



BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan P - 11 - 19 „Pfannestiel“ mit integriertem Grünordnungsplan

1 Inhaltsverzeichnis

1	VERFAHRENSABLAUF UND GRUNDLAGEN	3
2	ANLASS, ZIELE UND ZWECKE SOWIE ERFORDERNIS DER PLANUNG.....	3
3	ALTERNATIVPRÜFUNG/ PLANUNGSVARIANTEN	4
4	RAHMENBEDINGUNGEN DER PLANUNG	4
4.1	Berichtigung des Flächennutzungsplans	4
4.2	Lage und Topografie des Plangebiets	4
4.3	Abgrenzung des Geltungsbereiches.....	5
4.4	Derzeitige Nutzung/ Eigentumsverhältnisse	5
4.5	Ergebnis Orientierende Altlastenuntersuchung.....	5
4.6	Hochwasserschutz	5
4.6.1	Stellungnahme der Unteren Wasserschutzbehörde	5
4.6.2	Stellungnahme FBB WWA Nürnberg (Abteilung Wasserbau) 17.09.19:	6
4.6.3	Bauleitplanerische Behandlung der Hochwasser- und Starkregenrisiken (außerhalb des amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes)	6
4.6.4	Eigenverantwortung von Privatpersonen.....	6
4.6.5	Risikoabwägung für das Planungsgebiet.....	7
5	GEPLANTE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE	9
5.1	Planungsrechtliche Festsetzung.....	9
5.1.1	Art der baulichen Nutzung	9
5.1.2	Maß der baulichen Nutzung	9
5.1.3	Gebäudehöhe	10
5.1.4	Bauweise und Haustypen.....	10
5.1.5	Anzahl der Wohnungen.....	10
5.1.6	Stellplätze, Carports und Garagen	10
5.1.7	Abstandsflächen.....	11
5.1.8	Nebenanlagen.....	11
5.1.9	Standplätze für Abfall- und Wertstoffbehälter	11
5.1.10	Führung von Versorgungsleitung.....	11
5.1.11	Erweiterter Bestandsschutz.....	11
5.1.12	Mit Geh-, Fahrt- und Leitungsrechten zu belastende Fläche	11
5.1.13	Luft- und Wärmepumpen.....	11

5.1.14	Grünflächen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25 und Abs.1 und Abs. 6 BauGB)	12
5.2	Gestalterische Festsetzung	16
5.2.1	Dächer und Dachaufbauten	16
5.2.2	Anlagen zur Nutzung Erneuerbarer Energien	16
5.2.3	Grundstückseinfriedungen	16
5.2.4	Aufschüttungen/ Abgrabungen	17
5.3	Dezentrale Regenwasserbehandlung, private Erschließung	17
5.3.1	Versiegelte und unbebaute Flächen	17
5.3.2	Private dezentrale Flächenversickerung	17
5.3.3	Privates Pumpwerk	18
5.3.4	Private, öffentlich gewidmete Verkehrsflächen	18
6	Hinweise	18
7	Erschließung	18
7.1	Verkehrerschließung	18
7.2	Öffentlicher Personennahverkehr	19
7.3	Ver- und Entsorgung	19
7.4	Wasser- und Energieversorgung	19
7.5	Abwasserbeseitigung	19
7.6	Versickerung von Niederschlagswasser	19
7.7	Abfallbeseitigung	19
8	IMMISSIONEN (LÄRM-/ GERUCHSIMMISSIONEN)	19
9	MAßNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG	20
9.1	Kosten und Ausbau der Erschließung	20

Anlagen

Orientierende Altlastenuntersuchung

Baugrunduntersuchung und Baugrundgutachten/ Geotechnischer Bericht

Auszug aus dem gültigen Flächennutzungsplan

Tabelle zur Ermittlung der abflusswirksamen Flächen

1 VERFAHRENSABLAUF UND GRUNDLAGEN

Die Aufstellung des Bebauungsplanes P-11-19 erfolgt gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) durch Beschluss des Stadtrates vom 26.07.2019. Der Bebauungsplan enthält auch Festsetzungen zur Grünordnung des Gebietes (die integrierten grünordnerischen Maßnahmen erfolgen gemäß Art.3 Abs. 2 des Bayerischen Naturschutzgesetzes - BayNatSchG).

Die Planungsgrundlage bei der Erstellung von Bebauungsplänen besteht aus den folgenden Vorschriften:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung (PlanzV)
- Bayerische Bauordnung (BayBO)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG)
- Bundes Naturschutzgesetz (BNatschG)
- Bayerisches Straßen- und Wegegesetz (BayStrWG)
- Garagen- und Stellplatzsatzung der Stadt Schwabach (GaStS)

in ihrer jeweils aktuellen Fassung.

Da das Ziel des Bebauungsplanes überwiegend die Wiedernutzbarmachung einer bislang gewerblich genutzten Fläche ist, kein Umweltverträglichkeitsprüfungspflichtiges (UVP) Vorhaben geplant ist und es keine Anhaltspunkte einer Beeinträchtigung hinsichtlich FFH-Gebiete oder Europäischer Vogelschutzgebiete gibt, sind die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB erfüllt.

Im beschleunigten Verfahren ist keine förmliche Umweltprüfung erforderlich (§13a Abs. 3 Nr. 1 BauGB). Da es sich um einen Bebauungsplan mit weniger als 20.000 m² festgesetzter Grundfläche (§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB) handelt, muss auch die Eingriffsregelung (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB) nicht angewendet werden.

Geltungsbereich Gesamt	9662 m ²
Baugrundstücke	6.725 m ²
Überbaubare Fläche (GRZ 0,4)	2.690 m ²

Voraussichtliche zulässige Grundfläche i. S. d. § 19 Abs. 2 BauNVO, i. V. m § 4 BauNVO

Im geltenden Flächennutzungsplan (FNP) ist der Bereich als gemischte Baufläche dargestellt. Nach Inkrafttreten des Bebauungsplans wird der FNP redaktionell angepasst (§ 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

2 ANLASS, ZIELE UND ZWECKE SOWIE ERFORDERNIS DER PLANUNG

Das grundlegende Planungsziel ist mehr Wohnraum zur Verfügung stellen zu können. Zugleich wird durch die Planung ein städtebaulicher Missstand, der Leerstand eines ehemaligen Betriebsgeländes, beseitigt. Die verkehrliche Erschließung sowie Energieversorgung und Abwasserentsorgung müssen unter Berücksichtigung ökologischer Belange neu geordnet werden. Dabei steht die Sicherung der Eingrünung sowie des Baumbestands zum Landschaftsschutzgebiet im Vordergrund. Ebenfalls geregelt werden sollen Nachverdichtung und Erschließung auf den angrenzenden Bestandsgrundstücken.

