



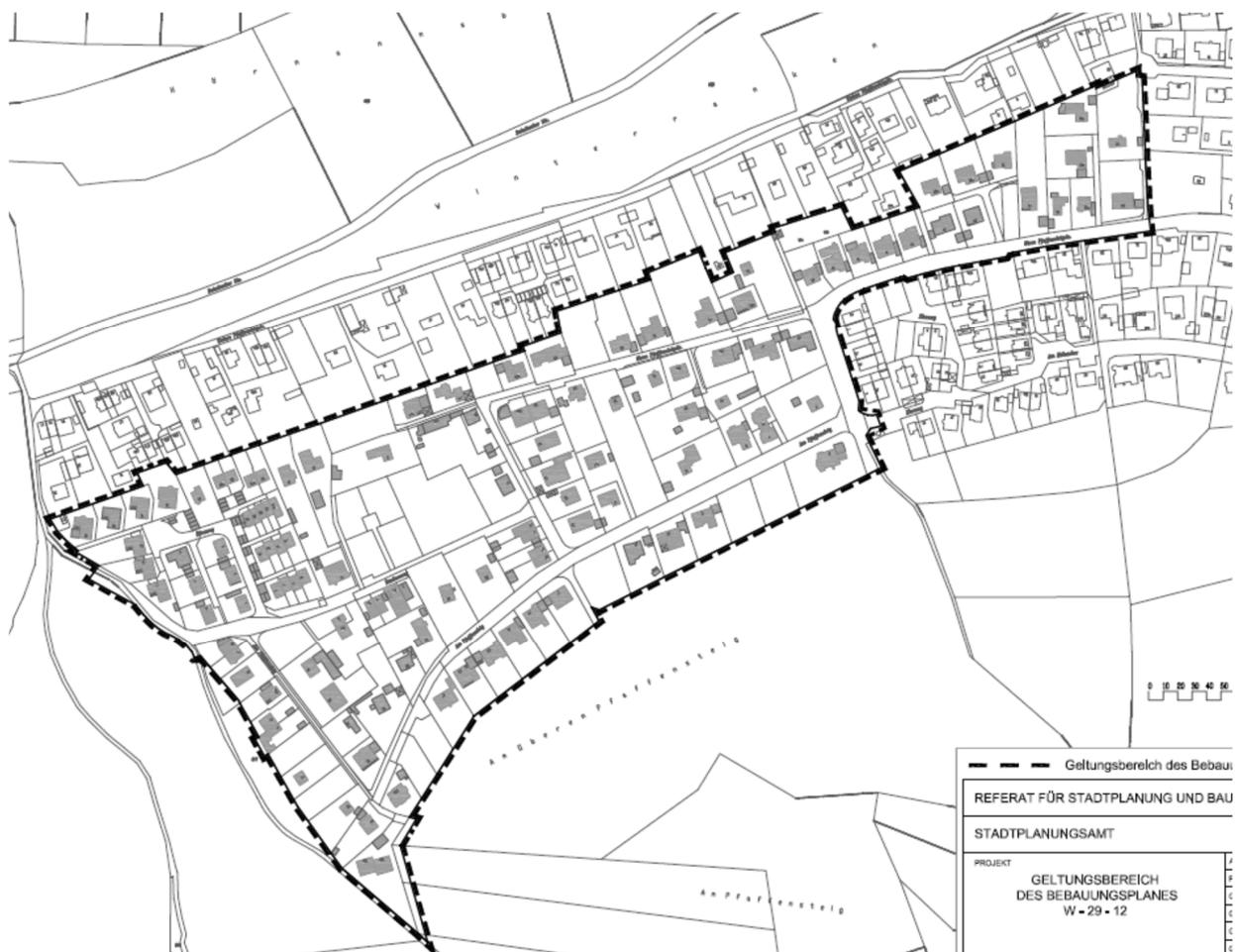
BEGRÜNDUNG

BEBAUUNGSPLAN W - 29 - 12

„SÜDLICHER PFAFFENSTEIG“

MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

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



A. Städtebaulicher Teil

B. Umweltbericht

STADT SHWABACH

Referat für Stadtplanung und Bauwesen

Amt für Stadtplanung und Bauordnung

Stand: in der Fassung der erneuten beschränkten und verkürzten öffentlichen Auslegung

1.	PLANUNGSGRUNDLAGEN, BESTANDSBESCHREIBUNG	4
1.1	Lage und Größe des Gebietes	4
1.2	Aktuelle Nutzung	4
2.	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	5
3.	RAHMENBEDINGUNG DER PLANUNG	6
3.1	Entwicklungsgebot aus dem Flächennutzungsplan	6
3.2	Abgrenzung des Geltungsbereiches	6
3.3	Planungsrechtliche Situation	7
4.	BESCHREIBUNG DER PLANUNG	7
	Bebauungsstruktur	7
	Sonderfall-Reihenhausbebauung	7
	Überbauung der Grundstücksflächen	7
	Erschließung	8
5.	GEPLANTE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE	9
5.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	8
5.1.1	Art der baulichen Nutzung	8
	Allgemeines Wohngebiet	8
5.1.2	Maß der baulichen Nutzung	12
5.1.2.1	Zulässige Grundflächenzahl (GRZ)	12
5.1.2.2	Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden	18
5.1.2.3	Überbaubare Grundstücksflächen	19
5.1.2.4	Gebäudehöhen	21
5.1.2.5	Bauweise	22
5.1.2.6	Verbindliche Maßzahlen	25
5.1.2.7	Nebenanlagen	25
5.1.2.8	Garagen und Stellplätze	25
5.1.2.9	Flächen für Abfallentsorgung	26
5.1.2.10	Flächen für Versorgungsanlagen- Elektrizität	26
5.2	Baugestalterische Festsetzungen	26
	Dächer und Fassaden	26
	Dachaufbauten	25
	Höhenlage	25
	Grundstückseinfriedungen	25
	Solar- und Photovoltaikanlagen	26
	Standorte für Abfall- und Wertstoffbehälter	26
	Wärmepumpen	26
	Führung von Versorgungsanlagen- und leitungen	26
5.3	Grünordnung	26
	Grünordnerischen Maßnahmen an den privaten Grünflächen	26
	Anpflanzungen im öffentlichen Bereich der Straßenverkehrsflächen	27
	Bäume	27

6.	ERSCHLIEßUNG	28
6.1	Verkehrerschließung	28
6.2	Öffentliche Parkplätze	29
6.3	Öffentlicher Rad- und Fußweg und Fußwegeverbindungen	29
6.4	Ver- und Entsorgung	30
6.4.1	Wasser- und Energieversorgung	30
6.4.2	Abwasserbeseitigung	30
6.4.3	Versickerung von Niederschlagswasser	30
6.4.4	Abfallbeseitigung	31
6.4.5	Freileitungen	31
6.4.6	Masten, Funk- und Sendeanlagen	31
7.	UMWELTERHEBLICHKEIT UND UMWELTVERTRÄGLICHKEIT	31
7.1	Ökologische Situation im Planungsgebiet	31
7.2	Ökologische Ausgleichsbilanzierung	32
7.3	Ökologische Maßnahmen im Planungsbereich	32
7.4	Artenschutz	33
7.5	Schutzmaßnahmen bei vorhandenen Biotopen in Planungsgebiet	34
7.6	Schutzmaßnahmen im Bereich des Landschaftsbestandteils Nr. 24	36
7.7	Energienutzung und Energieeinsparung	36
7.8	Abfalltrennung	36
7.9	Altlasten	36
7.10	Bodendemkmal	36
7.11	Fortsrechtliche Belange	37
8.	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	38
8.1	Landschaftsbestandteil Nr. 24	38
8.2	Schutzabstände zur oberirdischen 220 kV- Stromfreileitung	38
9.	MAßNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG	39

Anlagen:

1. Überschneidung der Geltungsbereiche der Bebauungspläne W-10-63 und W-19-83 mit dem Geltungsbereich der Planung
2. Anlage zur § III- der textlichen Festsetzungen „Grünordnung“- AUSWAHLLISTE ZUR BEPFLANZUNG
3. Umweltbericht

Hinweis

- Die Nummerierung der im Geltungsbereich befindlichen Biotope richtet sich nach dem Arten- und Biotopschutzprogramm der Stadt Schwabach (vom Oktober 2000), kurz ABSP.
- Vorgenommenen Änderungen nach der öffentlichen Auslegung sind **rot** gekennzeichnet

Bemerkung

- ❖ Alle in der Begründung genannten Grundstücke liegen in der Gemarkung Wolkersdorf
- ❖ Verwendete Abkürzung: Landschaftsschutzgebiet = LSG,
Grundflächenzahl = GRZ (Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksgröße)

1. PLANUNGSGRUNDLAGEN, BESTANDBESCHREIBUNG

Die Aufstellung des Bebauungsplanes W-29-12 erfolgt gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) durch Beschluss des Stadtrates vom 30.03.2012. Der Bebauungsplan erhält auch Festsetzungen zur Grünordnung des Gebietes (die integrierten grünordnerischen Maßnahmen gemäß Art 4 Abs. 2 des Bayerischen Naturschutzgesetzes- BayNatSchG)
Die Grundlage bei der Erstellung von Bebauungsplänen bilden im Wesentlichen folgende gesetzliche und örtliche Vorschriften:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Bayerische Bauordnung (BayBO)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG)
- Garagen- und Stellplatzsatzung der Stadt Schwabach (GaStS)
- Entwässerungssatzung (EWS)
- Erschließungsbeitragsatzung der Stadt Schwabach (EBS)

in der Fassung, die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplanes gilt.

Der Bebauungsplanentwurf enthält auch Festsetzungen zur Grünordnung des Gebietes (die integrierten grünordnerischen Maßnahmen erfolgen gemäß Art.4 Abs. 2 des Bayerischen Naturschutzgesetzes - BayNatSchG).

1.1 Lage und Größe des Planungsgebietes

Das Plangebiet liegt am Rand des Ortsteils Wolkersdorf. Zum Ortszentrum mit seinen Versorgungseinrichtungen (Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, ÖPNV) sind es ca. 1,5 km. Im Gebiet selbst sind keine Versorgungseinrichtungen vorhanden.

In der Nähe befindet sich die Zwieseltalgrundschule.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes W-29-12 erfasst die Flächen, die über die Obere Pfaffensteigstraße und die Straße Am Pfaffensteig erschlossen sind und umfasst eine ca. 13,0 ha große Fläche, die mit Ausnahme weniger Grundstücke fast vollständig bebaut ist. Das Gelände fällt von Süden nach Norden in einem unterschiedlich steilen Hang, von ca. 357 m ü. NN zum etwa 345 m tiefer gelegenen Gelände entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze ab.

Der südwestliche Bereich der Planung ist leicht durch die Schutzabstände zur Stromfreileitung tangiert.

Schützenswerte Bäume und Gehölze oder wertvolle landschaftliche Strukturen befinden sich fast ausschließlich auf den privaten Grundstücken, in großer Anzahl entlang der nördlichen sowie süd-westlichen Geltungsbereichsgrenze (Teil des Landschaftsschutzgebietes).

1.2 Aktuelle Nutzung

Der Planbereich ist eine fast vollständig bebaute Wohnsiedlung mit großzügigen Grünflächen, die dem Gebiet den Charakter einer Waldsiedlung verleihen. Prägend sind hierzu eingeschossige Häuser, vereinzelt Doppelhäuser und im Bereich des Efeuweges Reihenhäuser.

Im Planbereich sind die Straßenverkehrsflächen, mit Ausnahme des östlichen Zweiges der Oberen Pfaffensteigstraße, noch nicht erstmalig hergestellt und auch nicht endgültig ausgebaut.

2. ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Für den Geltungsbereich der Planung galt bis 2011 der rechtsgültige Bebauungsplan W-18a-85. Im Normenkontrollverfahren gegen den Bebauungsplan W-18a-85 der Stadt Schwabach vor dem Bayerischen Verwaltungsgerichtshof erließ der 14. Senat des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofes am 24.11.2011 ein Urteil, dass der Bebauungsplan W-18a-85 der Stadt Schwabach - soweit er nicht durch den Bebauungsplan W-18a-85 1. Änderung, Bereich Nord vom 26.02.2010, bekannt gemacht am 05.03.2010, aufgehoben worden ist –unwirksam ist.

Hintergrund der Normenkontrollklage zahlreicher Anwohner war u.a. die Dimensionierung der Verkehrswege.

Mit der Feststellung der Unwirksamkeit des v. g. Bebauungsplanes darf dieser nicht mehr angewendet werden.

Um die bebauten und unbebauten Flächen in dessen Geltungsbereich neu zu ordnen und die daraus resultierenden Erschließungsfragen zu klären, wurde für den annähernd gleichen Geltungsbereich am 30.03.2012 ein neues Bebauungsplanverfahren W-29-12 „südlicher Pfaffensteig“ eingeleitet. Der ursprüngliche Bebauungsplan, der über 30 Jahre als Genehmigungsgrundlage für die Bauvorhaben diente, soll in diesem Verfahren als Ausgangsbasis für die Gestaltung der Festsetzungen herangezogen werden. Dabei werden Anpassungen am demografischen Wandel, überkommene Gestaltungsvorschriften und geänderte rechtliche Rahmenbedingungen berücksichtigt.

Ziel der Planung ist u.a., die öffentlichen Verkehrsflächen im Bereich der Planung auszubauen sowie planungsrechtliche Voraussetzungen zu schaffen, um den Charakter des Plangebietes (sog. Waldsiedlung) zu erhalten. Dies soll durch die Festlegung einer Beschränkung der überbaubaren Grundstücksflächen, der Baustruktur (überwiegend eine Einzelhausbebauung) und weitestgehend der Erhalt der Bäume und Hecken im Plangebiet erreicht werden.

Bedingt durch den schlechten Zustand der Erschließungsstraßen, werden immer wieder Ausbesserungen auf Kosten der Stadt Schwabach nötig. Es ist somit erforderlich, planungsrechtlich den zukünftigen Ausbau zu sichern, damit auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes ein endgültiger Ausbau der Erschließungsanlagen erfolgen kann.

Dabei wird die neue bauliche Entwicklung im Planungsgebiet berücksichtigt und die Straßenplanung an die aktuellen verkehrstechnischen Erkenntnisse angepasst. Da die Straßen noch nicht ausgebaut sind, wurde bis jetzt auch der ruhende Verkehr noch nicht klar definiert. Es wird außerhalb des Grundstücks teilweise „wild“ geparkt, dort wo noch Platz zum Abstellen eines Fahrzeugs übrig geblieben ist. Diese Parkplatznot resultiert daraus, dass früher im Rahmen der Baugenehmigungen nur ein Parkplatz pro Wohngebäude verlangt wurde (jetzt sind pro freistehende Einfamilienhäuser, Doppelhäuser mind. 2 Stellplätze erforderlich). Um den Bedarf an öffentlichen Parkplätzen abzudecken, ist es zwingend erforderlich, im Planungsgebiet die Stellplätze im öffentlichen Raum vorzusehen und für die öffentliche Nutzung zu widmen.

Darüber hinaus soll entsprechend der Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplanes und der aktuell durchgeführten Bedarfsanalyse nach Kinderspielplätzen im Siedlungsgebiet „südlicher Pfaffensteig“ eine Fläche für einen öffentlichen Kinderspielplatz für Kinder bis 12 Jahre städtebaulich gesichert werden.

