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

BauGB	des Baugesetzbuches i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) in der zum Satzungszeitpunkt gültigen Fassung,
BauNVO	der Baunutzungsverordnung i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), in der zum Satzungszeitpunkt gültigen Fassung,
BayBO insbesondere Art. 81	der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch §2 des Gesetzes vom 10. Februar 2023 (GVBl. S. 22)
BayGo insbesondere Art. 23, 24	der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern i. d. F. vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch §2 des Gesetzes vom 09.12.2022 (GVBl. S. 674),
BNatSchG insbesondere §§ 13-19	des Gesetzes über Natur und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) i. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl I S. 2542), in Kraft getreten am 01.03.2010, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240),
BayNatSchG insbesondere Art. 1, 4, 8, 11	des Gesetzes über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz) i. d. F. vom 23.02.2011 (GVBl S.82) in Kraft getreten am 01.03.2011, zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.12.2022 (GVBl. S. 723)
UVPG insbesondere § 17	des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung i. d. F. vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6) m.W.v. 01.01.2023 *(rückwirkend)*

folgenden

BEBAUUNGSPLAN S-111-12, 1. Änderung

„AM DILLINGHOF"

-westlich der Brandenburger Straße-

MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

Allgemeine Hinweise zum Bebauungsplan:

1. Festsetzungen aus dem Ursprungsbebauungsplan S-111-12, die für den Geltungsbereich der 1.Änderung gelten, sind schwarz ausgeführt.
2. Änderungen bzw. Ergänzungen, die auf der 1.Änderung basieren, sind rot ausgeführt.
3. Alle in den textlichen Festsetzungen genannten Grundstücke liegen in der Gemarkung Schwabach.

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1. Die mit **WA1, WA2,** gekennzeichneten Flächen sind als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Im Geltungsbereich sind von den allgemein zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 2 BauNVO *Schank- und Speisewirtschaften ausgeschlossen.*

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind generell ausgeschlossen.

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

2.1 Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung gelten die im § 17 BauNVO maximalen zulässigen Grundflächenzahlen (GRZ) für ein allgemeines Wohngebiet.

2.2 Die zulässige Grundfläche kann mit Nebenanlagen, Garagen und Stellplätzen mit Ihren Zufahrten im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO um maximal 50 % überschritten werden. Weitere Überschreitungen sind nicht zulässig.

2.3 Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude (§ 9 Abs.1 Nr. 6 BauGB)

Die maximale zulässige Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude beträgt **2 Wohneinheiten**.

2.4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB, Art. 6 Abs. 5, Satz 3 BayBO, § 23 BauNVO))

2.4.1. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

2.4.1 Für die Bemessung der Abstandsflächentiefe gilt Art. 6 BayBO in der jeweils gültigen Fassung.

2.5 Gebäudehöhen (§ 9 Abs.1 und Abs. 3 BauGB, §16 Abs.2 und Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 18 BauNVO)

2.5.1. **Im WA1** beträgt die Anzahl der maximalen zulässigen Vollgeschosse I+D, d.h. zulässig ist ein Vollgeschoss mit einem zum Vollgeschoss ausgebauten Dachgeschoss mit maximaler Wandhöhe von 3,50 m und maximaler Firsthöhe von 9,00 m.
Im WA2 ist die Anzahl der maximalen zulässigen Vollgeschosse auf II festgesetzt.
Je nach Dachform sind folgende maximale Wandhöhen (WHmax) bzw. Firsthöhen (FHmax) zulässig:

- Satteldach: SWHmax = 6,00 m, FHmax = 10,00 m
- Zeltdach: ZWHmax = 6,50 m, FH max = 9,00 m
- Puldach: PWHmax = 5,50 m, Gebäudehöhe (GBHmax) = 8,00 m

2.5.2. Die maximale Wandhöhe (WHmax), gemessen zwischen der festgelegten Bezugshöhe und dem Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der Oberkante der Dachhaut darf auf maximal 1/3 der Gebäudelänge um bis zu 1,5 m überschritten werden. Die Bezugshöhen sind im Planblatt eingetragen.
Bei Pultdächern ist die Wandhöhe zwischen der festgelegten Bezugshöhe und dem Schnitt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut auf der Traufseite zu messen.
Die Firsthöhe FHmax und die Gebäudehöhe GBHmax dürfen nicht überschritten werden.