Der Investor beabsichtigt eine Überplanung des Gebiets durch Wohnnutzung und dazugehöriger Erschließung. Der Investor ist Eigentümer der Grundstücke 57/8 und 81/3. Die Erschließung für das Vorhaben ist nur über das Grundstück Fl. Nr. 81/3 möglich. Da ein Geh- und Fahrrecht für den jeweiligen Eigentümer von Fl. Nr. 81 und 81/10, lastend an Fl.

Nr. 81/3, sowie ein Geh- und Fahrrecht für den jeweiligen Eigentümer von Fl. Nr. 57, 57/4 und 57/7, lastend am Grundstück Fl. Nr. 57/8 und 81/3, sowie Abwasserkanalleitungs- und Hebeanlagenmitbenutzungsrecht sowie Wasserleitungsrecht für jeweilige Eigentümer von Fl. Nr. 57/4, lastend am Grundstück Fl. Nr. 57/8 vorliegen, werden die beiden Fl. Nrn. 57/4 und 57/7 in den Geltungsbereich des Bebauungsplans aufgenommen.

Vor diesem Hintergrund wird das Planerfordernis nach § 1 Abs. 3 BauGB gesehen, den Geltungsbereich um die angrenzenden Grundstücke zu erweitern, um eine städtebauliche Entwicklung und Ordnung zu sichern. Folgende Grundstücke wurden somit in die Planung mit einbezogen: Fl. Nr. 57, 57/4, 57/7, 57/8, 81/3 sowie eine Teilfläche von 8/2 und im Sinne einer städtebaulichen Nachverdichtung eine Teilfläche von Fl. Nr. 81/5.

Die Fl. Nr. 8/2 ist in dem Geltungsbereich enthalten, da es sich um den Anknüpfungsbereich des neuen Wohngebiets an die Straße „Pfannestiel“ handelt.

Alle Flurnummern gehören der Gemarkung Penzendorf an.

Um die o.g. Ziele zu erreichen und die städtebauliche Entwicklung und Ordnung zu gewährleisten, ist der Bebauungsplan P-11-19 „Pfannestiel“ erforderlich.

3 ALTERNATIVPRÜFUNG/ PLANUNGSVARIANTEN

Ziel des Bebauungsplanverfahrens ist die Aktivierung und Neubebauung einer Gewerbebrache zu einem allgemeinen Wohngebiet. Das Vorhaben ist insoweit standortgebunden. Aufgrund von Lage am Ortsrand und Nachfragesituation wurde die Einschätzung erlangt, dass an diesem Standort eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern das schlüssigste Baukonzept darstellt. Das dem Bebauungsplan zu Grunde liegende Bauungs- und Erschließungskonzept wurde unter Berücksichtigung der Rahmenbedingungen sowie aufgrund der sonstigen städtebaulichen Anforderungen (Einbeziehung der angrenzenden Grundstücke und Neuregelung der Erschließungssituation) als angemessene und verträgliche Lösung ausgewählt. Da es sich um eine Brache / Konversionsfläche handelt ist die Wahl des Standorts legitim. Es wird nicht mit einer Verschlechterung des ökologischen Potentials der Fläche gerechnet.

4 RAHMENBEDINGUNGEN DER PLANUNG

4.1 Berichtigung des Flächennutzungsplans

Im beschleunigten Verfahren ist die Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplans möglich, der nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist. Die Fläche ist im wirksamen Flächennutzungsplan als „Wohnbaufläche“ bzw. im östlichen Teilbereich als „Gemischte Baufläche“ dargestellt (siehe Anlage zur Begründung) und wird nach Inkrafttreten der Bebauungsplanänderung redaktionell als „Wohnbaufläche“ angepasst. (§ 13 a Abs. 2 BauGB).

4.2 Lage und Topografie des Plangebiets

Im Westen grenzt der Planbereich an das bestehende Wohngebiet. Im Norden, Osten und Süden grenzt das Gebiet an das Landschaftsschutzgebiet VII und die Rednitzau an. Östlich des Plangebiets verläuft eine Stromleitung. Im nördlichen und östlichen Bereich liegen festgesetzte Überschwemmungsgrenzen.

Der nach Abbruch bebaubar gewordene Teil des Plangebiets liegt auf einem künstlich geschaffenen Plateau, welches in den Rednitzgrund hineinragt und von weitem einsehbar ist.

4.3 Abgrenzung des Geltungsbereiches

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes P-11-19 umfasst die Fl. Nr. 57, 57/4, 57/8, 57/7, 81/3 sowie Teilflächen von Fl. Nr. 81/5 und 8/2 der Gemarkung Penzendorf und ist begrenzt:

- im Norden durch den Rednitzgrund
- im Osten durch den Rednitzgrund und eine 20 kV- Freileitung
- im Süden durch den Waldrand des Landschaftsschutzgebietes und durch ein Wohngebäude
- im Westen durch bestehende Wohnbebauung und die Straße Pfannestiel

Die genaue Abgrenzung geht aus dem Planblatt hervor. Das Planungsgebiet ist etwa 9.662 m² groß.

4.4 Derzeitige Nutzung/ Eigentumsverhältnisse

Bei dem Planungsgebiet handelt es sich um eine ehemals gewerblich genutzte Fläche. Die Gebäude wurden zwischenzeitlich abgebrochen. Die geplanten Wohnbaugrundstücke sind im Eigentum des Investors und werden von diesem vermarktet. Die angrenzenden Bestandsgrundstücke wurden zur Regelung von Nachverdichtung und Erschließung mit einbezogen. Die festgesetzten Verkehrsflächen werden vom Investor ausgebaut und von den künftigen Eigentümern der angrenzenden Baugrundstücke ins Eigentum übernommen. Der Eigentümerweg wird öffentlich gewidmet werden.

4.5 Ergebnis Orientierende Altlastenuntersuchung

Für das ehemalige Firmengelände (Karosseriebau) wurde mit Bericht vom 07.09.2016 eine orientierende Altlastenuntersuchung durch das Geowissenschaftliche Büro Dr. Heimbucher mit folgendem Ergebnis durchgeführt (siehe Anlage zur Begründung):

„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.“

4.6 Hochwasserschutz

4.6.1 Stellungnahme der Unteren Wasserschutzbehörde

„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 Großteil 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.“

4.6.2 Stellungnahme FBB WWA Nürnberg (Abteilung Wasserbau) 17.09.19:

„Der Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplanes liegt in der Nähe der Rednitz, einem Gewässer I. Ordnung. Der Abstand beträgt ausnahmslos mehr als 60 Meter, sodass eine Anlagengenehmigung nach Art. 20 BayWG für die Einzelbaugenehmigungen nicht erforderlich sein sollte.

