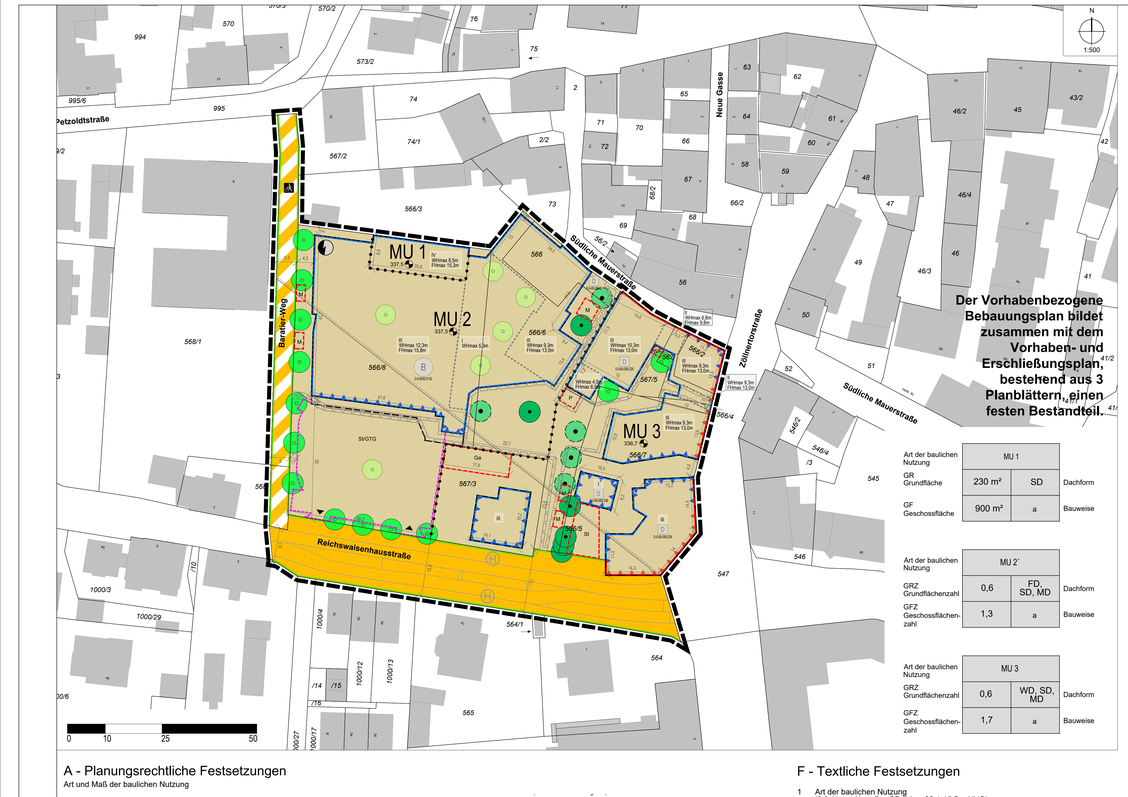

A - Planungsrechtliche Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung

- MU1 — Urbanes Gebiet (MU) gemäß § 6a BauNVO mit Angabe des Teilbaugebiets
- z.B. 0,6 — maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)
- GR 230m² — maximal zulässige Grundfläche
- z.B. 1,3 — maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ)
- GF 900m² — maximal zulässige Geschossfläche
- WHmax — maximale zulässige Wandhöhe in Meter über dem Höhenbezugspunkt
- FHmax — maximale zulässige Firsthöhe in Meter über dem Höhenbezugspunkt
- 336,7 — Höhenbezugspunkt in Meter über Normalhöhennull (ü. NHN), je Teilbaugebiet MU 1 - MU 3
- z.B. III — maximale zulässige Anzahl an Vollgeschossen

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

- a — abweichende Bauweise
- Baugrenze
- Baugrenze für Vordächer / Durchgänge
- Baulinie

Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen

- SgGTG — Fläche für Stellplätze und Gemeinschaftsfiefgarage (außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche)
- St / Ga — Fläche für Stellplätze / Fläche für Garagen
- M / P — Fläche für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung M - Müllsammelstelle / P - Pavillon
- WF — Fläche für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung Windfang (s. textl. Festsetzung 5.2)

Verkehrsflächen

- Öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung Hier: Fuß- und Radweg
- Straßenbegrenzungslinie

Anlagen zur Versorgung

- Anlage zur Versorgung mit der Zweckbestimmung Elektrizität Hier: Trafo

Gehrecht

- Gehrecht Hier: zu Gunsten der Allgemeinheit Lichte Höhe von 4,0m im MU2 und 3,0m im MU3