2.6 Bezugshöhen (§ 9 Abs.1 BauGB, §16 Abs.2 und § 18 BauNVO)

Die Bezugshöhen für die Höhenfestsetzungen sind in Meter über NN (Normalnull) angegeben. Bei einer nach Pkt. 2.5.2 von der Bezugshöhe abweichen gewählten Erdgeschoßfußbodenhöhe EFH, sind die Gebäudehöhen von den im Planblatt angegebenen Bezugshöhen zu messen, nicht von der gewählten EFH. Sie sind den zeichnerischen Festsetzungen im Planblatt zu entnehmen.

2.7 Die fertige Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) kann um bis zu maximal 0,30 m von der festgelegten Bezugshöhe abweichen.

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

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

4. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i V. mit § 14 BauNVO)

4.1 Die Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (z.B. Gartenhäuser) können außerhalb der Baugrenzen, bis zu einer Grundfläche von insgesamt weniger als 5 % der Grundstücksgröße ausnahmsweise zugelassen werden, jedoch nicht außerhalb der nördlichen Baugrenzen auf den Grundstücken 1095/7, 1095/8, 1095/9 und 1095/10.

4.2 Im Vorgartenbereichen entlang der öffentlichen Straßenverkehrsfläche, zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze in der kompletten Grundstücksbreite, sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO ausgeschlossen. Ausgenommen hiervon sind die Mülltonnenstellplätze und Fahrradabstellmöglichkeiten. Dabei sind gestalterische Festsetzungen gem. II. 6 und die Standorte für Luft-Wärmepumpen im Vorgartenbereich gem. II.3 zu berücksichtigen.

4.3 Außerhalb des im Punkt 4.2 genannten Vorgartenbereichs sind die Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Grundfläche von 5 % der Grundstücksfläche außerhalb der Baugrenzen zulässig. Dabei darf die max. zulässige GRZ gem. § 2.1 und 2.2 nicht überschritten werden.

5. Stellplätze, Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) (§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB, § 12 Abs.6 BauNVO)

Garagen, Carports und Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nicht zwischen der nördlichen Baugrenze und der nördlichen Grundstücksgrenze auf den Grundstücken 1095/7, 1095/8, 1095/9 und 1095/10.

Private Stellplätze sind wasserdurchlässig auszuführen (z.B. Rasengittersteine, Trennfugenpflaster).

6. Höhenlage (§ 9 Abs.3 BauGB)

6.1 Stützmauern innerhalb der Grundstücke sind bis zu einer Höhe von max. 1,0 m zulässig.

6.2 Stützmauern entlang der Nachbargrenzen sowie zwischen der nördlichen Baugrenze und nördlichen Grundstücksgrenze auf der Fl.Nr. 1095 (an das LSG angrenzender Bereich) sind unzulässig. Bei Garagenzufahrten können Stützmauern an Nachbargrenzen ausnahmsweise zugelassen werden.

II. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN und ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

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

1. Dächer / Dachgauben

1.1. Für die Hauptgebäude sind gemäß Planblatt verschiedene Dachformen zugelassen:

Im WA1: Satteldächer (im Planblatt mit **SD** gekennzeichnet) mit einer Dachneigung zwischen 35°- 48°,

Im WA2:

- Satteldächer (im Planblatt mit SD gekennzeichnet) mit einer Dachneigung zwischen 25°- 35°,
- Zeltdächer (ZD) mit einer Dachneigung bis max. 24°
- Pultdächer (PD) mit einer Dachneigung bis max. 20°.