Ein Anteil der nordwestlich gelegenen Grünfläche befindet sich im 2008 förmlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet. Aktuelleren Berechnungen aus dem Jahr 2013 und den Darstellungen im Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete (IÜG, zu finden auf der Website des Landesamts für Umwelt) zufolge befindet sich jedoch lediglich ein kleiner Bereich im Osten des Geltungsbereiches im Überschwemmungsgebiet. Aus wasserwirtschaftlicher Sicht sind die Auswirkungen des Überschwemmungsgebietes auf das Gebiet als unwesentlich zu beurteilen, der Wasserstand beträgt in beiden Bereichen maximal 0,10 bis 0,15 m. Die Anforderungen nach §78 Abs. 3 können als erfüllt angesehen werden. Die endgültige Beurteilung über eine Genehmigungserfordernis und -erteilung obliegt dem Umweltschutzamt der Stadt Schwabach in seiner Funktion als unteren Wasserrechtsbehörde.

Es wird darauf hingewiesen, dass im Falle eines HQextrem nach §74 Abs. 2 Nr. 1 WHG ein deutlich größerer Bereich im Nordosten des Planungsgebietes überflutet wird. Das genaue Maß der Überflutung kann dem IÜG entnommen werden. Im Falle eines solchen Ereignisses sind Wassertiefen bis 0,50 m zu erwarten. Die Berechnung dieses Extremereignisses hat keinen wasserrechtlichen Einfluss, sondern dient lediglich der Information und sollte als zu berücksichtigender Belang in die bauleitplanerische Abwägung einfließen. Es ist ggf. auf eine hochwasserangepasste Bauweise hinzuweisen, Beispiele können der Hochwasserschutzfibel des Bundesministeriums des Inneren, für Bau und Heimat entnommen werden.“

4.6.3 Bauleitplanerische Behandlung der Hochwasser- und Starkregenrisiken (außerhalb des amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes)

Das Hochwasserschutzgesetz II führt zu einer weiteren Verbesserung des Hochwasserschutzes in Deutschland und trägt dem voranschreitenden Klimawandel stärker Rechnung. Die neuen Regelungen wurden größtenteils im WHG (05.01.2018) umgesetzt, daneben wurde das Baugesetzbuch, das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und die Verwaltungsgerichtsordnung geändert. Durch das Verbot von neuen Heizölverbraucheranlagen und die Nachrüstpflicht für bestehende Anlagen in Risikogebieten in Paragraph 78c WHG werden Hochwasserschäden vermieden. Behörden erhielten zudem zusätzliche Möglichkeiten, um hochwasserangepasstes Bauen weiter zu forcieren (Paragraph 78 WHG). Für die neu im WHG aufgenommene Gebiete "Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten" (Paragraph 78b WHG) wurden zusätzliche Schutzvorschriften aufgenommen, d.h. im Rahmen der Bauleitplanung sind eine Risikoabwägung vorzunehmen und gegebenenfalls Hinweise für die bauliche Nutzung zu entwickeln.

4.6.4 Eigenverantwortung von Privatpersonen

Risikoreduktion wird nur dann erfolgreich sein, wenn kommunale Verantwortung und private Verantwortung Hand in Hand gehen.

Der Grundsatz der Eigenverantwortung und das Gebot der Schadensreduktion sind in § 5 Absatz 2 WHG verankert. Die Privatperson ist grundsätzlich für die Sicherheit der auf ihrem Grund und Boden befindlichen Güter verantwortlich. Bei Gebäuden trägt sie die Verantwortung für die angepasste Ausführung und den sachgerechten Unterhalt weitergehender Objektschutzmaßnahmen bzw. die finanzielle Vorsorge. Für die fachgerechte Planung und Ausführung sind die beauftragten Architekten, Baumeister und Handwerker im Rahmen ihrer beruflichen Sorgfaltspflicht verantwortlich.

4.6.5 Risikoabwägung für das Planungsgebiet

In Anlehnung an Teil 2 der Arbeitshilfe „Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung“, herausgegeben vom Bayerischen Staatsministerium für Umwelt- und Verbraucherschutz im August 2019, kommt die Stadtplanung zu folgender Einschätzung der Gefährdungslage:

Welche Hinweise zu Wassergefahren sind bekannt oder vorhanden?

Teile des vorgesehenen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegen im mit Verordnung der Stadt Schwabach amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Rednitz vom 04.06.2008. Aktuellen Berechnungen aus dem Jahr 2013 und den Darstellungen im Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete (IÜG) zufolge, befindet sich der Osten des Geltungsbereiches im Überschwemmungsgebiet. Diese Bereiche wurden nachrichtlich in die Bebauungsplanfestsetzungen übernommen. Eine bauliche Nutzung ist dort im Bebauungsplan ausgeschlossen.

Im Falle eines HQextrem nach §74 Abs. 2 Nr. 1 WHG ist mit einem deutlich größeren Überflutungsbereich des Planungsgebietes zu rechnen (überwiegender Teil des Grundstücks Fl.Nr. 57/8). Im Falle eines solchen Ereignisses sind Wassertiefen bis 0,50 m, aufgrund des weiten Talraumes mit einer reichlichen Vorlaufzeit, zu erwarten.

Darüber hinaus liegt die einzige Zufahrtsstraße zum Gebiet im Bereich der Einmündung zur Staatsstraße, innerhalb des amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiets Rednitz und im Risikogebiet HQ30, d.h. es sind dort im Straßenraum Wassertiefen über 1,00 m zu erwarten. Dies würde die Zufahrt zum Gebiet im Falle eines Hochwassers unbefahrbar machen. Mit einer Dauer der Überflutung von mehreren Tagen ist zu rechnen.

Zu den Fließgeschwindigkeiten der Rednitz im Hochwasserfall sind für den Bereich bei Penzendorf keine Daten bekannt. Für die Gefahrenabschätzung ist die Fließgeschwindigkeit im Planungsgebiet aufgrund der max. zu erwartenden Wassertiefe von 0,50 m kaum relevant. Weitere Gefährdungen durch angrenzende Nutzungen sind nicht bekannt.

Wie häufig ist mit Überschwemmung zu rechnen?

Die Hochwasser-Häufigkeit gibt zunächst an, in welchen durchschnittlichen Zeitabständen mit einem bestimmten Hochwasserereignis gerechnet werden muss. Für das Risikomanagement ist aber von Bedeutung mit welcher Eintrittswahrscheinlichkeit ein solches Ereignis z.B. während der Lebensdauer eines Gebäudes (innerhalb der nächsten 50 Jahre) zu einem Schaden führt.