Lärmschutz

- Fassadenabschnitt für bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. BImSchG Hier: Verkehrslärm I (s. textl. Festsetzung 9.1)
- Fassadenabschnitt für bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. BImSchG Hier: Verkehrslärm II (s. textl. Festsetzung 9.2)

Sonstige Planzeichen

- Abgrenzung unterschiedliche Art und Maß der baulichen Nutzung
- Angrenzung unterschiedliches Maß der baulichen Nutzung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

B - Gestalterische Festsetzungen

Gestaltung baulicher Anlagen

FD/MD/SD/WD — Dachform: Flachdach / Mansarddach / Satteldach / Walmdach

C - Grünordnung

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- Erhalt von Bäumen
- Neuer Standort zu verpflanzender Bäume
- Anzupflanzende Bäume
- Anzupflanzende Bäume auf Retentionsdach

D - Hinweise

- 0000 — Bestehende Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer
- Bestehende Gebäude mit Hausnummer
- Mögliche Aufteilung der Reichswaisenhausstraße
- Bushaltestelle
- z.B. 8,5 — Maßzahl in Metern

E - Nachrichtliche Übernahme

- D-5-6632-0113 — Einzeldenkmal mit Nummerierung: D-5-65-000-2 Stadtbefestigung // D-5-65-000-325 Ehem. Mälzerei // D-5-65-000-236 Gasthaus & Nebengebäude
- D-5-6632-0152 — Abgrenzung Teilfläche Bodendenkmal Nr. D-5-6632-0152 Mittelalterliche und frühneuzeitliche Stadtbefestigung

F - Textliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauNVO)

1.1 Im Teilbaugebiet MU1 sind Einzelhandelsbetriebe mit einer maximalen Verkaufsfläche von insgesamt 1.460 m² zuzüglich einem Bäcker/Café zulässig. Das zulässige Kernsortiment umfasst das nahversorgungsrelevante Sortiment Nahrungs- und Genussmittel gemäß der "Schwabacher Sortimentliste 2019".
Ergänzend zum Kernsortiment ist ein branchenübliches Randsortiment in Höhe von bis zu 15 % der Gesamtverkaufsfläche des Einzelhandelsbetriebs zulässig. Dabei kann das Randsortiment sowohl zentren- und nahversorgungsrelevante als auch nicht zentrenrelevante Sortimente gemäß vorgenannter "Schwabacher Sortimentsliste 2019" enthalten.

1.2 Im Teilbaugebiet MU1 sind Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig. Im Teilbaugebiet MU 3 sind Einzelhandelsbetriebe lediglich im Erdgeschoss entlang der Zöllnertorstraße zulässig.

1.3 Im Urbanen Gebiet können Handwerksbetriebe und produzierende Gewerbebetriebe mit untergeordneten Verkaufsflächen (für den Verkauf an letzte Verbraucher mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Schwabacher Sortimentsliste 2019 ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die Verkaufsfläche 80 m² nicht überschreitet.

1.4 Im Urbanen Gebiet sind folgende Nutzungen nicht zulässig, auch nicht ausnahmsweise:
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten
- Bordelle und bordellähnliche Betriebe

2 Maß der baulichen Nutzung und Höhe baulicher Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB i.V.m. §§ 16-21a BauNVO)

2.1 Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung gelten die im Planblatt festgesetzten städtebaulichen Parameter.

2.2 Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) kann durch Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sowie oberirdische Garagen, Stellplätzen und Zufahrten i.S.d. § 19 Abs. 4 BauNVO um bis zu 50 v.H. überschritten werden, jedoch eine GRZ von 0,9 nicht überschreiten.

2.3 Bei der Ermittlung der GRZ und GFZ bleiben die Flächen der Tiefgaragen (TG) sowie deren Zu- und Ausfahrten gemäß § 19 Abs. 4 sowie § 21a Abs. 4 Nr. 3 BauNVO unberücksichtigt.

2.4 Die zulässige Höhe der Hauptgebäude wird durch maximale Wandhöhen (WHmax) und maximale Firsthöhen bestimmt. Dabei gilt als oberer Punkt der Wand der obere Abschluss der Wand (Attika oder Traufpunkt) und als Firsthöhe die oberste Kante des Daches.

2.5 Im Urbanen Gebiet beziehen sich die maximal zulässigen Wand- und Firsthöhen auf den im Plan festgesetzten Höhenbezugspunkt in Metern über Normalhöhennull (NHN) für das jeweilige Baufeld (überbaubare Grundstücksfläche).

