

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

- §§1 ff. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung, die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist,
- §§9 u. 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) in der zum Satzungszeitpunkt gültigen Fassung, das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist,
- Art. 81 Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch die §§ 12 und 13 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 605) und durch § 4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 619) geändert worden ist,
- Art. 23 Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, 797, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 1 Abs. 6 der Verordnung vom 4. Juni 2024 (GVBl. S. 98) geändert worden ist,
- §§ 9 u. 11 des Gesetzes über Natur und Landschaftspflege Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist,
- Art. 4 des Gesetzes über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82) in Kraft getreten am 01.03.2011 das zuletzt durch § 1 Abs. 87 der Verordnung vom 4. Juni 2024 (GVBl. S. 98) geändert worden ist,
- folgenden

## **BEBAUUNGSPLAN P-11-19 „Pfannestiel“**

### **MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN**

#### Hinweis:

Alle in den textlichen Festsetzungen genannten Grundstücke liegen in der Gemarkung Penzendorf.

## **§1**

### **GELTUNGSBEREICH**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes P-11-19 umfasst die Grundstücke der Flurnummern (Fl. Nr.) 57, 57/4, 57/7, 57/8, 81/3 und Teilflächen der Fl. Nr. 8/2 und 81/5, alle der Gemarkung Penzendorf.

## §2

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1 Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauNVO)
  - 1.1** Die mit **WA** gekennzeichneten Flächen sind als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Von den allgemein zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 2 BauNVO sind Schank- und Speisewirtschaften ausgeschlossen.
  - 1.2** Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO Betriebe des Beherbergungsgewerbes (Nr. 1), Anlagen für Verwaltungen (Nr. 3), Gartenbaubetriebe (Nr. 4) und Tankstellen (Nr. 5) sind ausgeschlossen.  
Ausnahmsweise können nicht störende Gewerbebetriebe nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO zugelassen werden.
  
- 2 Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB i.V.m. §§ 4, 16-21a BauNVO)
  - 2.1** Die festgesetzte maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse ist dem Planblatt zu entnehmen.
  - 2.2** Die Bezugshöhe beträgt 316 Meter über Normalhöhennull (müNHN). Die Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses darf maximal 0,50 m über oder unter der festgelegten Bezugshöhe liegen.
  - 2.3** Die maximal zulässige Wandhöhe beträgt bei nutzbaren 2 Vollgeschossen 6,70 m, bei einem Vollgeschoss 4,00 m.
  - 2.4** Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt 8,70 m.
  - 2.5** Bei Satteldächern ist die festgesetzte Wandhöhe zwischen der festgesetzten Bezugshöhe Meter über Normalhöhen-Null (müNHN) und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut auf der Traufseite zu messen.
  - 2.6** Bei Pultdächern ist die festgesetzte Wandhöhe zwischen der in müNHN festgesetzten Bezugshöhe und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut auf der Traufseite zu messen.
  
- 3 Bauweise** (§ 9 Abs.1 BauGB i. V. m. §§ 22 BauNVO)
  - 3.1** Es gilt die offene Bauweise. Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
  
- 4 Anzahl der Wohnungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen beträgt pro Gebäude 2 Wohneinheiten.
  
- 5 Stellplätze, Garagen und Carports** (§ 9 Abs.1 Nr. 4, Abs. 6 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO)
  - 5.1** Stellplätze, Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen oder in den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

- 5.2** Abweichend von der Garagen- und Stellplatzsatzung der Stadt Schwabach sind überdachte Stellplätze mit einem Abstand von mind. 1,00 m von der zugehörigen Erschließungsstraße zu errichten.

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

Zur Bemessung der Abstandsflächen gelten die Regelungen des Art. 6 BayBO in der jeweils aktuellen Fassung.

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

- 7.1** In den Vorgartenzonen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO auch außerhalb der Baugrenzen mit einer maximalen Größe von insgesamt 6,00 m<sup>2</sup> zulässig.
- 7.2** Außerhalb der im Punkt 7.1 genannten Vorgartenzonen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO im gesamten Geltungsbereich auch außerhalb der Baugrenzen mit einer Größenbeschränkung bis zu einer Grundfläche von maximal 5 % der Grundstücksgröße zulässig.

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

Standplätze für private Abfall- und Wertstoffbehälter sind in die Gebäude zu integrieren oder so einzuhausen und zu begrünen, dass die Abfall- und Wertstoffbehälter von Verkehrsflächen aus nicht sichtbar sind.

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

Alle Ver- und Entsorgungsleitungen (z.B. Telefon-, DSL- und Fernseekabel- und Stromleitungen) innerhalb des Geltungsbereichs sind unterirdisch zu verlegen.

**10 Erweiterter Bestandschutz** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 1 Abs. 10 BauNVO)

Modernisierungen und Erneuerungen an bestehenden rechtmäßig errichteten Wohngebäuden außerhalb der festgesetzten Baugrenzen sind allgemein zulässig. Nutzungsänderungen und geringfügige bauliche Änderungen sowie Erweiterungen sind zulässig, wenn außerhalb der festgesetzten Baugrenzen nicht mehr als 10% der Gebäudesubstanz oder Wohnfläche gemehrt werden.

**11 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Zur Sicherung der Regenwasserableitung (Notüberlauf) ist ein Schutzstreifen mit einer Breite von 3 m auf Privatgrund erforderlich (siehe im Planblatt mit Leitungsrechten zu belastende Flächen). Eine Überbauung (Außenanlagen wie Wege, Zufahrten, Stellplätze und Grünbeete) der Schutzstreifenfläche ist unzulässig.