1.2. Die im Planblatt eingetragene Hauptfirstrichtung ist einzuhalten.

1.3. Die Dachaufbauten

→Sie sind ausschließlich bei Satteldächern zulässig.

→Die Gesamtlänge der Dachaufbauten (einschließlich Zwerchhaus) darf 50% der Gebäudelänge nicht überschreiten.

→Sie müsse zur Giebelwand einen Abstand von mind. 1,00 m einhalten

→Der Abstand zu Traufkante und First muss in der Dachschräge gemessen mindestens 0,60 m betragen.

→Die senkrechte Wandhöhe des Dachaufbaus, gemessen zwischen Fußpunkt des Dachaufbaus und Schnittpunkt dieser Wand mit der Dachhaut, darf 1,40 m nicht überschritten.

→Zwischen zwei Dachaufbauten ist ein Abstand von mind. 1,50 m einzuhalten.

→Sie müssen dieselbe Form (z.B. Schleppgaube, giebelständige Gaube) aufweisen.

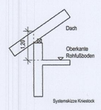
1.4. Dacheinschnitte

→Für Dacheinschnitte gilt einen Mindestabstand zu Traufe und First von 1,0 m und ein Mindestanstand zur Giebelwand von 2,50 m.

→Auf einer Dachseite dürfen entweder nur Dachaufbauten oder nur Dacheinschnitte errichtet werden.

→Die Gesamtlänge der Dacheinschnitte darf 30% der Gebäudelänge nicht überschreiten.

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



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

1.7. Dacheindeckungen:

Im **WA1 und WA2** sind für die Dacheindeckung nur einfarbige Dachziegel oder Dachsteine in rot bis dunkelbraun oder grau bis schiefergraue Farbe zulässig.

Glänzende oder reflektierende Materialien sind nicht zulässig.

Ausgenommen von diesen Bestimmungen sind Dachflächen, die als Solaranlagen oder Gründächer ausgebildet werden sowie Dachflächen von Wintergärten.

1.8. Doppelhäuser müssen die gleiche Dachform und Dachneigung erhalten.

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

2. Fassadengestaltung

Reflektierende Materialien und grelle Farben sind bei der Fassadengestaltung nicht zulässig.

3. Luft-/Wärmepumpen

Luft- /Wärmepumpen sind im Vorgartenbereich in einem Abstand von mindestens 2.0 m von der Straßenbegrenzungslinie und im rückwärtigen Bereich der Grundstücke zulässig.

4. Photovoltaik- und Solaranlagen

Solar- und Photovoltaikanlagen sind als in die Dachdeckung integrierte oder mit derselben Neigung aufgesetzte Anlagen zulässig. Aufgesetzte Photovoltaik- und Solaranlagen mit von der Dachfläche abweichender Neigung sind auf Hauptgebäuden mit Satteldach nur zulässig, wenn sie vom öffentlichen Raum aus nicht einsehbar sind. Bei der Pultdachausführung sind aufgeständerte Anlagen nicht zulässig. Auf Garagen, Carports und Nebengebäuden sind Photovoltaikanlagen allgemein zulässig. Solar- und Photovoltaikanlagen sind zulässig, wenn sie in die Fassade integriert sind.

5. Einfriedungen

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind nur offene Einfriedungen bis zu einer Gesamthöhe von 1,20 m zulässig.

6. Standplätze für Abfall- und Wertstoffbehälter (Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)

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

7. Führungen von Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Alle Leitungen (z.B. Fernmeldeanlagen, Telekommunikation, Kabelfernsehen, Strom) sind unterirdisch zu verlegen.

8. Sonstige Festsetzungen

Für überörtliche Versorgung sind Funk- und Sendeanlagen einschließlich der Masten nicht zulässig.

III. GRÜNORDNUNG (§ 9 Abs. 1 Nr.25 und Abs. 6 BauGB)

Hinweis:

Die Auswahl sämtlichen Pflanzungen im Planungsgebiet kann aus der Auswahlliste, die als Empfehlung dient, entnommen werden (siehe Anlage 1).

