

### Planungsgrundsätze „südlicher Pfaffensteig“

#### Kriterien bei der Planung:

- Die Festsetzung der Wandhöhe bezieht sich immer auf das Niveau der zu erschließenden Straße
- Werden die restlichen, durch die Straßenplanung nicht verbrauchten Flächen nicht veräußert (kein Interesse am Erwerb), werden diese Flächen mit Straßenbegleitgrün überplant.

#### Grundsatzproblematiken:

1. Im Bebauungsplanverfahren soll die Problematik der Grundstücksveräußerungen durch konkrete Verhandlungen mit den betroffenen Anliegern geklärt werden.
2. Erhaltenswerte Bäume
3. Stellplätze, da bei den Genehmigungen aus den früheren Jahren nur ein Stellplatz pro Gebäude verlangt wurde. Die Straßen werden durch Anlieger zugeparkt.

Straßenabschnitt:

**A**

## Obere Pfaffensteigstraße

- Konventionell ausgebauter Straßenabschnitt -



### Anregungen während der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung (altes Verfahren) (FÖB)

Verkehrsberuhigungsmaßnahmen vorsehen, Gefährdungspotential für die Schulkinder. Fahrbahneinengung auf der Höhe des Fußweges von der Unteren Pfaffensteigstraße gewünscht (Projekt: sicherer Schulweg)

### Bebauungsplanvorentwurf:

#### Bestand

Von der Straße aus eingeschossige Bebauung wahrnehmbar, faktisch eine zweigeschossige Bebauung (durch das hängige Gelände ist das zweite Vollgeschoss im Untergeschoss).

#### Planung

- Festsetzung der Wandhöhe max. 3,50 m.
- Walm- oder Satteldach.
- Große Baufenster, entlang der nördlichen Straßenabgrenzung eng gefasst. Damit soll erreicht werden, dass die nördlichen Grundstücksflächen, teilweise mit wertvollem Baumbestand, von der Bebauung frei gehalten werden.
- Auf dem **Flurstück 686/126** wurde gegenüber dem unwirksam gewordenen B-Plan W-18a-85 keine Bebauung zugelassen. Damit soll verhindert werden, dass grundsätzlich, angefangen bei diesem Grundstück, in der zweiten Reihe gebaut wird und dadurch die wertvollen Grünflächen entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze vernichtet werden.

### Erschließung

Monotone Fahrbahnführung, öffentliche Verkehrsfläche breit, jedoch auf Grund der Funktion als Sammelstraße fähig diese Belastung zu übernehmen. Raumgliederung mit einfachen Mitteln, z.B. Baumpflanzungen möglich, jedoch nicht gewünscht.

Dieser Ausbauabschnitt ist bereits abgerechnet.

Alle öffentlichen Verkehrsflächen befinden sich im Eigentum der Stadt Schwabach.

Die Obere Pfaffensteigstraße stellt für den gesamten westlichen Teil des Gebietes „Am Pfaffensteig“ die HAUPTerschließungsstraße dar.

Über sie werden fast nahezu vollständig alle Verkehrsbeziehungen (Pkw, Lkw, Rad und Fußgänger) abgewickelt.

Ihre Dimensionierung wird unverändert in die Neuplanung übernommen. Es wurde angeregt, im Bereich der HausNr.28 bzw. weiter östlich eine Verengung der Fahrbahn vorzusehen, damit die Schulkinder sicherer die Straße überqueren können. Dadurch soll mehr Verkehrssicherheit für Schulkinder und Fußgänger, die aus dem Gebiet „Untere Pfaffensteigstraße“ über den Fußweg kommen, erreicht werden.

#### **Öffentliche Stellplätze:**

Ausreichend Stellflächen im öffentlichen Straßenraum vorhanden – auch Parken am Fahrbahnrand möglich.