**12 Luft-/Wärmepumpen** (§9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Luft- /Wärmepumpen sind in die Gebäude zu integrieren oder so einzuhausen und zu begrünen, dass sie von den Verkehrsflächen aus nicht sichtbar sind. Sie sind ebenfalls im rückwärtigen Bereich der Grundstücke zulässig.

### **13 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)**

#### **13.1 Grünflächen in den Bereichen Abflussgraben / Retentionsflächen / unter der 20 KV – Leitung**

a) Die Bepflanzung und Gestaltung der Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses Zweckbestimmung: Trockengraben sind nach Maßgabe der Wasserwirtschaft durchzuführen.

b) Die Bepflanzung der nicht überbaubaren Grünfläche unter der 20 KV Leitung ist bezüglich der Wuchshöhe nach Maßgabe des Versorgungsträgers durchzuführen. Des Weiteren wird zu den Leitungsabständen in den Hinweisen verwiesen.

#### **13.2 Private Grünflächen**

a) Die im Planblatt ausgewiesenen Vorgartenzonen sind je Grundstück zu mindestens 50 % als Vegetationsflächen (z. B. Rasen, Gräser, Stauden, Kletterpflanzen, Gehölze) anzulegen und mit je einer Strauchpflanzung zu versehen (siehe Pflanzliste in den Hinweisen). Die Pflanzungen sind nachhaltig und fachgerecht zu unterhalten und bei Ausfällen nachzupflanzen.

b) In den nicht überbauten Grundstücksflächen ist nur die Verwendung von offeneren, wasserdurchlässigen Materialien zulässig. Dies gilt auch innerhalb des Bodenaufbaus. Wasserundurchlässige Sperrschichten wie z. B. Abdichtbahnen sind unzulässig.

c) Stützmauern sind als Trockenmauer aus Naturstein bis zu einer maximalen Höhe von 1,20 m zulässig.

#### **13.3 Baumpflanzungen**

a) Ab 200 m<sup>2</sup> nicht überbauter Fläche der Grundstücke ist mindestens ein mittelkroniger, standortgerechter, klimatoleranter Laubbaum (Endwuchshöhe ca. 10,00 - 20,00 m) entsprechend der Pflanzliste (siehe Hinweise) zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Ab 400 m<sup>2</sup> nicht überbauter Grundstücksfläche sind mindestens zwei Laubbäume mit den vorgenannten Vorgaben zu setzen. Bestandsbäume sind nicht anrechenbar.

b) Für die festgesetzten Laubbäume mit Standortbindung gelten die oben genannten Vorgaben zu Wuchshöhe und Klimatoleranz. Diese sind als zu pflanzende Bäume für die nicht überbaute Grundstücksfläche anrechenbar (siehe Baumneupflanzungen 13.3 a).

c) Für alle Baumneupflanzungen gilt, dass diese bei der Pflanzung einen Kronenansatz von 2,00 m Höhe aufweisen müssen. Es sind standortgerechte Bäume zu pflanzen und auf Dauer zu unterhalten.

### **13.4 Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (§44 Abs. 1, Abs. 5 BNatSchG)**

#### **Maßnahmen zur Vermeidung** (§44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG)

**V1:** Um eine Gefährdung geschützter Vögel auszuschließen, sind Rodungen von Hecken und Gehölzen sowie Fällungen von Bäumen außerhalb der in § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG festgelegten Brut- und Jungenaufzuchtzeit durchzuführen (Arbeiten nur in der Zeit vom 1.10 - 28.02.)

**V2:** Um eine Gefährdung von Fledermäusen auszuschließen, sind Bäume vor der Rodung auf Vorkommen von Fledermäusen zu überprüfen.

Alle Arbeiten sind im Beisein einer sachkundigen Person vorzunehmen, die evtl. vorgefundene Tiere bergen und versorgen kann.

#### **Maßnahmen zur Sicherung der Kontinuierlichen ökologischen Funktionalität** (Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i. S. v. §44 Abs. 5 S. 3 BNatSchG)

**CEF1:** Um die ökologische Funktion der von dem Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der im Planungsgebiet vorkommenden Vögel zu erhalten, sind vor Beginn der Abbruch- und Fällungsarbeiten im Planungsgebiet oder in unmittelbarer Umgebung fünf Nistkästen für Halbhöhlenbrüter nach Vorgabe der Unteren Naturschutzbehörde anzubringen und über mind. 10 Jahre regelmäßig zu betreuen.

**CEF2:** Um die ökologische Funktion der von dem Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der im Planungsgebiet vorkommenden Fledermäuse zu erhalten, sind vor Beginn der Abbruch- und Fällungsarbeiten im Planungsgebiet oder in unmittelbarer Umgebung fünf Fledermausflachkästen und fünf Fledermausrundhöhlen nach Vorgabe der Unteren Naturschutzbehörde anzubringen und über mind. 10 Jahre regelmäßig zu betreuen.