1. Anpflanzungen auf den Grundstücken (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

1.1. Die nicht überbaubaren Flächen mit Ausnahme der Hauszugänge, Terrassen und Zufahrten sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Flächenhafte Stein-/ Kies-/ Split- und Schottergärten oder -schüttungen sind unzulässig.

1.2. Pro angefangene 400 m² Grundstücksfläche ist ein kleinkroniger Baum zu pflanzen. Abgänge sind unverzüglich gleichwertig nachzupflanzen.

2. Anpflanzungen im öffentlichen Straßenverkehrsraum

Für jeden Baumstandort in der öffentlichen Straßenverkehrsfläche ist eine Pflanzfläche von mindestens 15 m² zu gewährleisten. Die Baumpflanzenarten können aus beiliegender Auswahlliste entnommen werden.

3. Schutzabstände zu Versorgungsleitungen

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 technischen Vorschriften bezüglich der Unterbringung von Leitungen und Anlagen in öffentlichen Flächen sind dabei zu beachten.

IV. HINWEISE

1. Artenschutz

Die Baufeldräumung sowie Gehölzbeseitigungen erfolgen zwischen Oktober und Februar außerhalb der Brutzeit von Vögeln (März bis September). Zur Vermeidung von Verbortstatbeständen sind Vorgaben des saP vom November 2014, inklusiv der gutachterlichen Ergänzung vom 14.04.2015 erstellt durch Ökologisch-Faunistische Arbeitsgemeinschaft Schwabach zu beachten bzw. zu erfüllen (s. Anlage 5 zur Begründung des Bebauungsplans S-111-12 „Am Dillinghof").

2. Abführung von Oberflächenwasser

Das Erschließungsgebiet wird im Trennsystem entwässert.
Gemäß der Baugrunduntersuchung und Baugrundgutachten des Geotechnischen Instituts Prof. Dr. Gründer GbR vom 25.11.2013 ist das Gebiet für eine effektive Versickerung nicht geeignet.

Unabhängig davon ist eine Oberflächenversickerung von Niederschlagswasser z.B. durch versickerungsfähige Pflasterbeläge für die Außenanlagen möglich.

Im Falle von Überschreitungen des zulässigen Abflußbeiwertes (Ψ = 0,45) sind dann Regenrückhaltemaßnahmen notwendig. Diese sind gemäß der Entwässerungssatzung der Stadt Schwabach zu dimensionieren.
Der Nachweis hierfür ist zu erbringen. Für die Regenrückhaltung ist der Einbau einer Regenwasserzisterne mit einem Retentionsvolumen von 1 bis 2 m³ geeignet. Gartenteiche werden als Regenrückhaltemaßnahmen nicht anerkannt.

Das abfließende Oberflächenwasser darf nicht auf öffentliche Verkehrsflächen geleitet werden. Beim Bau von Zisternen für Grauwasseranlagen besteht die Meldepflicht nach Trinkwasserverordnung beim Gesundheitsamt. Die Anlagen müssen den technischen Vorschriften entsprechen und nach den Regeln der Technik ausgeführt werden. Die Konzeption zur Versorgung mit Trinkwasser und 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.

3. Öffentlicher Kinderspielplatz

Im Nordwestteil des Baugebietes ist als Teil des allgemeinen Wohngebietes (WA 1) ein ca. 180 m² großer, öffentlicher Kinderspielplatz für Kleinkinder festgesetzt.

4. Stellplatzsatzung

Es gilt die Satzung über die Herstellung von Garagen und Stellplätzen (GaStS der Stadt Schwabach) in der jeweils aktuellen Fassung.

4. Baumpflanzungen

Bei der Pflanzung von Bäumen sind die nachbarschaftsrechtlichen Mindestabstände zu beachten (2,0 m zu den Nachbargrenzen, 4,0 m zu den landwirtschaftlichen genutzten Grundstücken).