2.6 Im Urbanen Gebiet darf die Fertigfußboden-Oberkante im Erdgeschoss (FFOK EG) maximal 1 m über den im Plan festgesetzten Höhenbezugspunkt in Meter über Normalhöhennull (NHN) liegen.

3 Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

3.1 Im Urbanen Gebiet ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. Gebäudelängen von mehr als 50 m sind zulässig. Grenzbebauungen sind entsprechend der festgesetzten Baugrenzen und Baulinien zulässig.

3.2 Folgende Abweichung von der Baulinie ist zulässig:
- Unterschreiten bis zu 0,3 m zur Gliederung der Fassade

4 Abstandsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB i.V.m. Art. 6 BayBO)

Im Urbanen Gebiet werden die Abstandsflächen auf das sich aus dem Plan ergebende Maß begrenzt (Art. 6 Abs. 5 S. 2 BayBO).

5 Flächen für Nebenanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Abs. 6 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

5.1 Im Urbanen Gebiet sind Nebenanlagen gem. §14 BauNVO in die Gebäude oder in die Gemeinschaftsgarage integriert sowie innerhalb festgesetzter Flächen für Nebenanlagen zulässig.

5.2 Innerhalb der Fläche für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung Windfang ist ein an das Hauptgebäude angebautes Entrée als Windfang oder Vordach zulässig. Dessen Ausgestaltung ist mit der unteren Denkmalschutzbehörde sowie dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege abzustimmen und eine denkmalrechtliche Erlaubnis einzuholen.

6 Flächen für Stellplätze und deren Zufahrten
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Abs. 6 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

6.1 Bei der Errichtung von Neubauten sind die nach Art. 47 BayBO i.V.m. der Stellplatzsatzung der Stadt Schwabach erforderlichen Stellplätze für Kfz in der Gemeinschaftsfiefgarage, in die Gebäude integriert sowie in den festgesetzten Flächen unterzubringen. Zusätzlich sind 48 Parkplätze für die öffentliche Nutzung zu schaffen.

6.2 Die Fahrradstellplätze sind entsprechend den Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplans in der angegebenen Anzahl und Standorten herzustellen.

6.3 Die Decken der Tiefgaragen sind außerhalb von Gebäuden, Terrassen, Plätzen, Zufahrten und Zuwegungen mind. mit 0,4 m fachgerechtem Bodenaufbau zu überdecken. Bei Pflanzung von Bäumen auf der Tiefgarage ist pro Baum auf einer Fläche von mind. 12 m² und einer Mindestbreite von 2,5 m ein fachgerechter Bodenaufbau von mind. 0,9 m bei kleinkronigen bzw. mind. 1,2 m bei mittelkronigen Bäumen vorzusehen.

6.4 Tröge und Gerätemenüschränke für Bäume auf Dächern, bzw. auf befestigten Bodenflächen sind wie unter 6.3 auszubilden.

6.5 Alle Pflanzflächen sind mit Boden/Substrat höchster Wasserspeicherkapazität aufzufüllen. Die Bodenverhältnisse müssen dauerhaft durchwurzelbar, wasser- und luftdurchlässig sein.

7 Versorgungsleitungen, Anlagen zur Versorgung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

7.1 Alle Ver- und Entsorgungsleitungen innerhalb des Geltungsbereichs sind unterirdisch zu verlegen.

7.2 Notwendige Trafostationen sind in die Hauptgebäude integriert zu errichten.

8 Rückhaltung und Versickerung von Oberflächenwasser
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Zufahrten, Stellplätze und Wege auf den Baugrundstücken (ausgenommen die festgesetzten Tiefgaragenzufahrten), öffentliche Fuß- und Radwege sowie öffentliche Platzflächen, in denen kein Schwerlastverkehr zu erwarten ist, sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen. Das Material für die Tragschicht unter wasserdurchlässigen Belägen ist so zu wählen, dass eine Versickerung des Oberflächenwassers möglich ist.

9 Immissionsschutz
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)

Den folgenden Festsetzungen liegen die schallimmissionsschutztechnischen Untersuchungen von Hoock & Partner Sachverständige partG mbB, Regensburg, Stellungnahme 11.08.2025 zugrunde.

9.1 Entlang der Fassadenabschnitte „Verkehrslärm I" werden die Orientierungswerte gem. DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau" im Tagszeitraum überschritten.

Für Gebäude entlang der Fassadenabschnitte sind Schallschutzvorkehrungen gemäß der DIN 4109-1, Ausgabe 2018-01 vorzusehen.

Nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind so auszuführen, dass sie die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R' w ges gem. DIN 4109 erfüllen.

9.2 Für Gebäude entlang der Fassadenabschnitte „Verkehrslärm II" sind auf den lärmzugewandten Fassadenseiten die Anordnung von zu öffnenden Fenstern vor schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nicht zulässig. Ausnahmen sind nur dann zulässig, wenn durch Konstruktionen gewährleistet wird, dass vor den Fenstern der Aufenthaltsräume die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV von tags 64 dB(A) dauerhaft eingehalten werden.

9.3 Sofern im Aufenthaltsraumen die Orientierung mindestens eines Fensters an den lärmabgewandten Fassaden nicht umsetzbar ist, ist durch den Einbau von fensterunabhängigen, schallgedämmten Lüftungseinrichtungen bzw. einer zentralen Lüftungsanlage für eine ausreichende Belüftung zu sorgen.

9.5 Für Außenaufenthaltsbereiche (z.B. Balkone, Terrassen) ist entweder durch Orientierung an lärmabgewandte Gebäudeseiten oder durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie z.B. Balkonverglasung, sicherzustellen, dass in den Außenwohnbereichen der Dauerschallpegel tags von 62 dB(A) eingehalten wird.

9.6 Der Schall der technischen Anlagen und der Gewerbebetriebe ist in seiner Summenwirkung so weit zu begrenzen, dass die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm von Immissionsorten innerhalb des Geltungsbereichs sowie daran angrenzend nicht überschritten werden.

9.7 Bei der Errichtung der Tiefgaragenzu- und ausfahrten sind Entwässerungsrinnen sowie Garagentore zu verwenden, die dem Stand der Lärmminderungstechnik entsprechen.

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

10.1 Die Bepflanzung der Freiflächen im Urbanen Gebiet ist entsprechend der textlichen und zeichnerischen Festsetzungen zur Grünordnung vorzunehmen und in dieser Weise dauerhaft zu erhalten, artentsprechend zu pflegen sowie bei Abgang der Arten entsprechend nachzupflanzen.

10.2 Nicht überbaute Flächen innerhalb der Baugrundstücke im Urbanen Gebiet sind dauerhaft gärtnerisch anzulegen und zu erhalten.

Für alle Vegetationsflächen gilt, dass das Pflastern oder das Abdecken mit Folie, Schotter, Kies oder vergleichbarem Material nicht zulässig ist. Alle festgesetzten Pflanzungen und Einsaaten sind zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei Ausfall spätestens in der nächsten Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen.

10.3 Private Wege sowie Feuerwehraufstellflächen sind aus wasserdurchlässigen Belägen auszuführen, soweit nicht nach anderen Rechtsvorschriften eine Versiegelung des Bodens notwendig ist.

10.4 Zu erhaltende Bäume:
Die als zu erhaltend festgesetzten Bäume sind in ihren natürlichen Wuchs zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang artgemäß an gleicher Stelle nachzupflanzen. Die Ersatzpflanzung ist im Sinne der Baumschutzverordnung mit dem Umweltamt der Stadt Schwabach abzustimmen. Wachsen die zu pflanzenden Bäume nicht an, ist die Ersatzpflanzung zu wiederholen. Zur Überwachung ist eine ökologische Baubegleitung ÖBB zu bestellen.

Um Schäden an den zu erhaltenden Bäumen während der Bauarbeiten zu verhindern, sind zum Schutz der Bäume erforderliche baubegleitende Maßnahmen zu treffen. Eingriffe in den Wurzelbereich dieser Bäume sind auf ein Mindestmaß zu beschränken.

10.5 Baumverpflanzungen
Die als zu verpflanzen festgesetzten Bäume sind entsprechend der DIN 18916 zu transportieren und zu lagern sowie zu einer geeigneten Pflanzzeit mit entsprechend vorbereiteten Boden anzupflanzen. Die Festsetzungen für zu erhaltende Bäume (10.4) gelten ebenfalls.

10.6 Anzupflanzende Bäume
Die Pflanzgruben für Bäume im gewachsenen Boden sind mit einem Substratvolumen von mindestens 15 m³ und mindestens 2 m tief zu erstellen, zudem mit Boden/Substrat höchster Wasserspeicherkapazität aufzufüllen. Die Bodenverhältnisse müssen dauerhaft durchwurzelbar, wasser- und luftdurchlässig sein. Für großkronige Bäume ist ein Wurzelraumvolumen von 36 m³ zu sichern, für mittelkronige Bäume sind 24 m³ durchwurzelbarer Bereich vorzusehen.

