



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

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 § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021 (GVBl. S. 286),
BayGO insbesondere Art. 23, 24	der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern i. d. F. vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 09.03.2021 (GVBl. S. 74),
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 1 des Gesetzes vom 18. 08.2021 (BGBl. I S. 3908),
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 § 1 des Gesetzes vom 23.06.2021 (GVBl. S. 352)
UVPG insbesondere § 17	des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung i. d. F. vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Art. 14 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)
BayStrWG	Bayerisches Straßen- und Wegegesetz in der in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 91-1-B) i. d. F. der Bekanntmachung vom 05.10.1981 (BayRSV S. 731), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23.12.2020 (GVBl. S. 683).
FStrG insbesondere § 9	des Bundesfernstraßengesetzes i. d. F. vom 28.06.2007 (BGBl. I S. 1206), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 10. 09.2021 (BGBl. I S. 4147)

folgenden

BEBAUUNGSPLAN S- 95-00, 1.Änderung

„Einzelhandel mit Kernsortiment Lebensmittel an der Nördlinger Straße“

MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

und dem aufschiebenden bedingten Baurecht gem. § 9 Abs. 2 BauGB

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes S-95-00, 1. Änderung umfasst folgende Grundstücke der Gemarkung Schwabach:

Fl.Nr. 1135, südliche Teilfläche der Fl.Nr. 1134/1, Teilfläche des Uigenauer Weges Fl.Nr. 1465 und der Nördlinger Straße B466 Fl.Nr. 1486/2 sowie der nördlich der Nördlinger Straße verlaufenden Wegefläche des öffentlichen Fuß- und Radweges Fl.Nr. 1126/6.

Hinweis:

- Alle in den textlichen Festsetzungen genannten Grundstücke, mit Ausnahme der ökologischen Ausgleichsfläche Fl.Nr. 420/2, Gemeinde Kammerstein liegen in der Gemarkung Schwabach.

I. **PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN** (§ 9 BauGB und BauNVO)

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

Sondergebiet

Der mit SO bezeichnete Bereich ist gemäß § 11 BauNVO als Sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Einzelhandel mit Kernsortiment Lebensmittel“ festgesetzt.

Zulässig ist ausschließlich ein Einzelhandelsgeschäft, dessen Kernsortiment zwingend besteht aus:

Verkaufsfläche	Sortimente
1.700 m ²	Lebensmittel
600 m ²	Getränke
150 m ²	Drogerieartikel
150 m ²	weiteren Sortimenten der Sortimentsgruppe „nahversorgungsrelevante und zentrenrelevante Sortimente“ <u>Randsortimente</u> . Jedes einzelne Randsortiment aus der Sortimentsliste (s. Anlage 1-Sortimentsliste für den Bebauungsplan S-95-00,1 .Änderung) darf je maximal 60 m ² belegen.

Eine Aufteilung in mehrere einzelne Einzelhandelsbetriebe ist nicht zulässig.

Im SO ist ein ladenmäßig betriebener Handwerksbetrieb „Bäcker/ Café/ Gastronomie“ zulässig (s. § I. 2.3 „Verlaufsfläche“).

2. **Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i V. m. §16 Abs. 2 BauNVO i.V. m § 17-20 BauNVO)

2.1 **Grundfläche**

Für die Ermittlung der zulässigen Grundflächenzahl ist das Grundstück Fl.Nr. 1135 mit der von der Erweiterung des Sondergebietes betroffenen Teilfläche aus der Fl.Nr. 1134/1 anzusetzen.

Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung gilt die im Plan eingetragene Grundflächenzahl GRZ = 0,83, soweit sich aus den im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Flächen und Außenwandhöhen in Verbindung mit den Grundstücksgrenzen im Einzelfall nicht ein geringeres Maß baulicher Nutzung ergibt.

Die zulässige max. Grundflächenzahl (GRZ) von 0,83 kann mit Stellplätze mit ihren Zufahrten gem. § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO um maximal 10% überschritten werden, wenn deren Grundfläche dauerhaft wasserdurchlässig befestigt werden (s. auch § II.4).

Weitere Überschreitung der maximalen zulässigen Grundfläche ist nicht zulässig.

2.2 Geschoßfläche

Die zulässige Geschoßfläche beträgt maximal 4.200 m².

2.3 Verkaufsfläche

Die zulässige Gesamtverkaufsfläche (VF) des Einzelhandelsbetriebes im Sondergebiet ist auf maximal 2.600 m² beschränkt:

Bei der Berechnung der Verkaufsfläche als Teil der Geschäftsfläche ist hierbei die dem Kunden zugängliche Fläche maßgeblich bzw. die Fläche, die im unmittelbaren Zusammenhang mit dem Verkaufsvorgang steht, einschließlich Kassenzonen, Kassenvorraum, Windfang, Gänge, Schaufenster, Pfandrücknahmeraum und Stellflächen für Waren. Zu der Verkaufsfläche zählen auch Freiflächen, die nicht nur vorübergehend für die Verkaufszwecke genutzt werden.

Ein im SO ladenmäßig betriebener Handwerksbetrieb „Bäcker/ Café/ Gastronomie“ ist mit einer maximalen Fläche (inklusive der Freischankfläche) von 300 m², zusätzlich zur oben festgesetzten maximalen Verkaufsfläche von 2.600 m², zulässig.

