

# BEBAUUNGSPLAN

## S-23-65, 4. Änderung

### "Westlich der Albrecht-Dürer-Straße"

STADT SCHWABACH



Die Goldschlägerstadt.

## SATZUNG - FESTSETZUNGEN

02.05.2022



## **BEBAUUNGSPLAN**

### **S-23-65, 4. Änderung**

### **„Westlich der Albrecht-Dürer-Straße“**

## **SATZUNG - FESTSETZUNGEN**

Die **Stadt Schwabach** erlässt als Satzung u.a. auf Grundlage

**BauGB** des Baugesetzbuches i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. November  
insbesondere 2017 (BGBl. I S. BGBL Jahr 2017 I Seite 3634) FNA 213-1. Zuletzt  
§§ 8-10 geändert durch Art. 9 AufbauhilfeG 2021 vom 10.9.2021 (BGBl. I S.  
4147)

**BauNVO** der Baunutzungsverordnung i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.  
November 2017 (BGBl. I S. BGBL Jahr 2017 I Seite 3786) FNA 213-1-  
2. Zuletzt geändert durch Art. 2 Baulandmobilisierungsg vom  
14.6.2021 (BGBl. I S. 1802)

**BayBO** der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. Bekanntmachung vom  
insbesondere 14. August 2007 (GVBl. S. 588) BayRS 2132-1-B. Vollzitat nach RedR:  
Art. 6; 81 Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung  
vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt  
durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286) geändert  
worden ist

### **§ 1**

#### **Allgemeines**

Der Satzungstext gilt für den Geltungsbereich der 4. Änderung und ersetzt den Originaltext, sowie die 1. – 3. Änderung. Die 4. Änderung des Bebauungsplan S-23-65 „Westlich der Albrecht-Dürer-Straße“ umfasst folgende Flurstücke der Gemarkung Schwabach:

Fl. Nr.: 1019/7, 1019/8, 1019/9, 1019/10, 1019/11, 1042, 1042/3, 1042/4, 1042/5, 1042/6, 1042/7, 1042/9, 1042/10, 1042/11 und 1042/12 sowie der Gemarkung Unterreichenbach Fl. Nr.: 90/9, 90/10, 90/11 und 92/6.

## § 2

### **Art der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauNVO)

Der räumliche Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes wird nach Maßgabe der im Plan vorgenommenen Abgrenzung als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

## § 3

### **Maß der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB i.V.m. §§ 16-21a BauNVO)

Für das reine Wohngebiet gelten die Höchstwerte des § 17 Abs. 1 BauNVO als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung, soweit sich nicht im Einzelfall aufgrund der festgesetzten überbaubaren Flächen und Grundstücksgrößen ein geringeres Maß der Nutzung ergibt.

Für den Geltungsbereich der 4. Änderung gilt die BauNVO in der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. BGBl. Jahr 2017 I Seite 3786) FNA 213-1-2, zuletzt geändert durch Art. 2 BaulandmobilisierungsG vom 14.6.2021 (BGBl. I S. 1802)

Es wird eine maximale Traufhöhe der baulichen Anlagen (Hauptgebäude) von max. 7,50 m (Höhe in Fassadenmitte über Oberkante Kanaldeckel interpoliert und senkrecht gemessen zum Gebäude bis zum Schnittpunkt der aufgehenden Wand mit der äußeren Dachhaut) festgelegt.

## § 4

### **Bauweise**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Es sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Es wird die offene Bauweise festgesetzt.

## § 5

### **Überbaubare Grundstücksflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

- I. Im Bereich von 5,00 m Tiefe (Vorgärten), gemessen ab der festgesetzten Straßenbegrenzungslinie, sind Garagen (auch Carports), sowie Freisitze nicht zulässig. Diese Gartenfläche ist mindestens zu 50 % gärtnerisch zu bepflanzen.

- Nebenanlagen können in diesem Bereich nur ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie dort zwingend erforderlich sind und keine städtebauliche Wirkung entfalten.
- II. Die maximale Zulässigkeit von Nebengebäuden und Freisitzen auf dem Grundstück wird in Summe auf max. 4 % der Grundstücksfläche festgesetzt.
  - III. Überdachte Freisitze sind zugelassen, wenn sie direkt an das Wohngebäude angebaut sind, nach mindestens zwei Seiten offen bleiben, eine maximale Höhe von 2,75 m (Flachdach) nicht überschreiten und gestalterische Belange nicht beeinträchtigt werden. Die Dachflächen der Freisitze dürfen nicht als Terrassen verwendet werden.
  - IV. Garagen und Carports sind nur innerhalb der eigens dafür im Bebauungsplan festgesetzten Bereiche bzw. innerhalb der Baufenster zulässig.