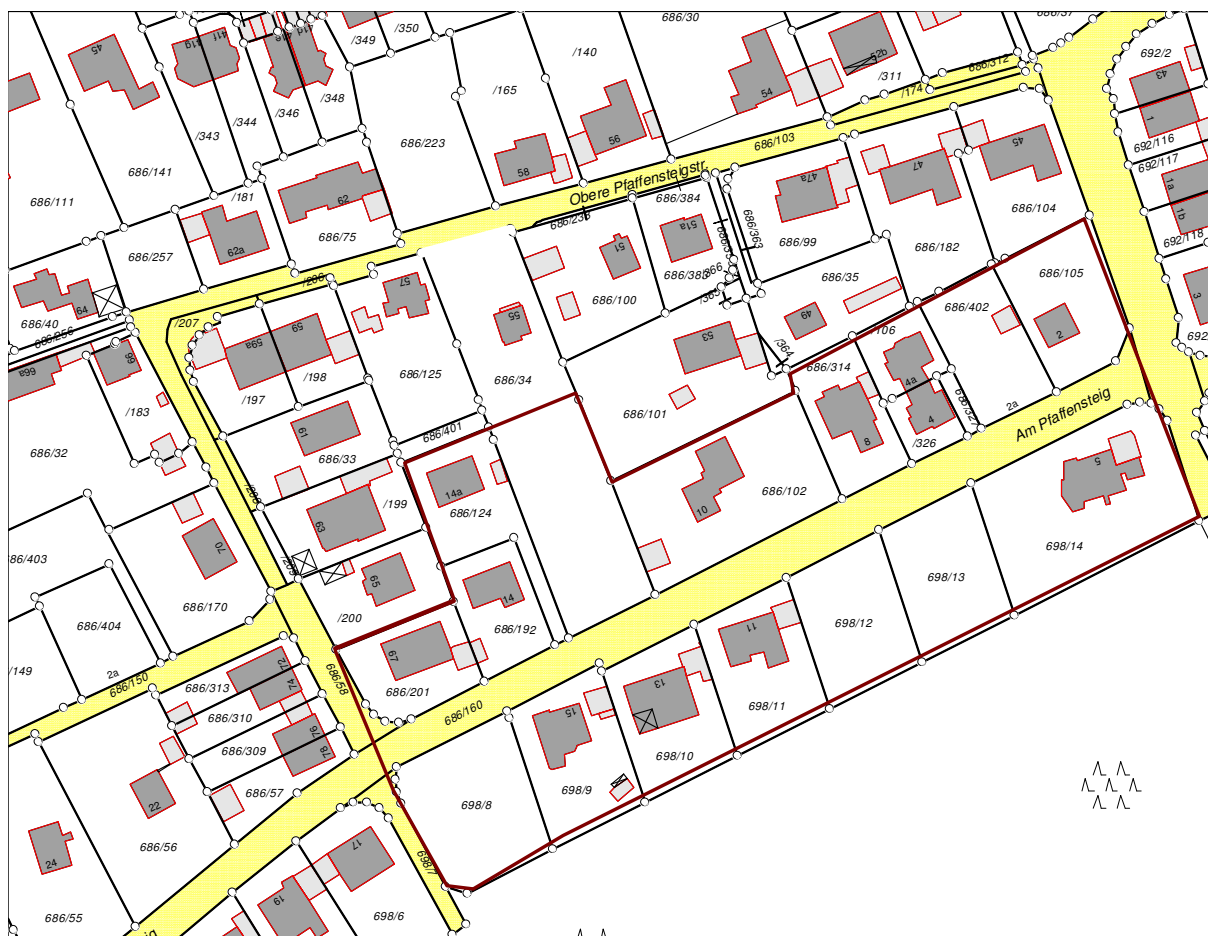
### Grünordnung

Auf den nördlichen Grundstücksflächen befinden sich mehrere erhaltenswerte Bäume. Geschützt werden diese durch die Festsetzung im B-Plan: Im gesamten Geltungsbereich gilt die Baumschutzverordnung der Stadt Schwabach.

Straßenabschnitt:

**B**

## Am Pfaffensteig – süd-östlicher Teil



### Anregung frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (altes Verfahren)

Mischprinzip, Ausweisung als verkehrsberuhigter Bereich.

Fahrbahn-/Fahrgassenbreite: 5 m.

Fahrgasse 3,50 m (auch 3 m), einseitiger Fahrbahnseitenstreifen (Mehrzweckstreifen) in unterschiedlicher Breite.

Elemente zur Geschwindigkeitsdämpfung aufgelistet.

Es wird gebeten, bei Fl.Nr. 686/102 und 698/11 die im Randbereich des Straßenraumes vorhandene Bepflanzung bei der Planung zu berücksichtigen.

### Bebauungsplanvorentwurf:

<b>Bestand</b>
Eingeschossige Baukörper mit einem Sattel-/Walmdach.
<b>Planung</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>• Mögliche zu verwirklichende Anzahl der Wohneinheiten <b>19 WE.</b></li><li>• Festsetzung der Wandhöhe max. 3,50 m.</li><li>• Walm oder Satteldach.</li><li>• Große Baufenster um Reglementierungen zu vermeiden.</li><li>• Straße bildet städtebauliche Zensur- Baugrenzen parallel zur Straße.</li></ul>
<b>Erschließung</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>• Alle öffentlichen Verkehrsflächen der Straße „Am Pfaffensteig“ befinden sich im Eigentum der Stadt Schwabach.</li><li>• Rückkauf der städtische Flächen entlang der südlichen Abgrenzung der Straße „Am Pfaffensteig“ möglich, da im Vorentwurf bereit schmalere Straßenquerschnitte vorgesehen</li></ul>

wurden.

Geplant sind:

- verkehrsberuhigter Ausbau, ohne Gehweg, mit unterschiedlicher Fahrbahnbreite zwischen 3,50 m- 6,00 m, (als Ausweichstellen)
- auf Grund der Länge (ca. 200m) geplante 2 Fahrbahnverengung als Verkehrsberuhigung
- öffentliche Stellplätze (direkte Markierung auf der Fahrbahn, bzw. Nischen)
- schmale Aufpflasterung im Bereich des Wertstoffhofes (WH) als Zugang
- Öffentliche Stellplätze  
Berechnungsgrundlage = 1 öffentlicher Stellplatz/2,5 – 3 WE  
Wohneinheiten (Bestand + mögliche Nachverdichtung)  
geschätzt: 19 WE = 8 Stellplätze, geplant **14 Stellplätze** (davon 3 für die Andienung des WH)

Dieser Straßenabschnitt erfüllt zum Teil eine übergeordnete Erschließungsfunktion im Verhältnis zu den restlichen, westlich liegenden Erschließungsflächen. Damit ist die hohe Stellplatzzahl begründet.

#### Grünordnung

Entlang der nördlichen Straßenabgrenzung stehen mehrere erhaltenswerte Bäume. Auf dem Grundstück 686/105 befinden sich einige erhaltenswerte Bäume. Um die Bäume entlang der nördlichen Grundstücksgrenze zu schützen, wurde die Baugrenze in diesem Bereich zurückgenommen.

Bei der Planung des Straßenraumes wird auf die vorhandenen Hecken entlang der nördlichen Abgrenzung der Straße „Am Pfaffensteig“ Rücksicht genommen.

Im ABSP soll dieser Bereich durch Straßenbäume aufgewertet werden. Das geschah zum Teil durch Neupflanzungen auf der Höhe des Anwesens Nr. 11 bis Nr. 5.