### 13.5 Untersucher Baumbestand gemäß spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung (saP) (s. Planblatt)

Nr.	Art	Bemerkung	Stammumfang in cm	saP
1	Eiche	4-stämmig	90, 102, 104, 106	
2	Eiche		90	
3	Birke		120	
4	Birke		150	Nisthöhle
5	Birke		140	Fledermausflachkasten
6	Birke		154	Nisthöhle
7	Birke		98	
8	Eiche	außerhalb		Fledermausflachkasten, Fledermausrundhöhle
9	Eiche	3-stämmig, außerhalb		
10	Birke		141	Nisthöhle, Fledermausrundhöhle
11	Eiche	außerhalb		Fledermausrundhöhle
12	Eiche	außerhalb		Fledermausflachkasten, Fledermausrundhöhle
13	Birke		150	Fledermausflachkasten
14	Eiche		206	Nisthöhle
15	Kiefer	2-stämmig	192, 141	Fledermausflachkasten, Fledermausrundhöhle
16	Birke		192	
17	Kiefernreihe	13 Kiefern unter BaumSchV		
18	Lärche		129	Nisthöhle

An den zur Erhaltung festgesetzten Bäumen ist die Bodenfläche im Kronentraufbereich zuzüglich 2,00 m von jeglicher Beeinträchtigung freizuhalten. Veränderungen des Niveaus (Auf- bzw. Abgrabungen, Aufschüttungen) und Versiegelungen dürfen dort nicht erfolgen. Zusätzlich sind Maßnahmen zur Standortverbesserung (z.B. Durchlüftung des Bodens, Tiefenlockerung, Bodenverbesserung) durchzuführen.

### 13.6 Fläche mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs. 1 Nr. 25b, Abs. 6 BauGB)

Die Fläche ist eine private Grünfläche, die von jeglicher Bebauung freizuhalten ist. Abschieben der Humusdecke, Auf- oder Abgrabungen, Auffüllungen, Aushub-, Material- und Gerätelagerung bzw. Geräteabstellung sind untersagt. Während der Bauphase und bei Baumaßnahmen auf den an die Schutzfläche angrenzenden Grundstücken sind die Bäume, Pflanzenbestände und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen zu schützen. Vor Baubeginn ist dieser Bereich zur Baufläche hin durch einen 3,00 m hohen, ortsfesten Schutzzaun abzugrenzen.

Verletzungen an den Bäumen im Wurzel-, Kronen- und Stammbereich sind umgehend fachkundig zu behandeln.

### 13.7 Private Grünfläche (Zweckbestimmung Waldrand)

Ziel ist der Erhalt bzw. die Entwicklung eines standortgerechten gestuften Waldrands, mit Strauchmantel und Krautsaum.

Die Fläche ist von jeglicher hausgärtnerischen Nutzung und Bebauung freizuhalten.

Abschieben der Humusdecke, Auf- oder Abgrabungen, Auffüllungen, Aushub-, Material- und Gerätelagerung bzw. Geräteabstellung sind untersagt.

Bei Baumaßnahmen auf den an die Schutzfläche angrenzenden Grundstücken ist ein Schutzzaun zu errichten. Verletzungen an den Bäumen im Wurzel-, Kronen- und Stammbereich sind umgehend fachkundig zu behandeln.

### 13.8 Fläche zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die Fläche ist von jeglicher Bebauung freizuhalten. Innerhalb der festgesetzten Fläche ist das Plangebiet zur freien Landschaft hin durch eine artenreiche, freiwachsende Heckenpflanzung von mind. 2,00 m bis maximal 3,00 m Höhe einzuzugrünen, bzw. der vorhandene Baum- und Strauchbestand zu ergänzen. An den Stellen, an denen der Abstand zur Pflanzung der Hecke zu gering ist, kann auch eine Laubgehölzschnitthecke der Pflanzen-Auswahlliste (siehe Hinweise) gepflanzt werden. Die Pflanzfläche muss mindestens einen Meter Breite aufweisen.

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

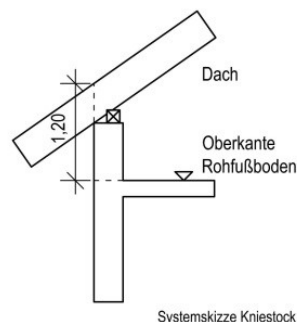
### Dächer

**14.1** Für Hauptgebäude sind ausschließlich Pultdächer und Satteldächer zulässig. Pultdächer sind mit einer Dachneigung von min. 10° und max. 25° zulässig. Satteldächer sind mit einer Dachneigung von min. 27° und max. 52° zulässig.

**14.2** Die Hauptfirstrichtung bei Hauptgebäuden ist entsprechend der Eintragung im Planblatt einzuhalten.

**14.3** Sämtliche Nebenanlagen sind mit Flachdach auszuführen und zu begrünen.

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



- 14.5** Als Dacheindeckung sind Dachsteine und Dachziegel in den Farben Ziegelrot, Rotbraun, Dunkelbraun oder Dunkelgrau-Anthrazit zulässig. Ausgenommen von diesen Bestimmungen sind Dachflächen von Wintergärten sowie Dachflächen die als Solaranlagen oder Gründächer ausgebildet werden.

#### Dachaufbauten

- 14.6** Die Gesamtlänge der Dachaufbauten (einschließlich Zwerchhaus) darf 50% der Gebäudelänge nicht überschreiten.
- 14.7** Die Dachaufbauten müssen zur Giebelwand einen Abstand von mindestens 1,00 m einhalten.
- 14.8** Der Schnittpunkt Dachgaubendach mit dem Hauptdach muss mindestens 1,00 m unter dem First des Hauptgebäudes liegen (in der Dachschräge des Hauptdaches gemessen).
- 14.9** Die Einzellänge eines Dachaufbaus darf max. 4,50 m betragen.
- 14.10** Die senkrechte Wandhöhe des Dachaufbaus, gemessen zwischen Fußpunkt des Dachaufbaus und Schnittpunkt dieser Wand mit der Dachhaut des Aufbaus, darf 1,75 m nicht überschreiten.
- 14.11** Zwischen zwei Dachaufbauten ist ein Abstand von mind. 1,50 m einzuhalten.
- 14.12** Aneinander angrenzende Garagen, Carports und Nebengebäude sind in Dachform und Material anzugleichen.