Zusammenfassend stellt das Hauptthema dieses Bebauungsplanes:

- die Dimensionierung und der Ausbau der Erschließungsstraßen inklusive der Gestaltungselemente im Straßenraum (Verengungen, Unterbringung der öffentlichen Stellplätze) die das allgemeine Geschwindigkeitsniveau reduzieren werden,
- die Festlegung des Maßes der baulichen Nutzung,
- die Rad- und Fußwegeverbindung vom Rankenweg bis zur Baimbacher Straße,
- Sicherung der Fläche für einen öffentlichen Kinderspielplatz in der Siedlung „südlicher Pfaffensteig“
dar.

3. RAHMENBEDINGUNGEN DER PLANUNG

3.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Das Planungsgebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (FNP) im Gesamtbereich der Planung als Wohnbaufläche dargestellt. Diese Darstellung entspricht der beabsichtigten Ausweisung als allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO.

Weiterhin ist im o.g. Flächennutzungsplan der Landschaftsbestandteil Nr. 24 dargestellt, der im Bebauungsplan entsprechend nachrichtlich übernommen wurde.

Schwimmendes Planzeichen im FNP (lagemäßig nicht gebunden)

Im FNP ist auf den, zum Zeitpunkt seiner Wirksamkeit (September 2011) unbebauten Wohnbaugrundstücken nördlich des Rankenweges ein Planzeichen „Kinderspielplatz“ dargestellt.

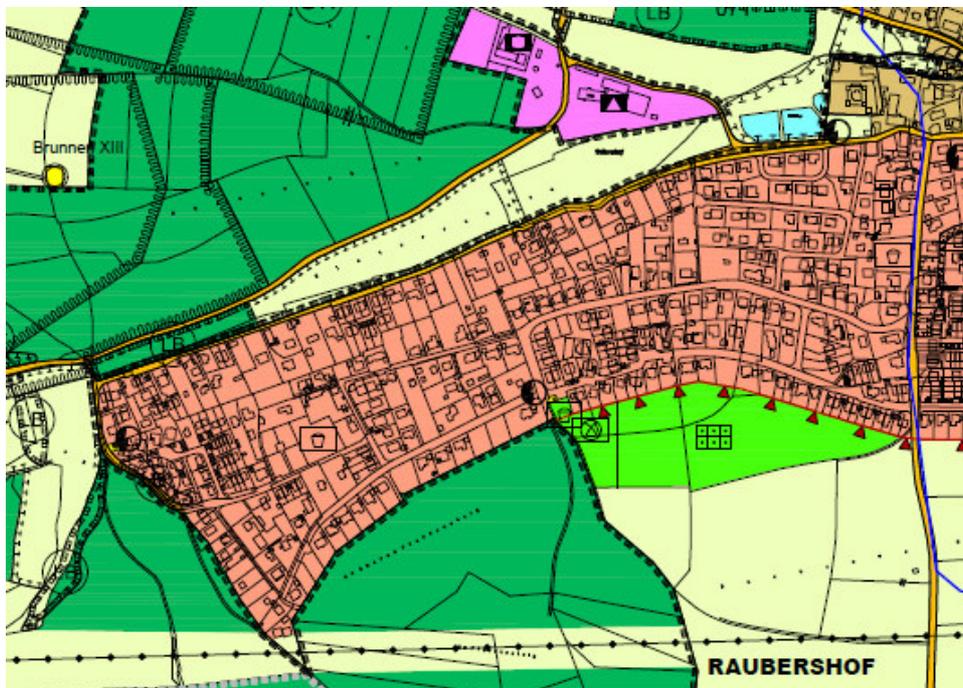


Bild 1: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Schwabach

Die Darstellung ist nicht an ein Grundstück gebunden, es handelt sich um sog. schwimmendes Planzeichen, d.h. im Bereich des Planzeichens ist die dargestellte Nutzung zu verwirklichen.

Zusammen mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Schwabach im Jahre 2011 wurden alle bestehenden Kinderspielplätze erfasst.

Die Bedarfsanalyse hat ergeben, dass im Plangebiet „südlicher Pfaffensteig“ Kinderspielplätze für Kleinkinder und Kinder bis 12 Jahre fehlen.



Bild 3: Vergleich/Überschneidungen Bestand / FNP nach aktueller DIN 18034

Der Geltungsbereich der Planung ist fast vollständig bebaut. Der Bereich um das o.g. Schwimmzeichen „Kinderspielplatz“ wurde auf Grundlage des rechtsgültigen Bebauungsplanes W-18a-85 vollständig bebaut.

Im diesem Aufstellungsverfahren wird das bestehende Wohngebiet kaum verändert. Eine Verdichtung der Bebauung findet nicht statt. Daher wird im Geltungsbereich dieser Planung kein neuer Kinderspielplatz geplant.

Um jedoch der o.g. Darstellung im Flächennutzungsplan Rechnung zu tragen, ist es angedacht in der Nähe der Siedlung „südlicher Pfaffensteig“, auf der freiwerdenden Fläche der Stromtrasse südlich des Planungsgebietes (Umbau von Oberleitung zur Erdleitung) einen öffentlichen Kinderspielplatz vorzusehen.

Der Bebauungsplan wird daher gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus der Grundkonzeption des Flächennutzungsplanes entwickelt. Der Kinderspielplatz, der durch das Spielplatzsymbol als „Schwimmendes Zeichen“ im FNP gekennzeichnet ist, wird an einer anderen Stelle in der Umgebung der Planung zum späteren Zeitpunkt realisiert.

3.2 Abgrenzung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes entspricht annähernd dem Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplanes W-18a-85. Dieser ist begrenzt:

- im Norden durch den rechtsgültigen Bebauungsplan W-18a-85, 1.Änderung, Bereich Nord,
- im Osten durch die Bebauung aus dem rechtsgültigen Bebauungsplan W-2-66,

- ➔ im südöstlichen Teil, im Bereich der Oberen Pfaffensteigstraße durch den Bebauungsplan W-10-63, der auf Grund der Überlappung mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes W-19-83 aufgehoben werden soll,
 - ➔ im Süden durch die Waldflächen und Flächen zur Erhaltung und Entwicklung von Grünland ,
 - ➔ im Westen durch die Waldfläche als Teil des Landschaftsschutzgebietes.
- Die genaue Abgrenzung geht aus dem Planblatt hervor.

3.3 Planungsrechtliche Situation

Für den Geltungsbereich der Planung galt bis 21.11.2011 ein rechtsgültiger Bebauungsplan W-18a-85. Im Normenkontrollverfahren gegen den o.g. Bebauungsplan vor dem Bayerischen Verwaltungsgerichtshof erklärte der 14. Senat des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofes am 24.11.2011 den Bebauungsplan W-18a-85 für den Bereich, der nicht durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes W-18a-85, Bereich NORD erfasst ist, für unwirksam.

Die Unwirksamkeit des Bebauungsplanes W-18a-85 für den o.g. Bereich wurde am 09.03.2012 im Amtsblatt der Stadt Schwabach bekanntgemacht.

Am 30.03.2012 hat der Stadtrat die Aufstellung des Bebauungsplanes W-29-12 „südlicher Pfaffensteig“ verbunden mit der Aufhebung des Bebauungsplanes Nr.10, Gemeinde Wolkersdorf (W-10-63) beschlossen.

Das Aufhebungsverfahren dieses Bebauungsplanes wurde eingeleitet, da sein Geltungsbereich im Bereich des gesamten östlichen Zweiges der Oberen Pfaffensteigstraße sich mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes W-29-12 überschneidet (*siehe Anlage 1*).

Dies soll jetzt bereinigt werden, so dass die Planungsbereiche dem jeweiligen Bebauungsplan eindeutig zugeordnet werden können.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes W-29-12 ist fast deckungsgleich mit dem Geltungsbereich des früheren Bebauungsplanes W-18a-85, 1. Änderung, Bereich SÜD.

Vor der Erstellung eines Vorentwurfes zum Bebauungsplan W-29-12 wurde im Rahmen einer Ortsbegehung am 16.05.2012 die Öffentlichkeit an der Planung beteiligt.

Es wurden dabei neben den grundstücksbezogenen Anregungen auch allgemeine Anregungen und Wünsche bezüglich des Straßenausbaus und der Neuordnung im Gebiet „südlicher Pfaffensteig“ vorgebracht.

Aufgrund der regen Bürgerbeteiligung im Rahmen der o. g. Begehung wurde die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung an der Planung gem. § 3 Abs. 1 BauGB (vom 10.09.2012 bis 10.10.2012) nicht wie üblich zwei Wochen, sondern einen Monat durchgeführt. Die wichtigsten von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs.1 BauGB an der Planung beteiligt.

4. BESCHREIBUNG DER PLANUNG

Unter Berücksichtigung der im vorstehenden Punkt genannten Planungsgrundsätze und Zielsetzung des o. g. Bebauungsplanes werden aufbauend auf dem Bestand im geplanten allgemeinen Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO:

- **WA1 nur Einzelhäuser** zulässig.
Da es an das Landschaftsschutzgebiet angrenzt, ist dort eine Verdichtung der Bebauung in Form einer Doppelhausbebauung nicht erwünscht und auch deshalb nicht zulässig. Ausnahmen bilden hier folgende Doppelhausgrundstücke, die auf Grund des schmalen Grundstückszuschnittes nur, wie schon jetzt im Bestand mit einer Doppelhaushälfte bebaut werden können (s. auch § I.3.3 der textlichen Festsetzungen):

Fl.Nr.	Lage
686/61	Am Pfaffensteig 41
686/60	Am Pfaffensteig 43
686/373	Am Pfaffensteig 47
686/372	Am Pfaffensteig 49

- **WA2, WA3 und WA4 nur Einzel- und Doppelhäuser** zulässig.
Die Gebäudetypen im Plangebiet orientieren sich größtenteils an dem Bestand.
- **WA5 nur Hausgruppen** zulässig.
Östlich des Efeuweges sind 12 Reihenhäuser vorhanden.
Aus städtebaulichen Gründen ist das Gebiet „südlicher Pfaffensteig“ ungeeignet für die weitere Entwicklung einer Reihenhausbauung. Diese aus dem Jahr 1980 stammende Bebauung wirkt als Fremdkörper in dieser Siedlung.
Die Wohnhäuser befinden sich noch im guten Zustand. Daher erscheint auch eine langfristige Überplanung dieses Reihenhausbaugebietes nicht realistisch.
Auf Grund der Grundstückszuschnitte und der gut erhaltenden Bausubstanz bleibt planungsrechtlich nur die Möglichkeit, trotz des gebietsfremden Bauungstyps, im o.g. Bereich nur Hausgruppen zuzulassen.

Die Reihenhausbauung wurde damals auf der Grundlage des rechtsgültigen Bebauungsplanes W-18a-72 genehmigt, der für die festgesetzte Reihenhausbauung eine GRZ von 0,4 festsetzte. Auf Grundlage dieser bestandkräftigen Genehmigungen wird im laufenden Verfahren für die bestehende Reihenhausbauung eine bestandsichernde Festsetzung getroffen und GRZ von 0,4 festgesetzt.

Wichtiges Planungsziel ist der Erhalt des Gebietscharakters der sog. Waldsiedlung. Deshalb wird die Überbauung der Grundstücksflächen durch die zulässige Grundflächenzahl (GRZ 1) von maximal 0,3 begrenzt. Ausnahme bildet die o.g. Reihenhausbauung (WA5) mit der zulässigen GRZ 1 von maximal 0,4.

Die Überschreitung um die Hälfte der festgesetzten o.g. Grundflächenzahl für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze (bezeichnet als GRZ 2) **im gesamten Geltungsbereich** ist gem. § 19 Abs. 4 BauNVO zulässig.

Die vorhandene Bauung genießt einen Bestandschutz (*siehe Punkt 5.1.2 der Begründung*). Bei Erweiterung, Änderungen bzw. Nutzungsänderungen der bestehenden baulichen und sonstigen Anlagen werden gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO sog. Fremdkörperfestsetzungen getroffen (*siehe Punkt 5.2 der Begründung*).

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Baugrenzen bestimmt. Um ein harmonisches Straßenabwicklungsbild entstehen zu lassen, werden die Baugrenzen entlang der Straßenzüge der Obere Pfaffensteigstraße und Straße Am Pfaffensteig parallel, möglichst in einem gleichmäßigen Abstand zur Straße geführt. Deshalb wird festgesetzt, dass die Hauptgebäude von der straßenseitigen Baugrenze in einem Abstand von maximal 5,0 m in der Grundstückstiefe nach hinten zu errichten sind.

Von der Festsetzung der Stellung der baulichen Anlagen wird nur entlang der o.g. Straßenzüge Gebrauch gemacht. Bei Grundstücken, die nicht direkt an die Haupteinfahrstraße angrenzen, wird im Hinblick auf eine größere Baufreiheit und die Attraktivierung zur Nutzung erneuerbarer Energien durch Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen abgesehen. Gleichzeitig soll auch die bestmögliche Ausrichtung der Fassade zur Wärmeausnutzung ermöglicht werden.

Die Führung der Straßen im Plangebiet wird wie im Bestand in die Planung übernommen.
Es ist eine flächensparende Straßenplanung vorgesehen.

5. GEPLANTE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE

5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

5.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

Nördlich und östlich des Geltungsbereiches der Planung liegen zwei rechtsgültige Bebauungspläne (W-18a-85, 1.Änderung Bereich NORD und W-19-83) die ein allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festsetzten. Das Planungsbereich soll zusammen mit den angrenzenden Wohngebieten als eine homogene Siedlung entwickelt werden.

Entsprechend der Zielsetzung des o.g. Bebauungsplanes wird daher ein allgemeines Wohngebiet, unterteilt in WA1, WA2, WA3, WA4 und WA5 gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Zur Sicherung des Gebietscharakters mit einer überwiegenden Wohnbebauung werden die in § 4 Abs. 2 BauNVO allgemeinen Nutzungen (*die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften*) ausgeschlossen und die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1, 3, 4 und 5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbe Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) *nicht zulässig*, da diese dem örtlichen Rahmen und den Planungszielen nicht gerecht werden. Diese Nutzungen wirken sich in Bezug auf das Verkehrsaufkommen und die verursachten Immissionen störend und entsprechen nicht dem Nutzungsgefüge des bestehenden Umfeldes, das durch die vorwiegende Wohnnutzung geprägt ist.

Darüber hinaus ist städtebaulich gewünscht, dass der Schwerpunkt der Versorgung der Gebiete dienenden Läden sich um die Wolkersdorf-Ortsmitte entlang der Wolkersdorfer Hauptstraße konzentriert. Dadurch wird erreicht, dass die entstehenden Läden das Ortszentrum beleben und für die Bewohner das Versorgungszentrum attraktiver wird.

Die allgemeine Zweckbestimmung des Planungsgebietes bleibt auch mit den o.g. Einschränkungen gewahrt. Durch die getroffenen Festsetzungen kann das Ziel des Bebauungsplanes erreicht werden.

5.1.2 Maß der baulichen Nutzung und Gebäudehöhe

(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V.m §§ 16 -19 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) und die zulässige maximale Wandhöhe (WHmax) als Höchstgrenze bestimmt (s. *textlichen Festsetzungen § 1.2 und 6*). Die WHmax bezieht sich auf die im Planblatt angegebenen Bezugshöhen (s. auch Definition der Bezugshöhe § I der textlichen Festsetzungen).