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

Die baulichen Anlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zu errichten.

Um einen ausreichenden Brandschutz und eine ausreichende Belichtung und Belüftung der im Osten angrenzenden Wohnbauflächen zu gewährleisten, ist eine Überschreitung der Baugrenzen nach Osten nicht zulässig.

4. Abstandsflächen (Art. 6 BayBO in V. m § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

Für die Bemessung der Abstandsflächentiefe ist Art. 6 Abs. 5, Satz 1 BayBO anzuwenden. Es gelten verkürzte Abstandsflächen von 0,2 H. Zur östlichen Grundstücksgrenze sind die Abstandsflächen entsprechend der festgelegten Baufenster vorgegeben (s. o. § I, 3).

Entlang der Straßenabgrenzungslinie der vom Norden des SO angrenzenden Zufahrtstraße ist auf die Breite der festgesetzten Baugrenze von 45,00 m eine Bebauung mit einem Abstand von 0,50 m zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche zulässig (s. Planblatt).

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

Die Bezugshöhe für die Höhenfestsetzungen (BH) auf den Grundstücken beträgt einheitlich 356,14 m über NN (Normallnull).

Die Bezugshöhen wird von der Mitte der jeweiligen Fassade senkrecht zur im Planblatt eingetragenen Baugrenze gemessen.

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

6.1 Die maximale Wandhöhe (WHmax) wird gemessen zwischen der festgelegten Bezugshöhe und dem Schnittpunkt der Erschließungsstraße-Uigenauer Weg zugewandten Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut auf der Traufseite.

6.2 Die maximale Wandhöhe (WHmax), die sich auf die im festgesetzte Bezugshöhe bezieht, beträgt:

- bei einer Satteldachausführung- 5,20 m,
- bei einer Pultdachausführung - 4,50 m auf der niedrigeren Gebäudeseite (Ostseite des Hauptgebäudes) und 9,50 m auf der aufsteigenden Gebäudeseite (Westseite des Hauptgebäudes),
- für untergeordnete Gebäudeteile mit Flachdach (s. § III, 1.2) bis maximal 7,60 m.

6.3 Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens (FOK) darf maximal 0,50 m von der festgelegten Bezugshöhe abweichen.

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

Im gesamten Geltungsbereich gilt die abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO. Einzelgebäude sind in unbeschränkter Länge auf dem Baugrundstück unter Beachtung der Baugrenzen und Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO.

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

Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Sie sind hinsichtlich Ihrer Gestaltung an das Hauptgebäude anzupassen. Die Versorgungsanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO dürfen außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

9. Flächen für Stellplätze (StA) /Fahrradstellplätze und Grundstückszufahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 Abs. 6 BauNVO)

- 9.1 Stellplätze sind nur auf den überbaubaren und den dafür festgesetzten Grundstücksflächen zulässig.
- 9.2 Die sich aus der Nutzung ergebenden notwendige Stellplätze sind nach Art. 47 BayBO nachzuweisen.
- 9.3 Fahrradstellplätze sind im gesamten SO zulässig. Die Anzahl der erforderlichen Fahrradabstellplätze ist an Hand der Richtzahlenliste für den Stellplatzbedarf zu ermitteln (s. GaStS der Stadt Schwabach).
- 9.4 Die Zufahrt vom Uigenauer Weg zur Stellplatzanlage/ offenen Großgarage (OGa) ist mit einer max. Breite von 8,00 m zulässig.
- 9.5 Für die Anlieferung ist eine max. 12,50 m breite Zufahrt vom Uigenauer Weg oder der von Norden angrenzenden Zufahrtstraße zulässig.
- 9.6 Unmittelbare Zugänge oder Zufahrten vom SO-Grundstück zur B 466 (Nördlinger Straße) sind nicht zulässig.

10 Flächen für offene Großgarage (OGa) (§ 12 BauNVO)

- 10.1 Die offene Großgarage (OGa) ist auf der dafür festgesetzten Fläche (OGa) zulässig (s. auch § II.4). Für diese Flächen gilt ein aufschiebendes bedingtes Baurecht gem. § 9 Abs. 2 BauGB (s. § I, 11).

11 **Aufschiebendes bedingtes Baurecht für offene Großgarage (OGa)** (§ 9 Abs. 2 BauGB).

Für die Fläche für offene Großgarage (OGa) gelten folgende Bestimmungen des aufschiebenden bedingten Baurechts (sog. „Baurecht auf Zeit“):

Bei Aufgabe der Nutzung der Anlagen für Energiegewinnung auf der Überdachung der offenen Großgarage ist die Fläche für offene Großgarage in die Fläche für die Stellplatzanlage (StA) umzuwandeln.

Die Stellplatzflächen sind entsprechend der aktuellen Fassung des GaStS der Stadt Schwabach zu begrünen und auszuführen.

12 **Anlagen für Energiegewinnung**

Auf der mit der Umgrenzung von offener Großgarage gekennzeichneten Fläche (OGa) sind Anlagen zur Energiegewinnung im Sinne des § 12 BauNVO auf den überdachten Flächen zulässig. Eine Erweiterung der o. g. Anlagen ist nicht zulässig.