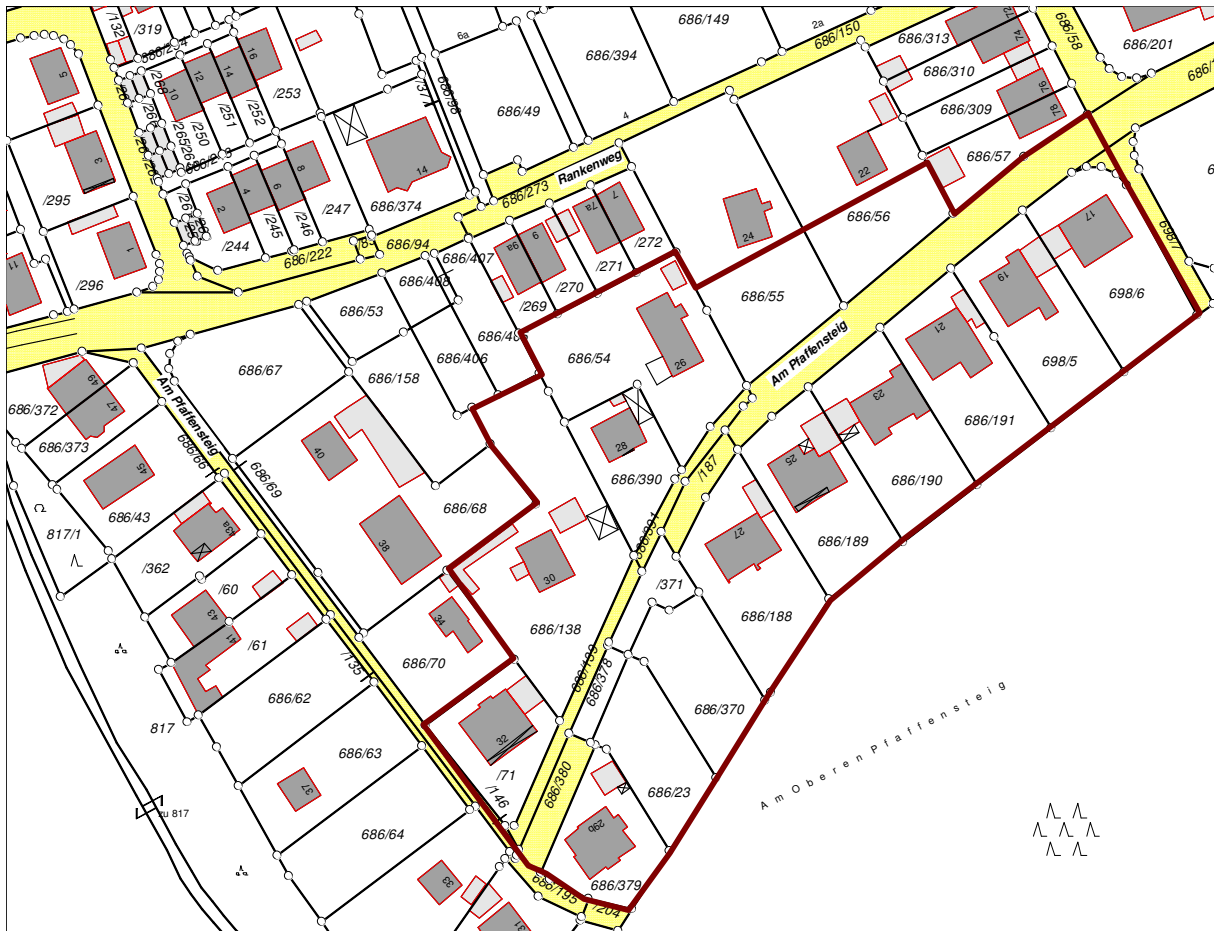
#### Wertstoffhof

Dieser Standort wird im Bestand in die Planung übernommen.

Straßenabschnitt:

**C**

## Am Pfaffensteig – süd- westlicher Teil



### Anregung frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (altes Verfahren)

Mischprinzip, Ausweisung als verkehrsberuhigter Bereich.

Fahrbahn-/Fahrgassenbreite: 5 m.

Fahrgasse 3 m bis 3,50 m ausreichend, wenn in Distanzen Ausweichstellen vorhanden sind.  
Einseitig oder beidseitig höhengleich ausgebildeter Fahrbahnseitenstreifen in unterschiedlicher Breite.

Elemente zur Geschwindigkeitsdämpfung aufgelistet.

Es wird gebeten zu überprüfen, ob die durchlaufende Straße unterbrochen werden kann.

### Bebauungsplanvorentwurf:

<b>Bestand</b>
Eingeschossige Baukörper mit einem Satteldach.
<b>Planung</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>• Mögliche Anzahl der Wohneinheiten <b>16 WE</b>.</li><li>• Festsetzung der Wandhöhe max. 3,50 m.</li><li>• Walm oder Satteldach.</li><li>• Ein durchgängiges Baufenster entlang der südlichen Abgrenzung der Straße „Am Pfaffensteig“, da die Straße die städtebauliche Zensur bildet. Die südlichen Grundstücksteilflächen sind von der Bebauung als Abstandsgrün zum Landschaftsschutzgebiet freizuhalten.</li></ul>
<b>Erschließung</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>• Noch nicht alle Straßenflächen im Eigentum der Stadt Schwabach.</li><li>• Rückkauf der städtische Flächen entlang der südlichen Abgrenzung der Straße „Am Pfaffensteig“.</li></ul>

fensteig“ möglich, da im Vorentwurf bereit schmälere Straßenquerschnitte vorgesehen wurden. Voraussetzung ist, dass die angrenzenden Grundstückseigentümer an diesen Flächen interessiert sind.

Es ist für den geraden Verlauf der Straße ein verkehrsberuhigter Ausbau angedacht, ohne Gehweg, mit einer überwiegend 4,00 m- 4,50 m breiten Fahrbahn (mit Ausnahme der Aufweitungen um Begegnungsverkehr zu ermöglichen).

Im Straßenraum werden öffentliche Stellplätze durch eine direkte Markierung auf der Fahrbahn untergebracht. Geplant sind Straßenverengungen als Maßnahme zur Verkehrsberuhigung.

- kleine Aufpflasterung im südwestlichen Teil der Straße.
- Öffentliche Stellplätze  
Berechnungsgrundlage = 1 öffentlicher Stellplatz/2,5 – 3 WE  
Wohneinheiten (Bestand + mögliche Nachverdichtung)  
geschätzt: 17 WE = 6 Stellplätze, geplant **12 Stellplätze**