5.1.2.1 Zulässige Grundflächenzahl (GRZ)

Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) bestimmt die zulässige Grundfläche in Bezug auf die maßgebende Grundstücksgröße des jeweiligen Baugrundstücks (§ 19 Abs. 3 BauNVO). Zulässige Grundfläche ist der nach Absatz 1 des § 19 BauNVO errechnete Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt wird.

Auf Grund des Stadtratsbeschlusses vom 29.01.2016 zur Festlegung der Grundflächenzahl von 0,3 wurden in den letzten zwei Jahren Baugenehmigungen bereits mit dieser Maßgabe erteilt.

In den, an das Plangebiet angrenzenden Bebauungsplänen wurden in Bezug auf die Bebauungsdichte folgende Festsetzungen getroffen:

W-18a-85, 1. Änderung, Bereich Nord aus dem Jahre 2010 -nördlich der Plangebietes	eine maximal zulässige GRZ von 0,4 und die Mindestgrundstücksgröße von 600m ² .
W-19-83 aus dem Jahre 1985 -südlich und östlich der Oberen Pfaffensteigstraße	maximal zulässige GRZ von 0,4.

Die o.g. Bebauungspläne bilden zusammen mit dem Planbereich „südlicher Pfaffensteig“ eine homogene Siedlungsstruktur.

Die Untersuchung der vorhandenen Grundflächenzahl (GRZ) im Plangebiet hat ergeben, dass die GRZ von 0,3 (bezeichnet als GRZ 1) auf den im Bild 4 gekennzeichneten Grundstücken (s. auch § I.2.1.1 der textlichen Festsetzungen) durch die Versiegelung allein durch die Hauptgebäude überschritten ist (s. *gekennzeichnete Grundstücke im Bild 4 und § I.2.1.1 der textlichen Festsetzungen*).



Bild 4- markierte Grundstücke mit einer GRZ 1 größer als 0,3 (Versiegelung nur durch die Hauptgebäude)

Noch stärker wirkt sich die vom Stadtrat beschlossene GRZ auf die Grundstücke, auf denen die rechtmäßig, nach den o.g. damals rechtsgültigen Bebauungsplänen W-18-72 und W-18a-85 errichteten Hauptgebäude und die Nebenanlagen bebaut wurden. (Die o.g. Bebauungspläne haben eine GRZ von 0,4 festgesetzt).

Auf ca. 65 Parzellen (ca. 45% des gesamten Geltungsbereiches) wird die GRZ 1 durch die Versiegelung durch die Hauptgebäude mit der zulässigen Überschreitung um 50% nach der gültigen § 19 Abs. 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) für Nebenanlagen, Garagen und

Stellplätze (wird als GRZ 2 genannt) entsprechend der beabsichtigten Ausweisung eines all-
gemeinen Wohngebietes, überschritten (s. *gekennzeichnete Grundstücke im Bild 5 und § I.
2.1.2 und I. 2.1.3 der textlichen Festsetzungen*).



Bild 5- zusätzlich zum Bild 1 markierte Grundstücke mit einer Überschreitung
der Summe GRZ 1 und GRZ 2-(Hausgruppen am Efeuweg werden explizit betrachtet)

Die Planungsgrundlagen zur Ermittlung der Versiegelung auf dem jeweiligen Grundstück
wurden aus dem genehmigten Bauantrag und dem Luftbild des geografischen Systems der
Stadt Schwabach (Stand: 08.08 2018) entnommen und dienen als Grundlage zur Einschät-
zung der aktuellen Versiegelung des Baugrundstücks.

Der Abgleich mit den genehmigten Bauantragsunterlagen auf den im Bild 4 und 5 markierten
Grundstücken hat ergeben, dass zum Zeitpunkt der Genehmigung (die Genehmigungen wur-
den überwiegend in den 80´ Jahren erteilt) nach der damals geltenden Baunutzungsverord-
nung (BauNVO) die Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Balkone, Terrassen, Über-
dachte Stellplätze bis 0,1 der Fläche des Baugrundstücks, Gartenhäuser und Wege > 1,5 m
Breite auf die Grundflächenzahl nicht angerechnet werden mussten.

Nach dem gelten Recht sind diese o.g. Anlagen jetzt auf die GRZ auf dem Baugrundstück
anzurechnen.

Die vorhandenen baulichen Anlagen wurden auf Grundlage des damals geltenden Bebau-
ungspläne W-18-72 bzw. W 18a-85, die eine GRZ von 0,4 festsetzten, zulässig und auch so
rechtmäßig genehmigt.

Fazit

Gemäß dem o.g. Stadtratsbeschluss dürfen gegenwärtig auf den Grundstücken, auf denen
die Versiegelung durch Gebäude die GRZ 1 von 0,3 überschreitet, die Hauptgebäude nicht
wieder wie im Bestand errichtet werden (s. *Bild 4 gekennzeichnete Grundstücke*).

In 45% des Planbereiches (*im Bild 5 markierte Grundstücke*) sind unter Berücksichtigung des o.g. Stadtratsbeschlusses keine Entwicklungsmöglichkeiten (z.B. durch Einbau eines Wintergartens, eine Terrassenerweiterung, geringfügige Hauptgebäudeerweiterung o.ä) mehr gegeben, da die festgesetzte Grundflächenzahl in der Summe (GRZ 1 und GRZ 2) bereits ausgeschöpft bzw. überschritten ist.

Dort wird das Baurecht im Geltungsbereich der Planung eingeschränkt bzw. muss sogar hinter der festzusetzenden GRZ zurück bleiben.

Um Entschädigungsansprüche zu vermeiden und dem Ziel des Bebauungsplanes gerecht zu werden, ist es erforderlich mindestens ein dem jeweiligen Baubestand entsprechendes Baurecht festzuschreiben.

Um das zu erreichen, müssen für die in den nachstehenden Punkten A, B und C genannten Grundstücke die Fremdkörperfestsetzungen gem. § 1 Abs. 10 BauNVO getroffen werden. Gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO wären bei der Festsetzung eines Baugebietes nach §§ 2-9 in überwiegenden bebauten Gebietes bestimmt vorhanden bauliche und sonstige Anlagen unzulässig, kann im Bebauungsplan festgesetzt werden, dass Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen dieser Anlagen allgemein zulässig sind oder ausnahmsweise zugelassen werden können.

Das o.g. Recht ist eine anlagenbezogene Festsetzung. D.h. es ist erforderlich, auf jedem Grundstück, auf dem eine Einschränkung vorgenommen wird, exakt festzulegen, welche Anlagen erweitert, geändert und deren Nutzungsänderung vorgenommen werden darf.

Festsetzung der GRZ im Plangebiet im **WA1, WA2, WA3 und WA4:**

In o.g. Gebieten wird die maximal zulässige GRZ 1 von 0,3 mit den, im Punkt A, B und C getroffenen näheren Bestimmungen festgesetzt.

Die Überschreitung der GRZ 1 um 50% nach § 19 Abs. 4 BauNVO für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze (GRZ 2 genannt) ist zulässig.

A. Für die Grundstücke in **WA1, WA2 und WA3:**

Fl.Nr.	Lage
686/ 290	Efeuweg 7
686/ 284	Efeuweg. 34
686/ 283	Efeuweg 36
686/ 282	Efeuweg 38
686/ 272	Rankenweg 7
686/ 271	Rankenweg 7a
686/ 326	Am Pfaffensteig 4
686/ 106	Am Pfaffensteig 4a
686/ 175	Obere Pfaffensteigstraße 48

mit einer Überbauung durch Hauptgebäude, die im Bestand die festgesetzte GRZ 1 von 0,3 nicht einhalten, sind gem. § 1 Abs. 10 BauNVO nähere Bestimmungen festgesetzt (s. *Bild 1*):

- Die Wiedererrichtung eines Hauptgebäudes im Umfang der vorhandenen Überbauung durch das Hauptgebäude ist allgemein zulässig.
- Die Errichtung der Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO sind nur dann ausnahmsweise zulässig, wenn die, durch die o.g. Anlagen versiegelte Flächen die festgesetzte GRZ 2 (15% der Grundstücksfläche) nicht überschritten wird.

B. Für folgende Grundstücke in **WA1, WA2, WA3 und **WA4**:**

Fl.Nr.	Lage
686/ 124	Am Pfaffensteig 14a
686/ 379	Am Pfaffensteig. 29b
686/ 373	Am Pfaffensteig 47
686/270	Rankenweg.9
686/269	Rankenweg 9a
686/374	Rankenweg.14
686/ 313	Obere Pfaffensteigstr. 72
686/ 310	Obere Pfaffensteigstr. 74
686/ 57	Obere Pfaffensteigstr. 78

die im Bestand die festgesetzte GRZ 2 nicht einhalten, sind gem. § 1 Abs. 10 BauNVO
 nähere Bestimmungen festgesetzt (s. Bild 2):

- Die Errichtung der Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten im Sinne
 des § 19 Abs. 4 BauNVO sind nur dann ausnahmsweise zulässig, wenn die, durch
 die o.g. Anlagen versiegelte Flächen die festgesetzte GRZ 2 (15% der Grundstücks-
 fläche) nicht überschritten wird.

Zu A und B)

Die rechtmäßig errichtete baulichen Anlagen genießen einen Bestandschutz.
 Die Bestandspläne für die betroffenen Grundstücke mit dem Stand vom 08.08.2018
 bilden hier die Beurteilungsgrundlage (s. Anlage 1 und 2 zu textlichen Festsetzungen).

C. Für folgende Grundstücke in **WA1, WA2, WA3 und **WA4**:**

Fl.Nr.	Lage
686/ 292	Efeuweg 11
686/ 289	Efeuweg 17
686/314	Am Pfaffensteig 6
686/ 102	Am Pfaffensteig 10
686/190	Am Pfaffensteig 23
686/ 390	Am Pfaffensteig 28
686/71	Am Pfaffensteig 32
686/61	Am Pfaffensteig 41
686/ 60	Am Pfaffensteig 43
686/ 372	Am Pfaffensteig 49
686/404	Rankenweg.2a
686/49	Rankenweg 6
686/97	Rankenweg 6a
686/48	Obere Pfaffensteigstr. 32
686/361	Obere Pfaffensteigstr. 32a
686/274	Obere Pfaffensteigstr. 40
686/177	Obere Pfaffensteigstr. 44
686/176	Obere Pfaffensteigstr. 46
686/175	Obere Pfaffensteigstr. 48
686/311	Obere Pfaffensteigstr. 52b
686/198	Obere Pfaffensteigstr. 59
686/197	Obere Pfaffensteigstr. 59a

686/33	Obere Pfaffensteigstr. 61
686/75	Obere Pfaffensteigstr. 62
686/ 181	Obere Pfaffensteigstr. 62a
686/199	Obere Pfaffensteigstr. 63
686/255	Obere Pfaffensteigstr. 64a
686/183	Obere Pfaffensteigstr. 66
686/201	Obere Pfaffensteigstr. 67

die im Bestand die festgesetzte GRZ 2 nicht einhalten, sind gem. § 1 Abs. 10 BauNVO folgende nähere Bestimmungen festgesetzt:

- Die Errichtung der Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO sind nur dann ausnahmsweise zulässig, wenn eine doppelt so große Fläche wie die beantragte, zu versiegelnde Flächen an einer anderen Stelle auf dem Baugrundstück entsiegelt wird (s. Systemskizze 1 im § I. 2.1.3 der textlichen Festsetzungen).

D. Berechnung der GRZ im WA1, die vom Landschaftsbestandteil Nr. 24 tangiert ist

Bei der Ermittlung der GRZ für die vom geschützten Landschaftsbestandteil Nr. 24 betroffenen Grundstücke westlich des Wendehammers am Efeuweg ist auf das Gesamtgrundstück abzustellen. Ohne Anrechnung dieser Flächen könnte eine Bebauung wie im Bestand nicht errichtet werden.

Damit soll der vorhandene Baubestand gesichert werden.

Festsetzung der GRZ im Plangebiet im WA 5- Hausgruppen:

Die Reihenhausbebauung östlich des Efeuweges wurde auf der Grundlage des rechtsgültigen Bebauungsplanes W-18a-72 genehmigt, der für die festgesetzte Reihenhausbebauung eine GRZ von 0,4 festsetzte.

Auf Grundlage dieser bestandkräftigen Genehmigung sowie der vorhandenen Grundstückszuschnitte wird im laufenden Verfahren für die bestehende Reihenhausbebauung eine bestandsichernde Festsetzung getroffen und **GRZ von 0,4** festgesetzt.

Um die Reihenhausgrundstücke frei von Stellplätzen und Garagen zu halten und eine weitere Entwicklung dieser bereits relativ dicht bebauten kleinen Grundstücke zu ermöglichen, wird festgesetzt, dass die außerhalb der Wohngrundstücke gelegenen zugehörigen Garagengrundstücke einschließlich ihrer Zufahrten bei der Ermittlung der GRZ zur maßgeblichen Grundfläche mit hinzurechnen sind.

Der Grundsatz dabei ist, dass die festgesetzte Obergrenze der GRZ von 0,4 bzw. 0,6 (mit zulässigen Überschreitung) eingehalten werden.

5.1.2.2 Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im Plangebiet sind mehrere Wohnhäuser mit 2 bzw. 6 Wohneinheiten im Bestand vorhanden.

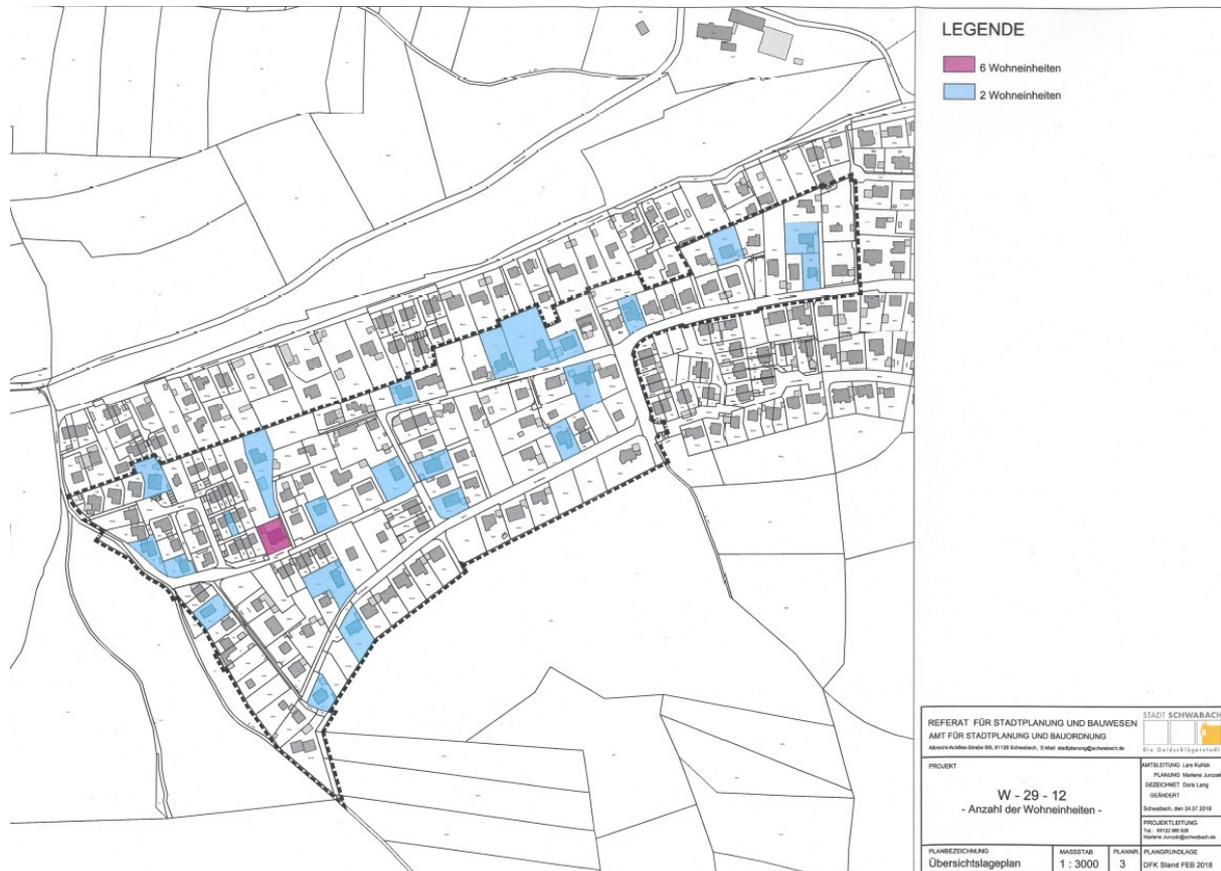


Bild 7: Gebäude mit zwei und mehr Wohneinheiten im Planungsgebiet

Um eine angemessene Nutzung der Wohngebäude weiterhin zu ermöglichen wird von § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB Gebrauch gemacht und die maximale zulässige Anzahl der Wohnungen pro Wohngebäude auf 2 festgelegt. Dadurch bleibt die Eigenart des Gebietes erhalten.