13 **Höhenlagen**

13.1 Stützmauern sind bis zu einer Höhe von max. 1,20 m über die Oberkante der Zufahrtstraße entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze zulässig.

13.2 Ein Geländeaufmassplan ist mit dem Bauantrag vorzulegen.

II. **GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN und ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN** (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art 81 Abs. 2 BayBO)

1. **Gebäudegestaltung**

1.1 Dächer der Hauptgebäude

Für die Hauptgebäude sind:

- Satteldächer mit einer Dachneigung von maximal 20° ,
 - Pultdächer mit einer Dachneigung von bis max. 15 ° .
- zulässig.

1.2 Für untergeordnete Hauptgebäudeteile bis zu 400 m² Gebäudefläche in Summe sind Flachdächer **nur dann** zulässig, wenn sie begrünt werden.

Vor die Fassade vortretende Vordächer (sog. Foliendächer), die entlang der südwestlichen und südöstlichen Hauptgebäudeseite (innerhalb der Baugrenzen) errichtet werden, sind mit einer max. Gesamtfläche von 500 m² zulässig.

1.3 Die festgesetzte Hauptfirstrichtung ist einzuhalten.

1.4 Als Dacheindeckung sind Dachsteine, Dachziegel oder -pfannen und auch andere Dacheindeckungsmaterialien in ziegelroter, altbrauner, grau, schiefergrau bis anthraziter Farbe zulässig, jedoch keine glänzenden oder reflektierenden Materialien. Ausgenommen von dieser Regelung sind die Dächern, die als Solaranlage oder Gründächer ausgebildet werden.

1.5 Die Hauptgebäude sind auf dem Grundstück senkrecht oder parallel zum Uigenauer Weg zu errichten.

2 Dach- und Fassadengestaltung

- 2.1 Fassaden mit einer Länge von mehr als 50 m sind je angefangene 50 m Fassadenlänge durch mindestens ein vertikales Element (z.B. Fassadenversatz, Materialwechsel, vertikales Fensterband) zu gliedern. Davon ausgenommen sind die Fassaden entlang der nordöstlichen Baugrenze.
- 2.2 Die Verwendung von glänzenden Materialien mit einem Reflexionsgrad > 50% für die Fassadenverkleidung bzw. Dacheindeckung ist unzulässig.

3 Nebenanlagen

- 3.1 Für Nebengebäude sind Flachdächer, flachgeneigte Pultdächer bis maximal 10 Grad oder Satteldächer (mit einer dem Hauptgebäude angepassten Dachneigung) zulässig.
- 3.2 Flachdächer der Nebenanlagen sind extensiv zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

4 Stellplatzanlage (StA)/ offene Großgarage (OGa)

- 4.1 Die nicht überdachten Stellplätze sind mit einem wasserdurchlässigen Aufbau (z.B. Rasengittersteine, Trennfugenpflaster) auszuführen, soweit der Unbedenklichkeit im Sinne des DWA-Merkblattes M 153 nichts entgegensteht ein gesonderter Nachweis ist im Baugenehmigung- bzw. Freistellungsverfahren vorzulegen.
Die vorhandenen, rechtmäßig errichteten Stellplätze, die dieser Festsetzung widersprechen, genießen Bestandschutz.
- 4.2 Die offene Großgarage ist mit einer flach- bzw. mit max. 3 % flachgeneigten Überdachungen zu überdecken (s. auch § III. 1).

5 Solar- und Photovoltaikanlagen

- 5.1 Solar- und Photovoltaikanlagen auf dem Hauptgebäude sind nur als in die Dachdeckung integrierte oder mit derselben Neigung aufgesetzte Anlagen zulässig.
Bei Flachdächern der untergeordneten Gebäudeteile müssen aufgeständerte Anlagen mindestens 2,0 m von der Gebäudekante zurückgesetzt sein und dürfen die Attikahöhe um maximal 1,50 m nicht überschreiten.
- 5.2 Auf den Nebengebäuden sind die o.g. Anlagen allgemein zulässig.
- 5.3 Auf der Überdachung der offeneren Großgarage (OGa) im Umfang der festgesetzten Umgrenzung sind Solar- und Photovoltaikanlagen sowie Hautanlagen für Energiegewinnung flächenbündig mit der Dachneigung oder aufgeständert zulässig.
Bei aufgeständerte Anlagen gelten die im § II, 5.1 genannten Gestaltungsvorschriften.
Die bestehenden Anlagen für Energiegewinnung, die dieser Festsetzung widersprechen, genießen Bestandschutz.

6 Einfriedungen

- 6.1 Es sind nur offene, sockellose Einfriedungen (z.B. Drahtgeflechte, Stabgitter) unter Beachtung der Festsetzung im nachstehenden Punkt 6.2 bis zu einer Gesamthöhe von 1,20 m zulässig. Dabei sind die Bestimmungen im Bereich der Bauverbotszone (§ VII, 1) zwingend zu beachten.
- 6.2 Die private Grünfläche entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze ist nicht einzufrieden.