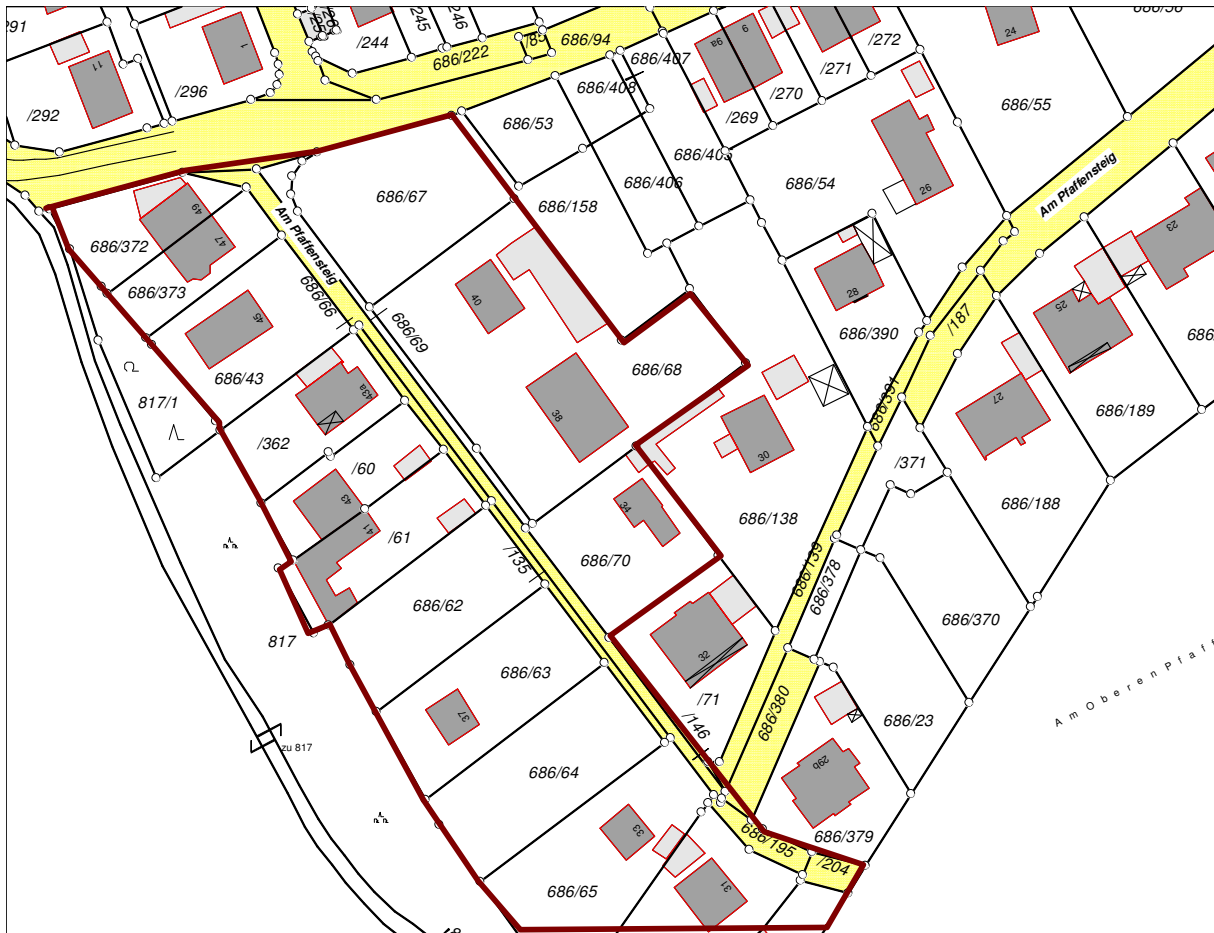
#### Grünordnung

Auf die erhaltenswerten Bäume entlang der Erschließungswege wurde durch Zurücknahme der Baugrenzen sowie durch Abstand zur Straßenflächen Rücksicht genommen.

Bei der Planung des Straßenraumes wurde auch auf die vorhandenen Hecken entlang der nördlichen Abgrenzung der Straße „Am Pfaffensteig“ größtenteils Rücksicht genommen.

Straßenabschnitt: **D**

## Am Pfaffensteig – westlicher Teil



### Anregung frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (altes Verfahren)

Mischprinzip, Ausweisung als verkehrsberuhigter Bereich.

Straßenquerschnitt: 3,70 m auf einer Länge von 55 m, 5,50 m auf einer Länge von 80 m.

Elemente zur Geschwindigkeitsdämpfung aufgelistet.

Es wird gebeten zu überprüfen, ob die durchlaufende Straße unterbrochen werden kann.

### Bebauungsplanvorentwurf:

#### Bestand

Eingeschossige Baukörper mit einem Satteldach.

#### Planung

- Mögliche Anzahl der Wohneinheiten **15 WE**.
- Festsetzung der Wandhöhe max. 3,50 m.
- Walm oder Satteldach.
- Große Baufenster um Reglementierungen zu vermeiden .
- Östlich dieser Straße sollen durch das Abrücken der Baugrenzen von dem Straßenraum die Hausgärten (wie im Bestand) den Straßenraum prägen.

#### Erschließung

- Es fehlen noch Flächen für den Straßenausbau.
- Verkehrsberuhigter Ausbau mit variierenden Straßenbreiten von 3,50 m - 5.0 m Breite., d. h. ohne Gehweg und ohne Aufpflasterung bzw. Straßenbäume.

Hier ist der Straßenraum schon sehr knapp dimensioniert. Mischprinzip, Ausweisung als verkehrsberuhigter Bereich.

Beibehaltung des vorhandenen Straßenquerschnittes und des natürlichen Verlaufs der Straße.



- Öffentliche Stellplätze

Berechnungsgrundlage = 1 öffentlicher Stellplatz/2,5 – 3 WE

Wohneinheiten (Bestand + mögliche Nachverdichtung)