#### Anlagen zur Nutzung Erneuerbarer Energien

- 14.13** Die Schrägmontage von Solaranlagen an Hauswänden ist nicht zulässig. Auf Garagen und Carports sind auch aufgeständerte Solar- und Photovoltaikanlagenanlagen zulässig. Sie dürfen die zulässige Attikahöhe um max. 0,50 m überschreiten und müssen mindestens 0,50 m von der Gebäudeaußenkante zurückgesetzt sein. Die Dachflächen unterhalb von Aufständern auf Flachdächern sind mit einer extensiven Dachbegrünung versehen.

#### Grundstückseinfriedungen

- 14.14** Die im Planblatt eingetragenen Vorgartenzonen dürfen zu den Erschließungsflächen hin nicht eingefriedet werden.
- 14.15** Entlang der übrigen Verkehrsflächen und Eigentümerwege sowie zum offenen Landschaftsraum dürfen Einfriedungen eine Gesamthöhe von 1,20 m nicht überschreiten.
- 14.16** Die Einfriedungen sind sockellos als Holzzäune mit senkrechter Lattung oder als offene Stabgitterzäune jeweils mit Hinter- oder Vorpflanzung herzustellen. Mauern oder Gabionen sind als Einfriedung unzulässig.
- 14.17** Bei den Grundstücken, die an das Landschaftsschutzgebiet angrenzen, ist die rückwärtige Einfriedung zum o.g. Gebiet ohne Sockel und ohne Tür zu errichten. Die Durchgängigkeit für Kleintiere ist zu gewährleisten.

- 14.18** Stützmauern entlang der nördlichen, östlichen und südlichen Geltungsbereichsgrenze zum Landschaftsschutzgebiet hin sind unzulässig.

#### Aufschüttungen/ Abgrabungen

- 14.19** Abgrabungen bzw. Auffüllungen innerhalb der Grundstücke sind bis zu einer Tiefe bzw. Höhe von max. 1,00 m zulässig.
- 14.20** Geländeänderungen (Aufschüttungen, Abgrabungen) sind entlang der Grenze zum Landschaftsschutzgebiet bis zu 5.00 m in der Grundstückstiefe unzulässig.

### **15 Dezentrale Regenwasserbehandlung, private Erschließung**

#### **15.1 Versiegelte und unbebaute private Flächen**

- a) Der zulässige resultierende, mittlere Abflussbeiwert je Baugrundstück beträgt höchstens 0,40)

Private Verkehrsflächen der Eigentümerwege haben den resultierenden mittleren Abflussbeiwert von höchstens 0,8 einzuhalten.

Dieser beschreibt das Verhältnis der Summe aller undurchlässigen Flächen in Bezug auf die Gesamtfläche des Grundstücks. Zur Berechnung der Summe aller abflusswirksamen Flächen sind die einzelnen Flächenanteile mit den mittleren Abflussbeiwerten aus der in der Anlage zur Begründung beiliegenden Tabelle (Beispiele für die Ermittlung von abflusswirksamen Flächen) zu multiplizieren und zu summieren.

#### **15.2 Private dezentrale Flächenversickerungen**

- a) Die im Bebauungsplan zur Bebauung vorgesehenen neu angeschlossenen Flächen müssen grundsätzlich im Trennsystem entwässert werden.

- b) Das Regenwasser der Dachflächen, sowie der befestigten Flächen muss auf dem Grundstück gesammelt versickert werden. Eine Retention des Niederschlagswassers muss durch geeignete abflussmindernde Maßnahmen gewährleistet werden.

Unterirdisch verlegte Versickerungen wie z.B. Rigolen, Schachtversickerungen etc. sind aufgrund des geringen Abstandes zum Grundwasser nur in Ausnahmefällen zulässig und bedürfen einer Wasserrechtlichen Erlaubnis.

Die Mindestgröße der Flächenversickerungsanlage beträgt insgesamt 25,00 m<sup>2</sup> je Baugrundstück.

Das Mindestvolumen der Flächenversickerungsanlage besteht aus mindestens 5,00 m<sup>3</sup> je Baugrundstück.

Notüberlaufwasser ist gedrosselt und schadlos in den angrenzenden Trockengraben abzuleiten. Der Trockengraben ist so auszubilden, dass die bestehenden Bäume nicht beschädigt werden. Andernfalls sind entsprechende Schutzmaßnahmen zu treffen.

Die Flächenversickerungsanlage ist nach den Vorgaben der Eigenüberwachungsverordnung (EÜV) zu überwachen.

### **15.3 Privates Pumpwerk**

Das im Planblatt dargestellte vorhandene Pumpwerk, welches in Privatbesitz einer Eigentümergemeinschaft der Bauparzellen übernommen werden soll, ist nach den Vorgaben der Eigenüberwachungsverordnung (EÜV) dauerhaft zu überwachen, zu betreiben und zu warten. Die dauerhafte Sicherstellung des privaten Pumpwerks erfolgt durch Eigenverantwortung der Eigentümergemeinschaft.

### **15.4 Private, öffentlich gewidmete Verkehrsflächen**

Die private Verkehrsfläche, (im Planblatt dargestellte Hauptzufahrt mit Wendehammer) wird von einer Eigentümergemeinschaft der zukünftigen Bauparzellen als Eigentümerweg übernommen. Sie wird als Eigentümerweg öffentlich gewidmet und dient unter anderem auch der öffentlichen Zufahrt für Ver- und Entsorgung. Sie ist von der Eigentümergemeinschaft nach den anerkannten Regeln der Technik herzustellen, dauerhaft zu überwachen, zu betreiben und zu unterhalten. Die dauerhafte Sicherstellung der privaten Verkehrsflächen erfolgt durch Eigenverantwortung der Eigentümergemeinschaft.