- 6.3 Tore oder Schranken bis zur einer Höhe von 1,20 m in Grundstückszufahrten sind zulässig.
- 6.4 Zusammenhängende Einfriedungen sind so zu gestalten, dass sie in Material, Höhe und Farbe aufeinander abgestimmt sind.
- 6.5 Werbende und sonstige Hinweisschilder sind gem. § 9 Abs. 6 FStrG innerhalb der Anbauverbotszone der Bundesstraße B 466 unzulässig. Außerhalb der o.g. Zone sind die Werbeanlagen so anzubringen, dass die Aufmerksamkeit des Kraftfahrers nicht beeinträchtigt wird und sie müssen am Ort der Leistung stehen.
Werbeanlagen und Hinweisschilder auch > 1m², sind gesondert zu beantragen.
Für den Geltungsbereich der Planung gilt die **Werbeanlagensatzung der Stadt Schwabach (WAS) in jeweils gültiger Fassung**.
Auf der zum östlich angrenzenden Wohngebiet zugewandten Gebäudeseite sind keine Werbeanlagen zulässig.

7. **Standplätze für Abfall- und Wertstoffbehälter**

Standplätze für bewegliche Abfall- und Wertstoffbehälter sind in das Gebäude zu integrieren oder so einzuhausen bzw. zu begrünen, dass sie von den öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen nicht sichtbar sind.

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

Alle Ver- und Entsorgungsleitungen innerhalb des Geltungsbereichs sind unterirdisch zu verlegen.

9. **Funk- und Sendeanlagen** (§ 1 Abs. 6 BauGB)

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

10. **Sonstige Festsetzungen**

Die sichtbare Lagerung von Gegenständen auf Grundstücksflächen entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen ist nicht zulässig.

III. **GRÜNORDNUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

Hinweis:

Die Auswahl der Pflanzungen im Planungsgebiet kann der, der Begründung beigelegten Auswahlliste als Empfehlung für das vorzunehmende Pflanzgebot entnommen werden (s. Anlage 2 der Begründung).

1. **Anpflanzungen auf den Grundstücken und im Bereich der Stellplatzanlage**

- 1.1 Alle Flächen auf den Baugrundstücken, die nicht durch Gebäude, Wege, Zufahrten, Stellplätze oder andere Nebenanlagen in Anspruch genommen werden, sind als Vegetationsflächen anzulegen, d.h. mit Rasen- oder Wiesenvegetation anzusäen oder mit Gräsern, Stauden oder Gehölzen zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Flächenhafte Stein-/ Kies-/ Split- und Schottergärten oder -schüttungen sind unzulässig. Es sind standortgerechte und einheimische Bäume und Sträucher/ Hecken zu pflanzen und auf Dauer zu unterhalten (siehe Auswahlliste). Dabei sind die „FLL-Empfehlung für Baumpflanzungen –Teil 2“ (aktuelle Fassung) anzuwenden.

- Für jeden Baumstandort ist eine Pflanzfläche von min. 15 m² zu gewährleisten. Ist das Pflanzbeet für den Einzelbaum auf der Parkfläche nicht ausreichend groß, kann dies durch den Einbau einer Wurzelbrücke kompensiert werden.
- An den zur Erhaltung festgesetzten Bäumen ist die Bodenfläche im Kronentraufbereich zuzüglich 1,50 m von jeglicher Beeinträchtigung freizuhalten. Veränderungen des Niveaus (Auf- bzw. Abgrabungen, Aufschüttungen) und Versiegelungen dürfen dort nicht erfolgen. Die Unterpflanzung der Bäume erfolgt durch Bodendecker. Können vorhandene Bäume erhalten werden, reduziert sich die Anzahl der zu pflanzenden Bäume dementsprechend. Für die standortgerechten Pflanzen bzw. das Saatgut ist ein Nachweiszertifikat zu erbringen.

Aufgrund der schwierigen Standortbedingungen wird empfohlen hier Baumarten zu pflanzen, die in der Pflanzliste besonders gekennzeichnet sind. Abgänge sind unverzüglich gleichwertig nachzupflanzen.

Mit dem Bauantrag ist ein Baumbestandsplan vorzulegen.

- 1.2 Auf den nicht überdachten Flächen für die Stellplatzanlage sind die Pflanzvorschriften der jeweils gültigen Garagen- und Stellplatzsatzung der Stadt Schwabach zu beachten.
- 1.3 Die Flachdächer der baulichen Anlagen sowie der Nebenanlagen sind extensiv zu begrünen (s. auch Ausnahmen in § II. 1.2).
- 1.4 Vorhandene Kabellagen sind zu berücksichtigen.

2. Anpflanzungen im SO entlang des öffentlichen Rad- und Fußweges FI.Nr. 1126

Die im Planblatt als „Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ festgesetzten Flächen sind zusätzlich zum Erhalt der bestehenden, im Planblatt eingezeichneten Bäume mit den 2-reihigen Heckenpflanzen als freiwachsende Hecken anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

3. Anpflanzungen im SO entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze

Im Umgriff der festgesetzten privaten Grünfläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze ist eine Erweiterung und Ergänzung der „Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ umliegenden bereits vorhandenen Heckenanteile durch Anpflanzung standortgerechter und heimischer Bäume, Gebüsche, Hecken und Säume festgesetzt. Für die standortgerechten Pflanzen bzw. das Saatgut ist ein Nachweiszertifikat zu erbringen.