10.7 Pflanzfestsetzungen:
Für sämtliche Pflanzungen von Bäumen, Sträuchern, Bodendeckern und Kletterpflanzen sind standortgerechte Arten aus der entsprechenden Kategorie der Pflanzenliste (Anlage zu den Festsetzungen H2) zu verwenden.

Die Gehölze sind innerhalb eines Jahres nach Erschließung der Flächen (öffentliche Verkehrsflächen) bzw. nach Nutzungsaufnahme der jeweiligen Bauvorhaben zu pflanzen und dauerhaft fachgerecht zu schneiden und zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Form- und Figurenschnitte sind unzulässig. Ausfälle sind gleichwertig zu ersetzen.

10.8 Fassadenbegrünung
Fensterlose Fassadenabschnitte mit einer Breite ab 3,0 m bei Hauptgebäuden, Fassaden von Tiefgaragenein/Ausfahrten und Nebenanlagen sowie Mauern und Stützwände sind mit Kletterpflanzen flächig zu begrünen. Dazu muss ein ausreichend großer Pflanzraum von mindestens 0,5 m² und mindestens 0,5 m Tiefe vorgesehen werden. Der durchwurzelbare Bodenraum muss mindestens 1,0 m² betragen und vollständig auf privatem Raum liegen. Denkmalgeschützte Gebäude sind von der Verpflichtung zur Fassadenbegrünung ausgenommen.

10.9 Pflanzqualitäten
Für sämtliche festgesetzten Pflanzungen mit Standortbindung von Gehölzen (siehe Freiflächengestaltungsplan VEP1) sind Arten der entsprechenden Kategorien der Pflanzenliste unter H2 zu verwenden.
Für die festgesetzten Pflanzungen ohne Standortbindung sind mindestens die folgenden Pflanzqualitäten zu verwenden:
- Bäume (ohne Standortbindung): Groß- oder Kleinkroniger Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 18-20 cm
- Strauchpflanzen: Strauch, 2 x verpflanzt, 80-100 cm Höhe
- Kletterpflanzen: Solitär, Container, 100-150 cm Höhe

10.10 Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen
Alle Flächen auf den Baugrundstücken, die nicht durch Gebäude, Wege, Plätze, Terrassen, Zufahrten, Stellplätze oder andere Nebenanlagen in Anspruch genommen werden, sind als Vegetationsflächen zu gestalten, d.h. mit Rasen- oder Wiesenvegetation anzusäen oder mit Gräsern, Stauden oder Gehölzen zu bepflanzen. "Schottergärten" sind nicht zulässig.

10.11 Bewässerung
Eine dauerhafte Bewässerung aller Pflanzflächen ist zu gewährleisten.

10.12 Pflanzenliste:
Im Bereich der im Bebauungs- und Grünordnungsplan eingetragenen Pflanzgebotsflächen und Pflanzstandorte ist die Bepflanzung mit standortgerechten Gehölzen gemäß nachfolgender Pflanzenliste vorzunehmen. Dabei sind bei festgesetzten punktuellen und flächenhaften Pflanzgeboten für Bäume und sonstige Bepflanzungen standortgerechte zu verwenden. Die Pflanzen müssen den Gütebestimmungen des Bundes deutscher Baumschulen entsprechen.

10.13 CEF-Maßnahmen:
CEF1: Um die ökologische Funktion der von dem Eingriff betroffenen Quartiere der im Planungsgebiet vorkommenden gebäudebewohnenden Fledermäuse zu erhalten, sind als Ersatz für die wegfallenden Quartierstrukturen zehn Fledermaus-Flachkästen im Planungsgebiet oder in unmittelbarer Umgebung zu verhängen.

CEF2: Um die ökologische Funktion der von dem Eingriff betroffenen Lebensräume der im Planungsgebiet vorkommenden gebäudebrütenden Vögel zu erhalten, sind als Ersatz für die wegfallenden Niststellen zwei Sperlingsheime sowie fünf Halbhöhlen zu verhängen.