geschätzt: 15-16 WE = 6 - 7 Stellplätze (Mittelwert), geplant **8 Stellplätze**

#### Grünordnung

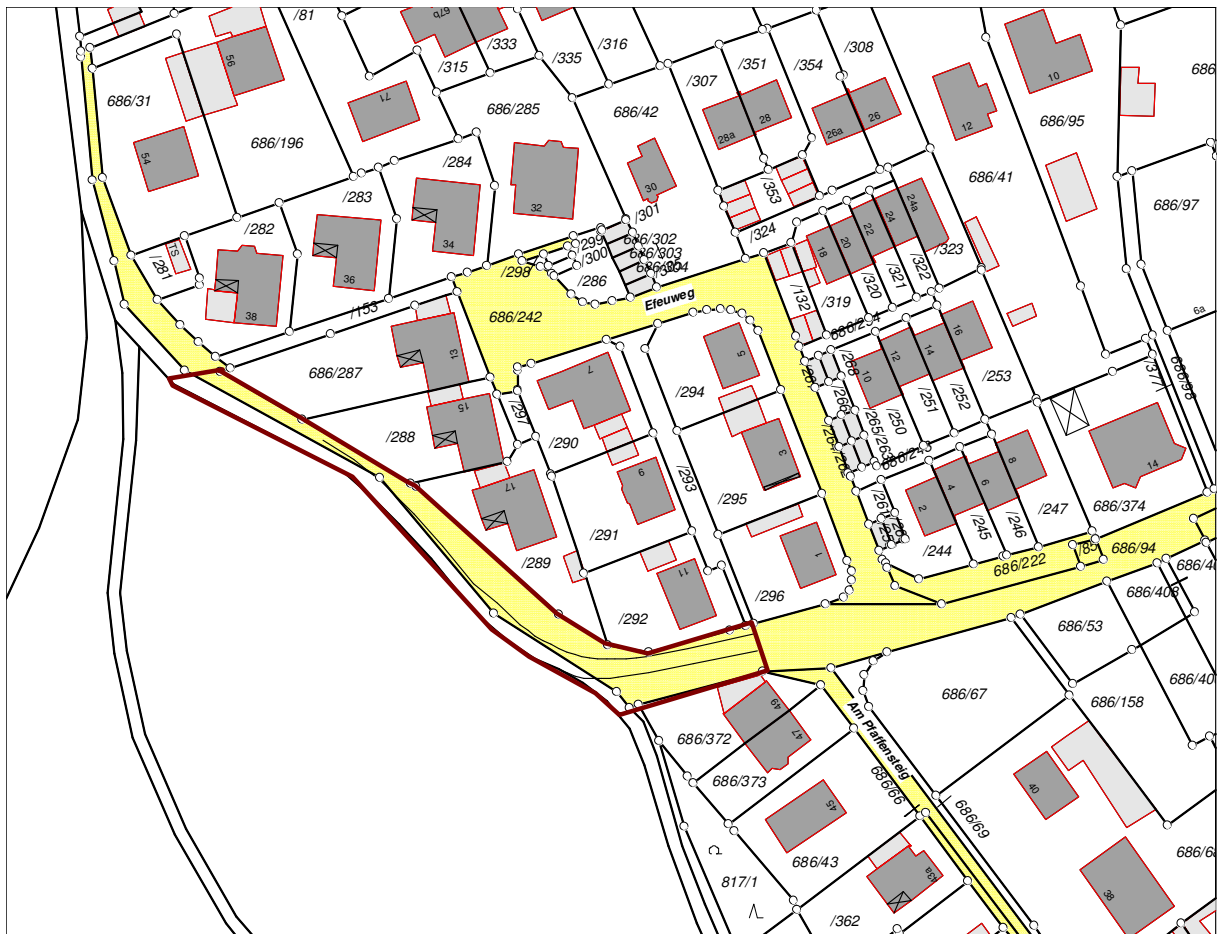
Hecken entlang der Straße werden größtenteils erhalten. Um Abstand zum Landschaftsschutzgebiet entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze zu wahren, wurde die Baugrenze parallel zu dieser Grenze, ohne Vorsprünge geführt.

Eine Anpassung der Baugrenzen wegen der Grünelemente wurde vorgenommen.

Straßenabschnitt:

E

**Am Pfaffensteig – nordwestlicher Teil  
zwischen Rankenweg und Baimbacher Straße**



**Keine Wohneinheiten über den Weg erschlossen**

Die Verbindung wird analog dem rechtsgültigen Bebauungsplan W-18a-85, 1.Änderung, Bereich NORD, als ein insgesamt 4.50 m breiter Rad- und Fußweg festgesetzt.

Der Anschlusspunkt liegt bei der Einmündung zum Efeuweg.

Diese Verbindung soll als Notüberlauf dienen, für den normalen Verkehr jedoch durch einen Poller abgesperrt sein.

Die für den Ausbau nötigen Grundstücksflächen sind größtenteils nicht im Besitz der Stadt.

**Bebauungsplanvorentwurf:**

Reine Rad- und Fußwegplanung.

Dieses Teilstück entlang des Waldrandes hat keine Erschließungsfunktion für die anliegenden Grundstücke. Dementsprechend wird die Erschließungskostenabrechnung schwierig. Der Straßenausbau wäre wegen der topographischen Lage (Hohlweg) aufwendig und kostspielig. Die verkehrliche Erschließung des übrigen Gebietes funktioniert auch ohne Verbindung durch den Ausbau dieses Teilstückes. Deswegen wird dieses Teilstück, analog den Festsetzungen des rechtsgültigen von Norden angrenzenden Bebauungsplanes, als Rad- und Fußweg und als Teil eines landwirtschaftlichen Erschließungsweges ausgebaut.

Der Rankenweg wird ab der Einmündung mit der Straße „Am Pfaffensteig“ wegen des starken Parkdrucks mit zusätzlichen öffentlichen Stellplätzen bestückt und in die nordwestliche Richtung, analog den Festsetzungen des von Norden anschließenden B-Planes W-18a-85, 1.Änderung, Bereich NORD, als 3,5 m/ 0,5 m, insgesamt 4,0 m breiter Rad- und Fußweg ausgebaut werden.

Bei der Gestaltung des Einmündungsbereiches in den Rankenweg müssen folgende Aufgaben bewältigt werden:

- Wechsel vom Rad- und Fußweg in die reine Straße,
- Unterbringung der fehlenden Parkplätze im Bereich der verdichteten Bebauung am Efeuweg,
- Erhalt der Bäume.

Der Rad- und Fußweg soll auch als Notüberlauf für den westlichen Bereich der Siedlung „Am Pfaffensteig“ dienen.

