



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

- BauNVO Baunutzungsverordnung i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S.133), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) in der zum Satzungszeitpunkt gültigen Fassung,
- §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) m. W.v. 30.07.2011 in der zum Satzungszeitpunkt gültigen Fassung,
- Art. 81 der Bayer. Bauordnung (BayBO) i. d. F. vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588) zuletzt geändert am 20.12.2011 (GVBl. S. 689),
- Art. 23, 24 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (BayGO) i. d. F. vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I) zuletzt geändert am 16.02.2012 (GVBl. S. 30),
- §§ 13- 19 des Gesetzes über Natur und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542) in Kraft getreten am 01.03.2010
- §§ 8-12 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)
- folgenden

## **BEBAUUNGSPLAN W - 29 - 12**

### **„SÜDLICHER PFAFFENSTEIG“**

#### **MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN**

#### **FÜR DEN BEREICH DER OBEREN PFAFFENSTEIGSTRASSE UND STRASSE AM PFAFFENSTEIG**

### **I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

#### **1. Art der baulichen Nutzung**

- 1.1. Die mit **WA**, gekennzeichneten Flächen sind als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Im **WA** sind von den allgemein zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 2 BauNVO die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften ausgeschlossen. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind ausgeschlossen.

#### **2. Maß der baulichen Nutzung**

1. Als Höchstmaß der baulichen Nutzung gelten die im Plan eingetragenen Zahlen (**GRZ=0,35**), soweit sich aus den im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen und Geschossezahlen in Verbindung mit den Grundstücksgrößen im Einzelfall nicht ein geringeres Maß baulicher Nutzung ergibt.  
Für den Bereich der vorhandenen Reihenhausbebauung am Efeuweg gilt gem. § 17 BauNVO die zulässige GRZ von 0,4.  
Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätzen mit Ihren Zufahrten im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO ist zulässig.

Weitere Überschreitungen auch in geringfügigen Ausmaß gem. § 19 Abs. 4 Satz 2, Halbsatz 2 BauNVO sind nicht zulässig.

2. Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) .

Die maximale zulässige Zahl der Wohnungen pro neu zu errichtende Wohngebäude beträgt 2 Wohneinheiten.

3. **Bauweise**

Im gesamten Geltungsbereich gilt die offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO.

4. **Wandhöhe**

4.1 Die Wandhöhe wird berechnet von der Fahrbahnkante der maßgeblichen, vorhandenen Erschließungsstraße auf Höhe des Eingangs bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut. Für die zulässigen Wandhöhen gelten die entsprechenden Eintragungen im Plan. Bei zwei angrenzenden Erschließungsstraßen kann der Straßenbezugspunkt in Gebäudemitte gewählt werden.

4.2 Ein Geländeaufmassplan ist mit dem Bauantrag vorzulegen.

4.3 Für Rücksprünge, Dacheinschnitte und Zwerchhäuser bzw. im Bereich von Abgrabungen sind abweichende Wandhöhen zulässig, wenn ihre Breite max. 2/5 der Gebäudelänge beträgt. Dabei muss der First von Zwerchhäusern unter dem Hautfirst liegen.

5. **Nebenanlagen**

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (z.B. Gartenhäuser) sind bis zu einer Grundfläche von 10 m<sup>2</sup> auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

6. **Stellplätze, Garagen und Carports**

6.1 Garagen, Carports und Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

6.2 Die privaten Stellplätze sind wasserdurchlässig auszuführen (Rasengittersteine).

7. **Höhenlage**

7.1 Die fertigen Erdgeschossfußböden (FOK) der Hauptgebäude entlang der dazugehörigen Erschließungsstraßen bzw. des Zufahrtsweges dürfen max. 30 cm über dem Niveau dieser Straßen liegen.

7.2 Geringfügige Höhenabweichung ist sowohl bei der Wandhöhe als auch bei Niveau der FOK, bedingt durch die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlagen bei Bestandsgebäuden, zulässig.

7.3 Niveauunterschiede des Geländes sind mit einer Trockenmauerwand, zum Beispiel aus Naturstein oder Gabionen, bis zu einer maximalen Höhe von 1,00 m zulässig.

