



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

- BauNVO Baunutzungsverordnung i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786), in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung,
- §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 HochwasserschutzG II vom 30.06.2017 (BGBl. I S. 2193), in der zum Satzungszeitpunkt gültigen Fassung,
- Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2019 (GVBl. S. 408),
- Art. 23, 24 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (BayGO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 1 Abs.38 der Verordnung vom 26.03.2019 (GVBl. S. 98),
- §§ 13- 19 des Gesetzes über Natur und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 8 G zur Beschleunigung des Energieleitungsausbaus vom 13.05.2019 (BGBl.I S. 706)
- Art. 8-11 des Gesetzes über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23.02.2011 (GVBl S. 82) in Kraft getreten am 01.03.2011, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 24.Juli 2019 (GVBl. S. 405) und durch § 1 des Gesetzes vom 24.Juli 2019 (GVBl. S. 408),
- BayStrWG Bayerisches Straßen- und Wegegesetz in der in der Bayerischen Rechtsammlung (BayRS 91-1-B) veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch § 9 des Gesetzes vom 24.Juli 2019 (GVBl. S. 408) geändert worden ist.

folgenden

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan E-3-17 für das Gebiet "Schwabach-Eichwasen"

GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes E-3-17 umfasst die Grundstücke des rechtskräftigen Bebauungsplanes E-1-67 für das Gebiet Schwabach-Eichwasen, ausgenommen folgender Grundstücke im Gebietsinnern: 873/43 (Teilfläche), /308, /309(Teilfläche) /310, /311, /312, /313, /678, /805, /806, /810, /811, /812.

(Übersichtslageplan der Baugebiete siehe Anlage 2)

A) PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB und BauNVO)

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

- 1.1 Die mit **WA1 – WA5** gekennzeichneten Flächen sind als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.
- 1.2 Schank- und Speisewirtschaften entsprechend § 4 Abs. 2 Nr. 2 sind ausgeschlossen.
- 1.3 Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 3., 4. und 5 BauNVO sind generell ausgeschlossen.
- 1.4 Die mit **WR1, WR2, WR3 und WR3.1** gekennzeichneten Flächen sind als Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO festgesetzt.
- 1.5 Die ausnahmsweise zulässigen kleinen Betriebe des Beherbergungsgewerbes entsprechend § 3 Abs. 3 Nr. 1 sind nur in Form von einzelnen, dem Wohnen untergeordneten Räumen, zulässig.
- 1.6 Die mit **MI** gekennzeichnete Fläche ist als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.
- 1.7 Die Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 6., 7. und 8. sowie die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 6 Abs. 3 BauNVO sind generell ausgeschlossen.
- 1.8 Die entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB als **Fläche für den Gemeinbedarf** festgesetzten Flächen wird mit der Zweckbestimmung „Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ festgesetzt.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 19 BauNVO)

- 2.1 Als Höchstmaß der baulichen Nutzung wird in den Wohngebieten WR und WA eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt.
- 2.2 Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl in den Reihenhausbaugebieten **WA1 und WA1.1**, den Reihenhausbaugebieten mit Pultdach **WA4** und dem Mehrfamilienhausgebiet **WA5** sind die außerhalb des Wohngrundstücks gelegenen Flächen der zugehörigen Garagengrundstücke einschließlich ihrer Zufahrten hinzuzurechnen.
- 2.3 Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) für die vom geschützten Landschaftsbestandteil Nr. 35 betroffenen Grundstücke im Wohngebiet **WR2** (westlichen Hochhäuser) ist auf das Gesamtgrundstück abzustellen.
- 2.4 Als Höchstmaß der baulichen Nutzung wird im Mischgebiet und in den Flächen für Gemeinbedarf eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt.

3. Gebäudehöhe (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 18 BauNVO)

- 3.1 Die maximal und minimal zulässigen Wandhöhen betragen entsprechend Eintrag in der Nutzungsschablone:

		Wandhöhe	
Reihenhäuser	WA1, WA1.1	Zwingend entsprechend Bestand *	

Überbauung Garagenhof W.-Dümmeler-Str.	WA1.2	Max. 9,50 m	Min. 6,50 m (bei Errichtung eines Wohngebäudes)
Einzel- und Doppelhäuser, max. zweigeschossig	WA2	Max. 7,50 m	
Einzel- und Doppelhäuser, eingeschossig	WA3	Max. 4,00 m	
Reihen- und Doppelhäuser mit Pultdach	WA4	Zwingend entsprechend Bestand *	
Mehrfamilienhäuser max. dreigeschossig mit Pultdach	WA5	Max. 9,00 m	Min. 6,00 m
Hochhäuser (14-geschossig)	WR1	Max. 41,00 m	
Hochhäuser (11-geschossig)	WR2	Max. 33,00 m	
Mehrfamilienhäuser max. fünfgeschossig (Aufstockung um 1 Geschoss)	WR3	Max. 16,00 m	
Mehrfamilienhäuser max. viergeschossig	WR3.1	Max. 13,00 m	
östlich Dr.-Haas-Straße	MI	Max. 7,50 m	Min. 6,50 m