Der o.g. Heckenbestand und seine Erweiterung sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang in der vorgeschriebenen Qualität zu ersetzen.

Ein Freiflächengestaltungsplan ist mit dem Bauantrag zwingend vorzulegen.

4. Zuordnung von ökologischen Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches zu diesem Bebauungsplan (§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB)

Auf dem Grundstück FI.Nr. 420/2, Gemeinde Kammerstein ist eine 1.890 m² große Ausgleichsfläche außerhalb des Geltungsbereiches diesem Bebauungsplan fest zugeordnet (s. Planblatt).

Auf den externen ökologischen Kompensationsflächen werden 567 Wertpunkte erbracht. Die Beschreibung der ökologischen Kompensationsmaßnahmen auf der o.g. Fläche ist der Anlage 2 zu entnehmen.

IV. UMWELTSCHUTZ

1. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes (§ 5 Abs. 2 Nr.6 und Abs. 4 BauGB sowie § 9 Abs. 1 Nr.24 und Abs. 6 BauGB)

Mit dem Betrieb des Lebensmittelmarktes sind die Immissionsrichtwerte der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm in jeweils aktuellen Fassung) in der Nachbarschaft einzuhalten.

Das Lärmschutzgutachten des IB Sorge vom 22.09.2020 (Bericht Nr. 14836.2a) ist Bestandteil der Begründung dieses Bebauungsplanes.

Aktive Schallschutzvorkehrungen

In Verlängerung des Hauptgebäudes entlang der östlichen Grundstücksgrenze Flur-Nr. 1130/1 ist eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 2,0 m ü. GOK in 3,0 m Entfernung zur östlichen Grundstücksgrenze festgesetzt (siehe Planblatt).

Je nach Größe des Gebäudes ändert sich die Länge dieser Wand in der Form, dass sie zwingend bündig mit dem Gebäude abschließt.

Lärmschutzvorsorge auf die umliegende Wohnbebauung

- Als Immissionsrichtwerte sind nordöstlich und östlich des festgesetzten Sondergebietes die Werte für ein Allgemeines Wohngebiet von tags 55 dB(A) und nachts 40 dB(A), zugrunde zu legen.
- Während der Nachtzeit (von 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) sind keine lärmverursachenden betrieblichen Aktivitäten zulässig.
- Eine Steigerung der Anzahl der Anlieferungen gegenüber den erfassten Kfz- Zahlen in der Lärmschutzuntersuchung des Ing. Büro IB Sorge vom 22.09.2020 (Bericht Nr. 14836.2a) ist nur dann zulässig, wenn die zulässigen Immissionswerte nicht überschritten werden.
- Zur Abwehr von Lärmimmissionen auf das angrenzende Wohngebiet des Bebauungsplans S-116-17 dürfen die Öffnungen für lärm erzeugende Nutzungen (Lüftungen, Filter o.ä.) nicht auf der dem Wohngebiet zugewandten Seite (vom Osten) liegen.

Kundenparkplatz

Die Kundenfahrverkehre sind ausschließlich innerhalb des Beurteilungszeitraums tags (6.00 Uhr bis 21.00 Uhr) abzuwickeln.

Haustechnische Anlage, Kälte-, Klima- und Lüftungstechnik

Für die technischen Aggregate sind die folgende Schalleistungspegel und Betriebszeiten zu beachten.

Anlage	Schalleistungspegel L _w in dB(A)	Betriebszeit
CO ₂ -Gaskühler, Typ: GGHV CD 080.2QF/12E-40, Firma Güntner	75 ¹⁾	24 Stunden
Zu- und Fortluft Kältemaschinenraum (gesamt)	60	24 Stunden

¹⁾ Einschließlich eines Zuschlages für Tonhaltigkeit K_T = 3 dB

Tabelle 1- Seite 18 aus dem Lärmschutzgutachten des IB Sorge vom 22.09.2020 (Bericht Nr. 14836.2a).

Technische Anlagen müssen dem Stand der Technik entsprechen.

Tonhaltige Geräuschanteile sind zu vermeiden.

Sofern im Zuge der weiteren Planungen zusätzliche technische Anlagen (z.B. Wärmepumpen) vorgesehen werden, ist eine schallschutztechnischen Prüfung erforderlich.

Im Falle einer Betriebsveränderung, die von der beiliegenden Betriebsbeschreibung abweicht, ist die Vorlage eines Lärmschutznachweises vom Betreiber zwingend zu erbringen.

Die Schallschutznachweise sind mit dem Bauantrag zwingend vorzulegen.

V. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

1. Baubeschränkungen Bundesstraße B 466 (§ 9 FStrG)

Die Bauverbotszone entlang der Bundesstraße B 466 gilt beidseitig in einer Breite von 20 m (gemessen ab der Fahrbahnaußenkante). In diesem Bereich sind jegliche baulichen Anlagen (Nebenanlagen, befestigte Flächen, Stellplätze, Werbeanlagen, Einfriedungen, Lagerflächen und sonstigen Anlagen nach der BayBO) unzulässig.

