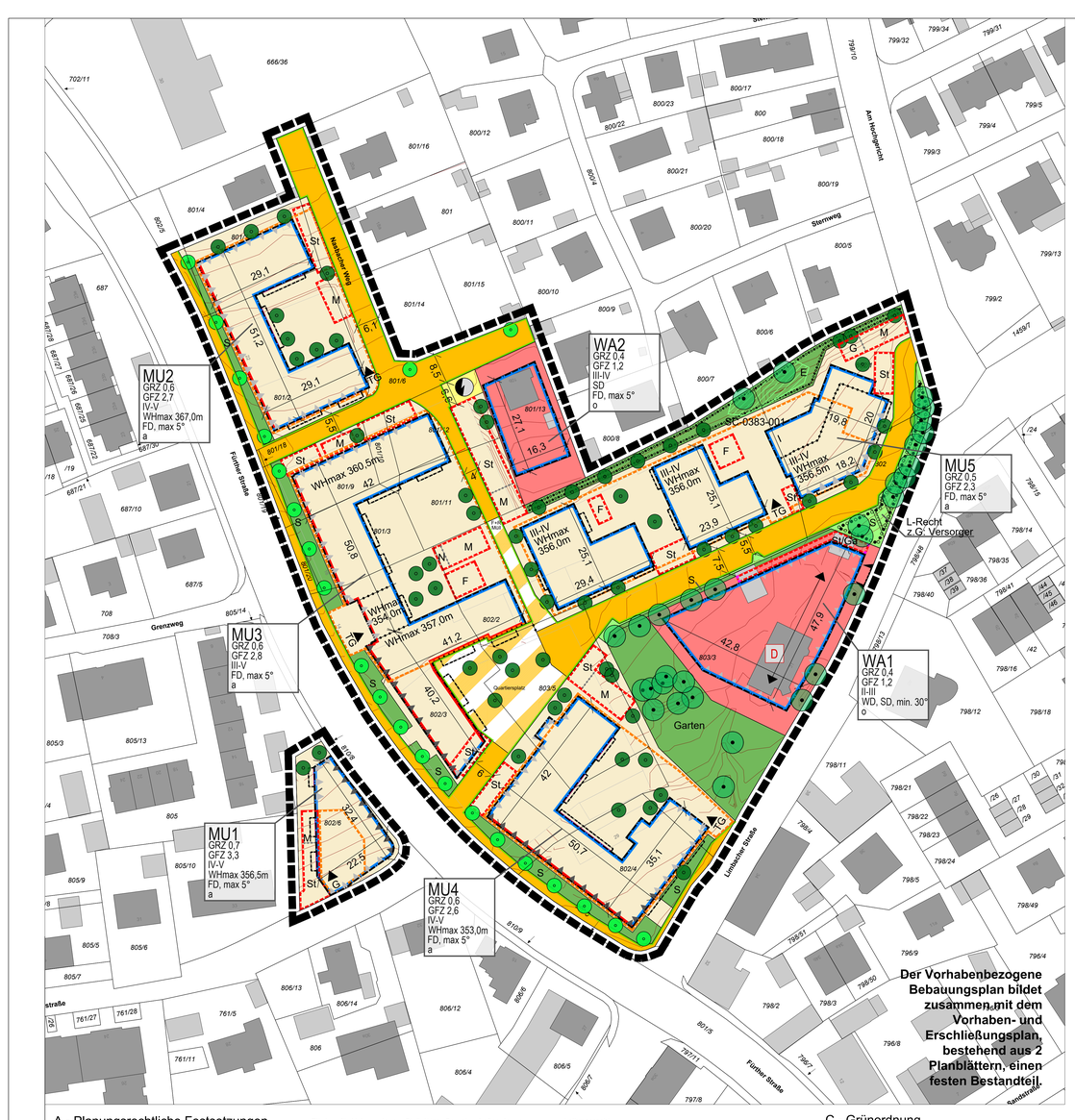


A - Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauNVO)

WA1	Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO mit Angabe der Teilfläche
MU1	Urbanes Gebiet (MU) gemäß § 6a BauNVO mit Angabe der Teilfläche

Maß der baulichen Nutzung, Höhe der baulichen Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB i.V.m. §§ 16-21a BauNVO)

z.B. GRZ 0,6	maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)
z.B. GFZ 2,8	maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ)
WHmax 357,0m	maximal zulässige Wandhöhe von Hauptbaukörpern in Meter über Normalhöhennull (NHN)
z.B. III	maximal zulässige Anzahl an Vollgeschossen
z.B. IV-V	minimal und maximal zulässige Anzahl an Vollgeschossen