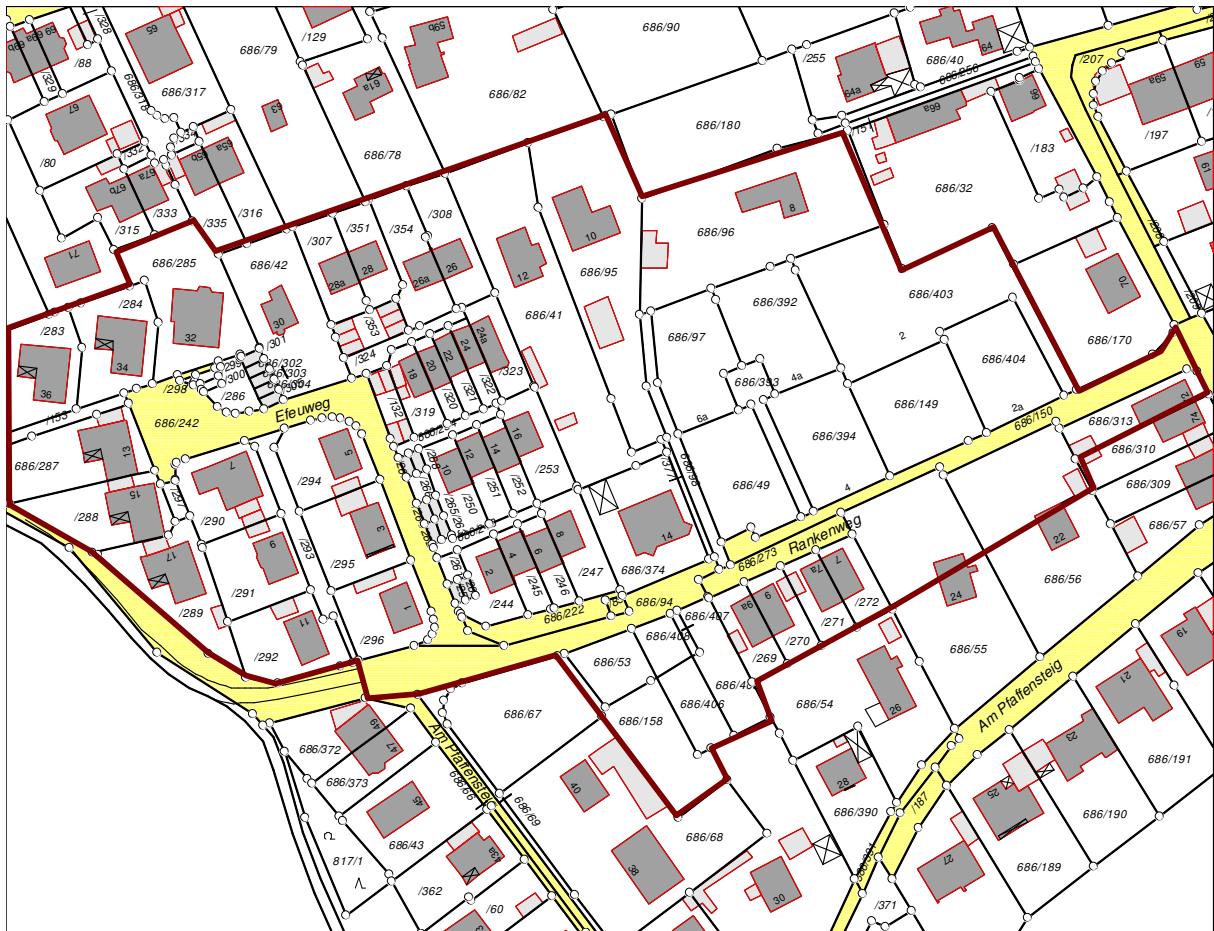
### **Grünordnung**

Die im Einmündungsbereich mit der Straße „Am Pfaffensteig“ befindlichen Bäume werden, soweit es der geplante Straßenausbau zulässt, erhalten.

Straßenabschnitt:

**F**

## Rankenweg



### Anregung frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (altes Verfahren)

Mischprinzip, Ausweisung als verkehrsberuhigter Bereich.

Fahrbahn-/Fahrgassenbreite: 5,00 m.

Fahrgasse: 3,50 m, einseitig oder beidseitig Fahrbahnseitenstreifen. Elemente zur Geschwindigkeitsdämpfung aufgelistet.

Es wird gebeten, bei der Planung die südlich der Anwesen 686/244 bis 686/247 vorhandenen Baumpflanzungen zu berücksichtigen.

### Bebauungsplanvorentwurf:

#### Bestand

I- bzw. II+D-geschossige Baukörper mit einem Walm- oder Satteldach. Die genehmigten Häuser nördlich des Rankenweges II-geschossig mit Zeltdach. Verdichtete Bebauung am Efeuweg und nördlich des Rankenweges.

#### Planung

- Mögliche Anzahl der Wohneinheiten **45-48 WE**
- Bestehende Häuser am Efeuweg und Rankenweg unverändert in die Planung übernommen.
- Festsetzung mit Ausnahme des Bestandes
  - Einzelhäuser mit einer Wandhöhe von max. 3,50 m,
  - Doppelhäusern mit einer Wandhöhe von max. 6,50 m.

Es sind nur die sich im Bestand befindlichen Doppelhäuser bzw. die bereits schon jetzt genehmigten Häuser südlich des Rankenweges zulässig.

Die Festsetzung II-geschossiger Doppelhäuser südwestlich des Rankenweges ist faktisch zum Teil schon jetzt vorhanden.

- Walm oder Satteldach,
- Baufenster unterschiedlich aufgeteilt. Sie verlaufen eng an der südlichen Abgrenzung des Rankenweges um den Straßenraum eng zu fassen. Verkehrsberuhigung durch Fahrbahnverengung.

#### Erschließung

- Es fehlen noch Flächen für den Straßenausbau.
- Verkehrsberuhigter Ausbau des Rankenweges, ohne Gehweg mit einer Fahrbahnbreite von 4,50 m.
- Nur 2 Straßenbäume im westlichen Abschnitt (HausNr.28-34) der o.g. Straße als Fahrbahneinengung vorgesehen.
- Aufpflasterung der Fahrbahn beim Übergang in den Rad- und Fußweg.
- Im Straßenraum müssen auf Grund der sich vollziehenden Nachverdichtung genügend öffentliche Stellplätze vorgesehen werden.
- Öffentliche Stellplätze  
 Berechnungsgrundlage = 1 öffentlicher Stellplatz/2,5 – 3 WE  
 Wohneinheiten (Bestand + mögliche Nachverdichtung)  
 geschätzt: 45 WE = 18 Stellplätze, geplant **22 Stellplätze**