Ausnahmen können durch das Staatliche Bauamt Nürnberg auf Antrag ausschließlich für Einfriedungen, Errichtung von Lärmschutzanlagen und die Bepflanzungen, sowie für den Ausbau des bestehenden öffentlichen Geh- und Radwegs (Fl.nr. 1126/6) erteilt werden.

Die Baubeschränkungszone entlang der Bundesstraße B 466 gilt beidseitig in einer Breite von 40 m (gemessen ab der Fahrbahnaußenkante). In diesem Bereich unterliegenden Bauvorhaben der Zustimmung bzw. Genehmigung der Obersten Landesstraßenbaubehörde (Staatliches Bauamt Nürnberg).

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) (s. auch § I, 9 -Grundstückszufahrten).

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

Die rechtmäßig errichteten Lärmschutzanlagen und Einfriedungen sowie im Bestand vorhandenen Baumpflanzungen genießen Bestandschutz.

2. Sichtdreiecke

Innerhalb der Sichtdreiecke dürfen auf den Grundstücken die Nebenanlagen, Anpflanzungen aller Art, Einfriedungen oder Holzlager eine maximale Höhe von 0,80 m über die Fahrbahn nicht überschreiten.

VI. HINWEISE

1. Unterlagen

Mit dem Bauantrag bzw. der Genehmigungsfreistellung ist eine Betriebsbeschreibung zwingend vorzulegen.

Es wird darauf hingewiesen, dass zu den Antragsunterlagen im Regelfall außer der geforderten Betriebsbeschreibung auch u.a. Freiflächengestaltungsplan und Nachweis nach DWA-Merkblatt M 153 unter Einhaltung der Festsetzungen beizufügen sind.

2. Schutzabstände zur 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 und Schutzvorkehrungen sind dabei zu beachten.

3. Schutzvorkehrungen

Während der Bauphase sind die Bäume, Pflanzenbestände und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen zu schützen. Vor Baubeginn ist dieser Bereich zur Baufläche hin durch einen ortsfesten Schutzzaun abzugrenzen. Verletzungen an den Bäumen im Wurzel-, Kronen- und Stammbereich sind umgehend fachmännisch zu behandeln.

4. Vermeidungsmaßnahmen

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung (V) und Ausgleich (A) werden durchgeführt, um Gefährdungen der nach den hier einschlägigen Regelungen geschützten Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen:

V: Die Gehölzbeseitigungen innerhalb der für die Erweiterung des Gebäudes vorgesehenen Fläche erfolgen **zwischen Oktober und Februar** außerhalb der Brutzeit von Vögeln (1. März bis Ende September).

Für den Fall, dass Gehölzbeseitigungen innerhalb der Vogelschutzzeit **zwischen März und September** erfolgen sollen, ist eine Genehmigung erforderlich. Außerdem muss kurz vor der Maßnahme geprüft werden, ob auf der Fläche oder in den Gehölzen Vögel brüten. Im Falle von aktueller Vogelbrut muss die Maßnahme auf einen Zeitpunkt nach Flüggewerden der Jungtiere verschoben werden.

5. Abführung von Oberflächenwasser

- 5.1 Die Entwässerung erfolgt in einem modifizierten Mischsystem. Es ist der § 10 Abs. 1 der städtischen Entwässerungssatzung (in der jeweils aktuellen Fassung) anzuwenden.

Gemäß der Kanalnetzberechnung beträgt der zulässige Abflussbeiwert $\psi = 0,45$.

Bei Überschreitung dieses Wertes sind Regenrückhaltmaßnahmen notwendig.

Diese sind nach den anerkannten Regeln der Technik (DWA Vorschrift und Merkblätter) zu dimensionieren. Der Nachweis der qualitativen Belastbarkeit des Grundwassers und die detaillierte Entwässerungsplanung ist mit dem Bauantrag bzw. Genehmigungsfreistellungsunterlagen im Rahmen der gesonderten Entwässerungsgenehmigung zwingend vorzulegen.

- 5.2 Nach Aufforderung der Stadt Schwabach ist eine hydraulische Bemessung der Leitung bis zu öffentlichen Kanal vorzulegen.
- 5.3 Die Regenrückhaltemaßnahmen sind erforderlich. Die Abwassereinleitungsmenge ist auf max. 10l/s zu begrenzen. Für die erforderliche Rückhaltung von Niederschlagswasser vor Einleitung in den öffentlichen Kanal können Zisternen (gem. § VII, 6) nicht angerechnet werden.
- 5.4 Das abfließende Oberflächenwasser darf nicht auf öffentliche Verkehrsflächen geleitet werden.
- 5.5 Eine im Bebauungsplan festgesetzte offenporige, wasserdurchlässige Befestigung der Bodenbeläge von der Stellplatzanlage bzw. andere Verkehrsflächen ist im jeweiligen Entwässerungsantrag vorzulegen.
- 5.6 Bei der Beseitigung von Niederschlagswasser sind Herkunft und die mögliche Verschmutzungsgrad zu berücksichtigen.
- 5.7 Änderungen an der Entwässerungseinrichtung der Bundesstraße B 466 dürfen nur im Einvernehmen mit dem Staatlichen Bauamt Nürnberg erfolgen.