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22-23 BauNVO)

o / a	offene / abweichende Bauweise
	Baugrenze
	Baulinie
	Baugrenze für separate Balkonanlagen

Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Gemeinschaftsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

St, StGa	Fläche für Stellplätze Fläche für Stellplätze und Garagen
M	Sammelplatz für Abfall- bzw. Wertstoffe
G	Fläche für Gartenhäuschen
F	Fläche für Fahrradhaus
N	Fläche für Notausgang Tiefgarage
G/TG	Gemeinschaftsgarage (G) / Gemeinschaftstiefgarage (TG) inklusive Zufahrten
▲	Zufahrtsbereich Garage/Tiefgarage
	Einfahrtsbereich Grundstück

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

	Öffentliche Straßenverkehrsfläche
Quartiersplatz	Öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung Hier: Quartiersplatz
FvR, Mul	Öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung Hier: Fuß- und Radweg, Durchfahrt Ver- und Entsorgung
	Straßenbegrenzungslinie

Versorgungsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

	Versorgungsfläche mit Zweckbestimmung Hier: Transformator

Leitungsrecht
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

L-Recht z.G. Versorger	Leitungsrecht Hier: zu Gunsten Ver- und Entsorger

Lärmschutz
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

	Fassadenabschnitt für bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. BImSchG Hier: Verkehrslärm II (siehe textl. Festsetzungen 8.1)
	Fassadenabschnitt für bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. BImSchG Hier: Verkehrslärm II (siehe textl. Festsetzungen 8.2)

Sonstige Planzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungs- und Gründungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
	Abgrenzung unterschiedlicher Art der baulichen Nutzung
	Abgrenzung unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung

B - Gestalterische Festsetzungen

Gestaltung baulicher Anlagen
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO)

FD, max 5°	Flachdach mit maximaler Dachneigung
SD, WD, min. 30°	Satteldach oder Walmdach, mit einer minimalen Dachneigung von 30°
	Firstrichtung

C - Gründordnung

Grünflächen, Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25a, und 25b Abs. 6 BauGB)

S	Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Hier: Straßenbegleitgrün
E	Private Grünfläche mit Zweckbestimmung Hier: Eingrünung
Garten	Private Grünfläche mit Zweckbestimmung Hier: Garten
S	Private Grünfläche mit Zweckbestimmung Hier: Straßenbegleitgrün
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
	Erhalt von Bäumen
	Anpflanzen von Bäumen (mit Standortbindung)
	Anpflanzen von Bäumen (ohne Standortbindung)

D - Nachrichtliche Übernahmen / Hinweise

801/11	Bestehende Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer
	Bestehende Gebäude mit Hausnummer
15	Bemaßung in Metern
D	Einzeldenkmal
SC-0383-001	Biotopskartierung der Stadt Schwabach Hier: Biotoptestfläche Nr. SC-0383-001 "Zwei Alteichen westlich des Waldfriedhofes"

E - Textliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauNVO)

1.1 In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO sind die ausnahmsweise Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO sowie Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig.

1.2 In den Teilflächen des Urbanen Gebiets (MU 1 – MU 5) sind folgende Nutzungen nicht zulässig, auch nicht ausnahmsweise:
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten
- Bordelle und bordellähnliche Betriebe

1.3 Einzelhandelsbetriebe und Betriebe, die Waren an den Endkunden verkaufen, sind nicht zulässig.

Hiervon ausgenommen sind ausschließlich bis insgesamt 3 Betriebe zur Gebietsversorgung im MU1 bis MU4, wenn
- diese aus den in der Schwabacher Sortimentsliste (Anlage G.1) markierten Sortimenten stammen UND
- die maximale Verkaufsfläche in Summe je Sortiment wie folgt nicht überschreitet
  - Nahrungs- und Genussmittel max. 200 m²
  - Getränke max. 200 m²
  - Zeitungen und Zeitschriften max. 100 m², max. 1 Betrieb
  - Geschenkartikel max. 100 m², max. 1 Betrieb
  - Fahrräder und Fahrradzubehör max. 100 m², max. 1 Betrieb
  - nicht zentrenrelevante Sortimente ohne Sortimentsbeschränkung max. 200 m²
- UND das in der Verkaufsfläche enthaltene Randsortiment aus anderen Sortimenten 10 v.H. nicht überschreitet.