## **NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME**

### **1. Schutzzone 20kV–Leitungstrasse / Baubeschränkungen**

Der Schutzabstand ist rechtwinklig von der Achse unserer 20 kV-Leitung bis zu den äußersten Konturen des geplanten Gebäudes, der technischen Anlage, der Spielgeräte, des gelagerten Materials etc., bzw. bis zur äußersten Begrenzung des geplanten Park-, Lager-, Spiel- und Sportplatzes zu ermitteln. Bei Gebäuden sind hierbei Vordächer, Dachüberstände, Regenrinnen etc. zu berücksichtigen.

Bei der Anlage von Straßen, Park- und Lagerplätzen ist ein lotrechter Abstand von 7,00 m von der Geländeoberfläche bis zum untersten spannungsführenden Leiterseil einzuhalten. Der lotrechte Abstand zum Luftkabel (unterstes Seil in Leitungsmitte) muss mindestens 6,00 m betragen.

Bei der Anlage von Freizeitanlagen, Spiel- und Sportplätzen ist ein lotrechter Abstand von 8,00 m von der Geländeoberfläche bis zum untersten spannungsführenden Leiterseil einzuhalten. Der lotrechte Abstand zum Luftkabel (unterstes Seil in Leitungsmitte) muss mindestens 6,00 m betragen.

Der ungehinderte Zugang und die Zufahrt zu unseren Leitungstrassen müssen jederzeit gewährleistet sein.

Für die Leitungstrasse besteht außerdem ein Bewuchsbeschränkungsbereich von beidseitig 20,00 m ab Leitungssachse. Innerhalb dieses Bereiches dürfen nur Gehölze mit einer max. Wuchshöhe von 4,50 m gepflanzt werden. Zu einer Bepflanzung außerhalb dieses Bereiches erheben wir keine Einwände.

Für die Errichtung von Bauwerken und technischen Anlagen aller Art, Straßen, Park-, Lager-, Spiel- und Sportplätzen etc. im Baubeschränkungsbereich der Leitung müssen zumindest folgende Anforderungen erfüllt werden. Die nachfolgende Aufzählung dieser Anforderungen erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit:

Der Abstand von den äußersten Konturen der Gebäude, der technischen Anlage, der Spielgeräte, des gelagerten Materials etc. bis zu dem nächstgelegenen, spannungsführenden Leiterseil muss an jeder Stelle mindestens 5,50 m betragen.

Dabei sind der größte Durchhang und das Ausschwingen der Seile zu berücksichtigen.

Die Bedachung der Gebäude muss feuerhemmend sein bzw. der DIN 4102, Teil 7 (harte Bedachung) entsprechen.

Bei allen Arbeiten in der Nähe von Versorgungsanlagen sind die geltenden „Sicherheitsvorschriften, Technischen Regeln“ sowie das Merkblatt für Freileitungen zu beachten.

## **2. Landschaftsschutz- und Überschwemmungsgebiet**

Die Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes ist dem Planblatt zu entnehmen.

Teile des vorgesehenen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegen im mit Verordnung der Stadt Schwabach amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Rednitz. Die nach §§ 78, 78 a WHG geltenden Schutzvorschriften für das festgesetzte Überschwemmungsgebiet sind zu berücksichtigen.

Zusätzlich wird darauf hingewiesen, dass ein Teil der Fläche im Bereich eines möglichen Extremhochwassers (HQextrem) liegt. Die für Risikogebiete geltenden Vorschriften des § 78b WHG sind deshalb zu beachten. Es ist auf eine hochwasserangepasste Bauweise zu achten.

Außerdem gelten im Überschwemmungs- und Risikogebiet für Heizölverbraucheranlagen die Vorschriften des § 78c WHG.

## 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 (BaumSchV)
- Satzung für die öffentliche Entwässerungseinrichtung der Stadt Schwabach (Entwässerungssatzung – EWS)

### 2 Baumfallzone

Der Abstand der bestehenden Wohnhäuser auf den Fl. Nr. 57/4 und Fl. Nr. 57/7 zum angrenzenden Waldbestand (Wald i. S. d. § 2 BWaldG i.V.m. Art. 2 BayWaldG) der Fl. Nr. 63/0 Gemarkung Penzendorf, beträgt gemäß den Planunterlagen 17 m (Fl. Nr. 57/4) und 18 m (Fl. Nr. 57/7). Erfahrungsgemäß erreichen Waldbäume im hiesigen Bereich Baumhöhen von 20 bis 30 Meter. Die bestehenden Wohngebäude befinden sich somit im Baumfallzone des südlich angrenzenden Waldbestandes. Für die Gebäude und die sich dort aufhaltenden Menschen besteht im Baumfallzone eine potentielle Gefährdung durch umstürzende Bäume, Baumabbrüche, herabfallende Äste und biologische Gefahren (z.B. Eichenprozessionsspinner).

Unter Zugrundelegung von Art. 3 BayBO muss für Gebäude im Baumfallzone eine Gefährdung von Personen durch umstürzende Bäume oder herabfallende Äste ausgeschlossen werden. Falls innerhalb der Baumfallzone Gebäude oder Gebäudeteile errichtet werden sollen, sind zur Gefahrenabwehr geeignete bauliche oder sonstige Schutzmaßnahmen erforderlich, so z. B. die statische Ausführung des Dachstuhls. Es wird empfohlen, im Rahmen der Planung hierfür einen Nachweis zu führen.

### 3 Schutz des Baumbestandes bei Baumaßnahmen und Leitungsverlegungen

Bei der Durchführung von Baumaßnahmen in der Nähe des Baumbestandes ist die DIN 18920 Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen zu berücksichtigen.