## § 6

### **Bauliche Gestaltung**

(§ 9 Abs. 4 Nr. 2 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO)

Für Hauptgebäude sind ausschließlich Satteldächer mit Ziegeleindeckung (in dunkelgrau, anthrazit, ziegelrot, braun; jeweils nicht glänzend) zulässig.

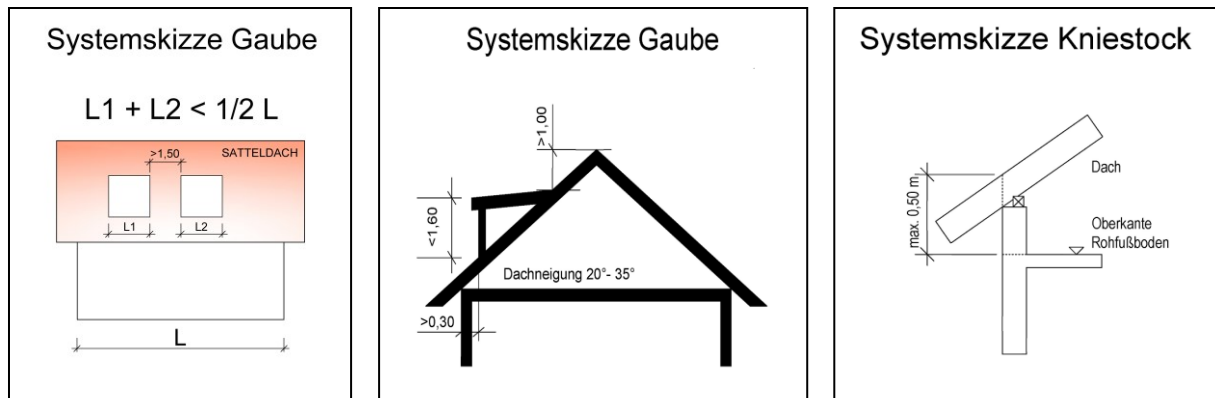
Die im Planblatt eingetragene Hauptfirstrichtung ist einzuhalten.

Für Hauptgebäude ist eine Dachneigung von 20° bis 35° einzuhalten.

Die Höhe des Kniestocks darf, gemessen ab der Oberkante der Rohdecke Dachgeschoss bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, max. 0,50 m betragen.

Dachaufbauten sind zulässig, sofern sie folgende Bedingungen einhalten:

- Die Gesamtlänge der Dachgauben darf 1/2 der Gebäudelänge, gemessen zwischen den Außenwandflächen, nicht überschreiten.
- Zwischen den Dachgauben ist ein Abstand von mind. 1,50 m einzuhalten.
- Die Dachgauben müssen zur Giebelwand und zum First einen Abstand von mind. 1,00 m einhalten.
- Die senkrechte Wandhöhe der Dachgauben, gemessen zwischen Fußpunkt der Dachgaube und Schnittpunkt dieser Wand mit der Dachhaut der Dachgaube, darf 1,60 m nicht überschreiten.
- Die Dachgauben eines Gebäudes sind mindestens 0,30 m von der Außenkante der Außenwand zurückzusetzen.



## § 7

### Einfriedungen

(§ 9 Abs. 4 Nr. 2 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO)

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen ausschließlich als offene Einfriedungen mit einer maximalen Gesamthöhe von 1,20 m zulässig.

### Textliche Hinweise

#### 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 - GaStS)
- Verordnung zum Schutz des Baumbestands in der Stadt Schwabach (BaumSchV)
- Satzung über Außenwerbung der Stadt Schwabach (Werbeanlagensatzung – WAS)
- Satzung für die öffentliche Entwässerungseinrichtung der Stadt Schwabach (Entwässerungssatzung – EWS)

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

#### Stadtentwässerung:

Hinsichtlich versiegelter Flächen, die an den Kanal angeschlossen werden, gilt grundsätzlich für eine Nachverdichtung, ein maximal zulässiger Abflussbeiwert von  $\psi = 0,4$ . Der Beiwert ist bei einer Entwässerungsplanung zu berücksichtigen. Sofern eine Versickerung vor Ort nicht möglich ist, sind bei Überschreitung private Regenrückhaltemaßnahmen erforderlich.

Bodendenkmäler / Bodenfunde:

Zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG.

§ 8

Siehe Verfahrensvermerke:

Gemäß § 10 Abs 3 des BauGB wird die 4. Bebauungsplanänderung S-23-65 „Westlich der Albrecht-Dürer-Straße“ als Satzung am ..... im Amtsblatt der Stadt Schwabach bekanntgemacht.

Schwabach, den .....

S t a d t

.....  
*gez. Reiß*  
Oberbürgermeister

.....  
*gez. Kerckhoff*  
R.4

.....  
*gez. Kullick*  
A.41