10.14 Baumfachliche Baubegleitung
Zum Schutz der als zu erhaltend festgesetzten Einzelbäume/Nachbarbäume sind folgende Maßnahmen im Umfeld der Bäume zu berücksichtigen:
- Ökologische Baubegleitung aller Arbeiten im Bereich der Bestandsbäume
- Fachgerechte Durchführung von Rück- und Pflegeschnitten (Kronenpflege, Lichtraumprofil)
- Berücksichtigung von Maßnahmen zum Wurzelschutz (Wurzelvorhang), Arbeiten in Handschachtung oder Saugbohrung
- Errichtung von Baumschutzzäunen
- Errichtung von Wurzelbrücken
- Allgemein Baumschutz auf Baustellen

11 Gestaltung der baulichen Anlagen
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO)

Fassaden

11.1 Die Gestaltung der Fassaden hat entsprechend dem Vorhaben- und Erschließungsplan in Material und Farbe zu erfolgen. Davon geringfügig abweichende Planungen unterliegen der Einzelfallprüfung des Stadtplanungsamtes und unter der Zielstellung einer durchgehenden hochwertigen Gestaltung im gesamten Quartier.

11.2 Glänzende Materialien sowie dunkle und grelle Fassadenfarben sind nicht zulässig. Eine Blendwirkung für umliegende Verkehrsflächen ist auszuschließen.

Dächer

11.3 Für die Bedeckung von Dächern der Haupt- und Nebengebäude sind die Materialien Kupfer, Zink, und Blei ausgeschlossen.

11.4 Flachdächer sind mit einer Dachneigung bis maximal 7° zulässig. Die Dachneigungen der festgesetzten Sattel-, Walm- und Mansarddächer sind entsprechend den Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplans herzustellen.

11.5 Flachdächer auf Haupt- und Nebengebäuden sind mindestens extensiv zu begrünen. Ausnahmen bilden die von Dachterrassen und notwendigen technischen Dachaufbauten (z.B. Aufzüge, Klimaanlagen) eingenommenen Flächen. Es sind trockenheitsresistente und standorttypische Arten zu verwenden. Die Stärke der Substratschicht muss bei Hauptgebäuden mindestens 15 cm (ohne Drainschicht) und bei Nebengebäuden mindestens 10 cm (einschließlich Drainschicht) betragen. Dies ist bereits bei Statik und Konstruktion der baulichen Anlagen zu berücksichtigen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.
Für die im VEP dargestellte Freifläche 4a sind als Bodenaufbau / Retentionsraum mindestens 15 cm und für die Tiefgaragenflächen mindestens 40 cm Bodenaufbau / Retentionsraum zu errichten.

11.6 Im gesamten Plangebiet sind auf Flachdächern von Haupt- und Nebengebäuden Anlagen zur Nutzung von Solarenergie zulässig, ebenso notwendige Aufständerungen. Die Dachflächen unterhalb von Aufständerungen auf Flachdächern sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen.

11.7 Auf Flachdächern sind technische Dachaufbauten und aufgeständerte Anlagen um das Maß ihrer Höhe über der tatsächlichen Wandhöhe von der Außenkante der Dachfläche zurückzusetzen und zusammenfassend durch Sichtschutzwände abzuschirmen. Technische Dachaufbauten, die bereits allseitig und mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Attika der Außenwand abgeschirmt werden, sind hiervon ausgenommen.

11.8 Im Bereich von geneigten Dächern sind haustechnische Anlagen in das Gebäude bzw. in die Dachhaut zu integrieren. Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind der Neigung des Daches anzupassen. Sie dürfen die Dachränder nicht überragen und Aufständerungen sind nicht zulässig.

Einfriedungen

11.9 Einfriedungen zur Abgrenzung von Außenspielplätzen sind mit offenen Metallzäunen mit einer Maximalhöhe von 0,8 m zulässig. Diese sind mit Hecken in gleicher Höhe oder mit Kletterpflanzen entsprechend zu begrünen.

11.10 An den Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen dürfen Einfriedungen eine max. Höhe von 1,20 Meter über dem Niveau der angrenzenden Straßenoberkante nicht überschreiten. Zulässig sind nur Maschendraht- und offene Stabgitterzäune mit Hinter- oder Vorpflanzung. Hecken dürfen diese Höhe bis max. 1,50 Meter über Straßenoberkante überschreiten.
Um die Durchgängigkeit für Kleintiere zu gewährleisten, ist ein Abstand des Zauns zum gewachsenen Boden von mind. 15 cm einzuhalten.

11.11 Hecken an den Grenzen zum öffentlichen Straßenraum sind mit Strauchpflanzungen gemäß der Auswahlliste zur Bepflanzung der Stadt Schwabach auszuführen.

11.12 Stützmauern entlang von Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind nur bis zu einer Maximalhöhe von 1,0 m zulässig. Größere Höhenunterschiede im Gelände sind als bepflanzte Böschungen mit einer Maximalneigung von 1: 1,5 oder durch einen horizontalen, bepflanzten Versatz von mind. 1,0 m zwischen den Stützmauern herzustellen. Stützmauern aus Beton, Winkelstützen und Gabionen sind mit Kletter- bzw. Rankpflanzen zu begrünen.