Die Beschränkung nur auf 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude soll verhindern, dass das o.g. Gebiet seine Eigenart durch unerwünschte Umstrukturierungen verliert. Jede weitere Wohneinheit würde zusätzlichen Stellplatzbedarf erzeugen, der zu einer weiteren Versiegelung auf dem Baugrundstück führen und eine weitere Zunahme des Verkehrs verursachen würde. Ziel dieser Beschränkung ist auch das Verkehrsaufkommen im Gebiet niedrig zu halten.

Die Festsetzung von maximal zwei Wohnungen bittet die Flexibilität bezogen auf sich ändernde Lebenssituationen der zukünftigen Bewohner reagieren zu können, indem beispielsweise die Bereitstellung von Einliegerwohnungen möglich ist.

Die rechtmäßig errichteten baulichen Anlagen mit mehr als 2 Wohneinheiten genießen weiterhin einen Bestandschutz.

5.1.2.3 Überbaubare Grundstücksflächen

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt.

Die Abstandsflächen des Art. 6 der BayBO sind generell anzuwenden.

Im **WA2** direkt an die Obere Pfaffensteigstraße angrenzend werden verkürzte Abstandsflächen **0,4 H**, jedoch mindestens 3,0 m festgesetzt.

Die getroffene Abstandsflächenregelung im oben genannten Bereich des WA2 dient ausdrücklich nicht zum Erzielen einer höheren Baudichte.

Das Maximum ist durch die GRZ begrenzt.

Die getroffene Regelung ergibt sich aus der im Bereich der Häuserreihe HausNr. 28-50 bereits vorhanden einheitlichen abweichenden Abstandsflächentiefe. Diese Struktur soll weiterhin erhalten werden. Die o.g. Häuser bilden nördlich der Oberen Pfaffensteigstraße eine homogene einheitliche Struktur (ca. 3,0 m bis zur seitlichen Grundstücksgrenze).

Die ausreichende Belichtung, Belüftung sowie der Brandschutz werden nicht beeinträchtigt.

Die Anforderung an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind gewahrt.

Die sog. „Baufenster“ erhalten eine ausreichende Tiefe zur Realisierung der beabsichtigten Bebauungsstruktur.

Der Straßenraum soll durch parallel zur Straßenabgrenzung verlaufende Baufenster harmonisch gefasst werden.

Die Baugrenzen verlaufen straßenseitig grundsätzlich entlang der Gebäudeflucht der vorhandenen Wohnhäuser und bilden entlang der der Oberen Pfaffensteigstraße und Straße Am Pfaffensteig eine einheitliche Raumkante.

Die enge Fassung des Straßenraumes der Oberen Pfaffensteigstraße hat auch zum Ziel, dieses Erscheinungsbild zu erhalten.

Deshalb wurde die Festsetzung getroffen, dass die Hauptgebäude von der straßenseitigen Baugrenze in einem Abstand von maximal 5.0 m in der Grundstückstiefe nach hinten zu errichten sind. Ein Vor- und Zurückspringen von Gebäuden in geringfügigem Ausmaß (gemäß Art 6 Abs. 8 BayBO) von den Festsetzung der Baugrenze soll generell zulässig sein.

Eine Ausnahme von der o.g. Abstandsregelung wurde auf dem Grundstück **Fl.Nr. 686/63**, Am Pfaffensteig 37 vorgenommen. Das bestehende Gebäude liegt komplett außerhalb der festgesetzten Baugrenze.

Das Ziel der Planung ist u.a. auch die zukünftige Bebauung von der Landschaftsschutzgebietsgrenze (LSG-Grenze) abzurücken. Diese soll sich innerhalb der festgelegten Baugrenzen entlang der Straße Am Pfaffensteig vollziehen um den Bereich zwischen der festgesetzten Baugrenze und LSG-Grenze frei von Bebauung zu halten und als Hausgarten zu nutzen. Um jedoch eine Weiterentwicklung auf dem Grundstück Fl.Nr. 686/63 im Bestand zuzulassen, dürfen die baulichen Anlagen, die dem Hauptgebäude unterordnet sind (Anbauten) mit den in den § I. Absatz 2.4.4 der textlichen Festsetzungen beschrieben Vorgaben errichtet werden.

In WA1, WA2, WA3 und WA4 wurden die Baugrenzen, soweit möglich und städtebaulich gewünscht (s. oben), großzügig um die Gebäude des jeweiligen Straßenzuges herumgeführt, so dass ein Spielraum für die Errichtung von Gebäuden und deren Erweiterungsmöglichkeiten gegeben ist.

Auf Grund des sehr steil abfallenden Geländes hinter der bestehenden Bebauung Obere Pfaffensteigstraße 54 bis 58 (entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze) wurde keine überbaubare Fläche dort festgesetzt.

Die Untersuchung des Geländemodells im o.g. Bereich (s. Bild 8) hat gezeigt, dass eine erhebliche Geländeänderung notwendig erforderlich wäre um die Neubebauung an die

Obere Pfaffensteigstraße verkehrlich anzubinden. Ebenfalls würde durch die erforderlichen Aufschüttungen entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze das Ortsbild nachteilig beeinträchtigt, da dieser Bereich auch von der Unteren Pfaffensteigstraße wahrnehmbar ist.



Bild 8: Geländeschnitt im Bereich der Oberen Pfaffensteigstraße 54-62

Hierzu verläuft das Gelände eher langgezogen steil. Die gezogene Abgrenzung der näheren Umgebung ergibt sich auch aus der vorhandenen Vegetation (Bäume, dichte Büsche). Die Umgebungsbebauung ist somit geprägt durch eingeschossige Häuser, die direkt von der Oberen Pfaffensteigstraße erschlossen sind (sog. Bebauung in der ersten Reihe). Aus der o. g. städtebaulichen Situation und um den Gebietscharakter zu erhalten sowie die Wohnqualität zu sichern, wird entlang der Oberen Pfaffensteigstraße keine Nachverdichtung der Bebauung geplant (Bebauung in der zweiten Reihe).

Im Bereich der Reihenhausbebauung im WA5 wird um die bestehenden Gebäude dieses Quartier ein Baufenster herumgeführt, um auch hier den Spielraum für die Erweiterungsmöglichkeiten (Wintergarten o.ä) soweit die festgesetzte Grundflächenzahl es zulässt, zu ermöglichen.

Eine weitere Regelung über das festgesetzte Maß hinaus ist städtebaulich in diesem Quartier nicht erforderlich.

Die Garagen werden in WA5 in die Garagenhöfe östlich des Efeuweges zusammengefasst. Auf den anderen Grundstücken dürfen die Garagen innerhalb der überbaubaren oder dafür festgesetzten Flächen errichtet werden. Dadurch sollen insbesondere die der Straße zugewandten Vorflächen der Grundstücke von den Garagenanlagen frei gehalten werden.

Von der Festsetzung der Stellung der baulichen Anlagen wird nur entlang der Hauptstraßenzüge Gebrauch gemacht. Gleichzeitig soll auch die bestmögliche Ausrichtung der Fassade zur Wärmeausnutzung und Nutzung erneuerbarer Energien durch Photovoltaikanlagen ermöglicht werden.

5.1.2.4 Gebäudehöhen (§ 9 Abs. 1 BauGB und § 18 BauNVO))

Zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung wird die maximale Wandhöhe (**WH_{max}**) vorgeschrieben. Sie wird gemessen von der festgesetzten Bezugshöhe in Meter über NN (Normalnull) bis zum Schnitt der Wand mit der Oberkante Dachhaut beim Satteldach bzw. Walmdach.

Die zu ermittelnde Bezugshöhe wird von der Mitte der jeweiligen Fassade senkrecht zur im Planblatt eingetragenen Baugrenze gemessen.

Ermittlung der Bezugshöhe auf dem jeweiligen Grundstück

1.		Eine einheitlich festgesetzte Bezugshöhe für das Gesamtgrundstück
2.		Die festgesetzten Bezugshöhen sind nur auf einer Seite des Baufensters angegeben. Die Bezugshöhe ist je nach Lage des zu errichtenden Hauptgebäudes zwischen den angegebenen Bezugshöhen zu interpolieren.
3.		Die festgesetzten Bezugshöhen sind auf der gesamten Längs- der straßenseitigen und rückwärtigen Seite des Baufensters angegeben. Die Bezugshöhe ist je nach Lage des zu errichtenden Hauptgebäudes zwischen den angegebenen Bezugshöhen in der Grundstückstiefe zu interpolieren.
4.		Die festgesetzten Bezugshöhen sind auf der straßenseitigen und rückwärtigen Baufensterseite angegeben. Die Bezugshöhen sind je nach Lage des zu errichtenden Hauptgebäudes zwischen den angegebenen Bezugshöhen in der Grundstückstiefe und der Grundstücksbreite zu interpolieren
5.		Die festgesetzten Bezugshöhen sind auf den Baufensterecken angegeben. Die Bezugshöhen sind je nach Lage des zu errichtenden Hauptgebäudes zwischen den angegebenen Bezugshöhen in der Grundstückslänge und in der Grundstücksbreite zu interpolieren.

A. Zwischen den Bezugspunkten ist die Höhe linear zu interpolieren.

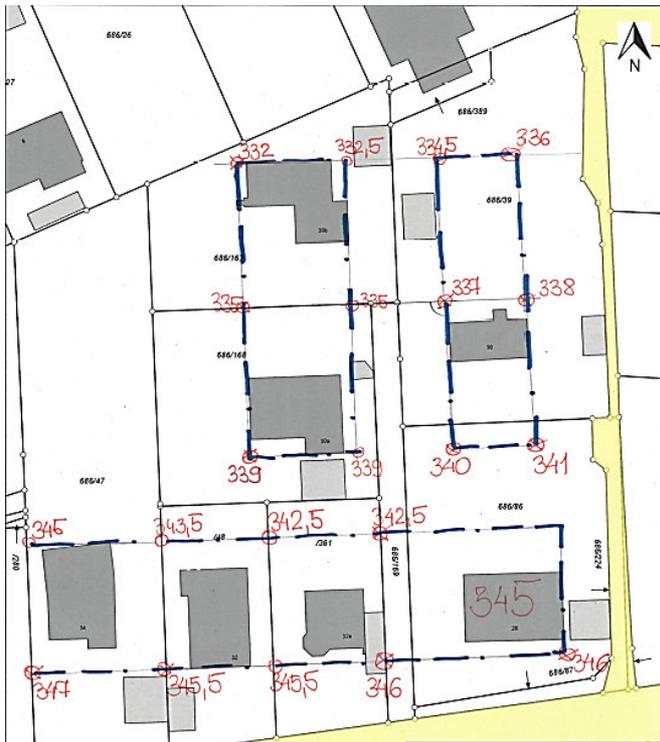


Bild 9: Lineare Interpolarisation der festgesetzten Bezugshöhen

Zwischen den einzelnen Bezugshöhen ist sowohl in der Tiefe, als auch in der Breite des Grundstücks linear zu interpolieren.

B eine einheitliche festgesetzte Bezugshöhe im Baufenster pro Grundstück



Bild 10: einheitliche Bezugshöhe

Bei gleichmäßiger Geländehöhe wird pro Grundstück nur eine Bezugshöhe eingetragen. Z.B. auf dem Grundstück FI.Nr. 686/405 gilt die Bezugshöhe 357 m ü. NN.

Die festgesetzten Höhen sind unabhängig von der gewählten Oberkante des Fertigfußbodens.

Die gewählte Gebäudehöhe im Planungsgebiet orientiert sich überwiegend am Gebäudebestand.

Die Höhe der Hauptgebäude wird entsprechend der städtebaulichen Vorgaben wie folgt festgesetzt:

nur Einzelhäuser (am Rändern des Planungsgebietes)	WA1	3,50 m
nur Einzel- und Doppelhäuser	WA2	3,50
nur Einzel- und Doppelhäuser	WA3	4,20 m
nur Einzel- und Doppelhäuser	WA4	6,50 m
nur Hausgruppen (Reihenhausbebauung östlich des Efeuweges)	WA5	6,50 m

So wird es im Bereich des WA1, WA2 und WA3 erreicht, dass durch die o.g. vorgenommene Festsetzung die Gebäude auf der straßenzugewandten Seite einer ingeschossigen Bebauung (ausschließlich Einzelhäuser) entsprechen. Eine höhere Bebauung ist aufgrund der steilen Hanglage (nördliche Geltungsbereichsgrenze) bzw. einer direkten Nachbarschaft zum Landschaftsschutzgebiet oder zur freien Landschaft in den o. g. Randbereichen städtebaulich nicht vertretbar.

Die vorgegebene Höhenentwicklung gewährleistet eine Einfügung der Bebauung in vorhandene Orts- und Bebauungsstrukturen und nimmt Rücksicht auf den Bestand und die vorhandene Umgebung.

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

Aufbauend auf der bestehenden Gebäudestruktur wird eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.

Im Plangebiet sowie in der Umgebungsbebauung sind Einzel- und Doppelhäuser vorhanden.

Östlich des Efeuweges und in den umliegenden Wohngebieten (z.B. südlich der Unteren Pfaffensteigstraße) befinden sich auch Reihenhäuser.