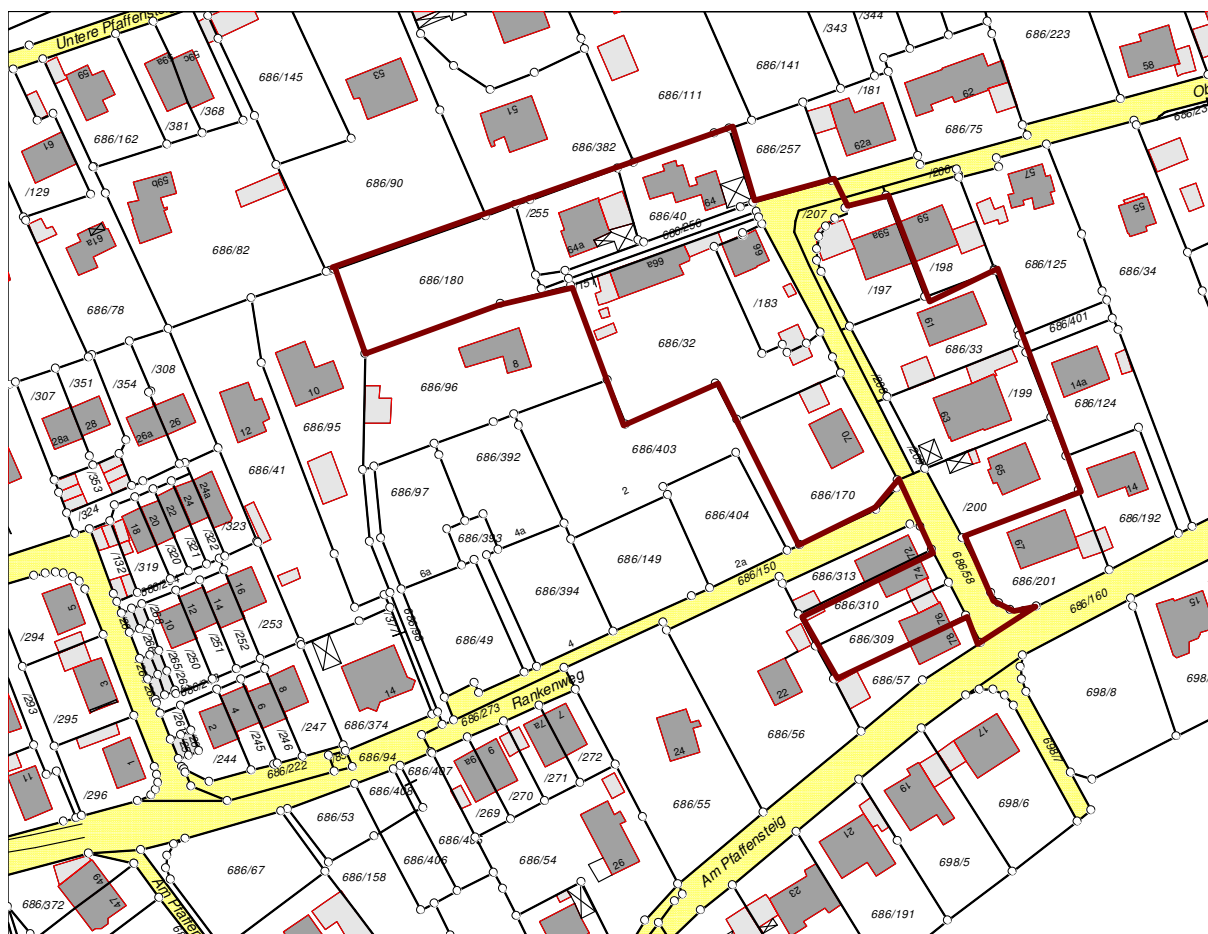
#### Grünordnung

- Entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze wertvoller Baumbestand. Geschützt werden diese durch die Festsetzung: Im Geltungsbereich gilt die Baumschutzverordnung der Stadt Schwabach und engen Baugrenzenziehung auf den Grundstücken entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze.
- Baugrenzen evtl. zurücknehmen, wenn dadurch wertvoller Baumbestand betroffen ist. Die vorhandenen Hecken entlang der nördlichen Straßenabgrenzung des Rankenweges sollen weitestgehend erhalten werden.
- Erhalt der Bäume durch die Zurücknahme der Baugrenze auf den betroffenen Grundstücken.  
 Dort sind öffentliche Stellplätze vorgesehen. Hoher Parkdruck.

Straßenabschnitt:

**G**

## Obere Pfaffensteigstraße – westlicher Teil



### Anregung frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (altes Verfahren):

Mischprinzip, Ausweisung als verkehrsberuhigter Bereich.

Fahrbahn-/Fahrgassenbreite: 5,00 m,

Fahrgasse: 3,50 m, einseitiger Fahrbahnseitenstreifen von 1,50 m.

Elemente zur Geschwindigkeitsdämpfung aufgelistet.

### Bebauungsplanvorentwurf:

#### Bestand

Ein- bzw. zweigeschossige Baukörper mit einem Walmdach bzw. Satteldach. Westlich der Erschließungsstraße sind zweigeschossige Häuser vorhanden.

#### Planung

- Mögliche Anzahl der Wohneinheiten :**ca. 18 WE**
- Festsetzung: Einzelhäuser max. Wandhöhe 3.50 m,
- oder Doppelhäuser max. Wandhöhe max. 6,50 m (entspricht einer zweigeschossigen Bebauung).  
Eine von den wenigen Flächen, die mit Doppelhäusern überplant wurde um eine kleine Vielfalt an Bauformen (außer nur Einzelhäusern) im Gebiet zu ermöglichen.
- Walm oder Satteldach,
- Straße bildet eine städtebauliche Zensur – langgestreckte Baugrenze entlang des Straßenzuges. Baufenster verläuft eng an der Straße um möglichst große, von der Bebauung freizuhaltende Gartenflächen entstehen zu lassen.

#### Erschließung

- Es fehlen noch Flächen für den Straßenausbau (Fl.Nr. 686/ 209).