* Im WA1, WA1.1 und WA4 sind die zum Satzungszeitpunkt vorhandenen einheitlichen Wandhöhen maßgeblich. Diese Bestandshöhen dürfen durch die erforderliche Wärmedämmung überschritten werden.

- 3.3 Im WA1, WA1.1 und WA4 gilt für untergeordnete Anbauten die oben festgesetzte Wandhöhe als Maximalhöhe.
- 3.4 Bei Pult- und Satteldächern sind die festgesetzten Wandhöhen unabhängig von der Wahl der OKF (Oberkante Fertigfußboden) zwischen der im zeichnerischen Teil in m ü.NN angegebenen Bezugshöhe und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut bzw. der Oberkante Firstziegel zu messen.
- 3.5 Bei Flachdächern ist die festgesetzte Wandhöhe unabhängig von der Wahl der OKF (Oberkante Fertigfußboden) zwischen der im zeichnerischen Teil in m ü.NN angegebenen Bezugshöhe und der Oberkante der Attika zu messen.
- 3.6 Die Bezugshöhe wird gemessen von der Mitte der jeweiligen Fassade senkrecht zur im Planblatt eingetragenen Bezugslinie auf der Oberkante der Erschließungsstraße oder dem Erschließungsweg. Zwischen den Bezugspunkten ist die Höhe linear zu interpolieren. Bei Eckgrundstücken ist die nächstgelegene Bezugslinie maßgeblich.

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

- 4.1 In den Baugebieten **WA1, WA2, WA3, WA4** gilt die offene Bauweise.
- 4.2 In den Gebieten **WA1.1, WA1.2, WR3, WR3.1 und WA5** gilt die abweichende Bauweise. Es sind Gebäudelängen größer 50 m zulässig. Die Gebäude sind mit Grenzabstand zu errichten.

- 4.3 In den Wohngebieten **WA1 und WA1.1** sind nur Hausgruppen zulässig.
- 4.4 In den Wohngebieten **WA2 und WA3** sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
- 4.5 In den Wohngebieten **WA1.2, WA5, WR1 und WR2** sind nur Einzelhäuser zulässig.
- 4.6 Im Mischgebiet **MI** gilt die offene Bauweise. Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

5. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

- 5.1 **WA1, WA1.1, WA4:** Nebenanlagen dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche oder auf den dafür festgesetzten Grundstücksflächen errichtet werden.
- 5.2 In den Wohngebieten **WA1.2, WA2, WA3, WR1, WR2, WR3, WR3.1**, und im **MI** sowie innerhalb der **Fläche für Gemeinbedarf** dürfen Nebenanlagen auf der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche unter folgender Berücksichtigung errichtet werden:
In den Vorgartenbereichen (Bereich zwischen Baugrenze/ Baulinie und Straßenbegrenzungslinie in der kompletten Grundstücksbreite) der Wohngebiete **WA2 und WA3** sind Nebenanlagen ausgeschlossen, ausgenommen hiervon sind die unter Punkt 5.6 genannten Anlagen.
- 5.3 In den Baugebieten **WA2, WA3** und **MI** sind Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder den dafür festgesetzten Flächen zulässig.
- 5.4 In den Baugebieten **WA2 und WA3** sind Stellplätze auf max. 50% der Vorgartenfläche zulässig.
- 5.5 In den Baugebieten **WA1, WA1.1, WA1.2, WA4, WA5, WR1, WR2, WR3, WR3.1**, sind Garagen, Carports und Stellplätze nur auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig.
- 5.6 Die erforderlichen Mülltonnenstellplätze und Fahrradabstellmöglichkeiten können in allen Baugebieten außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden. Punkt 10.10 ist zu berücksichtigen.
- 5.7 Ein Überschreiten der Baugrenzen und Baulinien durch untergeordnete Bauteile (keine Wohnraumerweiterungen), die bei der Bemessung der Abstandsflächen unberücksichtigt bleiben (Art. 6 (8) BayBO), ist zulässig.
- 5.8 Auf dem 20 m-Streifen der Bauverbotszone entlang der Regelsbacher Straße (Staatsstraße) dürfen keine baulichen Anlagen errichtet werden (siehe auch Punkt D).