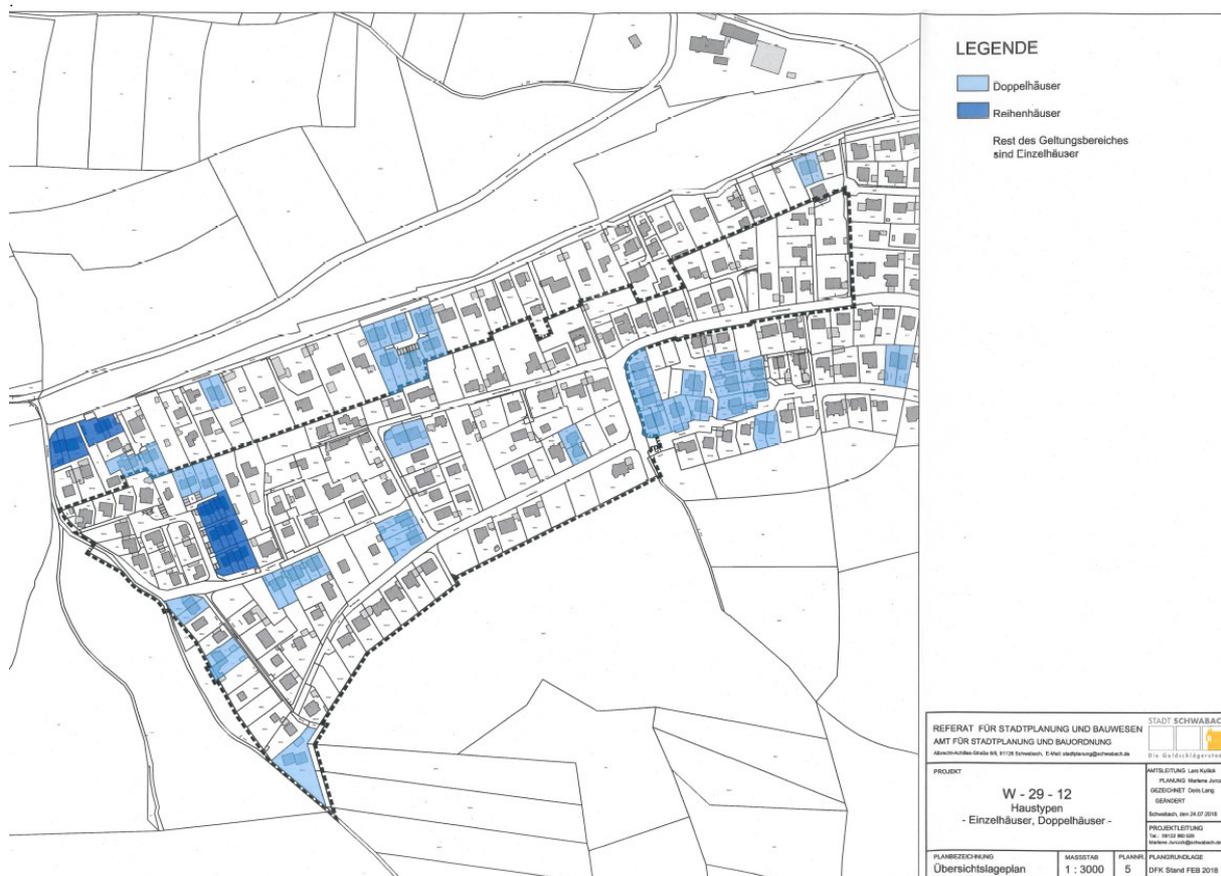


Bild 11: Doppelhäuser und Reihenhäuser im Planungsgebiet und umliegenden Wohngebieten

Vom Bestand ableitend werden im Geltungsbereich der Planung:

- Im **WA1** (Grundstücke entlang der westlichen und südlichen Geltungsbereichsgrenze, in direkter Nachbarschaft zum Landschaftsschutzgebiet) sind nur Einzelhäuser zulässig. Die planerische Entscheidung basiert auf der Tatsache, dass die Doppelhausgrundstücke intensiver genutzt werden, als die Einzelhausgrundstücke. Um die Nutzungsintensität der Grundstücke an das Landschaftsschutzgebiet angrenzend, einzuschränken, werden dort nur Einzelhäuser zulässig.

Ausnahmen bilden hier folgende schon mit Doppelhäusern bebaute Grundstücke:

Fl.Nr.	Lage
686/61	Am Pfaffensteig 41
686/60	Am Pfaffensteig 43
686/373	Am Pfaffensteig 47
686/372	Am Pfaffensteig 49

Dort sind nur Doppelhäuser zulässig. Die o.g. Grundstücke sind sehr schmal und bereits mit Doppelhäusern bebaut. Dort kann bei den vorhandenen Grundstückszuschnitten nur eine Doppelhausbebauung realisiert werden kann.

- Im **WA2, WA3 und WA4** sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig,
- Im **WA5**, im Bereich der bestehenden Reihenhausbebauung östlich des Efeuweges soll auf Grund der Grundstückszuschnitte die vorhandene Struktur erhalten bleiben. Daher werden dort nur Hausgruppen als zulässig festgesetzt (s. hierzu Punkt 4 -Sonderfall- Reihenhausbebauung am Efeuweg).

Durch die o.g. Festsetzung wird der vorhandene Charakter des Gebietes gewahrt.

5.1.2.6 Verbindliche Maßzahlen

Die Angabe verbindlicher Maßzahlen dient dazu, aus dem Bebauungsplan klare Aussagen zur Einhaltung von Gebäudeabständen oder -abmessungen entnehmen zu können.

5.1.2.7 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 Abs. 6 BauNVO, § 14 BauNVO)

Das Plangebiet ist fast vollständig bebaut. Die Flächen für Nebenanlagen auf den Grundstücken waren bisher in den Bebauungsplänen W-18a-72 und W 18a-85 die im o.g. Planungsgebiet früher gegolten haben, nicht reglementiert. Somit entwickelte sich eine große Vielfalt der Nebenanlagen.

Im neuen Verfahren wird im Bereich des angrenzenden Landschaftsschutzgebietes (LSG) eine Reglementierung für die Nebenanlagen erfolgen um dieses vor möglichen Beeinträchtigungen zu schützen.

Deshalb sind die Gartenhäuser, Schuppen o.ä als Nebenanlagen im Sinne des § 14

BauNVO zwar auch außerhalb der Baugrenzen, jedoch nicht innerhalb des 5.0 m breiten Streifens in der Grundstückstiefe entlang der südlichen und westlichen Geltungsbereichsgrenze (zur Landschaftsschutzgebietsgrenze) zulässig.

Damit die Nebenanlagen auf den Grundstücken nicht erheblich in Erscheinung treten, wird eine Größenbeschränkung dieser Anlagen bis zu einer Grundfläche von 10% der Grundstücksgröße vorgenommen. Bei Grundstücken größer als 400 m² gilt zusätzlich eine Größenbeschränkung der o.g. Nebenanlagen auf maximal 40 m².

Um die Gebäudeflucht entlang der Haupteerschließungsstraßen zu unterstreichen, sind die Vorgartenflächen von jeglicher Bebauung freizuhalten. Der Bereich soll als Vorgarten mit Grün ausgestaltet werden. Standorte für Müllbehälter und Fahrräder sind davon ausgenommen.

Mit dieser Regelung wird bezweckt, dass die o.g. Nebenanlagen nicht direkt am Rand der Verkehrsflächen errichtet werden und so den Vorbereich des Gebäudes dominieren.

Vielmehr sollen sie optisch in ihrer Bedeutung für den Gesamteindruck des jeweiligen Gebäudes und auch des gesamten Straßenzugs zurücktreten.

In der Folge bleiben Vorgartenbereiche weitgehend als Freiflächen erhalten und tragen zur Wirkung der Gebäude bei.

Gestaltung und Eingrünung der Nebenanlagen werden durch verschiedene Festsetzungen vorgegeben, um einerseits eine qualitätsvolle Ausführung der Nebenanlagen zu gewährleisten, andererseits aber auch um dem Umweltgedanken Rechnung zu tragen.

5.1.2.8 Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr.4 BauGB, § 12 Abs. 6 BauNVO, § 14 BauNVO)

Als Grundlage zur Erfüllung der Stellplatzpflicht dient die gültige städtische Satzung über die Herstellung von Garagen und Stellplätzen in Verbindung mit der Bayerischen Verordnung über den Bau von Garagen sowie über die Zahl der nötigen Stellplätze (GaStS jeweilig in der aktuellen Fassung).

Um das angrenzenden Landschaftsschutzgebiet (LSG) vor möglichen Beeinträchtigungen zu schützen, dürfen im **WA1**, das an das LSG angrenzt, Garagen und Stellplätze in einem 5.0 m breiten Streifen in der Grundstückstiefe von der o.g. Grenze nicht errichtet werden.

Unter Beachtung der o.g. Festsetzung dürfen in allen Wohngebieten die Stellplätze auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen errichtet werden.

Damit die Vorgartenflächen Bereich zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie in der kompletten Grundstücksbreite) ihre Funktion als Vorgarten erfüllen und begrünt werden können, werden im **WA1, WA2, WA3 und WA4** die Stellplätze auf max. 50% der Vorgartenfläche zulässig.

Die Garagen sind innerhalb der überbaubaren oder dafür festgesetzten Flächen zulässig. Damit soll erreicht werden, dass Garagen nicht im Vorbereich des Gebäudes entlang der Verkehrsflächen dominieren. Es ist städtebaulich gewollt, dass sie optisch in ihrer Bedeutung für den Gesamteindruck des jeweiligen Gebäudes und auch des gesamten Straßenzugs zurücktreten.

Auf Grund des stark abfallenden Geländes im **WA1** und **WA2** entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze dürfen nur im Bereich der Garagen und deren Zufahren Geländeänderungen vorgenommen werden, um sie an das Niveau der Erschließungsstraße verkehrlich anzubinden.

Um die Reihenhausgrundstücke im **WA5** weiterhin autofrei zu halten, soll ein Gestaltungsprinzip wie in der vorgefundenen Baustruktur östlich des Efeuweges gesichert werden (d.h. Garagenhöfe entlang der Erschließungsstraße).

5.1.2.9 Flächen für Abfallentsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr.12 und Nr. 14 BauGB, § 9 Abs. 6 BauGB)

Auf der Teilfläche der FlurNr. **686/160** (nordwestlich des Anwesens Am Pfaffensteig 5) ist bereits ein öffentlicher Wertstoffhof mit Glascontainer im Bestand vorhanden. Dieser Standort wird durch die geplante Festsetzung einer ca. 20 m² großen Fläche für die Abfallentsorgung mit der Zweckbestimmung: öffentlicher Wertstoffhof planungsrechtlich abgesichert.

5.1.2.10 Flächen für Versorgungsanlagen mit Zweckbestimmung Elektrizität und Wasser (§ 9 Abs. 1 Nr.12 BauGB)

Auf der FlurNr. **686/281** befindet sich eine Trafostation. Um diesem Standort planungsrechtlich abzusichern, wird dort eine ca. 102 m² große Fläche für die Elektrizitäts- und Wasserversorgung festgesetzt.

5.2 Baugestalterische Festsetzungen (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

Dächer und Fassaden

In Anlehnung an die vorhandene Bausubstanz werden im gesamten Geltungsbereich Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 35 - 45 ° oder Walmdächer mit einer Dachneigung von 25-35 ° festgesetzt.

Die Dachneigung der Satteldächer wird bis auf 45 festgesetzt um die Nutzung des Dachgeschosses als Wohnraum zu ermöglichen.

Für den Bereich der Hausgruppen gilt für alle Reihenhäuser die gleiche Dachneigung von 35 ° (s. Planblatt). Das entspricht dem Bestand. Durch die Festsetzung soll eine grundlegende Einheitlichkeit, Ruhe und Ordnung hinsichtlich der Dachneigung in den dicht bebauten Hausgruppenbereich gesichert werden.

Die Festsetzung der Farbe bzw. Materialien von Dacheindeckungen und Fassaden soll eine gestalterische Vielfalt verhindern und trägt zu einer harmonischen, ruhigen und qualitätsvollen Dachlandschaft / Straßenfront bei. Bei Doppelhäusern müssen Dachform und Dachneigung aufeinander abgestimmt werden.

Dachaufbauten

Um zusätzliche Wohnfläche im Dachgeschoss zu nutzen, werden Dachaufbauten entsprechend der getroffenen Festsetzung zulässig. Dachaufbauten werden in ihrer Länge begrenzt, um ein gestalterisches Ungleichgewicht zwischen Dachfläche und Dachaufbauten zu verhindern. Die Begrenzung der Breite von Dachgauben reicht für die Belichtung des Dachraums aus.

Im Bereich der Hausgruppen sind die Dachaufbauten je Reihenhauszeile in der gleichen Form und Neigung zu gestalten. Maßgeblich ist entweder der erste Bauantrag zur Erstellung einer Dachgaube in der Reihenhauszeile bzw. der Bestand. Dadurch soll einheitlich Gestaltung und ein einheitliches Gesamtbild gewahrt werden.

Höhenlage

Um die Veränderung des natürlichen Geländes zu minimieren, werden an die Nachbargrenzen und entlang der westlichen und südlichen Geltungsbereichsgrenze (an das LSG angrenzender Bereich) keine Geländeänderungen verbunden mit der Errichtung von Mauern einschließlich Stützmauern zulässig.

Solar- und Photovoltaikanlagen

Die Anbringung dieser Anlagen an Hauswänden und auf Dächern wird mit Gestaltungsvorschriften reglementiert, um eine Verschattung von Nachbargebäuden oder optische Beeinträchtigungen zu vermeiden. Auf vom Straßenraum aus sichtbaren Dächern sind die Module flächenbündig zu integrieren oder aufzulegen.

Auf Flachdächern von Garagen, Carports und Nebengebäuden ist eine Aufständigung nur zulässig, wenn sie das Dach nicht mehr als 0,5 Meter überragen.

Ziel dieser Festsetzung ist es, durch diese technische Anlagen das Ortsbild nicht zu beeinträchtigen.

Grundstückseinfriedungen

Einfriedungen sollen dem Sicherheitsbedürfnis der Bewohner Rechnung tragen, im Straßenbild jedoch möglichst unauffällig bleiben und keine Sichtbehinderung für Verkehrsteilnehmer darstellen. Daher wird die zulässige Höhe von Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrswege auf 1,20 m begrenzt.

Um eine optische Einengung der kleinräumigen Vorgartenbereiche zu vermeiden, sind die Vorgärten unter 3,00 m Tiefe (mit Ausnahme des Bestandes) nicht einzufrieden.

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen darf von den Einfriedungen keine geschlossene wandartige Wirkung ausgehen.

Um die weitere Entfaltung der Flora und Fauna zu ermöglichen (z.B. Durchgängigkeit für Kleintiere), werden entlang der Grenze zum Landschaftsschutzgebiet (westliche und südliche Geltungsbereichsgrenze) keine Stützmauern, Sockel und Türen in der Einfriedung zulässig.

Standorte für Abfall- und Wertstoffbehälter

Um auch für das im Wohngebiet erforderliche Zubehör wie Müllbehälter eine ansehnliche Optik im Straßenbild zu erreichen, wird festgesetzt, dass diese entweder in Haupt- oder Nebengebäuden zu integrieren oder bei Aufstellung im Freien mit Sträuchern oder Hecken abzapflanzen sind. Dadurch sollen diese Behälter nicht von den öffentlichen Verkehrsflächen einsehbar sein.

Wärmepumpen

Da die Größe und Gestaltung von Wärmepumpen zunehmend eine optische Relevanz erhalten, wird einerseits aus Gründen des Ortsbildes die Unterbringung dieser technischen Geräte nur innerhalb von Gebäuden gestattet. Andererseits werden mit diesen gestalterischen Anforderungen auch übermäßige Lärmbelastigungen der Nachbarschaft vermieden.