1.4 Für die Verteilung der Wohnnutzung und Nicht-Wohnnutzung gelten die Darstellungen des VEP (Vorhaben und Erschließungsplan). Davon abweichende Vorhaben bedürfen der Zustimmung des Stadtplanungsamtes.

2 Maß der baulichen Nutzung und Höhe baulicher Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB i.V.m. §§ 16-21a BauNVO)

2.1 Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung gelten die im Planblatt festgesetzten städtebaulichen Parameter.

2.2 Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) kann durch Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sowie oberirdische Garagen, Stellplätze und Zufahrten i.S.d. § 19 Abs. 4 BauNVO um bis zu 50 v.H. überschritten werden. Dabei darf die maximale Kappungsgrenze von 0,8 nicht überschritten werden.

2.3 Bei der Ermittlung der GRZ und GFZ fließen die mit ihren im Planblatt festgesetzten Flächen der Tiefgaragen (TG) sowie deren Zu- und Ausfahrten gemäß § 19 Abs. 4 sowie § 21a Abs. 4 Nr. 3 BauNVO unberücksichtigt.

2.4 Bei der Errichtung von Spielplatzflächen sind nichtversiegelte Bereiche nicht in der GRZ mitzurechnen.

2.5 Die zulässige Höhe der Hauptgebäude wird durch maximale Wandhöhen (WHmax) bestimmt. Dabei gilt als oberer Punkt der Wand der obere Abschluss der Wand (Attika).

2.6 Technische Dachaufbauten (z.B. Aufzüge, Klimaanlagen) und aufgeständerte Anlagen (z.B. Solaranlagen) dürfen die maximale Wandhöhe um maximal 3 m überragen, wenn die Anforderungen nach Festsetzung 10.6 erfüllt sind.

2.7 Für technische Dachaufbauten (z.B. Aufzüge, Klimaanlagen) gilt eine Flächenbegrenzung von einem Drittel der Grundfläche des Daches (inkl. Attikafläche).

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

3.1 Die überbaubare Grundstücksfläche ist im Planblatt durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzt.

3.2 Folgende Abweichung von der Baugrenze ist zulässig:
Ein Überschreiten der Baugrenze
- um bis zu 1,5m für Balkone oder Loggien innerhalb der festgesetzten Flächen für separate Balkonanlagen
- um bis zu 2m für Terrassenflächen

3.3 Folgende Abweichung von der Baulinie ist zulässig:
Überschreiten und Unterschreiten bis zu 0,3 m zur Gliederung der Fassade
Eintrag der Baulinie zur besonderen Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung "Quartiersplatz" ein Überschreiten um bis zu 2m für Balkone innerhalb der festgesetzten Fläche für separate Balkonanlagen und eine lichte Höhe zwischen Oberkante Quartiersplatz und Unterkante Balkon von 2,8m nicht unterschritten wird.

3.4 Im Urbanen Gebiet (MU) ist die abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO in der Form festgesetzt, dass die Länge der Gebäude 50 m überschreiten darf.

3.5 Im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie der Fürther Straße und Baulinie der Baugebiete MU2 - MU4 gelten die Darstellungen des VEP (Vorhaben und Erschließungsplan). Davon abweichende Vorhaben bedürfen der Zustimmung des Stadtplanungsamtes. Untergeordnete Nebenanlagen sind ausnahmsweise zulässig, wenn sie zwingend dort platziert werden müssen.

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

Zur Bemessung der Abstandsflächen gelten die Regelungen des Art. 6 BayBO.

5 Flächen für Stellplätze und deren Zufahrten
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Abs. 6 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

5.1 Stellplätze für KFZ-Fahrzeuge sind nur zulässig:
- innerhalb der Flächen für Gemeinschaftsgaragen (G/TG)
- innerhalb der Flächen für Stellplätze (St) als nicht überdachte Stellplätze (keine separaten Carports/Garagen)
- innerhalb der Flächen für Stellplätze und Garagen

5.2 Die Decken der Tiefgaragen sind außerhalb von Gebäuden, Terrassen, Zufahrten und Zuwegungen mind. 0,8 m mit fachgerechtem Bodenaufbau zu überdecken. Bei Pflanzung von Bäumen auf der Tiefgarage ist pro Baum auf einer Fläche von mind. 6m² und einer Mindestbreite von 2,5 m ein durchwurzelbarer Raum von mindestens 12 m³ herzustellen. Es ist ein fachgerechter Bodenaufbau von mind. 0,9 m bei kleinkronigen bzw. mind. 1,2 m bei mittelkronigen Bäumen vorzusehen.

