

Zeichenerklärung

A. Festsetzungen

- Fläche für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung "Anlagen für soziale Zwecke"
- 0,6 Grundflächenzahl
- 1,2 Geschossflächenzahl
- II Zahl der Vollgeschosse
- a abweichende Bauweise
- 8,5m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß Traufhöhe/Fristhöhe
- Pultdach, Flachdach, Sheddach
- Baugrenze
- Straßenverkehrsflächen
- private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) gem. textlicher Festsetzung
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs 1 Nr. 20 i. V. m. § 1a BauGB) gem. textlicher Festsetzung
- öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) gem. textlicher Festsetzung
- Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB) gem. textlicher Festsetzung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
- Einfahrt
- Ein- und Ausfahrt
- Sichtdreieck

B. Nachrichtliche Übernahmen



Übersichtslageplan M 1: 10 000

STADT SCHWABACH

REFERAT FÜR STADTPLANUNG UND BAUWESEN

1. Änderung des Bebauungsplanes

P-9-90

(Gebiet östlich der Berliner Straße)

Grünordnungsplan erstellt von:

M 1 : 1 000		
AMTSLEITER	20.04.2009	Bakeberg
SACHBEARB.	20.04.2009	Wöpke
GEZEICHNET	20.04.2009	Lang
GEÄNDERT	26.08.2009	Lang



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

- | | |
|-------------|--|
| BauNVO | Baunutzungsverordnung i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S.133), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), |
| §§ 9 und 10 | des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I, S. 2585), |
| Art. 81 | der Bayer. Bauordnung (BayBO) i. d. F. vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588) zuletzt geändert durch §1 des Gesetzes am 27.07.2009 (GVBl. S. 385), |
| Art. 23, 24 | der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (BayGO) i. d. F. vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I) zuletzt geändert durch § 5 des Gesetzes vom 20.12.2007 (GVBl. S. 958), |
| Art. 3 | des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) i. d. F. vom 23.12.2005 (GVBl. 2006, S. 2, BayRS 791-1-UG) |

folgenden

BEBAUUNGSPLAN P-9-90 - 1.ÄNDERUNG MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

GEBIET ÖSTLICH DER BERLINER STRASSE FLÄCHE FÜR GEMEINBEDARF „ANLAGEN FÜR SOZIALE ZWECKE“ (STANDORTVERLAGERUNG DER WERKSTÄTTEN FÜR BEHINDERTE DES LEBENS- HILFE FÜR BEHINDERTE SCHWABACH-ROTH e.V.)

§ 1 GELTUNGSBEREICH

Für den Bereich östlich der Berliner Straße und nördlich der vorhandenen Gewerbebaufläche des rechtskräftigen Bebauungsplanes P-9-90 gilt der vom Referat für Stadtplanung und Bauwesen ausgearbeitete Plan vom 20. April 2009, geändert und ergänzt am 26.08.2009, der zusammen mit diesen textlichen Festsetzungen vom 20. April 2009, geändert und ergänzt am 26.08.2009, ergänzt am 10.12.2009 sowie der Begründung vom 20. April 2009, geändert und ergänzt am 26.08.2009, ergänzt am 10.12.2009 den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan P 9-90 - 1.Änderung bildet.

§ 2 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Die Art der baulichen Nutzung wird entsprechend §9 Abs.1 Nr. 5 BauGB als Fläche für den Gemeinbedarf „Anlagen für soziale Zwecke“ festgesetzt. Der Gemeinbedarf beinhaltet die Nutzung des Grundstücks für Anlagen für soziale Zwecke, insbesondere der Unterbringung von Werkstätten für Behinderte mit den zu deren Betrieb notwendigen ergänzenden Nutzungen.

§ 3 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung gelten die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,6 und die Geschossflächenzahl von 1,2, soweit sich nicht aus den festgesetzten überbaubaren Flächen, Geschosszahlen sowie der Grundstücksgröße im Einzelfall ein geringeres Maß der Nutzung ergibt.

Die Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse wird im Plangebiet auf II festgesetzt.

Die zulässige maximale Firsthöhe bzw. Traufhöhe (FH/ THmax) wird im Plangebiet auf FH/ THmax = 8,50 m beschränkt.

§ 4 BAUWEISE

Es gilt eine abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO. Einzelgebäude und Gebäudegruppen sind in unbeschränkter Länge auf dem Baugrundstück unter Beachtung der Baugrenzen und Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO zulässig, soweit sie die Grundflächenzahlen entsprechend § 3 (s. o.) nicht überschreiten.

§ 5 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

1. Die baulichen Anlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zu errichten.
2. Stellplätze, Garagen und Carports sind auch auf den nichtüberbaubaren Flächen der Gemeinbedarfsfläche zulässig.