6. Errichtung von Zisternen (Grauwassernutzungsanlagen)

- 6.1 Für die Regenrückhaltung ist der Einbau einer Regenwasserzisterne geeignet. Bei Bau der Zisternen sind Schutzvorkehrungen entsprechend der technischen Vorschriften zwingend zu beachten.
Zisternen benötigen immer einen (Not-)Überlauf. Das Überlaufwasser ist ordnungsgemäß zu beseitigen. Sofern die Notüberläufe der Zisternen an die Schmutzwasserkanalisation angeschlossen werden, sollten diese mit Rückstausicherungen versehen werden um Kurzschlüsse zu vermeiden.
Die Rückhaltefunktion muss durch zusätzliches Volumen, das ständig gedrosselt leerläuft, bereitgestellt werden (Retentionszisterne). Der Drosselabfluss bestimmt das erforderliche Volumen.

Beim Bau von Anlagen für das Sammeln von Regenwasser zur Grau- und Brauchwassernutzung oder von Brunnenanlagen besteht die Meldepflicht nach Trinkwasserverordnung beim Gesundheitsamt (Gesundheitsamt Roth, Weinbergweg 10 in 91154 Roth). Die Anlagen müssen den technischen Vorschriften entsprechen und nach den anerkannten Regeln der Technik (DWA-Vorschriften und Merkblätter) ausgeführt werden. Die Zisternen sind mit einem Überlauf zu versehen. Das Überlaufwasser ist schadlos zu beseitigen.

Die notwendigen Regenrückhaltemaßnahmen sind nach den anerkannten Regeln der Technik (DWA-Vorschriften und Merkblätter) zu berechnen und nachzuweisen.

Als Rückhalteanlagen zur Vermeidung der Abflussverschärfung im Sinne des DWA-M 153 können Zisternen sowie Gartenteiche nicht angerechnet werden.

7. Baumpflanzungen/ Baumschutz

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). Die bestehenden Bäume und Sträucher sind während der Bauarbeiten durch ausreichende Schutzmaßnahmen zu sichern (DIN 18920).

8. Mutterboden

Während der Bautätigkeit ist der Mutterboden schonend zu behandeln und zu schützen, sodass er zur Herstellung von Vegetationsflächen wiederverwendet werden kann. Dabei ist auf die Einhaltung von bodenschützenden Vorschriften zu achten.

9. Durchführung von Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten ökologischen Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen innerhalb des Sondergebietes sind spätestens in der Pflanzperiode nach Abschluss der Baumaßnahmen vorzunehmen.

10. 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.

11. Schutzabstände zur 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.

12. 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. Satzung über die Herstellung von Garagen- und Stellplätzen (GaStS), Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen (Garagenverordnung- GarVO), Werbeanlagensatzung (WAS) Entwässerungssatzung (EWS), Baumschutzverordnung (BaumSchV) in der jeweils aktuellen Fassung.

VII. INKRAFTTRETEN

Der Bebauungsplan S-95-00, 1. Änderung mit integriertem Grünordnungsplan tritt mit der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Schwabach gemäß § 10 BauGB in Kraft und ersetzt die Regelungen des Ursprungsbebauungsplanes S-95-00, der damit außer Kraft tritt.

Hinweis

Sämtliche in diesen textlichen Festsetzungen zitierten Rechtsnormen können zusammen mit den Bebauungsplanunterlagen während der Öffnungszeiten im Referat für Stadtplanung und Bauwesen, Amt für Stadtplanung und Bauordnung, Albrecht-Achilles-Straße 6/8, I. OG, Zimmer 122, einsehen werden.

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan S-95-00, 1.Änderung in der Fassung des Satzungsbeschlusses vom 29.07.2022

Ausfertigung des Bebauungsplans S-95-00, 1. Änderung „Einzelhandel mit Kernsortiment Lebensmittel an der Nördlinger Straße“ mit integriertem Grünordnungsplan

Schwabach, ausgefertigt am 08.08.2022
– S t a d t –

Gez. Peter Reiß
Oberbürgermeister

R. 4
Ricus Kerckhoff
Stadtbaurat

A. 41
Kai Maier

Anlagen:

1. Sortimentsliste zum Bebauungsplans S-95-00, 1. Änderung
2. Anlage zu Festsetzung III.4 „Zuordnung von ökologischen Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches zu diesem Bebauungsplan (§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB)

ANLAGE 1

ZUM TEIL I. 1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG
 der textlichen Festsetzungen