6 Führung von Versorgungsleitungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

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

6.2 Die Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen ist auf die geplanten Baumstandorte abzustimmen. Zwischen den Versorgungsleitungen und Baumstandorten ist ein Sicherheitsabstand von mind. 2,50 m einzuhalten. Sollte dieser Mindestabstand unterschritten werden, sind durch den jeweiligen Leitungsträger auf dessen Kosten geeignete Maßnahmen zum Schutz des Wurzelwerkes vorzunehmen.

7 Rückhaltung und Versickerung von Oberflächenwasser
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Zufahrten, Stellplätze und Wege auf den Baugrundstücken (ausgenommen die festgesetzten Tiergaragen-Zufahrten), öffentliche Fuß- und Radwege sowie öffentliche Platzflächen, in denen kein Schwerlastverkehr zu erwarten ist, sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen. Das Material für die Tragschicht unter wasserdurchlässigen Belägen ist so zu wählen, dass eine Versickerung des Oberflächenwassers möglich ist.

8 Immissionsschutz
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)

Den folgenden Festsetzungen liegen die schallimmissionsschutztechnischen Untersuchungen des Ingenieurbüros für Bauphysik Wolfgang Sorge mbH, Nürnberg, Bericht Nr. 15195.4 vom 05. April 2022 zugrunde.

8.1 Entlang der Fassadenabschnitte „Verkehrslärm I" werden die Orientierungswerte gem. DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau" im Tageszeitraum überschritten.

Für Gebäude entlang der Fassadenabschnitte sind Schlafzimmer-Fenster mit einem bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R'w ges gem. DIN 4109 erfüllen.

8.2 Für Gebäude entlang der Fassadenabschnitte „Verkehrslärm II" sind auf den lärmzugewandten Fassadenseiten die Anordnung von zu öffnenden Fenstern vor schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nicht zulässig. Ausnahmen sind nur dann zulässig, wenn durch Konstruktionen gewährleistet wird, dass vor den Fenstern der Aufenthaltsräume die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV von tags 64 dB(A) dauerhaft eingehalten werden.

8.3 Sofern aktive Lärmschutzmaßnahmen in Form von Lärmschutzwänden bzw. Lärmschutzwällen aufgrund der vorhandenen städtebaulichen Situation nicht realisierbar sind oder eine lärmorientierte Grundrissgestaltung durch die Ausschöpfung aller planerischen Möglichkeiten nicht umsetzbar ist, können passive Lärmschutzmaßnahmen am Gebäude zur Einhaltung der zulässigen Innenpegel in den schutzbedürftigen Räumen an diesen Fassaden zugelassen werden.

Für Aufenthaltsräume in schutzbedürftigen Räumen sind die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109-1:2018-01 einzuhalten.

8.4 Sofern in Aufenthaltsräumen die Orientierung mindestens eines Fensters an den lärmabgewandten Fassaden nicht umsetzbar ist, ist durch den Einbau von fensterunabhängigen, schallgedämmten Lüftungseinrichtungen bzw. einer zentralen Lüftungsanlage für eine ausreichende Belüftung zu sorgen.

8.5 Für Außenaufenthaltsbereiche (z.B. Balkone, Terrassen) ist entweder durch Orientierung an lärmabgewandte Gebäudeseiten oder durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie z.B. Balkonverglasung, sicherzustellen, dass in den Außenwohnbereichen der Dauerschallpegel tags von 62 dB(A) eingehalten wird.

9 Grünflächen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25 und Abs. 1a und Abs. 6 BauGB)

9.1 Zu erhaltende Bäume:
Die als zu erhalten festgesetzten Bäume sind in ihrem natürlichen Wuchs zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang an gleicher Stelle nachzupflanzen (Arten gemäß Pflanzliste in der Anlage). Die Ersatzpflanzung ist im Sinne der Baumschutzverordnung mit dem Umweltamt der Stadt Schwabach abzustimmen. Wachsen die zu pflanzenden Bäume nicht an, ist die Ersatzpflanzung zu wiederholen.