7. Abstandsflächen gem. Art. 6 BayBO

- 7.1 In allen **als WA festgesetzten Wohngebieten, im WR3 und WR3.1, im Mischgebiet und in den Gemeinbedarfsflächen** werden die überbaubaren Grundstücksflächen mittels Baugrenzen und Baulinien nach § 23 Abs.1 BauNVO festgesetzt. Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO sind einzuhalten. Abweichend von Art. 6 Abs. 4 Sätze 3 und 4, Abs. 5 Sätze 1 und 2 sowie Abs. 6 BayBO ist nur die Höhe von Dächern mit einer Neigung von weniger als 70 Grad zu einem Drittel, bei einer größeren Neigung der Wandhöhe voll hinzuzurechnen (Art. 6 Abs. 7 Satz 1 BayBO i.V.m. Art. 81 Abs. 2 BayBO). Die Tiefe der Abstandsfläche beträgt 0,4 H, mindestens 3 m (Art. 6 Abs. 7 Satz 2 BayBO i.V.m. Art. 81 Abs. 2 BayBO).

- 7.2 Im **WR1 und WR2** (Hochhäuser) gelten Sonderregelungen für die Abstandsflächen. Hier sind die Abstandsflächenregelungen gemäß Art. 6 BayBO nicht anzuwenden, es gelten die festgesetzten Baugrenzen.
- 7.3 Im **WR3, WR3.1 und WA5** dürfen sich die in Art. 6 BayBO festgelegten Abstandsflächen zwischen Garage/ Carports und Wohngebäude überlagern.

8. Car-Sharing-Plätze gem. § 1 Abs. 2 GaStS

In Abweichung von der Satzung über die Herstellung von Garagen- und Stellplätzen (GaStS) der Stadt Schwabach (in der jeweils aktuellen Fassung) können anstelle von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge alternativ stationsgebundene Car-Sharing- Stellplätze nachgewiesen werden. Für einen Car-Sharing-Platz werden 5 Stellplätze anerkannt.

Voraussetzung für die Anerkennung ist jedoch, dass die Stellplatzflächen für die je 4 nicht ausgeführten (und später ggf. nachträglich zu schaffenden) Stellplätze auf dem Baugrundstück oder in der Nähe des Baugrundstücks (durch Dienstbarkeit im Grundbuch gesichert) nachgewiesen werden.

Die Herstellung der fehlenden Stellplätze wird dann erforderlich, wenn kein Car-Sharing mehr betrieben wird.

Eine entsprechende Verpflichtungserklärung ist mit dem Bauantrag bzw. dem Antrag auf Genehmigungsfreistellung vorzulegen.

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

9. Grundstückseinfriedungen

- 9.1 Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen und zwischen den Grundstücken dürfen Einfriedungen eine Gesamthöhe von 1,20 m nicht überschreiten.
- 9.2 Die Einfriedungen sind als offene Einfriedungen (z.B. Holzlattenzäune, Metallstäbe) auszuführen. Von ihnen darf keine geschlossene, wandartige Wirkung ausgehen (z.B. keine Mauern oder Gabionen).
- 9.3 Grundstückseinfriedungen zwischen den Grundstücken sind sockellos auszuführen.
- 9.4 Bei Wohnhäusern mit mehr als 2 Vollgeschossen sind Einfriedungen unzulässig.
- 9.5 Im Bereich von Freisitzen, die dem Erdgeschoss der Wohngebäude baulich zugeordnet sind, ist die Errichtung von geschlossenen Einfriedungen, die als Sichtschutz dienen, auf einer Länge von höchstens 3 m gemessen ab der Außenwand des Gebäudes und in einer Höhe von höchstens 2 m bezogen auf die Oberkante der fertigen Fußbodenhöhe als Sichtschutz zulässig. Dabei ist, außer bei Reihenhäusern, ein Mindestabstand zu den Nachbargrenzen von 2 m einzuhalten.
- 9.6 An der Einmündung der Wilhelm-Dümmeler-Straße in die Regelsbacher Straße (Staatsstraße 2409) ist innerhalb des Sichtdreieckes die Höhe der Einfriedung auf 0,80 m begrenzt. (siehe auch Punkt D Baubeschränkungen Staatsstraße)