- Dimensionierung der Straße bleibt fast unverändert.
- Keine Straßenbäume vorgesehen.
- Kleine Aufpflasterung nördlich HausNr. 66 (Übergang von privatem Weg in die öffentliche Verkehrsfläche)
- Öffentliche Stellplätze  
Berechnungsgrundlage = 1 öffentlicher Stellplatz/2,5 – 3 WE  
Wohneinheiten (Bestand + mögliche Nachverdichtung)  
geschätzt: 18 WE = 8 Stellplätze, geplant **11 Stellplätze**

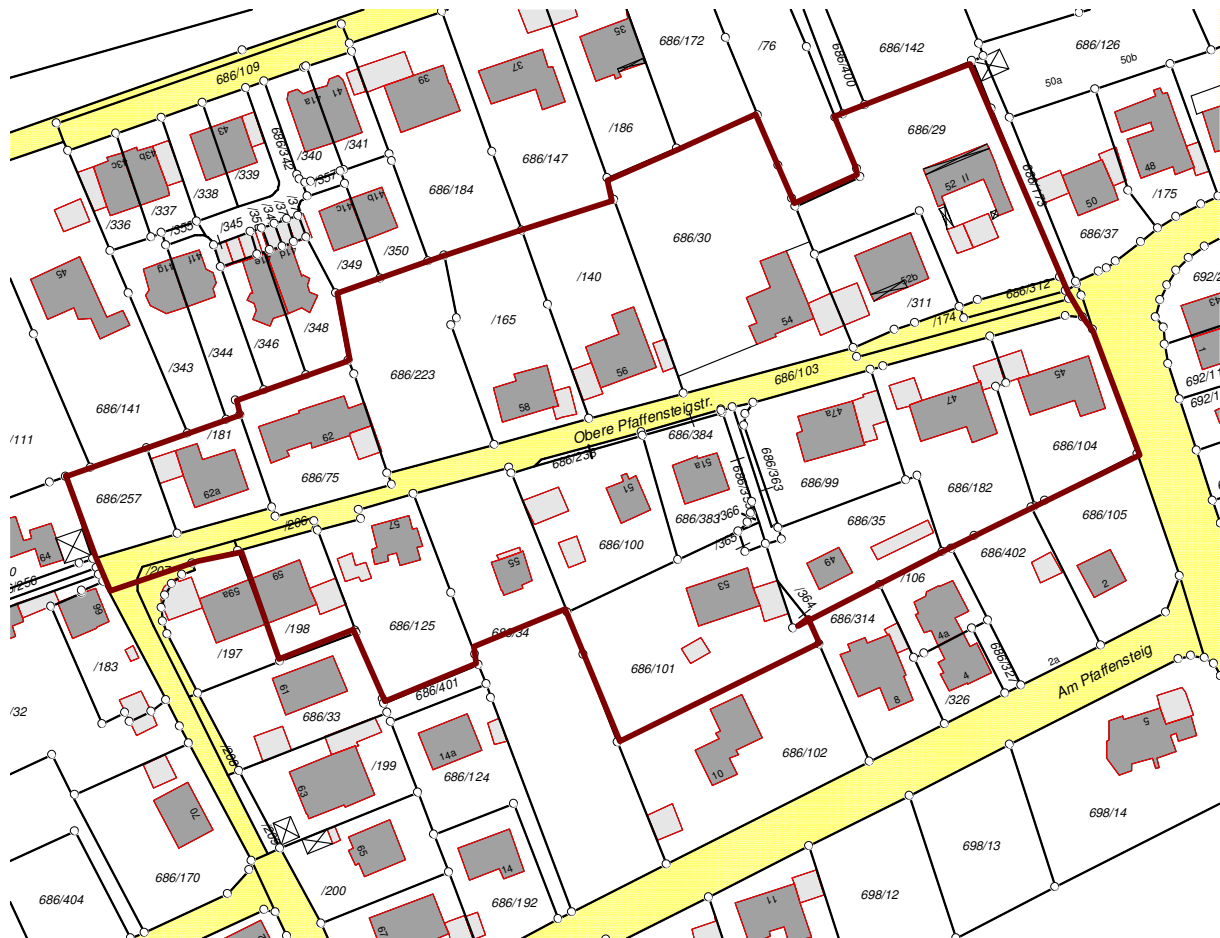
#### Grünordnung

Keine Besonderheiten. Durch die festgelegte Baugrenze wurde westlich der Haus-Nr. 66a auf die vorhandene Baumgruppe Rücksicht genommen.

Straßenabschnitt:

H

## Obere Pfaffensteigstraße



### Anregung frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (altes Verfahren)

Mischprinzip, Ausweisung als verkehrsberuhigter Bereich.

Fahrbahn-/Fahrgassenbreite: 5,00 m, Fahrgasse 3,50 m, einseitiger oder beidseitiger Fahrbahnseitenstreifen.

Elemente zur Geschwindigkeitsdämpfung aufgelistet.

### Bebauungsplanvorentwurf:

#### Bestand

Eingeschossige Baukörper mit einem Satteldach.

Auf Grund des hängigen Geländes nördlich der Oberen Pfaffensteigstraße weist die Bebauung auf der Nordseite zwei Geschosse auf. Südlich der o.g. Straße sind ausschließlich eingeschossige Gebäude, das Gelände ist dort relativ eben.

Die vorhandene öffentliche Verkehrsfläche ist schon jetzt sehr knapp dimensioniert.

#### Planung

- Mögliche Wohneinheiten :ca. **22 WE**.
- Festsetzung der Wandhöhe max. 3,50 m.
- Walm oder Satteldac.
- Da die Straße eine städtebauliche Zensur bildet, wurde entlang dieser Straße ein langgestrecktes Baufenster festgelegt. Die Baufenster verlaufen eng an der Straße um möglichst große, von der Bebauung freizuhaltende Gartenflächen entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze zu erzielen (größtenteils schon vorhanden) und den wertvollen Baumbestand von der Bebauung frei zu halten.

#### Erschließung

- Es fehlen noch Flächen für den Straßenausbau.



- Verkehrsberuhigter Straßenausbau in diesem Abschnitt, d.h. ohne Gehweg mit einer Fahrbahnbreite von 4,50 m, mit einigen Eng- und Ausweichstellen.
- Öffentliche Pkw-Stellplätze:  
Berechnungsgrundlage = 1 öffentlicher Stellplatz/2,5 – 3 WE  
Wohneinheiten (Bestand + mögliche Nachverdichtung)  
geschätzt: 22 WE = 10 Stellplätze, geplant **16 Stellplätze**

#### Grünordnung

- Entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze wertvoller Baumbestand. Erhalt durch Festsetzung: „Im Geltungsbereich gilt die Baumschutzverordnung der Stadt Schwabach“.
- Soweit vertretbar, nimmt die Baugrenze Rücksicht auf die vorhandenen erhaltenswerten Bäume. Mit dem Umweltschutzamt als zu erhaltende Bäume festgelegten Bäume, werden kartiert und in den B-Plan aufgenommen.