Führung von Versorgungsanlagen- und leitungen

Aus städtebaulichen Gründen und zur Wahrung eines intakten Ortsbildes sind alle Leitungen (z.B. Fernmeldeanlagen, Telekommunikation, Kabelfernsehen, Strom) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB unterirdisch zu verlegen.

5.3 Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr.25 BauGB)

Die vorgesehenen grünordnerischen Maßnahmen begründen sich entsprechend Art. 4 Bay-NatSchG durch Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege.

Sie sollen das Bebauungsgebiet in den Landschaftsraum und das Ortsbild von Wolkersdorf harmonisch einfügen und den Siedlungsbereich wohn- und lebenswert gestalten.

Das grünordnerische Planungsziel für den Bebauungsplan ist das Charakter des Gebietes als sog. Waldsiedlung mit der Maßgabe, die vorhandenen Grünstrukturen weitgehend zu erhalten, zu sichern.

Durch die festgesetzte reduzierte Grundflächenzahl von 0,3 und knapp gefassten Baugrenzen können die vorhandenen Grünflächen und Bäume größtenteils erhalten werden. Für die Flächen, die innerhalb der festgesetzten Baugrenzen nicht bebaut werden, gilt die gleiche grünordnerische Festsetzung wie für die benachbarte nicht überbaubare Fläche.

Die Bepflanzung und Gestaltung der privaten Grundstücksflächen und öffentlichen Straßenbegleitgrünflächen sind entsprechend den grünordnerischen Festsetzungen vorzunehmen, in dieser Weise anzulegen, zu pflegen, zu unterhalten sowie bei Verlust von Teilbeständen entsprechend nachzupflanzen.

Die Grünordnung im Geltungsbereich sieht folgende Maßnahmen, die sich in den Festsetzungen zu diesem Bebauungsplan wiederfinden, vor:

Grünordnerische Maßnahmen an den privaten Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr.25 und Abs. 6 BauGB)

- Die nicht überbaubaren Flächen mit Ausnahme der Hauszugänge, Terrassen und Zufahrten sind gärtnerisch anzulegen und langfristig zu pflegen.
- Um den evtl. Verlust von Bäumen- insbesondere solchen, die nicht unter die Baum-SchVO fallen- durch die neue Bebauung bzw. Umbau, Anbau auszugleichen, ist pro angefangene 400 m² Grundstücksfläche ein kleinkroniger einheimischer Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten. Bei der Ermittlung der Zahl zu pflanzenden Bäumen können die vorhandenen Bäume, die diesen Kriterien entsprechen, angerechnet werden. Die zu pflanzenden Bäume müssen bei der Pflanzung einen **Stammumfang von 16-18 cm** haben. Diese Regelung gilt nur bei Grundstücken, die größer als 250 m² sind.
- Zur Bepflanzung werden einheimische, standortgerechte Gehölze empfohlen (*siehe Auswahlliste als Anlage zu den textlichen Festsetzungen*). Damit soll der langfristige Bestand dieser Pflanzungen gefördert werden, so dass dauerhafte Lebensräume für Vögel und Kleinstlebewesen geschaffen werden.
- Die Vorgartenbereiche der Einzelhausbebauung dürfen zu 50% für Stellplätze genutzt werden. Damit die Vorgärten noch als Grünfläche und als den Straußenraum gliedernde Fläche wahrnehmbar sind, wurde diese Regelung getroffen,

- Flachdächer der Garagen sind aufgrund ökologischer Zielsetzungen extensiv zu begrünen. Die positiven Auswirkungen begrünter Dächer, wie verzögerter Abfluss der Niederschläge und die Verbesserung des Ortsklimas durch Verdunstung, sind von großer Bedeutung.
- Grundstücksfriedungen zwischen den Grundstücken und zur Landschaftsschutzgebietsgrenze werden sockellos ausgeführt, Damit bleibt die Durchlässigkeit für Tiere erhalten.

Anpflanzungen im öffentlichen Bereich der Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Die vorhandenen Baumpflanzungen auf den privaten Grundstücken bilden zum Teil die Kulisse des Straßenraumes. Aus diesem Grund werden im Straßenraum größtenteils die vorhandenen Bäume als Gliederungselement bzw. nur einzelnen neue Straßenbäume vorgesehen. Sie dienen nicht nur zur Gestaltung attraktiver Straßenräume sondern auch mit ihren Baum- und Grünscheiben als Straßenquerschnittverengungselement zur Geschwindigkeitsreduzierung in den langen, geraden Straßenabschnitten.

Im Bereich der öffentlichen Verkehrsgrünflächen werden die Baumscheiben gemäß Garage- und Stellplatzsatzung der Stadt Schwabach mit mindestens 15 m² hergestellt. **Alternativ zur o.g. Baumscheiben können auch Wurzelbrücken mit einer darunterliegenden Pflanz- Wurzelraumvolumens von mind. 15m³ hergestellt werden.**

Die öffentlichen Grünflächen im Straßenverkehrsraum wurden so konzipiert, dass sie den vorhandenen straßenwirksamen Bäumen als Baumscheibe dienen und gleichzeitig den Verkehr durch so entstehende Verengung des Straßenraumes abbremsen.

Auf die Festsetzung von weiteren öffentlichen Verkehrsgrünflächen wird aufgrund der kostensparenden Erschließung und bereits reichlich vorhandenen Grünelementen auf den privaten Grundstücken größtenteils verzichtet. Innerhalb der hier getroffenen Festsetzung „öffentliche Straßenverkehrsflächen“ sind weitere, nicht im Bebauungsplan festgesetzte, Pflanzungen möglich.

Die Festsetzungen zur Grünordnung sollen ökologisch hochwertige Freiflächen im Umfeld der Wohnsiedlung „südlicher Pfaffensteig“ sicherstellen.

Bäume

Die Raumwirkung und ökologische Bedeutung von alten Bäumen kann bei Neupflanzungen erst nach vielen Jahren erreicht werden. Aus diesem Grund sind die vorhandenen Bäume dauerhaft zu erhalten und zu unterhalten.

Der Kronentraufbereich der o.g. Bäume sind von jeglicher Bebauung, oberirdischen und unterirdischen Nebenanlagen (z.B. Regenwasserzisternen, Erdwärmepumpen) und sonstigen Beeinträchtigungen (wie: Versiegelungen, Pflasterungen, Ablagerungen, Aufschüttungen, Abgrabungen (insbesondere der Wurzeln) freizuhalten.

Während der Bauphase sind die Bäume, Pflanzenbestände und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen zu schützen (z.B. durch Schutzzaun).

6. ERSCHLIESSUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Vorrangiges Ziel des Bebauungsplanes ist u.a. die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur erstmaligen Herstellung, im Sinne des Erschließungsbeitragsrechts, der noch nicht ausgebauten Straßen verbunden mit den erforderlichen Tiefbaumaßnahmen im Plangebiet.

Das geplante Erschließungskonzept basiert größtenteils auf dem vorhandenen Straßennetz.

Die Fläche innerhalb der Straßenbegrenzungslinien wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Dezierte Festsetzungen zur weiteren Ausgestaltung (z.B. Aufpflasterung), mit Ausnahme der öffentlichen Straßenbegleitgrünflächen werden nicht getroffen. Hierzu besteht keine Planungserfordernis. Spätere weitere Ausgestaltungen des Straßenraumes mit weiteren Grünflächen (z.B. zwecks Erhalt der angrenzenden auf dem privaten Grundstücken sich befindlichen Hecken) und Neuordnung der öffentlichen Stellplätze sind mit dieser Festsetzung möglich.

Planungsziel ist u.a. die bestehenden Bäume in das Straßenbild zu integrieren. Daher werden nur die für den Straßenraum wirksamen, bestehenden Bäume festgesetzt ggf. mit zusätzlichen Baumscheiben umringt.

6.1 Verkehrserschließung

Die Obere Pfaffensteigstraße zwischen der HausNr. 28-50 ist bereits ausgebaut und endgültig hergestellt. Sie erfüllt die Funktion einer Sammelstraße für die Erschließung des gesamten Plangebietes.

Die konzipierte Straßenplanung wird sich an der Ausbauplanung der Oberen Pfaffensteigstraße orientieren, teilweise an den vorhandenen Straßenbegrenzungen und an der sonstigen baulichen Entwicklung im Baugebiet selbst.

Die Erschließungskonzeption stellt sich wie folgt dar:

- Obere Pfaffensteigstraße mit dem vorhandenen Straßenquerschnitt wird weiterhin die Funktion der Haupterschließungsstraße im Plangebiet übernehmen. Die Straßenabgrenzung wird sich an den vorhandene Grundstücksgrenzen orientieren.
- Straße Am Pfaffensteig und Rankenweg wird mit einem Straßenquerschnitt von ca. 4.50 m geplant. Die Straßenversätze sollen beim Begegnungen Pkw/Lkw das Geschwindigkeitsniveau reduzieren.
- Öffentlicher Rad- und Fußweg wird ab der Einmündung Efeweg/ Am Pfaffensteig weiter nach Westen hin mit einer Breite von 4.0 m bis zum Straßenanschluss aus dem rechts-gültigen Bebauungsplan W-18a-85, 1. Änderung. Bereich NORD fortgeführt. Der Rad- und Fußweg dient gleichzeitig als Notüberlauf für den „südlichen Pfaffensteig“ (Plangebiet).
- Öffentliche Straßenverkehrsverbindungen südlich des Planungsgebietes
Um die zukünftige städtebaulichen Entwicklung der weiteren Bauflächen im Ortsteil Wolkersdorf offen zu gestalten, werden die zwei nach Süden hin bereits bestehenden Zufahrten in die Planung so übernommen. Sie dienen schon jetzt der Bevölkerung als Zugang zum Naherholungsgebiet und als Erschließung der ordnungsgemäßen Landwirtschaft zu den angrenzenden Ackerflächen.
- Öffentlicher Fußweg entlang der nordöstlichen Geltungsbereichsgrenze dient bereits schon jetzt den Schulkindern als Schulweg und als Verbindung zwischen den nördlichen und südlichen Teil des Wohngebietes „Pfaffensteig“.

Zur besseren Gliederung der Straßenräume verbunden mit der Drosselung der Fahrgeschwindigkeit auf den geradlinigen Straßenabschnitten im gesamten Planungsgebiet werden zusätzlich Verengungen mit Grüninseln vorgesehen.

Der Bebauungsplan wird keine detaillierte Gestaltungsplanung des Straßenraumes beinhalten. Der öffentliche Straßenverkehrsraum wird durch die Straßenbegrenzungslinie (grüne Linie im Planblatt) festgelegt.

Im jeweiligen Straßenabschnitt werden Vorgaben bezüglich der Anzahl der öffentlichen Stellplätze und Bäume formuliert. Diese Vorgehensweise bei der Festlegung des Straßenraumes erleichtert dann die Abrechnung der Erschließungsanlagen.

Bei der vorliegenden Straßenplanung werden die Aspekte der kostengünstigen Erschließung (knappe Dimensionierung des Straßenraumes, Verzicht auf gesonderte Gehsteigflächen) berücksichtigt.

6.2 Öffentliche Parkplätze

Im Planungsgebiet, insbesondere im Bereich der verdichteten Reihenhausbebauung Rankenweg/ Efeuweg herrscht erhöhter Parkdruck. Ursächlich ist hier der Zustand, dass bei den in früherer Zeit erteilten Baugenehmigungen für die Wohngebäude im Bereich der Planung nur ein privater Stellplatz verlangt wurde, heute wären zwei Stellplätze erforderlich.

Auch eine Verdichtung der Bebauung im Plangebiet hat stattgefunden, es wurden deutlich mehr Grundstücke bebaut, als ursprünglich vorgesehen.

Diese Entwicklung im Plangebiet entstand auf Grund des nachdrücklichen Wunsches der Bürger, eine weitere Verdichtungen im Baugebiet zuzulassen.

Um den Bedarf an Parkplätzen abzudecken, ist es zwingend erforderlich, Stellplätze im öffentlichen Raum vorzusehen und für die öffentliche Nutzung zu widmen. Auch Besucherverkehr muss dabei berücksichtigt werden. Sie werden größtenteils in den bereits vorhandenen Lücken des Baumbestandes bzw. auf den schon befestigten Verkehrsflächen geplant.

Entlang des östlichen Zweiges der Oberen Pfaffensteigstraße wurde in den bestehenden Straßenraum planerisch nicht eingegriffen.

6.3 Öffentlicher Rad- und Fußweg und Fußwegeverbindungen

Entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze ist ein 4,00 m breiter Rad- und Fußweg (zusätzlich mit 0,50 m Entwässerungsmulde) bis zum Anschluss mit der Baimbacher Straße geplant. Er soll auch als Notüberlauf für die Wohnsiedlung „südlichen Pfaffensteig“ dienen. Das Wegesystem wird insgesamt nicht verändert. Es handelt sich um bestehende Wege.

6.4 Ver- und Entsorgung

6.4.1 Wasser- und Energieversorgung

Die Wasser- und Energieversorgung (Strom) des Plangebietes wird über die vorhandenen Trassen erfolgen. Die Zuständigkeit des Netzes liegt bei der Stadtwerke Schwabach GmbH.

Eine Gasversorgung besteht nicht.

Der südwestliche Teil des Geltungsbereiches ist durch eine Freileitung 220 KV des Versorgungsunternehmer N-Energie tangiert. Die Schutzabstände zur o.g. Leitungstrasse werden in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen.

Aufgrund des sensiblen Ortsbildes können Leitungen für die Stromversorgung bzw. die Telekommunikation nicht oberirdisch verlegt werden. Daher sind Versorgungsleitungen für Strom, Telefon etc. unterirdisch zu verlegen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB).

Zwischen geplanten Baumstandorten und Versorgungsleitungen, ist nach dem DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ ein Abstand von 2,50 m einzuhalten.

6.4.2 Abwasserbeseitigung

Das Planungsgebiet ist größtenteils schon an einen vorhandenen öffentlichen Mischwasserkanal angeschlossen. Dieser orientiert sich an der Topographie, der Wegeerschließung und

der auftretenden Abwassermenge. In einigen wenigen Bereichen wird der Kanal noch saniert bzw. weiter ausgebaut (Bereich Rankenweg). Durch den Bebauungsplan ergeben sich keine Änderungen der vorhandenen Kanalleitungsstrassen.

Bedingt durch das stark nach Norden abfallendes Gelände, kann der problemlose Anschluss einiger an der nördlichen Geltungsbereichsgrenze liegenden Grundstücke nur durch den Einbau einer Abwasser-Hebeanlage gewährleistet werden.

Es soll jedoch das Ziel sein, möglichst viel des anfallenden Niederschlagswassers direkt an Ort und Stelle zu versickern und somit in den Naturkreislauf zurückzuführen. Der anstehende Boden lässt dort die Versickerung von Niederschlagswasser zu.

Das Oberflächenwasser der asphaltierten Verkehrsflächen wird, wie bisher im Bestand in die Kanalisation eingeleitet. Die Abwässer werden über die Kanalisation der Kläranlage der Stadt Schwabach zugeführt.

6.4.3 Versickerung von Niederschlagswasser

Durch zunehmende bauliche Tätigkeit wächst die Gefahr, dass durch eine weitere Flächenversiegelung und Ableitung der Niederschläge über die Kanalisation den Grundwasserhaushalt nachteilig beeinträchtigt wird. Ziel ist es deshalb, möglichst viel des anfallenden Niederschlagswassers direkt an Ort und Stelle wieder zu versickern und somit in den Naturkreislauf zurückzuführen. Die Oberflächenversickerung von Niederschlagswasser ist durch versickerungsfähige Pflasterbeläge für die Außenanlagen möglich.