10. Gestaltung der baulichen Anlagen

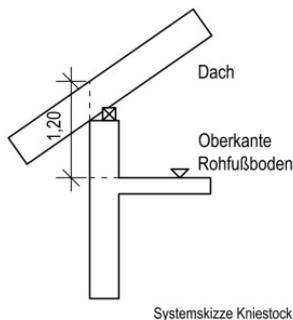
10.1 Zulässig sind folgende Dachformen und Neigungen

WA1, WA1.1		Satteldach	38°
WA1.2, WR1, WR2		Flachdach	--
WA2, WA3		Satteldach	maximal 47°
WA4, WA5		Pultdach	maximal 20°
WR3, WR3.1		Satteldach und Flachdach	maximal 47°
MI		Satteldach und Flachdach	maximal 38°

10.2 Abweichend zu den Festsetzungen 10.1 können untergeordnete Anbauten oder Erweiterungen im **WA1, WA1.1, WA2 und WA3** auch mit Flachdach ausgeführt werden.

10.3 Als Dacheindeckungen für Satteldächer sind im **WA1, WA1.1, WA2, WA3, WR3 und WR3.1** nur Dachsteine und Dachziegel in den Farben Naturrot, Rotbraun- Dunkelbraun oder Dunkelgrau-Anthrazit zulässig. Ausgenommen von diesen Bestimmungen sind Dachflächen von Wintergärten.

10.4 Die Höhe des Kniestocks darf, gemessen ab Oberkante Rohdecke Dachgeschoss bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, max. 1,20 m betragen.



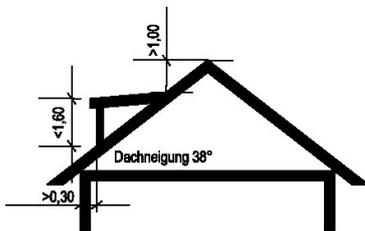
10.5 Fassaden, deren Länge mehr als 30 m beträgt, sind architektonisch, z.B. durch Vor- und Rücksprünge, zu gliedern.

10.6 Dachaufbauten:

- Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nur auf Gebäuden mit einer Dachneigung größer 30° zulässig.
- Die Gesamtlänge der Dachaufbauten (einschließlich Zwerchhaus) und Dacheinschnitte darf 1/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten.
- Zwischen Dachaufbauten ist ein Abstand von mind. 1,50 m einzuhalten.
- Die Dachaufbauten müssen zur Giebelwand einen Abstand von mindestens 1,00 m einhalten.
- Anschlüsse der Dachaufbauten müssen einen senkrecht gemessenen Abstand zum First von mindestens 1,00 m einhalten.

- f) Die senkrechte Wandhöhe des Dachaufbaus, gemessen zwischen Fußpunkt des Dachaufbaus und Schnittpunkt dieser Wand mit der Dachhaut, darf 1,60 m nicht überschreiten.
- g) Dachgauben sind um mindestens 0,30 m von der Außenkante der Außenwand zurückzusetzen.
- h) Die Dachaufbauten eines Gebäudes müssen dieselbe Form (z.B. Schleppgauben oder giebelständige Gauben) aufweisen.
- i) In den Wohngebieten **WA1** und **WA1.1** gelten zusätzlich folgende Festsetzungen:
 - Zwerchhäuser sind unzulässig.
 - Es sind nur Schleppgauben oder Gauben mit Flachdach zulässig.

Systemskizze Gaube



10.7 Solar- und Photovoltaikanlagen

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

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

10.8 Höhenüberschreitung durch Solar- und Photovoltaikanlagen und technische Dachaufbauten bei Flachdächern:

Die maximale Gebäudehöhe darf durch Solaranlagen und technische Dachaufbauten um max. 1,20 m über der OK Dachhaut überschritten werden. Sie müssen mindestens 1,50 m hinter der Attika liegen und dürfen die Attika um max. 0,50 m überschreiten.

Die maximal zulässige Flachdach-Wandhöhe darf im **WR1** und **WR2** durch deutlich untergeordnete technische Aufbauten um 2,00 m überschritten werden. Sie müssen mindestens 2,00 m von der Fassade zurückgesetzt sein.

Auf Garagen und Carports sind Solar- und Photovoltaikanlagenanlagen zulässig, sie dürfen die Attika um maximal 0,50 m überragen und müssen mindestens 1,00 m von der Gebäudeaußenkante zurückgesetzt sein.

10.9 Garagen und Carports:

Garagen und Carports sind mit Flach- oder Satteldach auszubilden.

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

10.11 Wärmepumpen

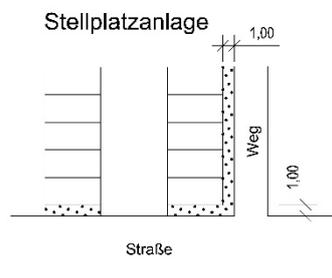
Wärmepumpen sind mit allen dazugehörigen Teilen nur innerhalb von Gebäuden zulässig.