Bei der Planung und Durchführung von Leitungsverlegungen sind die in den einschlägigen Vorschriften festgelegten Mindestabstände von 2,50 m zwischen Leitungsachsen und Bäumen zu beachten. Dies gilt analog bei Neupflanzungen im Bereich vorhandener Leitungen. Sollte dieser Mindestabstand unterschritten werden, sind geeignete Maßnahmen zum Schutz des Wurzelwerkes vorzunehmen. Die DIN 1998 „Unterbringung von Leitungen und Anlagen in öffentlichen Flächen, Richtlinie für die Planung (1978-05)“ ist dabei zu beachten.

### 4 Angrenzende Landwirtschaftliche Flächen

An den Geltungsbereich grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an. Auf diesen muss die ordnungsgemäße Landwirtschaft (Wirtschaftsdüngerausbringung, Pflanzenschutz und Erntearbeiten) im Rahmen der guten fachlichen Praxis weiterhin möglich sein. In diesem Zusam-

menhang wird darauf hingewiesen, dass von den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen Immissionen in Form von Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen auftreten können, insbesondere auch dann, wenn Arbeiten nach Feierabend sowie an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden. Dies ist von den Bauwerbern hinzunehmen.

## **5 Bodendenkmäler/ Bodenfunde**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes kann das Auffinden von Bodendenkmälern nicht vollkommen ausgeschlossen werden. Auf die gesetzliche Meldepflicht gem. Art. 8 bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) sowie die Regelung hinsichtlich des Verhaltens bei der Entdeckung von Bodendenkmälern gem. Art.8 BayDSchG wird verwiesen.

## **6 Bodenarbeiten**

Bauarbeiten sind bodenschonend vorzunehmen. Die Vorgaben zum besonderen Schutz des Mutterbodens und zum Umgang und zum Schutz von Boden nach DIN 19731 und § 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.

Umgang mit Mutterboden:

Während der Bautätigkeit ist der Mutterboden fachgerecht zwischenzulagern und nach Fertigstellung der Baumaßnahme wieder einzubauen.

## **7 Altlastenuntersuchung**

Für das ehemalige Firmengelände (Karosseriebau) wurde mit Bericht vom 07.09.2016 eine orientierende Altlastenuntersuchung durchgeführt, mit folgendem Ergebnis:

„Der Altlastenverdacht, bzw. der Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen gemäß § 9 Abs. 2 Satz 1 BBodSchG kann somit ausgeräumt werden. Eine Detailuntersuchung ist nicht erforderlich. Einer uneingeschränkten Nutzung des Grundstücks steht aus dieser Sicht nichts entgegen. Von einer relevanten Belastung auf dem Wirkungspfad Boden-Mensch ist aufgrund der Untersuchungsergebnisse nicht auszugehen. Bei Aushubarbeiten im Zuge einer Neubebauung des Grundstücks ist die künstliche Auffüllung getrennt vom natürlich anstehenden Sand zu halten, gemäß den Vorgaben der LAGA PN 98 zu beproben und nach dem vorgesehenen Entsorgungsweg zu untersuchen.“

## **8 Anlagen der MDN Main-Donau-Netzgesellschaft**

Zusätzlich zu den nachrichtlich gesicherten Anlagen der MND Main-Donau-Netzgesellschaft können sich vor Ort weitere im Eigentum Dritter stehende Anlagen - insbesondere Kabel, Rohre oder Leitungen zum Anschluss von Erneuerbaren Energieanlagen - befinden. Hierfür ist der jeweilige Anlagenbetreiber zuständig.

Vor Beginn jeglicher Bautätigkeiten (z.B. Errichtung von Gebäuden, Aufgrabungen, Materiallagerungen, Einsatz von Baumaschinen etc.) im Planungsgebiet ist eine Einweisung zwingend erforderlich.

Diese Einweisung ist spätestens 3 - 5 Arbeitstage vor Baubeginn bei der N-ERGIE Service GmbH zu beantragen.

## **9 Grundwasser**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen hohe Grundwasserstände (< 2,50 Meter unter Geländeoberkante) vor. Es wird empfohlen, Keller wasserdicht (weiße Wanne) herzustellen

## **10 Errichtung von Zisternen (Grauwassernutzungsanlagen)**

Die Erstellung von Zisternen und sogenannten Grauwassernutzungsanlagen sind nach der Trinkwasserverordnung gegenüber dem Gesundheitsamt (Gesundheitsamt Roth, Dienstgebäude Schwabach, Regelsbacher Straße 9) anzeigepflichtig. Dabei haben sie den Anlagen der DIN 1988 bzw. EN 1717 zu entsprechen und sind nach den allgemeinen anerkannten Regeln auszuführen.

Zisternen ohne hydraulische Einbauten zur Sicherstellung eines Rückhaltevolumens werden als Rückhaltemaßnahmen nicht anerkannt.

Gartenteiche werden als Rückhaltemaßnahmen nicht anerkannt.

## **11 Lagerung wassergefährdender Stoffe**

Die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen ist so zu erfolgen, dass von diesen keine Gefahren im Falle einer Überschwemmung ausgehen.

## **12 Oberflächenwasser**

Abfließendes Oberflächenwasser kann bei Starkregenereignissen oder bei Schneeschmelze zu Beeinträchtigungen an Gebäuden und Anlagen führen. Gebäude und Anlagen müssen überflutungssicher angelegt werden. Erforderlichenfalls ist vom Grundstückseigentümer darüber hinaus eine entsprechende Geländemodellierung zur Abwehr von Oberflächenwasser auf seinem Grundstück vorzunehmen.