Um Schäden an den zu erhaltenden Bäumen während der Bauarbeiten zu verhindern, sind zum Schutz der Bäume erforderliche baubegleitende Maßnahmen zu treffen. Eingriffe in den Wurzelbereich dieser Bäume sind auf ein Mindestmaß zu beschränken.

9.2 Pflanzfestsetzungen:
Für sämtliche Pflanzungen von Bäumen, Sträuchern, Bodendeckern, Hecken- und Kletterpflanzen sind standortgerechte Arten aus der entsprechenden Kategorie der Pflanzenliste (siehe Anhang) zu verwenden.

Die Gehölze sind innerhalb eines Jahres nach Erschließung der Flächen (öffentliche Verkehrsflächen) bzw. nach Nutzungsaufnahme der jeweiligen Bauvorhaben zu pflanzen und dauerhaft fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind gleichwertig zu ersetzen. Formschnitte sind nicht zulässig.

9.2.1 Pflanzqualitäten
Für sämtliche festgesetzten Pflanzungen von Gehölzen sind Arten der entsprechenden Kategorien der Pflanzenliste zu verwenden. Für die festgesetzten Pflanzungen sind mindestens die folgenden Pflanzqualitäten zu verwenden:
- Bäume (mit Standortbindung): Großkroniger Hochstamm, 4 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 20-25 cm;
- Bäume (ohne Standortbindung): Groß- oder Kleinkroniger Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 18-20 cm
- Heckenpflanzen: Strauch, 2 x verpflanzt, 80-100 cm Höhe
- Kletterpflanzen: Solitär, Container, 100-150 cm Höhe

9.2.2 Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen
Alle Flächen auf den Baugrundstücken, die nicht durch Gebäude, Wege, Terrassen, 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. "Schottergärten" sind nicht zulässig.

9.2.3 Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Eingrünung ist im Bereich der Fahr- und Leitungsrechte durch Bepflanzungen zu begrünen, die die unterirdischen Leitungen nicht beeinträchtigen

9.2.4 Zu pflanzende Bäume:
Die zeichnerisch festgesetzten Bäume mit Standortbindung sind an der im Plan eingezeichneten Stelle zu pflanzen, in ihrem natürlichen Wuchs zu pflegen (keine Formschnitte) und dauerhaft zu erhalten. Diese können parallel zur Straßenbegrenzungslinie oder in Richtung der Längsachse der Straße um maximal 1 m verschoben werden. Die zeichnerische Anzahl ist bindend.

Für die zeichnerisch festgesetzten Bäume ohne Standortbindung ist die zeichnerische Anzahl bindend.

9.2.5 Zu pflanzende Sträucher:
Die im Planteil als „Flächen zum Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" sowie „Private Grünfläche mit Zweckbestimmung, hier: Eingrünung" festgesetzten Flächen sind mit den in der Pflanzenliste aufgeführten Gehölzen sowie mit Stauden und Gräsern anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

9.3 Pflanzenliste:
Im Bereich der im Bebauungs- und Grünordnungsplan eingetragenen Pflanzgebotsflächen und Pflanzstandorte ist die Bepflanzung mit standortgerechten Gehölzen gemäß nachfolgender Pflanzenliste vorzunehmen. Dabei sind bei festgesetzten punktuellen und flächenhaften Pflanzgeboten für Bäume und sonstige Bepflanzungen standortgerechte zu verwenden. Die Pflanzen müssen den Gütebestimmungen des Bundes deutscher Baumschulen entsprechen.

9.4 Vermeidungsmaßnahmen
Der Abbruch von Gebäuden und Maßnahmen am Baumbestand (Rodungen, Schnitt etc.), an Kleingehölz und Fassadenbegrünung sind außerhalb der Schutzzeiten für Brutvögel (Brutzeit: 1. März bis 30. September) durchzuführen. Des schließt auch den Schutz von Fortpflanzungsquartieren der Fledermäuse im Baumbestand ein.

Beauftragung einer Fledermausfachkraft zur ökologische Baubegleitung, die im Vorfeld der Abbrucharbeiten jeweils in den verschiedenen Jahren die relevanten Strukturen auf Besatz kontrolliert und zur Verfügung steht um die Arbeiten (Fassadenöffnungen, Abbau von Rohren etc.) zu begleiten. Für die Fällungen und Bearbeitung potenzieller Quartierbäume ist ebenfalls eine Fledermausfachkraft hinzuzuziehen, die die Stämme im Vorfeld der Fällung auf Besatz endoskopisch untersucht. Werden Fledermäuse entdeckt, können die Tiere von der Fachkraft geborgen und versorgt oder zu einem Pfleger verbracht werden.