II. **GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN**

1. **Dächer / Dachgaben / Kniestock**

1.1. Für die Hauptgebäude sind **Satteldächer** (im Planblatt mit **SD** gekennzeichnet) mit einer Dachneigung von 32-45 ° **bzw. Walmdächer (WD)** von 35-42 ° vorgeschrieben.

## 1.2. Dachgauben:

- müssen vom Ortgang mindestens 1,50 m entfernt sein,
- dürfen die max. Dachgaubenlänge von 1/3 der Firstlänge nicht überschreiten,

1.3. Der Traufwandabstand zu den Dachgauben (Außenseite der Außenwand) und der Abstand des Dachaustritts zum First in der Dachneigung gemessen, darf das Maß von 0,70 m an keiner Stelle unterschreiten.

1.4. Bei Walmdächern dürfen die Dachgauben nicht in die abgeschrägten Bereiche hincragen.

1.5. Die Dachüberstände dürfen am Ortgang max. 0,30 m und an den Traufen maximal 0,60 m betragen (waagrecht gemessen).

1.6. Als Dacheindeckungen sind außer Dachziegel oder -pfannen, auch andere Dacheindeckungsmaterialien in ziegelroter, altbrauner, grau, schiefergrau bis anthrazit Farbe zulässig, jedoch keine glänzenden oder reflektierenden Materialien. Ausgenommen von diesen Bestimmungen sind Dachflächen, die als Solaranlagen oder Gründächer ausgebildet werden sowie Dachflächen von Wintergärten.

1.7. Die Dacheinschnitte dürfen die Brüstungselemente nicht mehr als 0,3 m über die Dachfläche hinausragen.

1.8. Die Dachflächen der Doppelhäuser sind in einheitlichem Farbton und Material herzustellen bzw. aufeinander abzustimmen.

1.9. Solaranlagen sind als in die Dachdeckung integrierte oder mit derselben Neigung aufgesetzte Anlagen allgemein zulässig. Aufgesetzte Solaranlagen mit von der Dachfläche abweichender Neigung sind auf Hauptgebäuden nur zulässig, wenn sie vom öffentlichen Raum nicht einsehbar sind. Auf Garagen, Carports und Nebengebäuden sind Solaranlagen allgemein zulässig.

1.10. Für Garagen sind Flach- bzw. Satteldächer mit einer dem Hauptgebäude angepassten Dachneigung zulässig.

1.11. Kniestöcke sind bei Hauptgebäuden bis max. 50 cm Höhe ab Oberkante Rohdecke bis Unterkante Fußpfette zulässig.

## 2. Fassaden

An Grenzen zusammengebaute Nebenanlagen sind in Dachform aneinander anzugleichen.

## 3. Einfriedungen

3.1 Die Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind bis zu einer Gesamthöhe von 1,20 m zulässig. Sie sind mit Laubgehölzen zu hinterpflanzen.

3.2 Im Bereich von Sitzterrassen im Erdgeschoss bis zu einer Tiefe von 4,0 m ab der Hauswand ist eine geschlossene Einfriedung bis zu einer Höhe von 2,0 m über Terrassenboden als Sichtschutz zulässig.

3.3 Vorgartenflächen unter 3,0 m Tiefe dürfen nicht eingefriedet werden.

#### **4. Abfall- und Wertstoffbehälter**

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

#### **5. Verlegung von Freileitungen (Telefon- und Fernseekabelleitungen, Strom)**

Leitungen der Fernmeldeanlagen sind unterirdisch zu verlegen.

#### **6. Sonstige Festsetzungen**

6.1 Funk- und Sendeanlagen einschließlich der Masten sind nicht zulässig.

6.2 Nach mindestens zwei Seiten offene Pergolen in Lichtbauweise aus Holz oder Stahl sowie Wintergärten sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, wenn dadurch keine Bäume gefällt werden müssen.