SORTIMENTSLISTE für den Bebauungsplan S-95-00, 1. Änderung

Zur Zentrenrelevanz von Sortimenten – „Schwabacher Sortimentsliste“		
zentrenrelevante Sortimente		nicht-zentrenrelevant Sortimente
nahversorgungsrelevant**	zentrenrelevant	nicht-zentrenrelevant
Nahrungs- und Genussmittel	Bekleidung, Wäsche	Möbel, Küchen
Getränke	Lederwaren, Schuhe	Camping (ohne Zubehör)
Drogerie-, Kosmetikartikel	Haushaltswaren	Sportgroßgeräte
Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel	Glas, Porzellan, Keramik	Bettwaren, Matratzen
Pharmazeutika, Reformwaren	Geschenkartikel	Leuchten/ Lampen
Schnittblumen	Spielwaren	Rollläden, Markisen
Zeitungen, Zeitschriften	Optik, Augenoptik, Hörgeräte	Bodenbeläge, Teppiche, Tapeten, Fliesen
	Uhren, Schmuck	Kfz- und Motorradzubehör
	Sportartikel (ohne Sportgroßgeräte)	Sanitärbedarf
	Sportbekleidung, Sportschuhe	Gartenbedarf, Gartenmöbel, Pflanzen
	Bücher, Papier, Schreibwaren	Elektrogroßgeräte, Installationsmaterial
	Elektrokleingeräte	Büromöbel
	Computer und Zubehör	Kinderwagen
	Unterhaltungselektronik	Maschinen, Werkzeuge
	Bild- und Tonträger	Bauelemente, Baustoffe
	Telekommunikation und Zubehör	Eisenwaren, Beschläge
	Foto	Farben, Lacke
	Heimtextilien	Kamine, Kachelöfen
	Handarbeitsbedarf, Kurzwaren, Stoffe	Tierfutter
	Bettwäsche	sonstiger zoologischer Bedarf und lebende Tiere
	Gardinen	
	Sanitätsbedarf	
	Musikinstrumente und Zubehör	
	Kunstgewerbe, Bilder, Bilderrahmen	
	Angeln, Waffen, Jagdbedarf	
	Erotikartikel	
	Parfümerieartikel	
	Fahrräder und Zubehör	

Quelle: Dr. Lademann & Partner. * Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistischen Bundesamtes, Ausgabe 2008 ** nahversorgungsrelevante Sortimente sind zugleich auch zentrenrelevant.
 Nicht aufgeführte Sortimente sind dem nicht-zentrenrelevanten Bedarf zuzuordnen.

ANLAGE 2 zu Festsetzung III.4

ZUORDNUNG VON ÖKOLOGISCHEN KOMPENSATIONSMABNAHMEN AUßERHALB DES GELTUNGSBEREICHES ZU DIESEM BEBAUUNGSPLAN (§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB)

Maßnahmen

Herstellung

- 2022/2023:

Ausmagerung durch Feldfruchtanbau ohne Düngung mit Abfuhr/Ernte der Feldfrüchte (bereits begonnen).

- 2022:

Pflanzung eines vierreihigen Gebüsches am Nordrand des Grundstückes mit zertifiziert autochthonen Sträuchern, verpflanzt, Pflanzgröße 60 - 100 cm, min. 3 Triebe. Reihenabstand und Abstand in den Reihen 1,5 m;

Arten:

Artnamen Lat.	Artnamen Deutsch	Anteil
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn	20 %
<i>Cornus sanguinea</i>	Blutroter Hartriegel	10 %
<i>Corylus avellana</i>	Europäische Hasel	10 %
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen	5 %
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe	30 %
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose	10 %
<i>Rhamnus catharticus</i>	Kreuzdorn	5 %
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder	10 %

- Verbisschutzzaun, mindestens 1,6 m hoch, hasendicht

Bodenmodellierung zur Steigerung der Strukturvielfalt:

- Modellieren einer Mulde bzw. eines flachen Hügels im Mittelteil der Fläche auf etwa 700 m² mit maximaler Tiefe/Höhe von 30 cm.
- Ausbringung von Lesesteinhaufen

Wiese:

- Glätten des Aushubs, Eggen, um gut mähbare Bodendecke zu entwickeln.
- Mähgutübertragung aus geeigneten Spenderflächen im Juli bzw. Einsatz von autochthonem Saatgut
- Schröpfungsmahd bei Bedarf im Spätsommer 2022

Entwicklungspflege

2023 -2027:

Hecke:

- Wässern bei Bedarf
- Ausmahd der Pflanzung in den ersten drei Jahren
- Ausmahd der Saumbereiche hälftig im Herbst, Mähgutabfuhr
- Rückbau des Zauns 2027; gegebenenfalls längere Standzeit erforderlich, wenn Sträucher nur langsam wachsen.

-

Wiese:

- Mahd ab 15.06 mit Mähgutabfuhr; 1. Mahd heuen (Verbot Silage)
- 2. Mahd im Spätsommer ab 01. September; Mähgutabfuhr
- Verzicht auf jegliche Düngung und chemischen Pflanzenschutz

Die Erfolgskontrolle erfolgt mit Jahr der Durchführung.

Erhaltungspflege

2028 -2036

Hecke:

- Ausmahd der Saumbereiche hälftig im Herbst, Mähgutabfuhr
- Abschnittsweise auf den Stock setzen von Hecken, Umtriebszeit für den Gesamtbestand sieben Jahre, nie mehr als ein Drittel der Hecke, belasseneines Teils des Schnittgutes als Verbisschutz und Strukturelement (Totholz); entfernen von angeflogenen Baumarten durch Rückschnitt, um Schutzstreifen zur Mittelspannungsleitung zu wahren.

Wiese:

- Mahd ab 15.06 mit Mähgutabfuhr; 1. Mahd heuen (Verbot Silage)
- 2. Mahd im Spätsommer ab 01. September; Mähgutabfuhr
- Verzicht auf jegliche Düngung und chemischen Pflanzenschutz