Häufigkeit eines Hochwasserereignisses	Eintrittswahrscheinlichkeit
häufig: alle 30 Jahre (HQ30)	_____sehr hoch: 82 %
sehr selten: alle 1000 Jahre (HQextrem)	_____gering: 5 %



Übersichtskarte LÜG vom 16.06.2020 – hellblau HQextrem/Wassertiefe bis 0,5 m – lila HQhäufig/Wassertiefe > 1,00m

Ist mit hohen Grundwasserständen zu rechnen?

Grundwasser wurde in einer Tiefe von 2,16 bis 2,54 m in 312,61 bis 312,76 m ü NN angetroffen. Der höchste angenommene mittlere Grundwasserstand ist bis ca. 313,50 m ü NN zu erwarten.

Können die Gebäude im Katastrophenfall von Einsatzkräften angefahren werden?

Bestandteil der Risikoabwägung ist auch eine Abschätzung von Gefahren für Leben und Gesundheit. Eine unmittelbare Gefahr bzw. ein Gesundheitsrisiko durch ein Hochwasserereignis sind im Planungsgebiet nicht zu erwarten. Es wird davon ausgegangen, dass selbst bei einem tausendjährigen Hochwasserereignis die geplanten Wohngebäude zu Fuß verlassen werden können.

Bei Wassertiefen ab 30 – 50 cm kann aber davon ausgegangen werden, dass normale Fahrzeuge die einzige Zufahrtsstraße nicht mehr befahren können. Im Mündungsbereich der Zufahrtsstraße „Am Pfannestiel“ zur Bundesstraße ist damit ca. alle 30 Jahre zu rechnen.

Hat das geplante Vorhaben Einfluss auf die Hochwassersituation vor Ort?

Das neue Baugebiet wird auf einem bestehenden Plateau errichtet. Daher ist keine Veränderung der Hochwassersituation zu erwarten

Stehen ausreichend geeignete Flächen für eine dezentrale Niederschlagswasserbeseitigung zur Verfügung oder muss eine zentrale Niederschlagswasserbeseitigung geplant werden?

Das Niederschlagswasser muss vor Ort versickert werden. Auf den privaten Baugrundstücken sind dafür Flächenversickerungsanlagen vorzusehen.

Ist mit Gebäudeschäden durch eine hochwasserbedingte Flutung von Kellern oder sogar von Gebäudeinnenräumen zu rechnen?

Auch bei der Annahme eines tausendjährigen Hochwassers erreichen die Wasserhöhen in der Prognose nicht das Erdgeschossniveau. Mit angepasster Bauweise kann das Risiko für Keller ebenfalls vermieden werden, z.B. Verzicht auf Abgrabungen, Kelleraußentreppen, Einbau von Rückstauverschlüssen.

Fazit:

Die in der oben dargestellten Übersichtskarte LÜG vom 16.06.2020 dargestellte sehr seltene (1000-jährige) Hochwassersituation mit zu erwartenden Wassertiefen von bis zu max. 0,50 m bedingt keine weiterführenden verbindlichen Festsetzungen im Bebauungsplan.

Die obige Risikoabwägung soll zur Sensibilisierung der zukünftigen Bewohner dienen. Der Grundsatz der Eigenverantwortung und das Gebot der Schadensreduktion sind in § 5 Absatz 2 WHG verankert. Die Privatperson ist grundsätzlich für die Sicherheit der auf ihrem Grund und Boden befindlichen Güter verantwortlich. Bei Gebäuden trägt sie die Verantwortung für die angepasste Ausführung und den sachgerechten Unterhalt weitergehender Objektschutzmaßnahmen bzw. die finanzielle Vorsorge. Für die fachgerechte Planung und Ausführung sind die beauftragten Architekten, Baumeister und Handwerker im Rahmen ihrer beruflichen Sorgfaltspflicht verantwortlich.

5 GEPLANTE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE

5.1 Planungsrechtliche Festsetzung

5.1.1 Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet wird als allgemeines Wohngebiet WA gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die Gebietsfestsetzungen des § 4 BauNVO Abs. 2 Schank- und Speisewirtschaften sowie die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen des § 4 BauNVO Abs. 3 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) mit Ausnahme sonstiger nicht störender Gewerbebetriebe, sind im Bebauungsplan P-11-19 nicht zulässig. Diese Festsetzung entspricht dem Charakter der bestehenden und der angrenzenden Bebauung und der Zielsetzung, ein überwiegend dem Wohnen dienendes Baugebiet beizubehalten und zu entwickeln. Des Weiteren soll mit den Ausschlüssen eine negative Beeinträchtigung des Gebietes durch übermäßigen Anliegerverkehr sowie ständigen Besucherverkehr (An- und Abfahrt während der Ruhezeiten etc.) verhindert werden.

5.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) bestimmt die zulässige Grundfläche in Bezug auf die maßgebende Grundstücksgröße des jeweiligen Baugrundstücks (§19 Abs.3 BauNVO). Die Grundflächenzahl ist für das Wohngebiet mit 0,4 festgesetzt und entspricht der zulässigen Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach §17 Abs.1 BauNVO. Der zulässige Höchstwert bezüglich der Grundflächenzahl GRZ nach § 17 BauNVO gilt nur, soweit er innerhalb der festgesetzten Baugrenzen verwirklicht werden kann.

Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich außerdem aus der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse, welches dem Planblatt zu entnehmen ist.

5.1.3 Gebäudehöhe

Zur Bestimmung der baulichen Nutzung wird eine maximale Wandhöhe (WH_{max}) vorgeschrieben. Sie wird gemessen von der maßgeblichen Bezugshöhe-316,00 Meter über NHN (Normalhöhennull) bis zum Schnitt der Wand mit der Oberkante der Dachhaut. Die Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses darf maximal 0,50 m über oder unter der festgelegten Bezugshöhe liegen. Die Höhe der Hauptgebäude im WA1 ist auf 6,70 m und im WA2 auf 4,00 m festgelegt. Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt 8,70 m.

Die vorgegebene Höhenentwicklung gewährleistet ein harmonisches Einfügen der Neubauten in die vorhandenen dörflichen Orts- und Bebauungsstrukturen und sorgt für einen klar gegliederten Ortsrand. Im Gebietsinneren sind somit zwei Vollgeschosse möglich. Zum Ortsrand hin (WA 2) ist die zulässige Wandhöhe deutlich abgestaffelt und lässt nur eine eingeschossige Bebauung zu.

5.1.4 Bauweise und Haustypen

Der Grundgedanke ist, die bestehende Struktur der Bebauung am Pfannestiel zu erhalten und weiterzuentwickeln.

Daher wird In den WA 1 und WA 2 eine offene Bauweise festgesetzt. Das Ziel dieser Festsetzung ist die Maßstäblichkeit einer Einzel- und Doppelhausbebauung im Gebiet zu übernehmen und eine Durchlüftung und Durchgrünung zu gewährleisten.