§ 6 GARAGEN, STELLPLÄTZE, NEBENANLAGEN

1. Der Stellplatznachweis hat entsprechend der Garagen- und Stellplatzsatzung der Stadt Schwabach zu erfolgen. Der Stellplatznachweis ist mit dem Bauantrag vorzulegen.
2. Die Stellplätze für PKW sowie deren Zufahrten sind wasserdurchlässig zu gestalten (z.B. versickerungsfähiges Pflaster). Die PKW-Stellplätze sind entsprechend der grünordnerischen Festsetzungen zu bepflanzen.
3. Die Nebenanlagen sind hinsichtlich ihrer Gestaltung auf das Hauptgebäude abzustimmen.

§ 7 GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

1. Für die Hauptgebäude sind Flachdächer, flach geneigte Dächer, Pultdächer oder Sheddächer vorgesehen. Andere Dachformen und Dachneigungen können ausnahmsweise nach Absprache mit der Stadt Schwabach zugelassen werden.
2. Die Traufhöhe (TH) und Firsthöhen (FH) der Hauptgebäude sind § 3 (s.o.) zu entnehmen.
3. Die fertigen Erdgeschossfußböden (FOK) des Hauptgebäudes dürfen maximal 30 cm über der natürlichen oder der von der Stadt Schwabach festgelegten Geländeoberfläche liegen.
4. Sonnenkollektoren sind zu einheitlichen geordneten Elementen zusammenzufassen.
5. Großflächige, grellfarbige Putzflächen und Verfließungen sind ausgeschlossen.
7. Werbeanlagen sind nur in Abstimmung mit der Stadt Schwabach am Ort ihrer Leistung zulässig, soweit sie die Aufmerksamkeit des Kraftfahrers nicht stören.

§ 8 GESTALTUNG DER EINFRIEDUNGEN

1. Die Einfriedung der privaten Grünfläche des Grundstücks zur freien Landschaft hin ist nicht zulässig. An den übrigen Grundstücksgrenzen sind sockellose Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,80, in Ausnahmen bis 2,50 m, zulässig.
2. Bei Grundstückseinfahrten ist in Bezug zur Straßenkante der Berliner Straße ein mind. 20,00 m tiefer Stauraum anzulegen, der nicht durch Schranken etc. eingeengt werden darf.
3. Zusammenhängende Einfriedungen sind so zu gestalten, dass sie in Material, Höhe und Farbe aufeinander abgestimmt sind. Grellfarbene Einfriedungen sind unzulässig.
4. Zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit sind die Sichtdreiecke grundsätzlich frei zu halten. Innerhalb der Sichtflächen dürfen keine Hochbauten errichtet werden. Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen oder ähnliches dürfen sich nicht höher als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben.

§ 9 GRÜNORDNUNG / ÖKOLOGISCHE AUSGLEICHSMASSNAHMEN/ FORSTRECHTLICHE BELANGE

1. Ein Freiflächengestaltungsplan ist mit dem Bauantrag zwingend vorzulegen.
2. Innerhalb der Bauflächen sind die nicht überbaubaren Flächen mit Ausnahme der Verkehrs- und Stellflächen sowie Lager- und Arbeitsplätze, gärtnerisch anzulegen und langfristig zu pflegen.
3. Flach geneigte Dächer sind artenreich und extensiv zu begrünen.
4. Das anfallende Oberflächenwasser ausgenommen der Dachflächen ist innerhalb des Geltungsbereichs über den belebten Oberboden (z. B. Mulden-Rigolen-System) zu versickern. Das anfallende Dachflächenwasser ist auf dem Grundstück zu versickern. Der Rückhalt des Dachwassers über Zisternen sowie die Nutzung als Brauchwasser ist uneingeschränkt möglich.
5. Auf den PKW-Stellflächen ist pro 6 Stellflächen je 1 Baum. (mittel- bis großkronige, standortgerechte Laubbäume) gem. Pflanzliste zu pflanzen (STU mind. 20-25 cm). Die unbefestigten Baumscheiben sind gemäß Garagen- und Stellplatzsatzung der Stadt Schwabach mit mindestens 15m² herzustellen.
6. Mindestens 50 % aller Verkehrsflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen.
7. Innerhalb der privaten Grünfläche ist die Entwicklung eines reich strukturierten Waldrandes sowie die Verbesserung des Sandkiefornwaldes vorgesehen. Hierzu ist der Bestand aufzulichten (mindestens 50%) und einzelne Bäume freizustellen. Bei der Auflichtung sind alle standortfremden Gehölze zu entfernen. Schaffung von Offenlandflächen und Rohbodenstandorten sowie Ergänzung des Bestandes durch standortheimische Strauchinseln. Die Offenlandflächen sind artenreiche, standortgerechte Magerwiesen oder arten- und struktureiche Stauden- und Gehölzflächen zu entwickeln. Die Magerrasenflächen werden durch Ansaat einer standortheimischen, blütenreichen Magerrasenmischung für sandige Standorte mit überwiegend ausdauernden, niederwüchsigen ein- und zweijährigen Arten (Kräuteranteil mindestens 50 %, autochthones Saatgut) hergestellt. Diese Flächen sind maximal einmal jährlich Anfang September zu mähen. Das Mahdgut muss vor Abtransport auf der Fläche getrocknet werden. Für die Mahd dürfen keine Mulch-, Schlegel- oder Spindelmäher verwendet werden. Einsatz von Pestiziden und Düngung ist nicht zulässig. In den lichten Waldbereichen sind Brombeerdickichte dauerhaft zu entfernen. Diese Maßnahmen dienen gleichzeitig der Lebensraumverbesserung für die Zauneidechse, sowie für Fledermäuse und Vogelarten. Der Waldrand ist in seiner Funktion dauerhaft zu erhalten. Die Einfriedung der Fläche zur freien Landschaft hin ist nicht zulässig.