Im Falle von Überschreitungen des zulässigen Abflussbeiwertes von maximal **0,35** sind Regenrückhaltemaßnahmen notwendig. Diese sind entsprechend der Entwässerungssatzung der Stadt Schwabach in jeweils aktueller Fassung zu dimensionieren.

Entsprechender Nachweis ist zum Bauantrag bzw. Genehmigungsfreistellung zu erbringen. Für die Regenrückhaltemaßnahmen ist der Einbau einer Regenwasserzisterne mit einem Retentionsvolumen von 1 bis 2 m³ geeignet. Gartenteiche werden als Regenrückhaltemaßnahmen nicht anerkannt. Beim Bau von Zisternen sind die im Punkt V – Hinweise, Abs. 3 der textlichen Festsetzungen genannten Schutzvorkehrungen zu beachten.

Das anfallende Oberflächenwasser auf den privaten Grundstücken darf nicht auf die öffentlichen Verkehrsflächen sowie auf die fremde Grundstücke geleitet werden. Sie sind auf dem eigenen Grundstück zu versickern oder in den Kanal einzuleiten.

6.4.4 Abfallbeseitigung

Das Plangebiet ist bereits an die Abfallentsorgung der Stadt Schwabach nach den allgemeinen Regeln der Abfallentsorgung angeschlossen. Durch den Bebauungsplan ergeben sich keine Änderungen.

Die privaten Erschließungswege können schon jetzt vom Müllfahrzeug nicht angefahren werden. In diesen Bereichen müssen deshalb die privaten Mülltonnen an den Abholtagen direkt an die Haupteerschließungsstraße hingestellt werden.

6.4.5 Verlegung von Freileitungen

Freileitungen sind im Baugebiet aus städtebaulichen Gründen und zur Wahrung eines intakten Ortsbildes nicht zulässig. Daher sind Versorgungsleitungen wie Telekommunikationsleitungen, DSL- und Fernsehkabelleitungen sowie Stromleitungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB ausschließlich unterirdisch zu verlegen.

6.4.6 Masten, Funk- und Sendeanlagen

Masten sowie für überörtliche Versorgung bestimmte Funk- und Sendeanlagen sind im Bau-
gebiet aus städtebaulichen Gründen und Wahrung eines intakten Ortsbildes nicht zulässig.
Das Gebiet ist geprägt durch eine niedrige Wohnbebauung. Die Höhe solcher Anlagen
würde zu einer negativen Veränderung des Erscheinungsbildes des Wohnviertels führen.

7. UMWELTERHEBLICHKEIT UND UMWELTVERTRÄGLICHKEIT

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 Abs. 1a BauGB, § 1a BauGB)

Mit dem Einleitungsbeschluss für den Bebauungsplan wird das Erfordernis ausgelöst, sich mit
den Belangen der Natur im Sinne von § 1a BauGB speziell auseinanderzusetzen.

Die Umweltbelange werden im Umweltbericht nach jeweiligen Schutzgütern detailliert unter-
sucht. Der Umweltbericht ist ein Bestandteil dieser Begründung. Die betroffenen Behörden
und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden im Verfahren aufgefordert, sich im Hin-
blick auf den erforderlichen Umgang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2
Abs. 4 BauGB zu äußern. Diese Beteiligung wird weitere Erkenntnis über die Umweltbelange
im Planungsgebiet ergeben.

Auf dieser Grundlage wird der Begründung im Teil B beiliegender Umweltbericht weiter fort-
geschrieben.

7.1 Ökologische Situation im Plangebiet- speziell artenschutzrechtliche Prüfung

Auf Grundlage des vorhandenen Baurechts wurde ein neues Bebauungsplanverfahren ein-
geleitet.

Ziel des o.g. BPlanes ist es u.a., die Überbauung auf den Grundstücken mit einer GRZ von
0,3 zu beschränken (früher galt die Grundflächenzahl GRZ von 0,4, nach dieser sich die Be-
bauung in Plangebiet vollzog) sowie das Charakter dieser sog. Waldsiedlung durch den Er-
halt der Vegetation zu erhalten. Die geplanten Baugrenzen und die Straßenplanung nehmen
größtenteils darauf Rücksicht.

Durch die geplante Bebauungsdichte, Grundflächenzahl, Erhalt der Bäume und festgesetz-
ten Artenschutz werden die im Umweltbericht untersuchten Schutzgüter von deutlichen ne-
gativen Veränderungen nicht betroffen.

Die bauliche Entwicklung des Wohngebietes „südlicher Pfaffensteig“ kann nahezu als abge-
schlossen betrachtet werden.

Es ist nicht bekannt, wann Umbaumaßnahmen bzw. Bebauung auf den wenigen noch frei
stehenden Grundstücken (ca. 10 Parzellen) geplant sind.

Die Gültigkeit einer saP beträgt ca. 4-5 Jahre.

Zum anderen wird davon ausgegangen, dass der Artenschutz einer Verwirklichung der Teile
des Bebauungsplanes nicht entgegensteht. Die geplante Festsetzung sieht vor, dass die
Baumfällungen unter Beachtung des Artenschutzes nur außerhalb der Vogelbrutzeit möglich
sind. Es sind keine wesentlichen, nachteiligen Veränderungen der ökologischen Situation im
Geltungsbereich der Planung vorgesehen.

Im Geltungsbereich der Planung gilt die Baumschutzverordnung der Stadt Schwabach.

Unter Berücksichtigung der o.g. Gründe ist die Erstellung einer speziellen artenschutztechni-
schen Prüfung (saP) nicht notwendig.

Bei der bisherigen Betrachtung nach § 34 BauGB ist bei den eingehenden Bauanträgen eine
saP nicht erforderlich.

7.2 Ökologische Ausgleichsbilanzierung

Ausgangszustand

Die o.g. Flurstücke waren im ursprünglichen Bebauungsplan W- 18a-72 und W-18a-85 als reines bzw. allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ von 0,4 festgesetzt. Nach diesen Bebauungsplänen hat sich die Bebauung im Siedlungsgebiet „südlicher Pfaffensteig“ vollzogen. Das Gebiet ist fast vollständig bebaut. Für die Grundstücke im Planungsgebiet besteht ein Baurecht. Die Beurteilungsgrundlage für die Baugenehmigungen in diesem Innenbereich bildet § 34 BauGB.

Planungszustand

Im laufenden Bebauungsplanverfahren wird die zulässige GRZ bis auf den Bereich der bestehenden Reihenhausbebauung östlich des Efeuweges auf 0,3 eingeschränkt.

Fazit

Die Vorhaben, die die Voraussetzungen des § 34 BauGB erfüllen, können im Plangebiet ohne Anwendung der ökologischen Ausgleichsbilanzierung schon jetzt zugelassen werden. Durch die Festsetzung der o.g. reduzierten Grundflächenzahl im Planungsgebiet wird die ökologische Ausgleichsbilanzierung für nicht erforderlich gehalten und nicht angewandt.

Eine generelle Vermeidung durch Verzicht auf die Planung würde dem Ziel, eine nachhaltige städtebauliche Ordnung und Entwicklung zu schaffen, widersprechen.

7.3 Ökologischen Maßnahmen im Planungsbereich

Bei der Ausarbeitung des Bebauungsplanvorentwurfes wurde behutsam mit den Grünstrukturen umgegangen. Die geplanten Baugrenzen und Straßenabgrenzungen nehmen größtenteils darauf Rücksicht. Über die Festsetzung einer eingeschränkten GRZ von 0,3 (im WA ist gem. § 17 BauNVO eine GRZ von 0,4 zulässig) hinaus, werden folgende ökologischen Maßnahmen festgesetzt:

- durch den knappen festgesetzten Straßenquerschnitt wird eine teilweise Entsiegelung der Erschließungsflächen (insbesondere südlich der Straße Am Pfaffensteig) erfolgen,
- im Bereich des Straßenraumes werden stadtklimaverträgliche Arten und Sorten der heimischen Vegetation gepflanzt. Die Größe der Pflanzflächen in Straßenverkehrsraum beträgt mind. 15 m²,
- gärtnerische Anlegung der Freiflächen auf den Grundstücken,
- um die Einschränkungen durch „Betonkeile“ zu kompensieren, findet für die als zu erhaltende bzw. zu pflanzende Bäume keine bauliche Abgrenzung zu den angrenzenden Wald-/ Gartenflächen statt, so dass ein ausreichender Durchwurzelungsraum zur Verfügung steht,
- das anfallende Oberflächenwasser der Dach- und Freiflächen kann in Zisternen (Regenrückhalteschachten) auf dem jeweiligen Grundstück zur weiteren Verwendung eingeleitet werden und weiter zu Gießzwecken für Gärten oder Grünanlagen, zur Versickerung auf dem Grundstück, soweit der Untergrund geeignet ist, verwendet werden,
- bei der Anlage von Parkplätzen und der Straßenplanung im Gebiet „Südlicher Pfaffensteig“ wurde besonders auf die ökologischen Gegebenheiten (Hecken, vorhandenen Bäume entlang des Straßenzuges) Rücksicht genommen,
- Schutz des Baumbestandes durch die Bestimmungen der Baumschutzverordnung, die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt,

- um die, unmittelbar an das Landschaftsschutzgebietes angrenzenden Flächen vor Beeinträchtigungen zu schützen, dürfen im 5.0 m breiten Bereich entlang der westlichen und südlichen Geltungsbereichsgrenze keine Garagen, Carports und Nebengebäude errichtet werden,
- um die Versiegelungsflächen zu minimieren und die Reduzierung des Regenwasserabflusses zu erreichen, sind die Oberflächen der privaten Stellplätze sowie die Zufahrten zu den Grundstücken wasserdurchlässig zu befestigen (z. B. durch Rasengittersteine), soweit der Unbedenklichkeit im Sinne des DWA-Merkblattes M 153 bei einer direkten Versickerung nichts entgegensteht. Diese Flächen sollen mit leichter Neigung angelegt werden, damit das Oberflächenwasser in die angrenzenden unbefestigten Grundstücksbereiche auf dem eigenem Grundstück abfließen und versickern kann,
- das Oberflächenwasser der versiegelten Flächen soll über den Oberboden der nicht überbaubaren Grundstücksflächen soweit wie möglich versickern, um die Grundwasserneubildung zu fördern.

Die o.g. ökologischen Maßnahmen dienen der Vermeidung von Eingriffen durch Baumaßnahmen, der Verbesserung des Klein- und Stadtklimas sowie der Schaffung von Lebensbereichen für heimische Kleintiere. Durch sie wird ein wertvolles Wohnumfeld erhalten bleiben.

Der Rückgriff auf innerörtliche Baulandreserven schont die freie Natur und Landschaft, die besonders in den Verdichtungsräumen als ökologische Ausgleichszonen zur Erhaltung gesunder Lebensverhältnisse notwendig sind.

7.4 Artenschutz

Im Planungsgebiet gilt die Baumschutzverordnung der Stadt Schwabach.

Die Baugrenzen werden überwiegend so festgesetzt, dass der Grünbestand vollständig bzw. größtenteils erhalten werden kann. Da wo die Grünbestände im Zuge der Überplanung nicht erhalten werden können, lassen sich leider einige artenschutzrechtlicher Konflikte nicht vermeiden. Sie werden jedoch abgemildert in dem eine zeitliche Optimierung der Rodungsarbeiten außerhalb der Brutzeiten erfolgt. Somit wird und die ökologische Funktionalität der Fortpflanzungsstätten erhalten bleiben.

Um Gefährdungen der nach den einschlägigen Regelungen geschützten Tier- und Pflanzenarten zu verhindern, gilt folgendes:

Die Baum – und Gehölzbeseitigungen innerhalb des Planungsgebietes dürfen ausschließlich **zwischen Oktober und Februar** außerhalb der Brutzeit von Vögeln (März bis September) erfolgen.

Für den Fall, dass Gehölzbeseitigungen innerhalb der Vogelschutzzeit **zwischen März und September** erfolgen sollen, ist eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung erforderlich. Dazu muss unmittelbar vor der Maßnahme durch einen Sachverständigen geprüft werden, ob auf der Fläche Brutvögel vorkommen.

Im Falle von aktueller Vogelbrut muss die Maßnahme auf einen Zeitpunkt nach Flüggewerden der Jungtiere verschoben werden.

Im Geltungsbereich befinden sich nach bisherigen Erkenntnissen keine nach EU-Recht gemeinschaftsrechtlich geschützten Vogelarten.

7.5 Schutzmaßnahmen bei vorhanden Biotopen im Planungsgebiet

Biotop Nr. 67 (ABSP-Nr. 87) am nordwestlichen Rand des Planungsgebietes

ABSP beschreibt die Biotopfläche Nr. 67 (ABSP-Nr. 87) am nordwestlichen Rand des Plangebietes: Waldrand westlich Wolkersdorf, Laubwald, wärmel. Saum, 0,79 ha Fläche. Es handelt sich um kein in Sinne des Naturschutzes geschütztes Biotop.

Auf der Trasse des vorhandenen Weges am Westrand des Plangebietes ist ein Rad- und Fußweg (RFW) geplant. Er schließt im Norden an dem RFW aus dem rechtsgültigen Bebauungsplan W-18a-85, 1. Änderung, Bereich Nord an. Dadurch muss mit der Rad- und Fußwegplanung in das Biotop eingegriffen werden die restlichen von der Rad- und Fußwegplanung nicht betroffenen Biotopflächen auf den nicht überbauten Grundstücksteilen der Flurnr. 686/94, 816/2, Gemarkung Wolkersdorf werden durch die Festsetzung einer Fläche mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - Erhaltung der Waldfläche geschützt und gesichert.

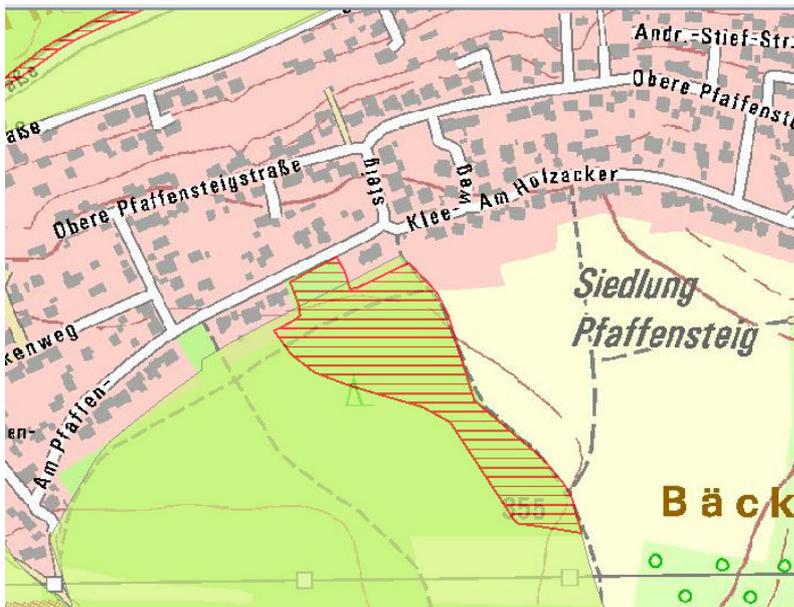
Die o.g. Flächen sind von jeglicher Bebauung, hausgärtnerischen Nutzung, oberirdischen und unterirdischen Nebenanlagen (z.B. Regenwasserzisternen, Erdwärmepumpen) und sonstigen Beeinträchtigungen (wie: Versiegelungen, Pflasterungen, Ablagerungen, Aufschüttungen, Abgrabungen (insbesondere der Wurzeln) freizuhalten. Die Einfriedungen sowie Nebenanlagen im Sinne § 14 Abs. 2 BauNVO (Ver- und Entsorgung) in diesem Bereich sind davon nicht betroffen.