## **13 Flächenversickerungsanlagen**

Die im Bebauungsplan vorgesehene Lage der Flächenversickerungsanlagen ist als Hinweis vorgesehen, welcher in der Baugenehmigung zu berücksichtigen ist. Es wird empfohlen, einen rechnerischen Nachweis der Mindestgröße der Flächenversickerungsanlage im Rahmen der Planung zu führen.

## **14 Wärmepumpen**

Wärmepumpen müssen die Anforderungen der TA Lärm erfüllen.

Eine Nutzung des Grundwassers als Wärmequelle mit Wasser-Wasser Wärmepumpen ist genehmigungspflichtig. Die Genehmigung ist von der örtlichen Unteren Wasserbehörde einzuholen.

## **15 Artenschutz**

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen sind sämtliche vorhabenbedingt erforderlichen Baufeldräumungen für die Herstellung der Erschließungs- und Baumaßnahmen außerhalb der Vogelbrutzeit im Zeitraum zwischen 01.10. und 28.02. durchzuführen.

## **16 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 Nachweise sind in der objektbezogenen Entwässerungsplanung zu beachten.

## 17 Pflanzen-Auswahlliste

### - AUSWAHLLISTE ZUR BEPFLANZUNG -

#### Vorbemerkungen

Vorrangig sollten heimische standortgerechte Arten verwendet werden. Aus Klimagründen werden auch südländische Baum- und Gehölzarten aufgezählt. Zusätzlich aufgeführt sind auch Arten, die einen ökologischen Wert als Nahrungs- und Brutgehölz für Vögel und als Bienenweide besitzen.

Zu sichern ist ein Wurzelraumvolumen von:


- o **mindestens** 36 m<sup>3</sup> für großkronige Bäume
- o **mindestens** 24 m<sup>3</sup> für klein- bis mittelkronige Bäume

Substratstärke für extensive Dachbegrünung:

- o auf Flachdächern oder Dächern von Gebäuden mit einer Neigung von bis zu 20° - Aufbau mindestens 15 cm
- o Flachdächer von Garagen, Carports, Müllgebäuden - Aufbau mindestens 9 cm







Es sind:

- o verschiedene Baumarten zu pflanzen, um das Risiko von Ausfällen gering zu halten.
- o Arten mit unterschiedlichen Blühzeiten zu verwenden. Dies gilt auch für Sträucher und Stauden. Blütensuchende Insekten brauchen das ganze Jahr über Pollen und Nektar.
- o vorwiegend Sorten zu pflanzen, die ungefüllte Blüten haben. i.d.R. produzieren gefüllte Blüten weder Pollen noch Nektar.
- o grundsätzlich keine Zierformen wie Kugel- und Säulenbäume zu verwenden  
*Ausnahme:* bei beengten Platzverhältnissen kann nach Rücksprache eine Säulenform zugelassen werden.










































 Kennzeichnung von heimischen Baum- und Straucharten

- ❖ Kennzeichnung als Pflanze, die für eine Verwendung in Bereichen von z.B. Kinderspielflächen, Kindergärten, Schulen, Freibädern und evtl. Hausgärten ungeeignet sind, da Pflanzenteile giftig sind.






























Pflanzen sind wertvoll für:

 Bienen,  Schmetterlinge/Falter,  Vögel,  Raupen,  
 Säugetiere,  Fledermäuse



















#### Folgende Arten werden empfohlen:

	<u>Sorte</u>	<u>Blühzeiten</u>	<u>Biodiversität</u>
<b>Goßkronige Bäume (Bäume 1. Wuchsordnung)</b>			
 Weiß-Tanne	Abies alba	V - VI	
 Spitzahorn	Acer platanoides	IV - V	 
 Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus	V - VI	  
	Edelkastanie	VI - VII	 
	Baum-Hasel	II - III	 
 Rotbuche	Fagus sylvatica	V - VI	 
	Schmalblättr. Esche	'Raywood' VII - VIII	
 Walnuss	Juglans regia	V - VI	
	Hopfenbuche	III - V	
	Platane	V	
			(P. acerifolia)
 Vogelkirsche	Prunus avium	IV	  
 Zerr-Eiche	Quercus cerris	V	
 Stieleiche	Quercus robur	V	 
 Traubeneiche	Quercus petraea	V	  
 Winterlinde	Tilia cordata	VI - VII	  
	Silber-Linde	VII	  

**Klein- und mittelkronige Bäume (Bäume 2. und 3. Ordnung)**




























 Feldahorn	Acer campestre	Huibers 'Elegant' / 'Elegant'	IV			
 Dreizahn Ahorn	Acer buergerianum		V			
 Burgen-Ahorn	Acer monspessulanum		V			
Grau-Erle	Alnus incana		III - IV			
Pupur Erle	Alnus x spaethii		II - III			
 Hainbuche	Carpinus betulus		IV - V			
 Weißdorn	Crataegus monogyna		V			
Blumen-Esche	Fraxinus ornus		V - VI			
Schmalblättr. Esche	Fraxinus angustifolia	'Raywood'	IV			
 Hopfenbuche	Ostrya carpinifolia		IV			
Ungarische Eiche	Quercus frainetto		V - VI			
 Salweide	Salix caprea		III - IV			
 Mehlsbeere	Sorbus aria		V - VI			
Schwedische Mehlsbeere	Sorbus intermedia		V - VI			
 Elsbeere	Sorbus torminalis		V - VI			

**Bei den Obstbäumen werden regional vorkommende Sorten empfohlen**















				<u>Blühzeiten</u>	<u>Biodiversität</u>
 Kultur-Apfel	Malus domestica		IV		
 Holzapfel	Malus sylvestris		V		
 Kirsche	Prunus		III		
 Pflaume	Prunus domestica		IV		
 Kultur-Birne	Pyrus communis		IV - V		
 Wildbirne	Pyrus pyraster		IV - V		

Ansonsten sind die gültigen FLL-Richtlinien (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V.) „Empfehlungen für Baumpflanzungen Teil 1 (Ausgabe 2015) und Teil 2 (Ausgabe 2010) zu beachten.