11. Verlegung von Versorgungsleitungen

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

C) GRÜNORDNUNG (§ 9 (1) Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)

12. Die nicht überbaubaren Flächen, mit Ausnahme der Hauszugänge, Terrassen, Stellplätzen und Zufahrten, sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.
13. Vorgärten sind, abzüglich zulässiger Nutzungen (siehe Punkt 5.4 und 5.6), zu begrünen.
14. Es sind standortgerechte und einheimische Bäume und Sträucher/ Hecken zu pflanzen und auf Dauer zu unterhalten. (siehe Anlage, Auswahlliste zur Bepflanzung als Empfehlung)
15. Für Grundstücke, die größer als 250 m² sind, gilt: Pro angefangene 400 m² Grundstücksfläche ist bei An- oder Neubauten mindestens ein klein- bis mittelkroniger einheimischer Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Laubbäume und Ersatzpflanzungen einzurechnen.
16. In den Reihenhauswohngebieten **WA1** und **WA1.1** ist der 1-Meter-Streifen zwischen einem Nebengebäude und der öffentlichen Verkehrsfläche mit einer standortgerechten und einheimischen Hecke zu bepflanzen.
17. In allen Baugebieten ist zwischen Garagen/ Stellplätzen und öffentlicher Verkehrsfläche, mit Ausnahme der Zufahrt, ein mindestens 1 Meter breiter Streifen mit einer standortgerechten und einheimischen Hecke zu bepflanzen.



18. Im Bereich des Straßenraumes sind die im zeichnerischen Teil festgesetzten Bäume als stadtklimaverträgliche großkronige Bäume mit einem Stammumfang von 20- 25 cm zu pflanzen, soweit vorhandene unterirdische Leitungen nicht entgegenstehen. Sind im Einzelfall – wegen vorhandener unterirdischer Leitungen – die zur Pflanzung vorgesehenen Bäume nicht pflanzbar, sind sie möglichst ortsnahe zu pflanzen.
19. Im **WR3** sind die festgesetzten Bäume als einheimische großkronige hochstämmige Laubbäume mit einem Stammumfang von 18-20 cm zu pflanzen. Die Standorte sind

entlang der Straße verschiebbar. Die Zahl der im Plan festgesetzten Bäume entlang der Straße können auf die erforderliche Zahl der Baumpflanzungen entsprechend der jeweiligen GaStS angerechnet werden.

20. In den Garagenhöfen sind sämtliche, nicht für Zufahrten benötigten Flächen, gärtnerisch anzulegen und bei Neuanlage die Wände mit Kletterpflanzen zu begrünen.
21. Flachdächer sind artenreich und mindestens extensiv zu begrünen. Die Planung, Ausführung und Pflege ist entsprechend den Richtlinien der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung- Landschaftsbau (FLL) durchzuführen. Aufgeständerte Photovoltaikanlagen sind alternativ auf den Dachflächen zulässig.
22. Stützmauern sind als Trockenmauer zum Beispiel aus Naturstein oder Gabionen bis zu einer maximalen Höhe von 1,00 m zulässig.

D) Baubeschränkungen (nachrichtliche Übernahmen)

Staatsstraße St 2409

Im Bereich der Regelsbacher Straße (Staatsstraße 2409) gilt gemäß Art. 23 Abs. 1 ByStrWG für bauliche Anlagen (auch Nebenanlagen, die nach BayBO genehmigungsfrei sind) ein Bauverbot bis 20,0 m Abstand vom äußeren Rand der Fahrbahndecke.

Werbung ist außerhalb geschlossener Ortschaften verboten. Ebenso darf innerörtliche Werbung den Verkehr außerhalb geschlossener Ortschaften nicht gefährden oder in erschwerter Weise ablenken.

Die Erschließung der Grundstücke des Bauleitplangebietes ist ausschließlich über das untergeordnete Straßennetz vorzusehen (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB i.V.m. Art. 18 Abs. 1 und Art. 19 Abs. 1 BayStrWG).

Unmittelbare Zugänge oder Zufahrten von den Grundstücken zur Staatsstraße 2409 sind nicht zulässig.

Das Sichtfeld auf den Straßenverkehr an der Einmündung der Wilhelm-Dümmeler-Straße in die St 2409 ist gemäß der Richtlinie für die Anlage von Landstraßen (RAL) mit der Seitenlänge $L = 85$ m und einem 3 m-Abstand vom Fahrbahnrand in der untergeordneten Straße/Zufahrt freizuhalten.