5.1.5 Anzahl der Wohnungen

Um eine angemessene Nutzung der Wohngebäude zu ermöglichen wird von § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB Gebrauch gemacht und die maximale zulässige Anzahl der Wohnungen pro Wohngebäude im gesamten Geltungsbereich auf zwei festgelegt.

Die o.g. Festsetzung bietet die Flexibilität auf sich ändernde Lebenssituationen der zukünftigen Bewohner reagieren zu können, indem beispielsweise die Bereitstellung von Einliegerwohnungen möglich ist.

Jede weitere Wohneinheit würde zusätzlichen Stellplatzbedarf erzeugen, der zu einer weiteren Versiegelung auf dem Baugrundstück führen und eine weitere Zunahme des Verkehrs verursachen würde. Ziel dieser Beschränkung ist auch das Verkehrsaufkommen im Gebiet niedrig zu halten.

5.1.6 Stellplätze, Carports und Garagen

Der ruhende Verkehr wird in Garagen, Carports und Stellplätzen auf den privaten Wohngrundstücken selbst untergebracht. Stellplätze, Garagen und Carports dürfen innerhalb der überbaubaren Flächen oder auf den dafür festgesetzten Flächen errichtet werden.

Eine städtebauliche Beeinträchtigung durch Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen ist aufgrund der Struktur des Baugebietes nicht zu erwarten, diese sind deshalb auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Als Grundlage zur Erfüllung der Stellplatzpflicht dient die städtische Satzung über die Herstellung von Garagen und Stellplätzen in Verbindung mit der bayerischen Verordnung über den Bau von Garagen sowie über die Zahl der nötigen Stellplätze (GaStellV) in der zum Zeitpunkt des Bauantrags gültigen Fassung.

Da es sich um einen Eigentümerweg handelt und davon auszugehen ist, dass lediglich die Anlieger die Straße befahren, können abweichend von der Garagen- und Stellplatzsatzung der Stadt Schwabach überdachte Stellplätze mit einem Abstand von mind. 1,00 m von der zugehörigen Erschließungsstraße errichtet werden.

5.1.7 Abstandsflächen

Die Bemessung der Abstandsflächen bezieht sich auf die geplante Geländeoberfläche, da ein Bezug auf das natürliche Gelände hier aufgrund von Geländeanpassungen nicht zielführend wäre. Die geplanten Bezugshöhen sind den textlichen Festsetzungen zu entnehmen und wurden auf mögliche Überschwemmungsszenarien angepasst.

5.1.8 Nebenanlagen

Um die Begrünung der nicht bebauten Flächen zu fördern und eine städtebauliche Ordnung zu erzeugen, sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO in den Vorgartenzonen auch außerhalb der Baugrenzen mit einer maximalen Größe von insgesamt 6,00 m² zulässig. Somit können bspw. auch Wärmepumpen errichtet werden.

Um die Dimensionen der Nebenanlagen zu begrenzen und die Entwicklung von Hausgärten zu fördern, sind außerhalb der Vorgartenzonen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO im gesamten Geltungsbereich auch außerhalb der Baugrenzen mit einer Größenbeschränkung bis zu einer Grundfläche von maximal 5 % der Grundstücksgröße zulässig.

5.1.9 Standplätze für Abfall- und Wertstoffbehälter

Um auch für das im Wohngebiet erforderliche Zubehör wie Müllbehälter eine dem Ortsbild verträgliche Gestaltung zu erreichen, wird festgesetzt, dass diese entweder in Haupt- oder Nebengebäuden zu integrieren oder, bei Aufstellung im Freien, mit Sträuchern oder Hecken zu begrünen sind. Ziel ist, dass sie von den Verkehrsflächen nicht einsehbar sind.

5.1.10 Führung von Versorgungsleitung

Freileitungen und Masten sind im Baugebiet nicht zulässig. Aus städtebaulichen Gründen und zur Wahrung eines intakten Ortsbildes sind Versorgungsleitungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB ausschließlich unterirdisch zu verlegen. Gleiches gilt für Entsorgungsleitungen.

Die bestehende KV-Leitung am Rande des Baugebiets ist Bestand und wird von dieser Festsetzung nicht berührt.

5.1.11 Erweiterter Bestandsschutz

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. Somit wird den Belangen der Eigentümer ausreichend Rechnung getragen und durch die Überplanung resultiert keine Schlechterstellung.

5.1.12 Mit Geh-, Fahrt- und Leitungsrechten zu belastende Fläche

Zur Sicherung der öffentlichen Regenwasserableitung (Notüberlauf) ist ein freizuhaltender Schutzstreifen mit einer Breite von 3,00 m, jeweils 1,50 m zu beiden Seiten der Kanalachse, auf Privatgrund erforderlich (siehe im Planblatt mit Leitungsrechten zu belastende Flächen). Eine Überbauung (Außenanlagen wie Wege, Zufahrten, Stellplätze und Grünbeete) der Schutzstreifenfläche ist unzulässig.

5.1.13 Luft- und Wärmepumpen

Um ein einheitliches und ruhiges Ortsbild zu fördern, sind Luft-/ Wärmepumpen in die Gebäude zu integrieren oder so einzuhausen und zu begrünen, dass sie von den Verkehrsflächen aus nicht sichtbar sind. Erforderliche Außengeräte können somit auch in Nebengebäuden wie Fahrradhaus etc. integriert werden.

Bei Doppelhäusern sollte nach Möglichkeit ein Aufstellort gefunden werden, der den angrenzenden Nachbarn nicht beeinträchtigt. Um die Möglichkeiten der Standorte zu erweitern, ist die Aufstellung der Anlagen ebenfalls im rückwärtigen Bereich zulässig.

Schutzmaßnahmen sind auf Grund der Lage im Überschwemmungsgebiet analog für PV-Anlagen und PV-Anlagen mit Batteriespeicher vorzusehen. Diese Stromerzeuger können im Überschwemmungsfall lebensgefährlich werden, da sie anders, als z.B. der Netzstrom ggf. weiterhin Strom erzeugen. Daher sind bei der Installation solcher Anlagen z.B. spezielle FI-Schalter zu installieren.

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

Die vorgesehenen grünordnerischen Maßnahmen begründen sich entsprechend Art. 4 BayNatSchG durch Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Sie sollen das Bebauungsgebiet harmonisch in die Umgebung einfügen und den Siedlungsbereich wohn- und lebenswert gestalten. Vorgärten tragen zur Auflockerung und freundlicheren Gestaltung des Orts- und Straßenbildes in Baugebieten bei. Pflanzen senken Temperaturen durch Beschattung und Verdunstungskälte, filtern Staub und Lärm, nehmen Kohlendioxid auf, spenden Sauerstoff, verbessern den Wasserhaushalt und dienen somit der Gesundheit aller Bürger.