9.5 CEF-Maßnahmen:
Die Notwendigkeit von Ersatzquartieren ist durch die Fledermausfachkraft im Zuge der ökologischen Baubegleitung zu entscheiden.

Für die potenziell vorkommenden Höhlenbrüter (Feldsperling, Gartenrotschwanz) sind drei Nistkästen pro Art zu verhängen.
Für den potenziell betroffenen Gebäudebrüter Haussperling sind Ersatzkästen (3 Sperlingskolonienhäuser oder 15 Niststeine) bereit zu stellen, z.B. an den neu entstehenden Gebäuden oder im Umfeld. Anbringen der Nistkästen durch einen Experten im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung.
Für die vorgefundenen Mehlschwalben sind 12 künstliche Ersatznester in der unmittelbaren Umgebung und an geeigneter Stelle anzubringen.

10 Gestaltung der baulichen Anlagen
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO)

Fassaden
10.1 Die Gestaltung der Fassaden hat entsprechend dem Vorhaben- und Erschließungsplan in Material und Farbe zu erfolgen. Davon geringfügig abweichende Planungen unterliegen der Einzelfallprüfung des Stadtplanungsamtes und unter der Zielsetzung einer durchgehenden hochwertigen Gestaltung im gesamten Quartier.

Die Baugebiete MU1 - MU5 und WA1 - WA2 sind mindestens jeweils für sich einheitlich zu gestalten.

10.2 Glänzende Materialien sowie dunkle und grelle Fassadenfarben sind nicht zulässig. Eine Bienchenung für einzelnen Fassadenteilen ist ausgeschließen. Für die Fassadenfarbe ist ein Hellbezugswert von mindestens 30 bis maximal 100 zu wählen.

10.3 Die Brüstungen von Balkonen sind im Bereich des festgesetzten Quartiersplatzes mit transluzenten Materialien herzustellen. Ausnahmen können durch das Stadtplanungsamt zugelassen werden, wenn eine einheitliche Gestaltung der dem Platz zugewandten Fassaden im Zusammenspiel mit der Platzgestaltung gewährleitet sind.

In den übrigen Bereichen der Urbanen Gebiete sind Brüstungen von Balkonen entsprechend der Darstellungen des VEP herzustellen und ggf. erforderlicher Sichtschutz einheitlich in jedem MU in Material und Farbe auszubilden.

10.4 Außenliegende Treppenhäuser / -türme, die zu öffentlichen Verkehrsflächen angeordnet sind, sind durch Fassadenbegrünungen mit Hilfe von Anpflanzungen entsprechend der Pflanzenliste auf ihrer gesamten Höhe einzufassen. Alle anderen Treppenhäuser/- türme sind durch geschickte Positionierung der Anpflanzungen und der Gestaltung der privaten Freiflächen in ihrer Wirkung zu reduzieren.

Dächer
10.5 Für die Bedeckung von Dächern der Haupt- und Nebengebäude sind die Materialien Kupfer, Zink, und Blei ausgeschlossen.

10.6 Flachdächer auf Haupt- und Nebengebäuden sind mit einer extensiven oder intensiven Dachbegrünung zu versehen. Ausnahmen bilden die von untergeordneten Dachterrassen und notwendigen technischen Dachaufbauten (z.B. Aufzüge, Klimaanlagen) eingenommenen Flächen. Es sind hochwertigkeitsresistente und standorttypische Arten zu verwenden. Die Stärke der Substratschicht muss bei Hauptgebäuden mindestens 8 cm und bei Nebengebäuden mindestens 4 cm betragen. Dies ist bereits bei Statik und Konstruktion der baulichen Anlagen zu berücksichtigen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

10.7 Im gesamten Plangebiet sind auf Flachdächern von Haupt- und Nebengebäuden Anlagen zur Nutzung von Solarenergie zulässig, ebenso notwendige Aufständerungen. Die Dachflächen unterhalb von Aufständerungen auf Flachdächern sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen.
Ausnahmsweise kann von der extensiven Dachbegrünung abgesehen werden, wenn durch geringe Aufständerungshöhe oder -winkel darunterliegende Flächen stark verschattet werden.