Diese Sichtfläche ist von Anpflanzungen aller Art, Zäunen, Stapeln, parkenden Fahrzeugen und sonstigen Gegenständen freizuhalten, die eine größere Höhe als 0,80 m über der Fahrbahn erreichen. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hingestellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit.

Für Bäume, stammbildende Gehölze oder Lärmschutzanlagen ist ein Abstand von mind. 7,5 m zum äußeren Rand der Fahrbahndecke einzuhalten.

110-kV-Freileitung

Im Baubeschränkungsgebiet der Freileitung dürfen sowohl die Errichtung von Bauwerken und technischen Anlagen aller Art, als auch die Anlage von Straßen, Park-, Lager-, Spiel- und Sportplätzen etc. nur mit der ausdrücklichen Zustimmung und vorherigen Prüfung durch die Main-Donau-Netzgesellschaft, Nürnberg erfolgen. Dies gilt auch für Geländeänderungen, insbesondere Auffüllungen, und Aufgrabungen in Mastnähe, sowie Baustelleneinrichtungen und Materiallagerungen im Baubeschränkungsgebiet der Leitung.

Der ungehinderte Zugang und die Zufahrt zur Leitungstrasse und zu den Maststandorten müssen jederzeit gewährleistet sein.

Für die Leitungstrasse besteht eine Bewuchsbeschränkung. Der Ausübungsbereich und die maximalen Wuchshöhen sind in den jeweiligen Dienstbarkeiten geregelt.

Beim Pflanzen von Bäumen sind die Schutzabstände nach DIN EN 50341 bzw. DIN EN 50423 einzuhalten.

Gashochdruckleitung

Der Schutzstreifen der Gashochdruckleitung beträgt gemäß vorliegender Vereinbarung 2,00 m beiderseits der Rohrachse.

Der Schutzstreifen ist von jeglicher Be- und Überbauung, Überschüttung und Bepflanzung mit Bäumen, Büschen o.ä. freizuhalten.

Erdarbeiten im Bereich des Schutzstreifens über eine Tiefe von 0,30 m bzw. Geländeänderungen dürfen ohne vorherige Zustimmung durch die Main-Donau-Netzgesellschaft nicht ausgeführt werden.

Im Bereich des Schutzstreifens dürfen keine Baustelleneinrichtungen und Materiallagerungen vorgenommen werden.

Zwischen geplanten Baumstandorten und Versorgungsleitungen, ist nach dem DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ ein Abstand von 2,50 m einzuhalten.

E) HINWEISE

a) Stellplatzsatzung

Es gilt die Garagen- und Stellplatzsatzung der Stadt Schwabach in der jeweils aktuellen Fassung. Für jedes Grundstück ist die Breite der direkt von der öffentlichen Verkehrsfläche erschlossenen Zufahrten oder Stellplätze auf max. 6 m zu begrenzen.

b) Schutz des Baumbestandes bei Baumaßnahmen und Leitungsverlegungen

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

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

c) Grünordnung

Es wird empfohlen, die Hausgärten naturnah zu gestalten und weitgehend auf Nadelgehölze zu verzichten.

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

Eine offenporige, wasserdurchlässige Befestigung der Bodenbeläge von Zufahrten zu Garagen, der Verkehrsflächen in den Garagenhöfen, Carports sowie von Stellplätzen wird empfohlen und ist im jeweiligen Entwässerungsantrag anzuzeigen.

Umgang mit Mutterboden:

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

d) Baumschutzverordnung

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

e) Artenschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist mit dem Vorkommen gesetzlich geschützter Tierarten, insbesondere Gebäudebrütern (Mauersegler, Rotschwanz, Sperling) und Fledermäusen, zu rechnen.

Im Vorfeld von Bauvorhaben, bei denen Bäume gerodet werden oder Arbeiten an mehrgeschossigen Gebäuden durchgeführt werden, ist von der unteren Naturschutzbehörde zu prüfen, ob im jeweiligen Einzelfall hinsichtlich Gebäudebrütern und Fledermäusen eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) mit eventuell notwendigen Ausgleichsmaßnahmen zur Verhinderung von Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG zu veranlassen ist.