5. Mutterboden

Während der Bautätigkeit ist der Mutterboden schonend zu behandeln und zu schützen, sodass er zur Herstellung von Vegetationsflächen wiederverwendet werden kann.

Der Oberboden und der kulturfähige Unterboden sind bei Erdarbeiten getrennt auszubauen, zu sichern, sachgerecht zu lagern und, soweit wie möglich sind Unter- und Oberboden nach Abschluss der Bauarbeiten wieder lagenweise direkt auf dem Baugrundstück aufzubringen.

Verdichtete Böden sind zu renaturieren, Materialreste des Bauvorgangs zu beseitigen. Die natürliche Bodenstruktur der öffentlichen Grünflächen und der nicht überbauten privaten ist zu erhalten.

Es wird empfohlen auf Düngung und Unkrautvernichtungsmittel der privaten, nicht überbauten Grundstücksflächen zu verzichten.

6. Bodendenkmäler

Eventuell bei Erdarbeiten zu Tage tretende Bodendenkmäler (auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) unterliegen der Meldepflicht an das Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege - Dienststelle Nürnberg - oder der Unteren Denkmalschutzbehörde Schwabach. Auf Art. 8 Abs. 1-2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) wird hingewiesen.

7. Weitere Satzungen und Verordnungen der Stadt Schwabach

Es wird darauf hingewiesen, dass über den Bebauungsplan hinaus andere Satzungen oder Verordnungen der Stadt Schwabach zu beachten sind u.a., Entwässerungssatzung (EWS), Baumschutzverordnung (BaumSchV) in der jeweils aktuellen Fassung.

V. INKRAFTTRETEN

Der Bebauungsplan S-111-12, 1. Änderung mit integriertem Grünordnungsplan tritt mit der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Schwabach gemäß § 10 BauGB in Kraft.

Stand: in der Fassung des Satzungsbeschlusses
S.t.a.d.t.

Peter Reiß
Oberbürgermeister R. 4

ANLAGE 1

zum Bebauungsplan S-111-12, 1. Änderung
„Am Dillinghof"

ZUM TEIL III. GRÜNORDNUNG
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: vor der Verwendung an oder in der Nähe von Kinderspielplätzen, Kindergärten und -tagesstätten sowie in Hausgärten, die Kindern als Spielort dienen, wird gewarnt.

Folgende Arten werden empfohlen:

a) Großkronige Bäume

Stieleiche	Quercus robur
Traubeneiche	Quercus petraea
Kastanie	Aesculus in Arten u Sorten
Spitzahorn	Acer platanoides
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Sommerlinde	Tilia platyphyllos
Winterlinde	Tilia cordata
Hängebirke	Betula pendula
Walnuss	Juglans regia
Vogelkirsche	Prunus avium
Waldkiefer, Föhre	Pinus sylvestris

b) Klein- und mittelkronige Bäume

Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Eberesche	Sorbus aucuparia
Essbare Eberesche	Sorbus aucuparia var.edulis
Mehlbeere	Sorbus aria
Weißdorn	Crataegus monogyna
Holzapfel	Malus sylvestris
Wildbirne	Pyrus pyraster
Aprikose	Armenia vulgaris
Echte Quitte	Cydonia oblonga
Kultur-Apfel	Malus domestica
Pfirsich	Persica Vulgaris
Kirsche	Prunus
Pflaume	Prunus domestica
Kultur-Birne	Pyrus communis

Bei den Obstbäumen werden regional vorkommende Sorten empfohlen.