8. Zur Erfolgskontrolle der Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft gem. §1a BauGB ist eine fach- und ortskundige Umweltbaubegleitung (UBB) verpflichtend.
9. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche sind die standortfremden Fichten zu entfernen und der vorhandene, lichte Baumbestand zu erhalten. Die öffentliche Grünfläche ist dauerhaft extensiv zu pflegen und von Strauchaufwuchs freizuhalten. Im Rahmen von Baumaßnahmen ist der Bestand gem. DIN 18920 zu schützen.
10. Externe Kompensation:
 - 10.1. Ökologischer Ausgleich

Der verbleibende Kompensationsbedarf wird extern auf folgender in städtischem Eigentum befindlicher, verfügbarer Fläche nachgewiesen:

Fl. Nr. 385, Gemarkung Untereschenbach, Gemeinde Windsbach, Landkreis Ansbach.

Entwicklung eines forstwirtschaftlich geprägten Waldes mit hohem Laubholzanteil, Entwicklung eines gestuften Waldrandes mit Strauchmantel und Krautsaum sowie Anlage einer artenreichen Waldwiese zur Erhöhung der Artenvielfalt, Anlage von sonnenexponierten Steinhaufen und offenen Bodenflächen im Randbereich der Waldwiese. Freistellung von ausgewählten Biotopbäumen im bestehenden Kiefernwald.

Eine flächengenaue Abgrenzung sowie Details der Planung ist dem Maßnahmenplan zu entnehmen, welcher Bestandteil des Bebauungsplans ist.
 - 10.2. Flächengleiche Ersatzaufforstung

Die Ersatzaufforstung (Erstaufforstung) wird auf der Flurnummer 385, Gemarkung Untereschenbach nachgewiesen. Vorgesehen ist die Entwicklung eines forstwirtschaftlich geprägten Waldes mit hohem Laubholzanteil. Eine Erstaufforstung von 1,93 ha im Umfang der erforderlichen Rodung kann auf der Maßnahmenfläche realisiert werden.

§ 10 ABFÜHRUNG VON OBERFLÄCHENWASSER; ABFLUSSBEIWERT

1. Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem.
2. Das Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern.
3. Das abfließende Oberflächenwasser darf nicht auf öffentliche Verkehrsflächen und nicht in den Schmutzwasserkanal abgeleitet werden.

§ 11 UMWELTSCHUTZ

1. Luftreinhaltung

Gemäß § 9 (1) Nr. 23 Baugesetzbuch (BauGB) dürfen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes folgende erheblich luftverunreinigende Brennstoffe im Bebauungsplangebiet für die Raumheizung und Warmwasserbereitung nicht eingesetzt werden: Feste Brennstoffe wie Holz, Kohle und Torf sowie Produkte aus diesen Stoffen.

Ausnahmsweise kann die Verbrennung von Holz (CO₂-neutral) für die Raumheizung und Warmwasserbereitung zugelassen werden, wenn aufgrund des besonders günstigen, im Einzelfall nachweisbaren Emissionsverhaltens der Verbrennungsanlage, das städtebauliche Ziel, nämlich der vorsorgende Umweltschutz, in gleicher Weise erreicht werden kann. Dies ist dann der Fall, wenn die Emissionswerte bei der Verbrennung von Holz denjenigen Emissionswerten, die bei der Verbrennung der nicht ausgeschlossenen Brennstoffe anfallen, gleichzusetzen sind oder nur unwesentlich von ihnen abweichen. Es ist zu beachten, dass die Ausnahme keine Belastung in die Umgebung hineinträgt oder bestehende Belastungen erhöht.

§ 12 FERNMELDEANLAGEN (TELEFON- UND FERNSEHKABELLEITUNGEN)

Die Leitungen der Fernmeldeanlagen sind unterirdisch zu verlegen. Diese Festsetzung beruht auf § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB.

§ 13 INKRAFTTRETEN

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

erstellt am 20. April 2009, geändert und ergänzt am 26.08.2009, ergänzt am 10.12.2009

Schwabach, den
S t a d t

Thürauf
Oberbürgermeister

R.4

A.41