f) Abwasserentsorgung und Abführung von Oberflächenwasser

- Die Entwässerung erfolgt in das bestehende Mischsystem. Es ist der § 10 (1) g der städtischen Entwässerungssatzung anzuwenden: Nach Aufforderung der Stadt Schwabach ist eine hydraulische Bemessung der Leitungen bis zum öffentlichen Kanal vorzulegen. Regenrückhaltemaßnahmen sind nach den anerkannten Regeln der Technik (DWA-Vorschriften und Merkblätter) zu berechnen und nachzuweisen.
- Der Nachweis hierfür ist vor Baubeginn im Rahmen des Entwässerungsantrages zu erbringen. Zisternen ohne hydraulische Einbauten zur Sicherstellung eines Rückhaltevolumens und Gartenteiche werden als Regenrückhaltemaßnahmen nicht anerkannt.
- Das abfließende Oberflächenwasser darf nicht auf öffentliche Verkehrsflächen geleitet werden.
- Die Erstellung von Anlagen für das Sammeln von Regenwasser zur Grau- und Brauchwassernutzung oder von Brunnenanlagen ist nach der Trinkwasserverordnung gegenüber dem Gesundheitsamt (Gesundheitsamt Roth, Weinbergweg 10 in 91154 Roth) anzeigepflichtig. Dabei sind die Anlagen nach den anerkannten Regeln der Technik auszuführen und von einem autorisierten Fachbetrieb abzunehmen.
- Bei der Beseitigung von Niederschlagswasser sind Herkunft und der mögliche Verschmutzungsgrad zu berücksichtigen. Bei zusätzlicher Verschmutzung des Niederschlagswassers durch Verkehrsflächen z.B. durch Fahrzeuge oder durch Verunreinigung mit chemischen Substanzen, ist die Versickerung des Regenwassers ohne Vorbehandlung vom Verunreinigungsgrad abhängig.

g) Bodendenkmäler

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes kann das Auffinden von Bodendenkmälern nicht vollkommen ausgeschlossen werden. Auf die gesetzliche Meldepflicht gem. Art. 8

bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) sowie die Regelung hinsichtlich des Verhaltens bei der Entdeckung von Bodendenkmälern gem. Art. 8 BayDSchG wird verwiesen.

h) Nutzung von Solarenergie

Es wird empfohlen, Photovoltaikanlagen zur Elektromobilitätsnutzung zu errichten.

F) Inkrafttreten

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

Fassung vom 01.08.2019

Ausfertigung des Bebauungsplanes E-3-17 „Schwabach-Eichwasen“
Schwabach, den 23.01.2020

gez.

Matthias Thürauf

Oberbürgermeister

R.4

A.41

ANLAGE 1 ZU TEIL C) DER TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN

- AUSWAHLLISTE ZUR BEPFLANZUNG -

Vorrangig sollten heimische standortgerechte Arten verwendet werden. Zusätzlich aufgeführt sind auch Arten, die einen ökologischen Wert als Nahrungs- und Brutgehölz für Vögel und als Bienenweide besitzen.

❖ Kennzeichnung als giftige Pflanze: dies ist zu beachten bei der Verwendung an oder in der Nähe von Kinderspielplätzen sowie in Hausgärten, die Kindern als Spielort dienen.

Folgende Arten werden empfohlen:

a) Großkronige Bäume

Stieleiche	Quercus robur
Traubeneiche	Quercus petraea
Spitzahorn	Acer platanoides
Sommerlinde	Tilia platyphyllos
Winterlinde	Tilia cordata
Hängebirke	Betula pendula
Walnuss	Juglans regia
Kirsche	Prunus avium
Waldkiefer, Föhre	Pinus sylvestris
Flatterulme	Ulmus laevis
Purpurerle	Alnus spaethii
Zitterpappel	Populus tremula
Rotbuche	Fagus sylvatica

b) Klein- und mittelkronige Bäume

Feldahorn	Acer campestre*
Hainbuche	Carpinus betulus*
Weißdorn	Crataegus monogyna
Holzapfel	Malus sylvestris
Wildbirne	Pyrus pyraeaster
Kultur-Apple	Malus domestica
Pflaume	Prunus domestica
Kultur-Birne	Pyrus communis
Eberesche	Sorbus aucuparia
Speierling	Sorbus domestica

Bei den Obstbäumen werden regional vorkommende Sorten empfohlen.

