.

Umgang mit Mutterboden:

Während der Bautätigkeit ist der Mutterboden fachgerecht zwischenzulagern und nach Fertigstellung der Baumaßnahme wieder einzubauen.

Baumschutzverordnung

Für den Baumbestand gilt die Baumschutzverordnung der Stadt Schwabach. Bäume, die die Voraussetzungen der Unterschutzstellung erfüllen, dürfen nicht ohne Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde entfernt werden.

Im Zuge eines Bauantrages bzw. Antrages auf Genehmigungsfreistellung ist der Baumbestand zu kartieren und darzustellen

Angrenzende Landwirtschaftliche Flächen

An den Geltungsbereich grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an. Auf diesen muss die ordnungsgemäße Landwirtschaft (auch Wirtschaftsdüngerausbringung und Erntearbeiten an Wochenenden) im Rahmen der guten fachlichen Praxis weiterhin möglich sein. In diesem Zusammenhang wird auf mögliche Geräusch- und Geruchsimmissionen, die von den landwirtschaftlichen Flächen ausgehen können, hingewiesen.

Bodendenkmäler

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes kann das Auffinden von Bodendenkmälern nicht vollkommen ausgeschlossen werden. Auf die gesetzliche Meldepflicht gem. Art. 8 bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) sowie die Regelung hinsichtlich des Verhaltens bei der Entdeckung von Bodendenkmälern gem. Art. 8 BayDSchG wird verwiesen.

Altlastenuntersuchung

Für das ehemalige Firmengelände (Karosseriebau) wurde mit Bericht vom 07.09.2016 eine orientierende Altlastenuntersuchung durchgeführt, mit folgendem Ergebnis:

„Der Altlastenverdacht, bzw. der Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen gemäß § 9 Abs. 2 Satz 1 BBodSchG kann somit ausgeräumt werden. Eine Detailuntersuchung ist nicht erforderlich. Einer uneingeschränkten Nutzung des Grundstücks steht aus dieser Sicht nichts entgegen. Von einer relevanten Belastung auf dem Wirkungspfad Boden-Mensch ist aufgrund der Untersuchungsergebnisse nicht auszugehen. Bei Aushubarbeiten im Zuge einer Neubebauung des Grundstücks ist die künstliche Auffüllung getrennt vom natürlich anstehenden Sand zu halten, gemäß den Vorgaben der LAGA PN 98 zu beproben und nach dem vorgesehenen Entsorgungsweg zu untersuchen.“

Anlagen der MDN Main-Donau-Netzgesellschaft

Zusätzlich zu den nachrichtlich gesicherten Anlagen der MND Main-Donau-Netzgesellschaft können sich vor Ort weitere im Eigentum Dritter stehende Anlagen - insbesondere Kabel, Rohre oder Leitungen zum Anschluss von Erneuerbaren Energieanlagen - befinden. Hierfür ist der jeweilige Anlagenbetreiber zuständig.

Vor Beginn jeglicher Bautätigkeiten (z.B. Errichtung von Gebäuden, Aufgrabungen, Materiallagerungen, Einsatz von Baumaschinen etc.) im Planungsgebiet ist eine Einweisung zwingend erforderlich!

Diese Einweisung ist spätestens 3 - 5 Arbeitstage vor Baubeginn bei der N-ERGIE Service GmbH zu beantragen.

E) INKRAFTTRETEN

Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan tritt mit der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Schwabach gem. § 10 BauGB in Kraft.

Schwabach, den

Reiß
Oberbürgermeister