Sedum Arten wie:

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
Hartriegel	Cornus sanguinea
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
Schwarze Johannisbeere	Ribes nigrum
Stachelbeere	Ribes uva-crispa
Brombeere	Rubus fruticosus
Sacre	Scharfer Mauerpfeffer
Salbum	weißer Mauerpfeffer
Sreflexum	Felsenmauerpfeffer

Kräuter / Stauden, Arten wie

Allium schoenoprasum	Schnittlauch
Dianthus carthusianorum	Karthäusernelke
Hieracium pilosella	Kleines Habichtskraut
Korbweides	Salix viminalis

e) Bodendecker

Immergrün	Vinca minor
Bodendeckende Rosen	Rosa i.S.

f) Kletterpflanzen

Selbstklimmend:	
Wilder Wein	Parthenocissus quinquefolia
Rankhilfe erforderlich:	
Waldrebe	Clematis spec.
Pfeifenwinde	Aristolochia macrophylla
Blauregen	Wisteria sinensis
Kletterrosen	Rosa in Sorten

g) Trockenresistente Pflanzen für die extensive Dachbegrünung

Potentilla verna	Frühlingsfingerkraut
Petrorhagia saxifraga	Felsennelke

Gräser, Arten wie

Agrostis tenuis	Rotes Straußgras
Festuca ovina	Schafschwingel
Festuca rubra	Rotschwingel

h) Empfehlenswerte Qualität und Größen für die vorgenannten Pflanzen:

Bäume / Hochstämme und Stammbüsche:
Mind. 3-4 x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 16-18 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 Topfballen ab 11 cm, Höhe / Breite 20-30 cm

----------Ende der Pflanzliste----------

WA 1	
E	SD 35° - 48°
WHmax	3,50 m
FHmax	9,00 m
I + D	

WA 2	
E / D	SD 25° - 35°
WHmax	6,00 m
FHmax	10,00 m
II	

WA 2	
E / D	ZD max. 24°
ZWHmax	6,50 m
FHmax	9,00 m
II	

WA 2	
E / D	PD max. 20°
PWHmin PWHmax	3,50 m 5,50 m
GBHmax	8,00 m
II	

ZEICHENERKLÄRUNG

A. Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes der 1. Änderung
- WA — Allgemeines Wohngebiet gem. § 4BauNVO
- Baugrenze
- SD/PD/ZD — Satteldach/ Pultdach/ Zeltdach (mit Dachneigung)
- E — nur Einzelhaus zulässig
- E/D — nur Einzelhaus und Doppelhaus zulässig
- FHmax — maximale Firsthöhe
- WHmax — maximale Wandhöhe
- I+D — Anzahl der Vollgeschosse
- Öffentliche Straßenverkehrsfläche
- FW — Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung hier: Fußweg
- Straßenbegrenzungslinie
- 1 Stellplätze, 1 Baum — Mindestanzahl der öffentlichen Parkplätze und Bäume
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Private Grünfläche
- Firstrichtung
- Kinderspielplatz
- 5,0 — Maß in Meter
- 348,0 NN — Bezugshöhe in Meter über Normal Null
- Nutzungsschablone

Art der baul. Nutzung/Gebietsnr.	
Bauweise	Dachform Dachneigung
Maximale Wandhöhe in Meter	
Maximale Firsthöhe in Meter	
Anzahl der Vollgeschosse	

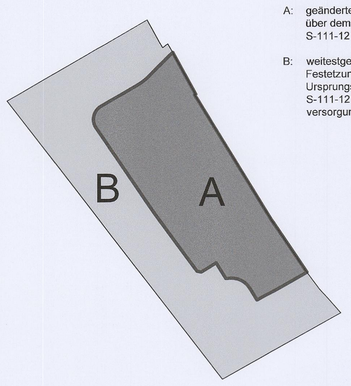
B. Hinweise

- Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes S-111-12
- Bestehende Grundstücksgrenze
- Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- Trennlinie zwischen zwei unterschiedlichen Höhen
- Bestehendes Gebäude
- 1095 — Flurnummer
- 352,50 — Höhenschichtlinien mit Höhenangaben in Meter
- Private Verkehrsfläche

C. Nachrichtliche Übernahme

- Umgrenzung von Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechtes hier: Landschaftsschutzgebiet (außerhalb des Geltungsbereiches)

Erläuterung



A: geänderte Festsetzungen gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan S-111-12

B: weitestgehend übernommene Festetzungen gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan S-111-12 mit Ausnahme der Energieversorgung

VERFAHRENSVERMERKE

1. Das Verfahren zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes inkl. Grünordnungsplan im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB wurde mit Beschluss des Stadtrates vom 28.04.2023 gem. § 2 Abs. 1 BauGB eingeleitet. Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt der Stadt Schwabach Nr. 19 vom 05.05.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die Billigung des Bebauungsplanentwurfes inkl. Grünordnungsplan erfolgte mit Beschluss des Stadtrates vom 28.04.2023 .

3. Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde im Amtsblatt der Stadt Schwabach Nr. 19 vom 05.05.2023 ortsüblich bekannt gemacht und vom 16.05.2023 bis 19.06.2023 durchgeführt. Gleichzeitig wurde den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

(Siegel) Schwabach, den 15.08.2023 STADT SCHWABACH
Ricus Kerckhoff
Stadtbaurat

4. Dieser Bebauungsplan inkl. Grünordnungsplan wurde mit Beschluss des Stadtrates vom 28.07.2023 gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

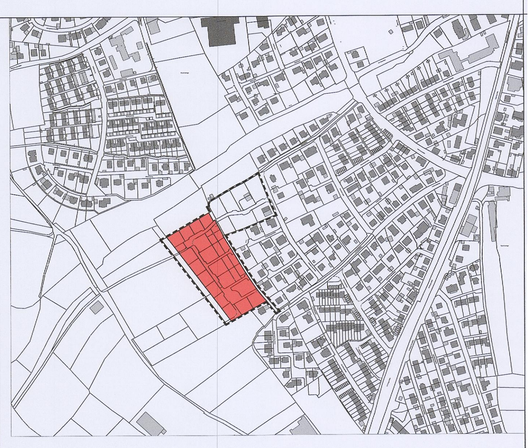
(Siegel) R 4 Stadt Schwabach, den 15.08.2023 STADT SCHWABACH
Emil Heinlein
Bürgermeister

5. Dieser Bebauungsplan inkl. Grünordnungsplan, bestehend aus dem Planblatt und den textlichen Festsetzungen mit beigefügter Begründung, wird hiermit ausgefertigt.

(Siegel) R 4 Stadt Schwabach, den 18.08.2023 STADT SCHWABACH
Emil Heinlein
Bürgermeister

6. Der Satzungsbeschluss wurde im Amtsblatt der Stadt Schwabach Nr. 35 vom 25.08.2023 ortsüblich bekannt gemacht.
Mit dem Tag der Bekanntmachung trat dieser Bebauungsplan inkl. Grünordnungsplan gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

(Siegel) R 4 Stadt Schwabach, den 25.08.2023 STADT SCHWABACH
Peter Reiß
Oberbürgermeister



ÜBERSICHTSPLAN M 1:5000

Geltungsbereich Bebauungsplan S-111-12, 1. Änderung

Geltungsbereich S-111-12

REFERAT FÜR STADTPLANUNG UND BAUWESEN
STADTPLANUNGSAMT
Albrecht-Achilles-Straße 6/8, 91126 Schwabach, E-Mail:stadtplanung@schwabach.de
STADT SCHWABACH Die Goldschlägerstadt.

PROJEKT
S-111-12, 1. Änderung
"Am Dillinghof"
westlich der Brandenburger Straße

PROJEKTLEITUNG Kerckhoff
BEARBEITUNG Jurczak
GEZEICHNET Lang
VERMESSUNG
Schwabach, den 03.07.2023

PROJEKTLEITUNG
Tel.: 09122 860 528
marlene.jurczak@schwabach.de

PLANBEZEICHNUNG	MASSSTAB	AUSFERTIGUNG	PLANGRUNDLAGE
Bebauungsplan	1 : 1000	1	DFK Stand April 2023

K:\BEBAUUNGSPLAN\SCHWABACH\S-111-12_1.ÄNDERUNG\S-111-12_1.ÄE_BBPL_2023_07_28_RV_SATZUNGSTEXT.DWG