**Sträucher über 2 m Höhe**

















		<u>Sorte</u>	<u>Blühzeiten</u>	<u>Biodiversität</u>
 Feldahorn	Acer campestre		IV	
 Felsenbirne	Amelanchier ovalis		IV - V	
 Hainbuche	Carpinus betulus		IV - V	
 Kornelkirsche	Cornus mas		II - III	
 Hartriegel	Cornus sanguinea		V - VI	
 Hasel	Corylus avellana		II - III	
 2-griffeliger Weißdorn/ Rotdorn	Crataegus laevigata agg.		V - VI	
 Weißdorn	Crataegus monogyna		V	
 Pfaffenhütchen	❖ Euonymus europaeus		V - VI	
 Liguster	❖ Ligustrum vulgare		VI - VII	
 Wintergrüner Liguster	❖ Ligustrum vulgare	'Atrovirens'	VI - VII	
 Haferschlehe	Prunus insititia		IV - V	
 Kreuzdorn	❖ Rhamnus catharticus		V - VI	
 Hundsrose	Rosa canina		VI - VII	
 Wein-Rose	Rosa rubiginosa		VI - VII	
 Schwarzer Holunder	Sambucus nigra		VI - VII	
 Eibe	❖ Taxus baccata		III - IV	

**Sträucher unter 2m Höhe**

 Apfelbeere	Aronia melanocarpa		V	
 Berberitze	Berberis, niedrige Arten		V - VI	
 Besenginster	❖ Cytisus scoparius		V - VI	
 Färberginster	❖ Genista tinctoria		VII - IX	
 Heckenkirsche	❖ Lonicera xylosteum		V - VI	
 Schwarze Johannisbeere	Ribes nigrum		IV	
 Rote Johannisbeere	Ribes rubrum		IV - V	








	Stachelbeere	Ribes uva-crispa	IV - V				
	Kriechende Rose	Rosa arvensis	VII				
	Wein-Rose	Rosa rubiginosa	VI - VII				
	Korbweide	Salix viminalis	III - IV				
	Eibe	❖ Taxus baccata	III - IV				

**Bodendecker**
















	Efeu	❖ Hedera helix	IX - X			
	Immergrün	Vinca minor	IV - V			
	Bodendeck. Rosen	Rosa i.S.	VII - IX			
	Staudenmischpflanzen	z.B. Veitshöchheimer Mischungen	IV - XI			

**Kletterpflanzen**

Selbstklimmend:

	Efeu	❖ Hedera helix	IX - X			
	Wilder Wein	Parthenocissus quinquefolia	VI - VIII			












Rankhilfe erforderlich:

	Waldrebe	Clematis spec.				
	Dreilappige Jungernrebe	Parthenocissus tricuspidata	'Veitchii' VI - VII			
	Echter Wein	Vitis vinifera	VI - VII			
	Blauregen	❖ Wisteria sinensis	V - VI			
	Kletterrosen	Rosa in Sorten	VI - IX			






**Trockenresistente Pflanzen für die extensive Dachbegrünung**

<u>Sedum, Arten wie</u>	<u>Sorten</u>	<u>Blühzeiten</u>	<u>Biodiversität</u>
Scharfer Mauerpfeffer	S. acre	VI - VII	
Weißer Mauerpfeffer	S. album	VI - VIII	  
Felsenmauerpfeffer	S. reflexum	VII - VIII	

**Kräuter / Stauden, Arten wie**

Schnittlauch	Allium schoenoprasum	VI - VIII	  
Karthäusernelke	Dianthus carthusianorum	VI - IX	 
Kleines Habichtskraut	Hieracium pilosella	V - IX	  
Frühlingsfingerkraut	Potentilla verna	IV - V	
Felsennelke	Petrorhagia saxifraga	VI - VIII	 

**Gräser, Arten wie**

Rotes Straußgras	Agrostis tenuis	VI - VIII	
Schafschwingel	Festuca ovina	VII - VIII	 
Rotschwingel	Festuca rubra	VI - X	 

Ansonsten sind die gültigen FLL-Richtlinien (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V.) für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünung zu beachten.

**Empfehlenswerte Qualität und Größen für die vorgenannten Pflanzen:**

Bäume / Hochstämme und Stammbüsche:

mindestens 3-4 x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 18 - 20 cm  
Kronenansatz auf mind. 2,0 m Höhe

Sträucher:

2 x verpflanzt, Höhe 100 – 150 cm

Bodendeckende Gehölze:

3-9 Stk. pro m², mit Topfbällen ab 11 cm, Höhe / Breite 20-30 cm


**§3**  
**INKRAFTTRETEN**

Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan tritt mit der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Schwabach gem. § 10 BauGB in Kraft.

Schwabach, den 31.01.2025 in der Fassung des Satzungsbeschlusses

Ausfertigung des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan P-11-19 „Pfannestiel“

Schwabach, den 09.07.2025

  
\_\_\_\_\_

Peter Reiß  
Oberbürgermeister



  
\_\_\_\_\_

Ricus Kerckhoff  
Stadtbaurat

  
\_\_\_\_\_

Daniel Morawietz  
Amtsleitung A. 41