Die Pflanzliste (siehe Hinweise der textlichen Festsetzung) dient als Empfehlung.

5.1.14.1 Grünflächen in den Bereichen Abflussgraben/ Retentionsflächen/ unter der 20 KV – Leitung

Um die Ver- und Entsorgung sowie die Sicherheit des Gebiets gewährleisten zu können, ist die Bepflanzung und Gestaltung der Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses Zweckbestimmung: Trockengraben sind nach Maßgabe der Wasserwirtschaft durchzuführen.

Damit die Funktionstüchtigkeit der an das Plangebiet angrenzenden 20kV-Freileitung nicht eingeschränkt wird, sind die Bepflanzung der nicht überbaubaren Grünfläche unter der 20 KV Leitung ist bezüglich der Wuchshöhe nach Maßgabe des Versorgungsträgers durchzuführen. Des Weiteren wird zu den Leitungsabständen in den Hinweisen verwiesen.

5.1.14.2 Private Grünfläche

Die Bepflanzung und Gestaltung der privaten Grundstücksflächen sind entsprechend den grünordnerischen Festsetzungen vorzunehmen, in dieser Weise anzulegen, zu pflegen, zu unterhalten sowie bei Verlust von Teilbeständen entsprechend nachzupflanzen.

Die ausgewiesenen und zu begrünenden Vorgartenbereiche sollen den Wendekreis optisch aufwerten und die Eingangssituationen der angrenzenden Grundstücke gestalterisch aufwerten.

Sonstige nicht überbaute Grundstücksflächen sind möglichst klimagerecht anzulegen und zu pflegen. Da anfallendes Regenwasser auf den Grundstücken versickern soll, ist die Versickerungsfähigkeit des Bodens der unbebauten Flächen weitestgehend zu erhalten.

5.1.14.3 Baumneupflanzungen

Um den Ansprüchen einer klimagerechten Stadtplanung gerecht zu werden und den negativen Entwicklungen des anthropogenen Klimawandels entgegen zu wirken, sind Baumneupflanzungen vorzunehmen. Auf den Baugrundstücken ist pro angefangenen 200 m²

nicht überbauter Gesamtgrundstücksfläche mindestens ein klein- oder mittelkroniger Laubbaum 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.

Bäume reduzieren die Erhitzung des Gebietes bei hohen Temperaturen und bieten Lebensraum für diverse Lebewesen. Da das Gebiet an ein Landschaftsschutzgebiet angrenzt, ist der Übergang zur Wohnbebauung durch Ortsrandeingrünung herzustellen. Um die Lebenserwartung der Bäume bei sich ändernden Bedingungen zu erhöhen, sind klimatolerante und standortgerechte Baumarten zu wählen (siehe Pflanzliste in den textlichen Festsetzungen).

5.1.14.4 Maßnahmen zur Vermeidung und Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (§44 Abs. 1, Abs. 5 BNatSchG)

Das Planungsgebiet wird zum allgemeinen Wohngebiet (gem. § 4 BauNVO) entwickelt. Dass die vorgesehenen Regelungen auf unüberwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse treffen werden, ist nicht anzunehmen. Der Bebauungsplan lässt zwar Spielraum zur Nachverdichtung, ein erheblicher Eingriff in die vorhandenen Habitatstrukturen ist aufgrund der getroffenen Bebauungsplanfestsetzungen aber nicht zu erwarten.

Im Vorfeld des Abbruchs der Firmengebäude wurde durch den Dipl.- Biol. (Univ.) Oliver Fehse eine spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt, mit Bericht vom 15.10.2018:

„Maßnahmen zur Vermeidung

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung werden durchgeführt, um Gefährdungen der geschützten Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen:

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)

Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) und Maßnahmen zur Sicherung des Erhaltungszustandes (FCS-Maßnahmen) werden durchgeführt, um die ökologische Funktion der von dem Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten lokaler Populationen zu erhalten.

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 mindestens 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 mindestens 10 Jahre regelmäßig zu betreuen.“

Die bestehenden, mit CEF- Maßnahmen belegten Bäume - die Kästen wurden bereits 2018 aufgehängt - wurden erfasst und zum Erhalt festgesetzt.

Die CEF-Maßnahmen aus der saP vom 15.10.2018 sind erfüllt. Es wurden zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität 5 Nistkästen für Halbhöhlenbrüter (CEF1), 5 Fledermausflachkästen und 5 Fledermausrundhöhlen (CEF2) an Baumbestand im Plangebiet angebracht (siehe Tabelle 1). In Bezug auf die Umsetzung der artenschutzrechtlichen CEF-Maßnahmen 1 und 2 ist es notwendig den Baumbestand (Bäume Nr. 1 bis Nr. 15) langfristig zu erhalten und im Bebauungsplan festzusetzen. Darüber hinaus ist dieser Baumbestand aus Eichen (*Quercus robur*), Birken (*Betula pendula*) und einer Kiefer (*Pinus sylvestris*) vital und überaus erhaltenswert. Weiterer auf dem Plangebiet befindlicher Baumbestand (Nr. 16-18; Flur-Nrn. 57/7, 57, 81/5, 57/4) unterliegt der Baumschutzverordnung.

5.1.14.5 Baumbestand

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

Tabelle 1: Baumbestand auf Flur-Nr. 57/8 Gem. Penzendorf

An den zur Erhaltung festgesetzten Bäumen ist die Bodenfläche im Kronentraufbereich zuzüglich 2,00 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.

Um Gefährdungen von Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie zu vermeiden oder zu mindern, sind die folgenden zeitlichen Vorgaben einzuhalten: Rodungsarbeiten dürfen nur außerhalb der Brutzeiten der vorkommenden Brutvögel, zwischen Anfang Oktober und Ende Februar durchgeführt werden.

5.1.14.6 Flächen mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs. 1 Nr. 25a, Abs. 6 BauGB)

Die Fläche wurde vormals terrassiert und es besteht ein Versatz zum Talbereich. Entlang dieses Versatzes ist ein Streifen derzeit mit Bäumen und Sträuchern bewachsen. Die Erhaltung dieses Saumes zum Talbereich ist von ökologischer Bedeutung. Ggf. sollte der Saum noch mit Sträuchern ergänzt werden (vgl. 5.1.14.8). Daher ist die Fläche 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 fachkundig zu behandeln.

5.1.14.7 Private Grünfläche (Zweckbestimmung: Waldrand)

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

Die Fläche ist von jeglicher hausgärtnerischen 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 fachkundig zu behandeln.