10.8 Technische Dachaufbauten und aufgeständerte Anlagen (textliche Festsetzungen 10.6 und 10.7) sind um das Maß ihrer Höhe über der tatsächlichen Wandhöhe von der Außenkante der Dachfläche zurückzusetzen. Für technische Dachaufbauten und aufgeständerte Anlagen ist eine Überschreitung der maximal zulässigen Wandhöhe um maximal 3 m zulässig.

10.9 Im WA1 sind Gebäude respektive die Firstrichtung parallel zur angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche auszurichten. Es sind ausschließlich symmetrische Sattel- oder Walmdächer zulässig.

Einfriedungen
10.10 Mauern und Stützwände sind entsprechend der Pflanzenliste zu begrünen.

10.11 An den Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen dürfen Einfriedungen eine max. Höhe von 1,20 Meter über dem Niveau der angrenzenden Straßenoberkante nicht überschreiten. Zulässig sind nur Maschendraht- und offene Stabgitterzäune mit Hinter- oder Vorpflanzung. Hecken dürfen diese Höhe bis max. 1,50 Meter über Straßenoberkante überschreiten.

10.12 Hecken an den Grenzen zum öffentlichen Straßenraum sind gemäß Pflanzenliste auszuführen.

10.13 Stützmauern entlang von Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sind nur bis zu einer Maximalhöhe von 1,0 m zulässig. Größere Höhenunterschiede im Gelände sind als bepflanzte Böschungen mit einer Maximalneigung von 1: 1,5 oder durch einen horizontalen, bepflanzten Versatz von mind. 1,0 m zwischen den Stützmauern herzustellen. Stützmauern aus Beton, Winkelstützen und Gabionen sind mit Kletter- bzw. Rankpflanzen zu begrünen.

Eine Kombination von Geländermodellierungen jedweder Art (Aufschüttungen, Stützmauern etc.) und offenen Einfriedungen und /oder Laubhecken an den Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen ist zulässig.
Für offene Einfriedungen ist eine zusätzliche Höhe von 1,0 m bis zu einer maximalen Gesamthöhe von 2,0 m zulässig.
Für Laubhecken ist eine zusätzliche Höhe von 1,5 m bis zu einer maximalen Gesamthöhe bis 2,5 m zulässig.
Bezugspunkt der Höhen ist die angrenzende öffentliche Verkehrsfläche.

Im WA1 ist ein Ersatz der bestehenden Stützmauer entlang der Lindacker Straße in gleicher Höhe zulässig.

Standorte für Wertstoffe / Abfälle
10.14 Standplätze für private Abfall- und Wertstoffbehälter sind in die Gebäude zu integrieren oder so einzubauen oder zu begrünen, dass die Abfall- und Wertstoffbehälter von öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen aus nicht sichtbar sind.

Werbeanlagen
10.15 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt die Satzung über Außenwerbung in der Stadt Schwabach (Werbeanlagensatzung - WAS) in der jeweils gültigen Fassung (derzeit vom 17.12.2012).

F - Textliche Hinweise

1 Städtische Satzungen
Es wird darauf hingewiesen, dass im Geltungsbereich neben den Festsetzungen dieser Satzung die weiteren städtischen Satzungen bzw. Verordnungen in der jeweils aktuellen Fassung zu berücksichtigen sind. Dazu gehören unter anderem (nicht abschließend):
- Satzung über die Herstellung von Garagen und Stellplätzen (Garagen und Stellplatzsatzung - GaStS -)
- Verordnung zum Schutz des Baumbestands in der Stadt Schwabach (BaumSchVO)
- Satzung über Außenwerbung in der Stadt Schwabach (Werbeanlagensatzung – WAS)
- Satzung für die öffentliche Entwässerungseinrichtung der Stadt Schwabach (Entwässerungssatzung – EWS)

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

2 Freiflächengestaltungsplan
Ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan ist mit dem Bauantrag zwingend vorzulegen.

3 Artenschutz
Bei Erschließung und Bebauung ist darauf zu achten, dass keine Strukturen mit Fallenwirkung für Kleintiere (z.B. Eidechsen, Spitzmäuse, Igel) entstehen, z.B. durch offene Fallrohre oder Lichtschächte, Gullis unmittelbar an Bordsteinen, tiefe Abflussrinnen o.ä. Bordsteine sind abschnittsweise abzuschrägen, Sockel von Gartenzäunen unterbrochen auszuführen, so dass sie für Kleintiere keine Barrieren bilden.