### **III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM GRÜNORDNUNGSPLAN**

1. Die nicht überbaubaren Flächen mit, Ausnahme der Hauszugänge, Terrassen und Zufahrten, sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.
2. Für jeden Baumstandort in der öffentlichen Straßenverkehrsfläche ist eine Pflanzfläche von mindestens 15 m<sup>2</sup> zu gewährleisten. Die Baumpflanzungen sind aus der beiliegenden Auswahlliste zu verwenden.
3. Flachdächer von Garagen, Carports und sonstigen Nebengebäuden sowie von eingeschossigen Anbauten sind extensiv zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Dies gilt nicht für Dächer mit Solarnutzung.
4. Während der Bautätigkeit ist der Mutterboden schonend zu behandeln und zu schützen, so dass er zur Herstellung von Vegetationsflächen wieder verwendet werden kann.
5. Eine Veränderung des Geländeprofiles ist (außer im Fall des Punktes I, Nr. 7 dieser Festsetzungen) nicht gestattet.
6. Bei der Pflanzung von Bäumen sind die nachbarschaftsrechtlichen Mindestabstände zu beachten (2,0 m zu den Nachbargrenzen, 4.0 m zu den land- bzw. forstwirtschaftlich genutzten Grundstücke).
7. Die Verlegung von Versorgungsleitungen ist auf die im öffentlichen Straßenraum geplanten Grünelemente abzustimmen. Zwischen den Versorgungsleitungen und Grünelementen ist ein Sicherheitsabstand von mind. 2,50 m einzuhalten. Sollte dieser Mindestabstand unterschritten werden, sind geeignete Maßnahmen zum Schutz des Wurzelwerkes vorzunehmen. Die DIN 1998 „Unterbringung von Leitungen und Anlagen in öffentlichen Flächen“ ist dabei zu beachten.
8. Vor Baubeginn ist um die aus der Baugenehmigung oder Straßenausbauplanung ermittelten zu erhaltenden Bäume ein Schutzzaun zu errichten. Verletzungen an den Bäumen im Wurzel-, Kronen- und Stammbereich sind umgehend fachmännisch zu behandeln.
9. Mit dem Bauantrag ist der Baumbestandsplan vorzulegen.

10. Die Beleuchtungsanlagen sind so auszurichten, dass die Lichtkegel nicht auf die angrenzenden land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen gerichtet sind.

#### **IV. HINWEISE**

##### **1. Abführung von Oberflächenwasser**

Der gemäß der Entwässerungssatzung zulässige Abflussbeiwert  $\Psi = 0,35$  darf gemäß Kanalnetzrechnung nicht überschritten werden.

Bei Überschreitung dieses Wertes sind Regenrückhaltemaßnahmen notwendig. Diese sind gemäß § 10 Abs. 2 Nr. 3 der Entwässerungssatzung zu dimensionieren.

Der Nachweis hierfür ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Zisternen und Gartenteiche werden als Regenrückhaltemaßnahmen nicht anerkannt.

Das abfließende Oberflächenwasser darf nicht auf öffentliche Verkehrsflächen geleitet werden.

Beim Bau von Zisternen und so genannten Grauwasseranlagen besteht die Meldepflicht nach Trinkwasserverordnung gegenüber dem Gesundheitsamt. Die Anlagen müssen der DIN 1988 bzw. EN 1717 entsprechen und nach den Regeln der Technik ausgeführt werden. Die geplante Konzeption zur Versorgung mit Trinkwasser zur Entsorgung des Abwassers ist dem Gesundheitsamt vorzulegen. Bei der Beseitigung von Niederschlagswasser sind die Herkunft und der mögliche Verschmutzungsgrad zu berücksichtigen. Bei zusätzlicher Verschmutzung des Niederschlagswassers durch Verkehrsflächen ist die Einleitung in ein Gewässer ohne Vorbehandlung von der Empfindlichkeit des Gewässers bzw. des Vorfluters abhängig. Das Wasserwirtschaftsamt als amtlicher Sachverständiger ist über die Planung zu informieren. Die Anforderungen an die Einleitung sind im §7a WHG formuliert.

##### **2. Baumschutzverordnung**

Es gelten die Bestimmungen der Baumschutzverordnung der Stadt Schwabach.