5.1.14.8 Fläche zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

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 Laubgehölzschnithecke gepflanzt werden. Die Pflanzfläche muss mindestens einen Meter betragen um eine ausreichende Bepflanzung zu gewährleisten.

5.2 Gestalterische Festsetzung

5.2.1 Dächer und Dachaufbauten

Im Geltungsbereich der Planung sind Wohngebäude mit einem Sattel- bzw. Pultdach zulässig. Die Festsetzung der Farbe bzw. Materialien von Dacheindeckungen soll eine gestalterische Vielfalt ermöglichen, aber auch zu einer harmonischen, ruhigen und qualitätsvollen Dachlandschaft beitragen. Bei Doppelhäusern müssen Dachform und Dachneigung aufeinander abgestimmt werden. Die zulässigen Dachformen und -neigungen orientieren sich an der heterogenen Umgebungsbebauung. Somit sind im Planungsgebiet sowohl eingeschossige Gebäude mit klassischem Satteldach sowie zweigeschossige Gebäude mit flachgeneigten Pult- oder Satteldächern zulässig. Die Firstrichtung ist zum Ortsrand traufseitig auszuführen. Im Inneren des Baugebietes ist die Firstrichtung frei wählbar. Um die Biodiversität zu fördern und die Dachflächen für Regenwasserversickerung zu nutzen, sind sämtliche Nebenanlagen mit Flachdach auszuführen und zu begrünen.

Dachaufbauten werden in ihrer Länge begrenzt, um ein gestalterisches Ungleichgewicht zwischen Dachfläche und Dachaufbauten zu verhindern. Auch der vorgegebene Abstand zwischen der Dachgaube und dem Hauptdach soll hierzu beitragen. Die Begrenzung der Breite von Dachgauben reicht für die Belichtung des Dachraums aus.

Bei einer Doppelhausbebauung sind die Dachaufbauten in der gleichen Form und Neigung zu gestalten. Maßgeblich ist entweder der erste Bauantrag zur Erstellung einer Dachgaube in der Reihe der Doppelhausbebauung bzw. der Bestand.

5.2.2 Anlagen zur Nutzung Erneuerbarer Energien

Die Anbringung von Photovoltaikanlagen an Hauswänden und auf Dächern wird geregelt, um eine Verschattung von Nachbargebäuden oder optische Beeinträchtigungen zu vermeiden. Die Dachflächen unterhalb von Aufständern auf Flachdächern sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen, um die Dachflächen zur Regenwasserversickerung zu nutzen und die Erhitzung der Anlagen zu minimieren.

5.2.3 Grundstückseinfriedungen

Einfriedungen sollen dem Sicherheitsbedürfnis der Bewohner Rechnung tragen, im Straßenbild jedoch möglichst unauffällig bleiben und keine Sichtbehinderung für Verkehrsteilnehmer darstellen, weshalb auch Vorgaben zum Material der Einfriedungen

vorgenommen wurden. Daher wird die zulässige Höhe von Einfriedungen entlang von Straßen und Wegen auf 1,20 m begrenzt. Da kein Höhenbezug formuliert wurde, bezeichnet 1,20 m die absolute Höhe der Einfriedung bzw. der Stützmauer an Ort und Stelle, gemessen auf der Seite des Zauneigentümers.

Die Vorgartenbereiche sollen optisch aufgewertet werden und sich zum platzartig gestalteten Wendehammer als halböffentliche Kommunikationszonen öffnen. Daher dürfen Vorgärten zu den Erschließungsflächen hin nicht eingefriedet werden.

Die festgesetzte sockellose Ausführung soll das Wurzelwachstum von Pflanzungen und die Durchgängigkeit für Kleintiere weniger einschränken. Die festgesetzten Hinter- und Vorpflanzungen sollen das optische Erscheinungsbild der naturnahen Gärten aufwerten.

Um mögliche Beeinträchtigungen des Landschaftsschutzgebiets zu reduzieren und die Durchgängigkeit für Kleintiere zu gewährleisten, sind bei den Grundstücken, die an das Landschaftsschutzgebiet angrenzen, die rückwärtige Einfriedungen zum o.g. Gebiet ohne Sockel und ohne Tür zu errichten. Stützmauern entlang der nördlichen, östlichen und südlichen Geltungsbereichsgrenze zum Landschaftsschutzgebiet hin sind unzulässig.

5.2.4 Aufschüttungen/ Abgrabungen

Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur bis 1,00 m zulässig, um eine einheitliche Geländetopographie zu gewährleisten. Eine Beeinträchtigung der Oberflächenentwässerung soll hierdurch ausgeschlossen werden. Die Herstellung von Flächenversickerungsanlagen ist hiervon ausgeschlossen.

5.3 Dezentrale Regenwasserbehandlung, private Erschließung

5.3.1 Versiegelte und unbebaute Flächen

Um eine möglichst effektive Regenwasserbewirtschaftung zu betreiben und den Abfluss des Oberflächenwassers zu minimieren, darf der zulässige resultierende, mittlere Abflussbeiwert je Baugrundstück höchstens 0,40 betragen.

Private Verkehrsflächen der Eigentümerwege haben den resultierenden mittleren Abflussbeiwert von höchstens 0,8 einzuhalten.

Dieser beschreibt das Verhältnis der Summe aller undurchlässigen Flächen in Bezug auf die Gesamfläche des Grundstücks. Zur Berechnung der Summe aller abflusswirksamen Flächen sind die einzelnen Flächenanteile mit den mittleren Abflussbeiwerten aus der in der Anlage zur Begründung beiliegenden Tabelle zu multiplizieren und zu summieren.

5.3.2 Private dezentrale Flächenversickerung

Das Plangebiet muss grundsätzlich im Trennsystem entwässert werden (siehe Begründung 5.3.3 und 7.5).

Das Regenwasser der Dachflächen, sowie der befestigten Flächen muss auf dem Grundstück gesammelt versickert werden. Eine Retention des Niederschlagswassers muss durch geeignete abflussmindernde Maßnahmen gewährleistet werden. Um eine ausreichende Versickerung unter den im Plangebiet befindlichen Bedingungen gewährleisten zu können, sollen je Baugrundstück Flächenversickerungsmulden mit einer Mindestgröße von 25 m² und einem Mindestvolumen von 5 m³ ausgebaut werden. Der rechnerische Nachweis der Mindestgröße der Flächenversickerungsanlage ist vom Bauherrn im Zuge des Bauantragsverfahrens zu führen. Die Flächenversickerungsanlage ist nach den Vorgaben der Eigenüberwachungsverordnung (EÜV) zu überwachen. Notüberlaufwasser ist gedrosselt und schadlos in den angrenzenden Trockengraben abzuleiten, welcher am Nord-Östlichen Rand des Plangebiets herzustellen ist. Der Trockengraben ist dabei so auszubilden, dass die bestehenden Bäume nicht beschädigt werden. Andernfalls sind entsprechende Schutzmaßnahmen zu treffen.