*Durch Schnittmaßnahmen auch als Strauch zu verwenden. s. c)

c) Sträucher über 2 m Höhe

Feldahorn	Acer campestre
Felsenbirne	Amelanchier ovalis
Hainbuche	Carpinus betulus
Kornelkirsche	Cornus mas
Schlehe	Prunus spinosa
Weißdorn	Crataegus monogyna
Weißdorn	Crataegus laevigata agg.
Hundsrose	Rosa canina

Wein-Rose	Rosa rubiginosa	
Hasel	Corylus avellana	
Kreuzdorn	Rhamnus cathartica	❖
Hartriegel	Cornus sanguinea	
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus	❖
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum	❖
Liguster	Ligustrum vulgare	❖
wintergrüner Liguster	Ligustrum vulgare ‚Atrovirens‘	❖
Haferschlehe	Prunus insititia	
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra	

d) Sträucher unter 2m Höhe

Kriechende Rose	Rosa arvensis	
Buchs	Buxus sempervirens	
Apfelbeere	Aronia melanocarpa	
Berberitze	Berberis, niedrige Arten	
Besenginster	Cytisus scoparius	❖
Färberginster	Genista tinctoria	❖
Schwarze Johannisbeere	Ribes nigrum	
Stachelbeere	Ribes uva-crispa	
Brombeere	Rubus fruticosus	
Korbweides	Salix viminalis	

e) Bodendecker

Immergrün	Vinca minor	
Efeu	Hedera helix	❖
Bodendeckende Rosen	Rosa i.S.	

f) Kletterpflanzen

Selbstklimmend:

Wilder Wein	Parthenocissus quinquefolia	
Efeu	Hedera helix	❖

Rankhilfe erforderlich:

Waldrebe	Clematis spec.	
Kletterrosen	Rosa in Sorten	

g) Trockenresistente Pflanzen für die extensive Dachbegrünung

Sedum, Arten wie

Scharfer Mauerpfeffer	S. acre	
weißer Mauerpfeffer	S. album	
Felsenmauerpfeffer	S. reflexum	

Kräuter / Stauden, Arten wie

Schnittlauch	Allium schoenoprasum	
Karhäusernelke	Dianthus carthusianorum	
Kleines Habichtskraut	Hieracium pilosella	
Frühlingsfingerkraut	Potentilla verna	
Felsennelke	Petrorhagia saxifraga	

Gräser, Arten wie
Rotes Straußgras
Schafschwingel
Rotschwingel

Agrostis tenuis
Festuca ovina
Festuca rubra

Ansonsten sind die gültigen FLL-Richtlinien (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V.) für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen zu beachten.

h) Empfehlenswerte Qualität und Größen für die vorgenannten Pflanzen:

Bäume / Hochstämme und Stammbüsche:

Mind. 3-4 x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 18 - 20 cm

Solitärsträucher:

3 x verpflanzt mit Ballen, Höhe 150 / 175 / 200 cm

Sträucher:

Verpflanzt, Höhe 60-100 / 100 – 150 cm

Bodendeckende Gehölze:

3-9 Stk. Pro m², mit Topfbällen ab 11 cm, Höhe / Breite 20-30 cm

Anlage 2 zur Satzung E - 3 - 17 ÜBERSICHTSLAGEPLAN 01.08.2019

Art der Nutzung	
GRZ	Bauweise
Zahl der Vollgeschosse	Haustyp
Max./ Min. Wandhöhe	Dachform / Dachneigung

Reihenhäuser

WA 1	
0,4	o
II	HG
WH Δ Bestand	SD 38°

Reihenhäuser (lang)

WA 1.1	
0,4	a
II	HG
WH Δ Bestand	SD 38°

Parken und Wohnen

WA 1.2	
0,4	a
III	EH
WHmax 9,50 m	FD
WHmin 6,50 m	

Einzelhäuser (jetzt II + D)

WA 2	
0,4	o
II	EH / DH
WHmax 7,50 m	SD max. 47°

Einzelhäuser (jetzt auch eingeschossig)

WA 3	
0,4	o
I	EH / DH
WHmax 4,00 m	SD max. 47°

Reihenhäuser Pultdach

WA 4	
0,4	o
II	-
WH Δ Bestand	PD max. 20°

Mehrfamilienhäuser (dreigeschossig)

WA 5	
0,4	a
III	EH
WHmax 9,00 m	PD max. 20°
WHmin 6,00 m	

Hochhäuser

WR 1	
0,4	-
XIV	EH
WHmax 41,00 m	FD

Hochhäuser

WR 2	
0,4	-
XI	EH
WHmax 33,00 m	FD

Mehrfamilienhäuser (fünfgeschossig)

WR 3	
0,4	a
V	-
WHmax 16,00 m	SD max. 47° und FD

Mehrfamilienhäuser (viergeschossig)

WR 3.1	
0,4	a
IV	-
WHmax 13,00 m	SD max. 47° und FD

Mischgebiet

MI	
0,6	o
II	EH / DH
WHmax 7,50 m	SD max. 38° und FD
WHmin 6,50 m	