##### **3. Bodendenkmäler**

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler (u. a. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Nürnberg) oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG.

#### **V. INKRAFTTRETEN**

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

Schwabach, den 21.06.2012  
- S t a d t -

Thürauf  
Oberbürgermeister

R. 4

A. 41



## ANLAGE 1

### ZU TEIL III. GRÜNGESTALTUNG DER TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN

#### - AUSWAHLLISTE ZUR BEPFLANZUNG -

**Folgende Arten werden empfohlen:**

a) Großkronige Bäume

Stieleiche	Quercus robur
Traubeneiche	Quercus petraea
Spitzahorn	Acer platanoides
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Sommerlinde	Tilia platyphyllos
Winterlinde	Tilia cordata
Esche	Fraxinus excelsior
Hängebirke	Betula pendula
Walnuss	Juglans regia
Vogelkirsche	Prunus avium

b) Klein- und mittelkronige Bäume

Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Eberesche	Sorbus aucuparia
Baumhasel	Corylus colurna
Apfeldorn	Crataegus carrierei
Chinesische Wildbirne	Pyrus calleryana `Chanticleer`
Mehlbeere	Sorbus aria
Schwedische Mehlbeere	Sorbus intermedia und `Brouwers`
Speierling	Sorbus domestica

c) Obstbäume

Aprikose	Armenia vulgaris
Echte Quitte	Cydonia Oblonga
Kultur-Apfel	Malus domestica
Pfirsich	Persica Vulgaris
Kirsche	Prunus
Pflaume	Prunus domestica
Kultur-Birne	Pyrus communis

d) Sträucher für Hausgärten und Straßenraum

Weißdorn	Crataegus monogyna
Weißdorn	Crataegus oxyacantha
Wildrosen	Rosa canina, Rosa arvensis
Hasel	Corylus avellana
Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Faulbaum	Rhamnus frangula
Hartriegel	Cornus sanguinea
Kornelkirsche	Cornus mas
Wild-Johannisbeeren	Ribes

Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus <u>vorsicht giftig!</u>
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum <u>vorsicht giftig!</u>
Liguster	Ligustrum vulgare <u>vorsicht giftig!</u>
Kupfer-Felsenbirne	Amelanchier lamarckii
Deutzie	Deutzia `Mont Rose`
Europäischer Pfeifenstrauch	Philadelphus coronarius
Alpenjohannisbeere	Ribes Alpinum
Wein-Rose	Rosa rubiginosa
Filz-Rose	Rosa tomentosa
Flieder	Syringa vulgaris

e) Sträucher für Landschaftspflege/Ausgleichsflächen/Ortseingrünungen

Kornelkirsche	Cornus mas
Gemeine Hasel	Corylus avellana
Eingrifflicher Weißdorn	Crataegus monogyna
Zweigrifflicher Weißdorn	Crataegus laevigata agg.
Europäisches Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus <u>vorsichtig giftig!</u>
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum <u>vorsichtig giftig!</u>
Holzapfel	Malus sylvestris
Gewöhnliche Traubenkirsche	Prunus padus
Schlehe	Prunus spinosa
Hunds-Rose	Rosa canina
Wein-Rose	Rosa rubiginosa
Filz-Rose	Rosa tomentosa
Brombeere	Rubus spec.
Sal-Weide	Salix caprea
Bruchweide	Salix fragilis
Purpurweide	Salix purpurea
Korbweides	Salix viminalis
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra

f) Bodendecker

Immergrün	Vinca minor
Efeu	Hedera helix <u>vorsicht giftig!</u>
Bodendeckende Rosen	Rosa i.S.
Liguster 'Lodense'	Ligustrum vulgare 'Lodense'
Potentilla i.S.	Potentilla fruticosa i.S.
Alpenjohannisbeere	Ribes alpinum 'Schmidt'
Rosmarinweide	Salix rosmarinifolia

g) Kletterpflanzen

Wilder Wein	Parthenocissus quinquefolia
Efeu	Hedera helix <u>vorsicht giftig!</u>
Waldrebe	Clematis spec.
Pfeifenwinde	Aristolochia macrophylla
Blauregen	Wisteria sinensis