Unterirdisch verlegte Versickerungen wie z.B. Rigolen, Schachtversickerungen etc. sind

aufgrund des geringen Abstandes zum Grundwasser nur in Ausnahmefällen zulässig und bedürfen einer Wasserrechtlichen Erlaubnis.

5.3.3 Privates Pumpwerk

Die Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers des Gebietes ist von der Funktionstüchtigkeit des Pumpwerks abhängig, weshalb dauerhafte eine Überwachung durch die Eigentümergemeinschaft erfolgen muss.

5.3.4 Private, öffentlich gewidmete Verkehrsflächen

Die private Verkehrsfläche wird als öffentlich gewidmeter Eigentümerweg ausgewiesen, damit die städtische Müllabfuhr den Wendehammer befahren kann. Dies stellt die Entsorgung des im Plangebiet anfallenden Abfalls sicher.

6 Hinweise

In den textlichen Festsetzungen wurden nachstehende Hinweise aufgenommen, die zu berücksichtigen sind:

- Städtische Satzungen
- Baumfallzone
- Schutz des Baumbestandes bei Baumaßnahmen und Leitungsverlegungen
- Angrenzende Landwirtschaftliche Flächen
- Bodendenkmäler/ Bodenfunde
- Bodenarbeiten
- Altlastenuntersuchung
- Anlagen der MDN Main-Donau-Netzgesellschaft
- Grundwasser
- Errichtung von Zisternen (Grauwassernutzungsanlagen)
- Lagerung wassergefährdender Stoffe
- Oberflächenwasser
- Flächenversickerungsanlagen
- Wärmepumpen
- Artenschutz
- Stadtentwässerung

Die Pflanzliste ist ebenfalls Bestandteil der Hinweise der textlichen Festsetzung und dient als Orientierungshilfe bei der Auswahl der Bepflanzungen.

7 Erschließung

7.1 Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird über eine neue, private Stichstraße von der Straße Pfannestiel aus erschlossen. Weitere Zufahrtsmöglichkeiten zum Gebiet sind aufgrund des angrenzenden Waldes sowie des geschützten Talraumes nicht zulässig.

Für den Besucherverkehr werden innerhalb des Wendehammers ca. 5 nutzbare Stellplätze im Straßenraum vorgesehen.

Die baurechtlich nachzuweisenden Stellplätze sind entsprechend der Garagen- und Stellplatzverordnung auf privatem Grund nachzuweisen.

Die Breite der Eigentümerwege beschränkt sich auf das notwendige Minimum, um für die hinterliegenden Grundstücke eine gesicherte Erschließung festzusetzen. Gegebenenfalls können im Zuge einer späteren Bebauung noch Ausweichstellen im Bereich der privaten Baugrundstücke ergänzt werden.

7.2 Öffentlicher Personennahverkehr

Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich in der Penzendorfer Hauptstraße in ca. 550 m Entfernung. Es gibt werktags eine stündliche Anbindung zum Schwabacher Bahnhof.

7.3 Ver- und Entsorgung

Alle Ver- und Entsorgungsleitungen sind im Straßenquerschnitt unterzubringen. Die zukünftige Versorgung mit High-Speed-Internet (Glasfaserverkabelung gem. FTTH-Masterplan) sollte bei der Planung berücksichtigt werden.

7.4 Wasser- und Energieversorgung

Die Wasser- und Energieversorgung (Strom) des Plangebietes wird über die vorhandenen und neu zu errichtenden Trassen erfolgen. Die Zuständigkeit des Netzes liegt bei der Stadtwerke Schwabach GmbH bzw. Wasserversorgung des Zweckverbandes Schwarzachgruppe. Eine Gasversorgung besteht nicht.

7.5 Abwasserbeseitigung

Das Baugebiet wird im Trennsystem entwässert. Die Schmutzwässer aus den Privatanwesen werden an einen Schmutzwasserkanal DN 200 angeschlossen. Über ein Pumpwerk wird das Schmutzwasser in den öffentlichen Mischwasserkanal in der Straße Pfannestiel eingeleitet (siehe Begründung Privates Pumpwerk 5.3.3).

7.6 Versickerung von Niederschlagswasser

Das im Bereich des Baugebietes anfallende Niederschlagswasser wird versickert. Das durch das Baugrundinstitut Prof. Dr. Gründer erstellte Bodengutachten hat einen kf-Wert von 8×10^{-5} m/s ergeben. Hierdurch ist eine gute Sickerfähigkeit in den anstehenden Terrassensanden nachgewiesen. Weitere Angaben wurden unter 5.3 Dezentrale Regenwasserbehandlung, private Erschließung der Begründung formuliert.

7.7 Abfallbeseitigung

Das Plangebiet wird an die Abfallentsorgung der Stadt Schwabach nach den allgemeinen Regeln der Abfallentsorgung angeschlossen. Durch die im Vorfeld der Planung erfolgten Abstimmung mit dem Versorgungsträger wurde die Wendeanlage am Ende der Planstraße so geplant, dass die Müllfahrzeuge hier wenden und das Gebiet wieder über die Zufahrtstraße Pfannestiel verlassen können. Durch das neue Baugebiet wird der Rundweg unterbrochen, somit entsteht eine Sackgasse zwischen den Hausnrn. 19 u. 23, deren Tonnen dann am Entleerungstag in Nähe der Zufahrt zum neuen Baugebiet aufgereiht werden müssen.

8 IMMISSIONEN (LÄRM-/ GERUCHSIMMISSIONEN)

Außer zu den Lärmimmissionen, die im Baugebiet selbst entstehen, ist mit Lärm- und Geruchsmissionen von angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen zu rechnen. Dies muss aufgrund der vorherrschenden landwirtschaftlich geprägten Struktur von den Nachbarn bzw. Anwohnern akzeptiert werden. Auf das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme wird hingewiesen.

Gelegentliche Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigungen durch ortsüblich betriebene landwirtschaftliche Nutzflächen sind hinzunehmen.

Von der Nördlinger Straße sowie von der Autobahn A6 sind für das Gebiet auf Grund des ausreichenden Abstandes keine verkehrsbedingten Beeinträchtigungen zu erwarten.

9 MAßNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG

9.1 Kosten und Ausbau der Erschließung

Die Kosten für Entwässerung und Straßenausbau einschließlich Beleuchtung sowie die Bereitstellung der dafür erforderlichen Flächen werden von dem Investor getragen.

Schwabach, den xxx in der Fassung des Satzungsbechlusses

Ricus Kerckhoff
Stadtbaurat