Biotopfläche Nr. 68 (ABSP-Nr. 118) als Mischwald im Süden des Plangebietes

ABSP beschreibt die Biotopfläche Nr. 68 (ABSP-Nr. 118) als Mischwald im Südwesten von Wolkersdorf, Mischwald, Waldrand als breiter Birken,- Eichen-Bestand ausgeprägt, Fläche zwischenzeitlich überbaut, 2,48 ha

Auf den Grundstücken Flurnr. 698/ 12,- /13, Gem. Wolkersdorf- südlich der Straße Am Pfaffensteig befindet sich ein Teil des v.g. in ‚Sinne des Naturschutzes nicht geschützten Biotops.



Die o.g. Flurstücke waren im ursprünglichen Bebauungsplan W- 18a-72 und W-18a-85 als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Nach diesen Bebauungsplänen hat sich die Bebauung im Siedlungsgebiet „südlicher Pfaffensteig“ somit auch südlich der Straße Am Pfaffensteig vollzogen. Die bestehenden Wohngebäude südlich der Straße Am Pfaffensteig definierten jetzt den Ortsrand.

Für diese Grundstücke besteht ein Baurecht. Die Beurteilungsgrundlage für die Baugenehmigungen in diesem Innenbereich bildet § 34 BauGB. Im neuen Aufstellungsverfahren zum BPlan W-29-12 werden diese Grundstücke mit einem gemeinsamen Baufenster für alle Grundstücke südlicher der o.g. Straße mit Einzelhäusern überplant und die Ortsrandbebauung vervollständigt. Die vorhandene Innenbereichssiedlungsgrenze bilden dort die südlichen Grenzen der Grundstücke südlich der Straße Am Pfaffensteig

Vor der Bebauung auf den Grundstücken ist eine Rodungserlaubnis im Sinne des Art. 9 BayWaldG beim Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Roth einzuholen. Diese hat der Bauherr selbständig und zusätzlich zum Bauantrag bzw. Genehmigungsfreistellung bei der v. g. Behörde zu beantragen.

7.6 Schutzmaßnahmen im Bereich des Landschaftsbestandteil Nr. 24

Innerhalb des geschützten Landschaftsbestandteils Nr. 24 ist das Errichten baulicher Anlagen nebst Nebenanlagen grundsätzlich verboten. Dazu gehören auch Stellplätze und deren Zufahrtswege sowie Zäune. Der die Grundstücke, die innerhalb des o.g. Landschaftsbestandteils Nr. 24 liegen sind die erforderliche Zäune an der Grundstücksgrenze davon ausgenommen.

7.7 Energienutzung und Energieeinsparung

Aufgrund der weiterentwickelten Technik ist ein wirtschaftlicher und effektiver Einsatz von Sonnenkollektoren auch möglich, wenn die Gebäude nicht vollkommenen nach Süden ausgerichtet sind. Eine weitere passive Wärmenutzung ist durch die Zulässigkeit von Wintergärten gegeben. Durch Wandbegrünung (Wärmepuffer) lässt sich ebenfalls Primärenergie sparen. Mit jedem Neubau entsteht ein neuer Energieverbrauch. Umso wichtiger ist es, den Verbrauch bei Neubauten so gering wie möglich zu halten. Die Niedrigenergiebauweise ist eine wichtige, technisch unproblematische Möglichkeit, den Energieverbrauch zu senken und damit zu einer CO₂-Reduktion beizutragen. Eine Energieeinsparung kann durch die Auswahl

entsprechender Baustoffe, Wärmedämmmaterialien und Stärke der Wärmedämmung erreicht werden. Im Übrigen profitiert der tatsächliche Nutzer dieser Niedrigenergiehäuser durch die bei ihm eintretende Ersparnis der Energiekosten.

Eine detaillierte Festsetzung all dieser Möglichkeiten im Bebauungsplan erscheint nicht angemessen, da mittlerweile viele Bauherren entsprechende Maßnahmen schon aus Kostengründen umsetzen.

7.8 Abfalltrennung

Durch die Trennung der Wertstoffe vom Hausmüll wird Wertstoff- Recycling ermöglicht. Zur Umsetzung der abfallwirtschaftlichen Ziele der Stadt sind ausreichend dimensionierte Standplätze für Restmüll- und Wertstofftonnen erforderlich (s. auch Punkt 5.1.6- Flächen für Abfallentsorgung und Punkt 5.2 -Standorte für Abfall- und Wertstoffbehälter).

7.9 Altlasten

Es liegen keine Erkenntnisse über Altlasten im Planungsgebiet vor.

7.10 Bodendenkmal

Das Bayerische Landesamt für Denkmalschutz weist ausdrücklich darauf hin, dass eventuelle zu Tage tretende Bodendenkmäler (unter anderem auffällige Bodenverfärbungen, Holzrest, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) der Meldepflicht an das bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Nürnberg zu unterliegen.

7.11 Forstrechtliche Belange

Es wird darauf hingewiesen, dass in den Bereichen, in denen der bestehende Wald dichte als 25 m an die Bebauung herangeht, die Gefahr besteht, dass Bäume oder Teile davon umstürzen können. Die Gebäude und Bauteile sind entsprechend technisch zu dimensionieren, so dass keine wesentlichen Schäden und Gefahren an den Gebäuden entstehen.

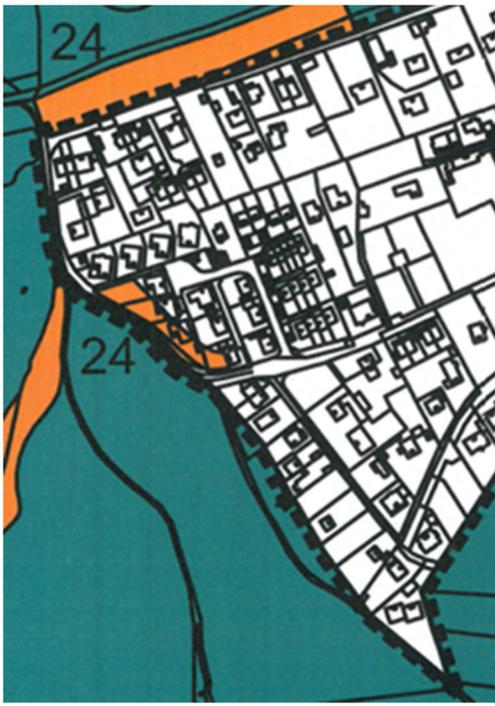
Gegenüber dem Waldbesitzer ist durch vertragliche Regelung Vorsorge für eine Haftungsausschusserklärung zu tragen.

8. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

8.1 Landschaftsbestandteil Nr. 24 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b und Abs. 6 BauGB)

Die unbebauten Flächen der Grundstücke Fl.Nr 686/287,-/288,-/289 und -/292 sind Bestandteil eines geschützten Landschaftsbestandteils Nr. 24. Dessen Schutz ist in der Verordnung zum Schutz von Landschaftsbestandteilen im Bereich der Stadt Schwabach vom 14.06.1999 geregelt.

Die Umgrenzung dieses Landschaftsbestandteils wurde nachrichtlich in das Planblatt übernommen. Sie überlagert jedoch die rechtmäßig errichteten Wohngebäude westlich des Efeuweges. Die o.g. Bestandswohngebäude mit den dazugehörigen Umgriffsflächen werden, als allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) festgesetzt.



8.2 Schutzabstände zur oberirdischen 220 kV- Stromleitung am Südrand des Planungsgebietes (s. Planblatt).

Das Planungsgebiet ist durch die oberirdische Stromleitung im südwestlichen Teil tangiert. Die Schutzabstände zur o.g. Leitung betragen 22,0 m beiderseits der Leitungsachse. Der Schutzstreifen ist von jeglicher Bebauung, Überbauung, Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern freizuhalten und bei künftigen Baumaßnahmen zu beachten. Die, im § IV.2 der textlichen Festsetzungen genannte Auflagen sind entsprechend zu beachten. Bei Eingriffen in die festgesetzten Schutzabstände, ist die konkretisierte Planung den Versorgungsträgern zur Abstimmung vorzulegen. Das gilt auch für Geländeänderung, insbesondere Auffüllungen und Aufgrabungen in der Mastnähe, die Befahrung mit schweren Baufahrzeugen wie Lader, Lkw sowie Baustelleneinrichtungen und Materiallagerungen im Schutzabstand der Leitung.

9. MAßNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG

Die Kosten für Entwässerung, Straßen- und Rad- und Fußwegausbau einschließlich Beleuchtung werden nach Abschluss des Verfahrens ermittelt. Die anfallenden Herstellungskosten werden im Rahmen der Erschließungs- und Straßenbeitragsabrechnung mit den Grundstückseigentümern geregelt und abgerechnet.

Die im Planbereich liegende Erschließungsfläche der Oberen Pfaffensteigstraße und Straße „Am Pfaffensteig“ befindet sich überwiegend im Eigentum der Stadt Schwabach.
Es werden noch bodenordnende Maßnahmen erforderlich.
Im Bereich des Rankenweges, des westlichen Abschnittes der Straße „Am Pfaffensteig“ und der Oberen Pfaffensteigstraße werden Flächen zum Ausbau der Erschließung benötigt.
Sie müssen noch ins städtische Eigentum überführt werden.

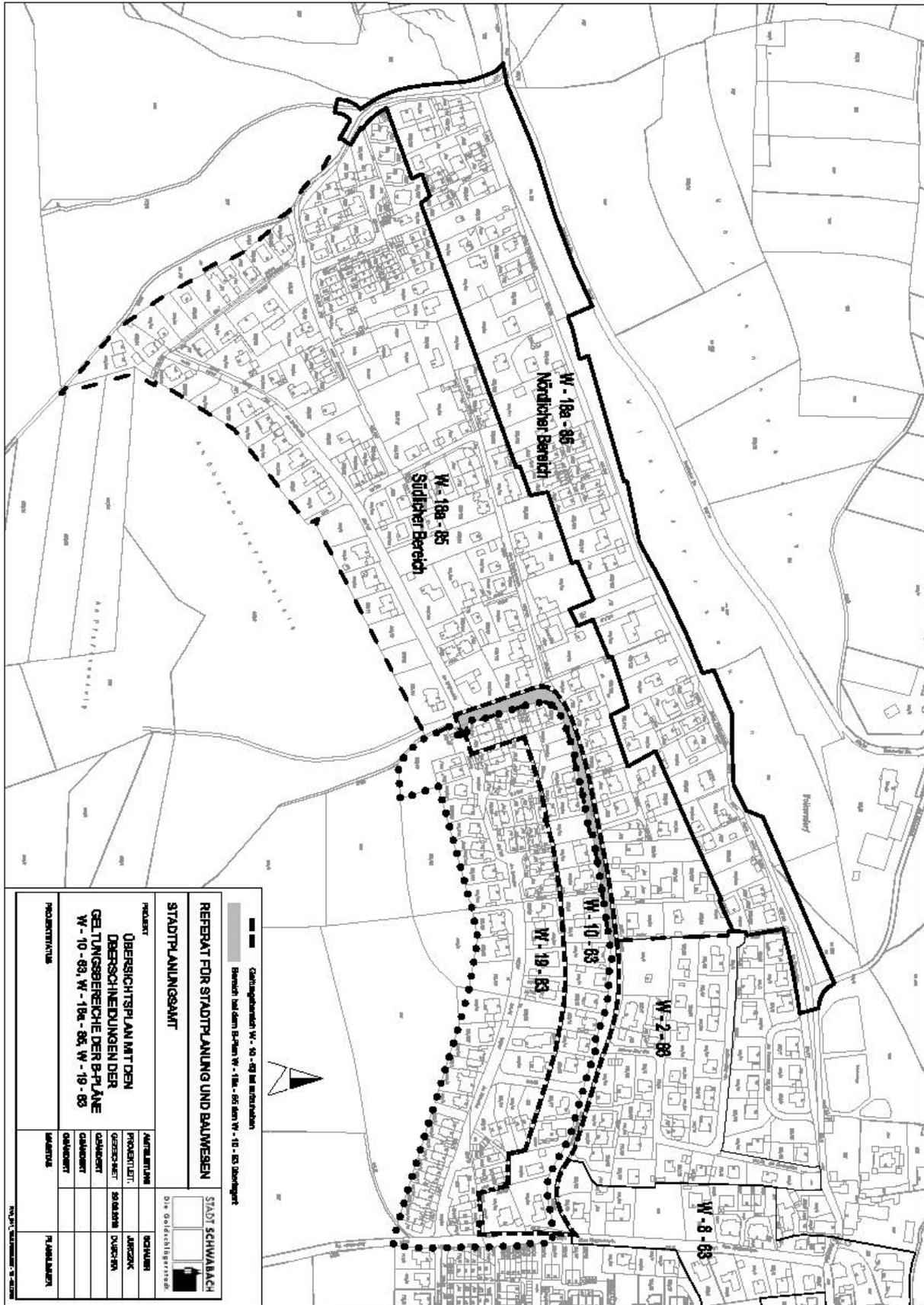
Erstellt am 21.06.2012, in Fassung der erneuten, beschränkten und verkürzten öffentlichen
Auslegung

Schwabach, den

Ricus Kerckhoff
Stadtbaurat

A.41

ANLAGE 1



ANLAGE 2

ZUM TEIL III. GRÜNORDNUNG - AUSWAHLLISTE ZUR BEPFLANZUNG –

Wohngebiet „südlicher Pfaffensteig“

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

b) Klein- und mittelkronige Bäume

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

c) Obstbäume

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

d) Sträucher für Hausgärten und Straßenraum

Weißdorn	Crataegus monogyna	
Weißdorn	Crataegus oxyacantha	
Wildrosen	Rosa canina, Rosa arvensis	
Hasel	Corylus avellana	
Kreuzdorn	Rhamnus cathartica	
Faulbaum	Rhamnus frangula	
Hartriegel	Cornus sanguinea	
Kornelkirsche	Cornus mas	
Wild-Johannisbeeren	Ribes	
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus	<u>vorsicht giftig!</u>
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum	<u>vorsicht giftig!</u>
Liguster	Ligustrum vulgare	<u>vorsicht giftig!</u>
Kupfer-Felsenbirne	Amelanchier lamarckii	
Deutzie	Deutzia `Mont Rose`	
Europäischer Pfeifenstrauch	Philadelphus coronarius	
Alpenjohannisbeere	Ribes Alpinum	
Wein-Rose	Rosa rubiginosa	
Filz-Rose	Rosa tomentosa	
Flieder	Syringa vulgaris	

e) Sträucher für Landschaftspflege/Ausgleichsflächen/Ortseingrünungen

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

f) Bodendecker

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

g) Kletterpflanzen

Wilder Wein	Parthenocissus quinquefolia	
-------------	-----------------------------	--

Efeu
Waldrebe
Pfeifenwinde
1.

Hedera helix
Clematis spec.
Aristolochia macrophylla
Blauregen Wisteria sinensis

vorsicht giftig!