4 Grundwasser
Wird im Zuge von Baumaßnahmen (auch Erschließungsmaßnahmen) unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und die Stadt Schwabach als untere Wasserbehörde zu benachrichtigen.

Die vorübergehende Absenkung bzw. die Entnahme (Bauwasserhaltung) während der Bauarbeiten stellt einen Benutzungstatbestand nach § 9 WHG dar und bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach Art. 70a BayWG.
Eine Ableitung von Grundwasser ist trotzdem kurzfristig, für die Dauer der Bauzeit, zulässig. Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig.

Werden beim Bau bei Grund- oder Schichtenwasserstände vorgefunden, sind die Keller der Gebäude wasserdicht (z. B. als „weiße Wanne") herzustellen.

5 Leitungs- bzw. Baumschutzabstände
Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 zu beachten.

Zur Sicherung der festgesetzten Bestandsbäume wird eine baumfachliche Baubegleitung empfohlen.

Zwischen gepflanzten Baumstandorten und Versorgungsleitungen, ist nach dem DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen" ein Abstand von 2,50 m einzuhalten. Bei der Verlegung von Leitungen ist der gleiche Abstand zu Bäumen einzuhalten.
Sollten diese Mindestabstände im Einzelfall unterschritten werden, sind vom Verursacher entsprechende Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. die hierdurch entstehenden Kosten zu übernehmen.

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

6 Stadtentwässerung
Es ist ein Überflutungsnachweis gem. DIN 1986-100 zu führen. Die Entwässerungsanlage ist so zu bemessen, dass ein ausreichender Schutz vor unplanmäßiger Überflutung gegeben ist. Die Ableitung von Oberflächenabflüssen auf öffentliche Flächen oder Nachbargrundstücke ist nicht zulässig.

Die Nachweise sind in der objektbezogenen Entwässerungsplanung zu beachten.

7 Bodendenkmäler / Bodenfunde
Alle Beobachtungen und Funde (z.B. Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Skelette, Scherben und Knochen) müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhafte Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder direkt dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden.

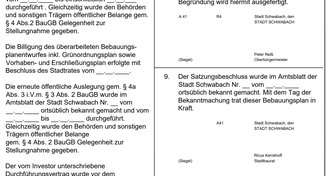
8 Bodenschutz
Sollte im Rahmen von Erdarbeiten Boden gefunden werden, der durch seine Beschaffenheit (Fremdbestandteile, Verfärbung, Geruch o.Ä.) einen Altlastenverdacht vermuten lässt, so sind die Erdarbeiten sofort einzustellen. Die zuständigen Stellen beim Umweltamt Schwabach und das Wasserwirtschaftsamt Nürnberg sind in diesem Fall umgehend zu verständigen.
Die zusammenfassende Stellungnahme von Ingenieurbüro DAS vom 24.02.2023 ist zu berücksichtigen.
Die bevorstehenden Untersuchungen im Rahmen der Sanierungsarbeiten bzw. Beweissicherung sind nach dem aktuell, überarbeiteten LfU-Merkblatt 3.8/1 (unter Berücksichtigung des Eluat-Verfahrens mit Eluion 2:1) durchzuführen und auszuwerten.

9 Bodenarbeiten
Bauarbeiten und bodenschonend vorzunehmen. Die Vorgaben zum besonderen Schutz des Mutterbodens und zum Umgang und zum Schutz von Boden nach DIN 19731und § 12 BBodSchV sind dabei zu beachten.

Zur Verfüllung von Baugruben darf nur nachweislich unbelastetes Material zum Wiedereinbau herangezogen werden. Bei Bedarf ist der Wiedereinbau mit den zuständigen Fachbehörden abzustimmen.

10 Immissionsschutz
Abweichungen von den im Bericht 15195.4 genannten Beurteilungspegeln sind zulässig, wenn im Einzelfall nachgewiesen wird, dass unter Berücksichtigung anderer Gebäudegeometrien, aktiver Lärmschutzmaßnahmen bzw. der aktuellen Dateriage geringere Beurteilungspegel vor den Fassaden der geplanten Gebäude auftreten.

11 Medienschnitt



G - Anlage zu den textlichen Festsetzungen

1 Schwabacher Sortimentsliste 2019

zentrenrelevante Sortimente		nicht zentrenrelevante Sortimente	
WZ 2008	NACE Rev. 2	WZ 2008	NACE Rev. 2
Apotheken,