

Bebauungskonzept – Albrecht-Dürer-Straße, Schwabach

Flur-Nr.: 1039; 1039/6; 1039/4

Stand: 11.08.2026

1. Projektübersicht

Auf dem Gesamtgelände an der Albrecht-Dürer-Straße in Schwabach werden drei eigenständige Wohngebäude für drei Käuferparteien errichtet. Die Erschließung (Zufahrt und Kanalanschluss) erfolgt gemeinsam über die **Albrecht-Dürer-Straße**. Für das Haus Nr. 3 erfolgt die Zufahrt über die **Menzelstraße**.

Derzeit liegt der Bebauungsplan S-26-67 vom 28.02.1968 vor. Im Laufe der Jahrzehnte hat die Praxis gezeigt, dass die Vorgaben dieses Plans in mehreren Fällen nicht zur Anwendung kamen. Dies legt nahe, dass er in seiner jetzigen Form nicht mehr vollumfänglich den aktuellen Anforderungen und der gelebten Realität vor Ort entspricht.

2. Grundstücke und Bebauung

Grundstück 1 – ca. 495 m² Bebauungsfläche + ca. 60,7 m²

Zufahrtsanteil

- **Gebäudetyp:** Zweigeschossiges **2-Familienhaus** (EG + OG)
- **Dachform:** Zeltdach, Dachneigung 27° und 23°
- **Stellplätze:** Mindestens 4 offene Stellplätze (KFZ); Fahrradabstellung und Müllplatz am Grundstück integriert
- **Garten:** Heimische Laubbäume (z. B. Birke, Feldahorn), Rasenfläche

Grundstück 2 – ca. 561 m² + ca. 60,7 m² Zufahrtsanteil

- **Gebäudetyp:** Zweigeschossiges **Doppelhaus** (EG + OG, 2 Einheiten)
- **Dachform:** Zeltdach, Dachneigung 27° und 23°
- **Stellplätze:** Mindestens 4 offene Stellplätze / Carports; Fahrradabstellung im Carport-Bereich, Müllplatz am Grundstück integriert
- **Garten:** Heimische Laubbäume, strukturierte Hecken als Einfriedung

Grundstück 3 – ca. 579 m² + ca. 60,7 m² Zufahrtsanteil

- **Gebäudetyp:** Zweigeschossiges **1-Familienhaus** (EG + OG)

- **Dachform:** Satteldach, Dachneigung 30°
 - **Stellplätze: 1 Doppelgarage;** Fahrradabstellung im Garagenbereich, Müllplatz am Grundstück integriert
 - **Garten:** Großzügige Rasenfläche, 3 heimische Laubbäume, Staudenbeete
-

3. Erschließung

3.1 Zufahrt

Die Zufahrt (Breite 5 Meter) zu den Grundstücken erfolgt über eine **gemeinsame Privatstraße**, die von der **Albrecht-Dürer-Straße** abzweigt bzw. für das Haus Nr. 3 über die **Menzelstraße**. Jeder Käufer hält einen anteiligen Miteigentumsanteil an der Zufahrtsfläche (je ca. 60,7 m²). Die Dienstbarkeiten (Wegerecht usw.) sind bereits grundbuchrechtlich gesichert.

3.2 Kanalanschluss

Der Anschluss an das öffentliche Kanalnetz erfolgt über die **Albrecht-Dürer-Straße**. Die Kanalleitung wird von dort in das Gelände geführt und an die einzelnen Grundstücke verteilt.

4. Müllentsorgung

Da die **Privatstraße nicht durch das Müllfahrzeug befahren werden darf**, wird folgender Lösungsvorschlag dargestellt:

Gemeinschaftlicher Mülltonnenstellplatz an der Albrecht-Dürer-Straße

- Die Mülltonnen stehen **dauerhaft** auf den jeweiligen Grundstücken und werden **am Entleerungstag auf den öffentlichen Gehweg** gestellt, damit das Müllfahrzeug sie von der Albrecht-Dürer-Straße aus entleeren kann.
 - **Wichtig:** Das Aufstellen auf dem Gehweg zur Leerung ist in Bayern grundsätzlich zulässig, sofern es nur am Entleerungstag (temporär) erfolgt und der Gehweg nicht dauerhaft blockiert wird.
-

5. Begrünung und Freianlagen

Für alle drei Grundstücke ist eine **naturnahe Begrünung** mit heimischen Laubbäumen vorgesehen:

- **Baumarten:** Birke (*Betula pendula*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Feldahorn (*Acer campestre*)
 - **Ziel:** Klimaresilienz, Verschattung im Sommer, Lebensraum für heimische Insekten und Vögel
 - **Einfriedungen:** Lebendhecken aus heimischen Sträuchern (z. B. Weißdorn, Schlehe, Liguster)
 - **Wege:** Wassergebundene Decke oder Pflaster mit Begrünungsfugen (Versickerung)
 - **Rasen:** Begrünte Gartenflächen mit artenreichem Saatgut (Blühwiese anteilig)
-

7. Baumbestand

Bei dem im Bayern Atlas verzeichneten Baum handelt es sich um einen Obstbaum. Wir gehen davon aus, dass es sich um einen Zwetschgenbaum handelt. Der Baum wurde bereits durch Naturgewalt beschädigt. Laut der Baumschutzverordnung der Stadt Schwabach, die zum Erhalt und Schützen des Baumbestandes im Stadtgebiet gilt, sind Obstbäume von der Baumschutzverordnung ausgenommen.