Eine Kombination von Geländemodellierungen jedweder Art (Aufschüttungen, Stützmauern etc.) und offenen Einfriedungen und /oder Laubhecken an den Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen ist zulässig.
Für offene Einfriedungen ist eine zusätzliche Höhe von 1,0 m bis zu einer maximalen Gesamthöhe von 2,0 m zulässig.
Für Laubhecken ist eine zusätzliche Höhe von 1,5 m bis zu einer maximalen Gesamthöhe bis 2,5 m zulässig.
Bezugspunkt der Höhen ist die angrenzende öffentliche Verkehrsfläche.

Standorte für Wertstoffe / Abfälle

11.13 Standplätze für private Abfall- und Wertstoffbehälter sind in die Gebäude zu integrieren oder einzuhausen und zu begrünen.

Werbeanlagen

11.14 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt die Satzung über Außenwerbung in der Stadt Schwabach (Werbeanlagensatzung - WAS) in der jeweils gültigen Fassung (derzeit vom 17.12.2012).

G - Textliche Hinweise

1 Städtische Satzungen

Es wird darauf hingewiesen, dass im Geltungsbereich neben den Festsetzungen dieser Satzung die weiteren städtischen Satzungen bzw. Verordnungen in der jeweils aktuellen Fassung zu berücksichtigen sind. Dazu gehören unter anderem (nicht abschließend):

- Satzung über die Herstellung von Garagen und Stellplätzen (Garagen und Stellplatzsatzung - StS -)
- Verordnung zum Schutz des Baumbestands in der Stadt Schwabach (BaumSchV)
- Satzung über Außenwerbung in der Stadt Schwabach (Werbeanlagensatzung – WAS)
- Satzung für die öffentliche Entwässerungseinrichtung der Stadt Schwabach (Entwässerungssatzung – EWS)
- Kinderspielplatzsatzung

Die Einhaltung gilt unabhängig davon, ob ein Vorhaben genehmigungspflichtig, genehmigungsfrei o.ä. ist.

2 Freiflächengestaltungsplan

Ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan ist mit dem Bauantrag zwingend vorzulegen. Dieser beinhaltet auch Detailzeichnungen/Beschreibungen zur Begrünung, insbesondere zu Fassaden- und Dachbegrünung.

3 Artenschutz und Vermeidungsmaßnahmen

Um eine Gefährdung von Fledermäusen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 u. 2 BNatSchG auszuschließen, dürfen Abbauarbeiten sowie Arbeiten an den zu erhaltenden Gebäuden nur außerhalb der Winterruhezeit und vor Beginn der Wochenstubenzeit beginnen (Arbeiten vom 01. – 31.10. oder witterungsabhängig ca. ab Mitte März bis Mitte Mai). Vor Abbruchbeginn sind die Gebäude händisch abzudecken und der Dachstuhl zwei Nächte offen stehen zu lassen. Spalten und Öffnungen, die als potentielle Fledermausquartiere geeignet sind, sind vor Beginn der Arbeiten endoskopisch auf Spuren von Fledermäusen zu überprüfen.
Die Arbeiten sind im Beisein einer qualifizierten ökologischen Baubegleitung vorzunehmen, die evtl. vorgefundene Tiere bergen und versorgen kann.

Es ist ein Überflutungsnachweis gem. DIN 1986-100 zu führen. Die Entwasserungsanlage ist so zu bemessen, dass ein ausreichender Schutz vor unplanmäßiger Überflutung gegeben ist. Die Ableitung von Oberflächenabflüssen auf öffentliche Flächen oder Nachbargrundstücke ist nicht zulässig.

Die Nachweise sind in der objektbezogenen Entwasserungsplanung zu beachten.

7 Bodendenkmäler / Bodenfunde

Es wird auf das Bodendenkmal D-5-6632-0113 (Mittelalterliche und frühneuzeitliche Stadtbefestigung von Schwabach) hingewiesen.
Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.
Bei Bodeneingriffen sind wissenschaftlich qualifizierte Untersuchungen (u.a. Ausgrabungen), Dokumentationen und Bergungen im Auftrag der Vorhabenträger durchzuführen.

Alle Beobachtungen und Funde (z.B. Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder direkt dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden.

8 Bodenschutz

Sollte im Rahmen von Erdarbeiten Boden gefunden werden, der durch seine Beschaffenheit (Fremdbestandteile, Verfärbung, Geruch o.Ä.) einen Altlastenverdacht vermuten lässt, so sind die Erdarbeiten sofort einzustellen. Die zuständigen Stellen beim Umweltamt Schwabach und das Wasserwirtschaftsamt Nürnberg sind in diesem Fall umgehend zu verständigen.

9 Bodenarbeiten

Bauarbeiten sind bodenschonend vorzunehmen. Die Vorgaben zum besonderen Schutz des Mutterbodens und zum Umgang und zum Schutz von Boden nach DIN 1973 und § 12 BBodSchV sind dabei zu beachten.

Zur Verfüllung von Baugruben darf nur nachweislich unbelastetes Material zum Wiedereinbau herangezogen werden. Bei Bedarf ist der Wiedereinbau mit den zuständigen Fachbehörden abzustimmen.

10 Baudenkmäler

Es wird auf die Baudenkmäler hingewiesen:
- D-5-65-000-2 Stadtbefestigung
- D-5-65-000-325 Mälzerei
- D-5-65-000-236 Gasthaus mit Wirtschaftshof

Gemäß Art. 6 BayDSchG sind Maßnahmen mit im Baudenkmal mit den Denkmalschutzbehörden abzustimmen bzw. sind diese erlaubnispflichtig.
Auch Maßnahmen in der Nähe von Baudenkmälern, die sich auf Bestand und Erscheinungsbild des Baudenkmals auswirken können, sind erlaubnispflichtig. Das betrifft auch Nebenanlagen mit ihren Überschneidungen und Einhausungen sowie die Freiraumgestaltung in Denkmalnähe.

11 Immissionsschutz

Die Festsetzungen zum baulichen Schallschutz beziehen sich auf die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen.

Die Prüfung der Einhaltung der Festsetzungen erfolgt im Genehmigungsverfahren nach DIN 4109, Ausgabe 2018-01, Teil 1 Ziffer 7 und Teil 2 Ziffer 4.4 oder einer neueren Ausgabe.
Die konkrete Auslegung der baulichen Maßnahmen zum Schallschutz gegen Außenlärm (Art und Größe der Außenbauteile und der Zusatzeinrichtungen) erfolgt im Rahmen der Objektplanung.

H - Anlage zu den textlichen Festsetzungen

1 Schwabacher Sortimentsliste 2019

Zu Zentrenrelevanz von Sortimenten ("Schwabacher Sortimentsliste"):

zentrenrelevante Sortimente		nicht zentrenrelevante Sortimente	
nahversorgungsrelevant*	NC 2007	zentrenrelevant	NC 2007
Getränke und Getränkebehälter	47.2.1	Bettwaren, Matratzen	47.51.2
Lebensmittel	47.2	Bücher	47.7.8.1
Pflanzen, Blumen	47.7.6	Computer, Software, Zubehör	47.4.1
Reformwaren, Reformhäuser	47.2.9	Elektrische Haushaltsgeräte	47.5.3
Tiere, Tierbedarf	47.7.9	Erzeugnisse aus Leder, Textilien, Fellen, Pelzen	47.7.1
Drogerie, Körperpflege	47.7.5	Gardinen, Dekorationsstoffe	47.5.1
Blumen, Schnitt- und Topfpflanzen	47.7.6	Glas und Glasverzierungen	47.5.9
Kosmetika	47.7.5	Haushaltswäsche	47.5.1
Apotheken, Sanitätsartikel	47.7.5	Heimwerker-Sortiment, Pflanzen	47.5.2
Bürobedarf, Schreibwaren	47.6.1	Hausrat	47.5.9
Bücher	47.7.8.1	Haushaltsgroßgeräte, Installationsmaterial	47.5.3
Papier, Pappe, Schreibwaren	47.6.1	Kinderwagen	47.7.7
Zeitungen/Zeitschriften	47.7.8.2	Kleintiere	47.7.9
Zeitungen und Zeitschriften	47.7.8.2	Kunst	47.7.8.3
Blumen	47.7.6	Musikinstrumente	47.4.2
Bekleidung	47.7.1	Musikalien, Musikalienhandel	47.7.8.1
Bekleidungszubehör, Lederwaren	47.7.2	Papier, Pappe, Schreibwaren	47.6.1
Fahrräder und Fahrradzubehör	47.7.3	Pflanzen	47.7.6
Hygiene, Wellness, Gesundheit	47.7.5	Spiele, Spielwaren	47.7.7
Medizinische und orthopädische Artikel	47.7.5	Sportartikel	47.7.3
Optik	47.7.5	Sportbekleidung	47.7.1
Schuhe	47.7.2	Teppiche	47