

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 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) 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 § 2 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 657), durch § 4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 667) und durch § 3 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 699) 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 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 637) 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, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch § 10 des Gesetzes vom 25. Juli 2025 (GVBl. S. 254) geändert worden ist
- folgenden

**BEBAUUNGSPLAN S-92-98 Teil A, 1. Änderung  
„Östlich der Herderstraße“  
MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN**

Hinweis:

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

## §1

### GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes S-92-98 Teil A, 1. Änderung umfasst die Grundstücke der Flurnummern (Fl. Nr.) 1401, 1401/2, 1430/20 und 1433/11 sowie Teilflächen aus den Fl. Nr. 1397/3, 1400/1, 1401/1, 1430/7, 1433/10 und 1433/12 (alle Gemarkung Schwabach). Die Fl. Nr. 1433/10 und 1433/11 der Gemarkung Schwabach sind nicht Teil des Geltungsbereiches von S-92-98 Teil A, müssen jedoch auf Grund der erforderlichen Erschließungsplanung in den Geltungsbereich der 1. Änderung einbezogen werden.

## §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.
- 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.

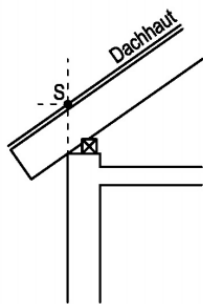
#### 2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB i.V.m. §§ 4, 16-21a BauNVO)

- 2.1 Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung gelten die im Planblatt festgesetzten Höchstwerte.
- 2.2 Bei der Ermittlung der Geschossfläche bleiben die Flächen von Garagengesossen nach § 21a Abs. 1, 4, 5 BauNVO unberücksichtigt. Garagengesosse sind in sonst anders genutzten Gebäuden auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse nicht anzurechnen.
- 2.3 Hauptgebäude in WA 1 sind im gesamten Baufenster einheitlich mit Satteldach, Pultdach oder Flachdach auszuführen. Eingeschossige Zwischenbauten sind mit Flachdach auszubilden. Hauptgebäude mit Flachdach und eingeschossige Zwischenbauten ohne Terrassennutzung müssen nach 13.6 der textlichen (textl.) Festsetzungen begrünt werden.
- 2.4 In WA 1 sind die festgesetzten Wandhöhen zwischen der im zeichnerischen Teil in Metern über Normalhöhennull (m ü. NHN) (DHHN2016) angegebenen Bezugshöhe (Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses) und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut zu messen.

Bei Flachdächern entspricht die max. Attikahöhe der max. Wandhöhe.

In WA 1 ist die festgesetzte Firsthöhe zwischen der im zeichnerischen Teil in m ü. NHN (DHHN 2016) angegebenen Bezugshöhe (Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses) und der Oberkante Firstziegel zu messen. Sie darf weder mit dem Hauptfirst, noch mit Nebenfirsten oder Attiken von Querbauten überschritten werden.

- Maximale Wandhöhe: 7,00 Meter
- Maximale Firsthöhe Satteldach: 8,50 Meter
- Maximale Firsthöhe Pultdach: 9,50 Meter
- Maximale Wandhöhe der Zwischenbauten: 4,50 Meter



Systemskizze: Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut

Wenn die Lage von Gebäuden in WA 1 so gewählt wird, dass mehrere Bezugshöhen gelten, ist die Bezugshöhe zu interpolieren.

**2.5** In WA 2 ist die maximal zulässige Gebäudehöhe durch die maximale Attikahöhe (Oberkante Attika) festgesetzt.

**2.6** In WA 3 ist die maximal zulässige Gebäudehöhe durch die im zeichnerischen Teil in m ü. NHN (DHHN 2016) angegebenen Bezugshöhe (Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses) und der maximalen Attikahöhe (Oberkante Attika) festgesetzt.

**2.7** In WA 2 und WA 3 sind die Gebäude mit Flachdach auszuführen. Das Flachdach ist zu begrünen (siehe textl. Festsetzungen 13.6).

### **3 Bauweise/ Überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 Abs.1 BauGB i. V. m. §§ 22, 23 BauNVO)

**3.1** Im Allgemeinen Wohngebiet sind folgende Bauweisen festgesetzt:

- WA 1: abweichende Bauweise Hausgruppe. Hier: Kettenhäuser: Bei der Errichtung von Kettenhäusern darf eine Gesamtlänge von 50,00 Metern überschritten werden. Auf die nördlichen Grundstücksgrenzen muss im ersten und zweiten Vollgeschoss herangebaut werden. Auf die südlichen Grundstücksgrenzen muss zu min. 20% und max. 50% der Länge des angrenzenden Hauptgebäudes im ersten Vollgeschoss und darf im zweiten Vollgeschoss nicht herangebaut werden.  
Es kann auf ein Heranbauen an die Grundstücksgrenzen verzichtet werden, wenn die Gebäude als Endhäuser der Kettenhausbebauung im Sinne von Abs. 1 errichtet werden.
- WA 2: offene Bauweise
- WA 3: offene Bauweise

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

### **3.3** Folgende Abweichungen von der Baugrenze sind zulässig:

Ein Überschreiten der Baugrenze

- In den WA2 und WA 3 um bis zu 1,50 Meter für Balkone oder Loggien, die nicht mehr als ein Drittel der Außenwandflächen des jeweiligen Gebäudes einnehmen und insgesamt je Balkon/ Loggia nicht länger als 5,00 Meter sind.
- In den WA 2 und WA 3 um bis zu 1,20 Meter für Eingangsüberdachungen
- In den WA 2 und WA 3 für Terrassenflächen

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

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

## **5 Stellplätze, Garagen und Carports** (§ 9 Abs.1 Nr. 4, Abs. 6 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO)

**5.1** Stellplätze für Kraftfahrzeuge in WA 1 sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen oder dafür festgesetzten Flächen für die Garagen und Stellplätze zulässig.

**5.2** Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind in WA 2 und WA 3 nur zulässig:

- innerhalb der Flächen für Gemeinschaftstiefgaragen (G/TG)
- innerhalb der Flächen für Stellplätze (St) als nicht überdachte Stellplätze (keine separaten Carports/Garagen)

**5.3** Überdachte Stellplätze in WA 1 sind mit mind. 1,00 Meter Abstand von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche zu errichten.

**5.4** Tiefgaragen sind mit einem fachgerechtem Bodenaufbau zu überdecken (gemäß textl. Festsetzung 13.5).

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

**6.1** Nebenanlagen sind auf den dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Der Abstand zu Verkehrsflächen muss mindestens 1,00 Meter betragen, sofern im Plan kein anderes Maß festgesetzt ist.

**6.2** Außerhalb der im Punkt 6.1 genannten Festsetzungen sind folgende Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO im gesamten Geltungsbereich auch außerhalb des Baufensters mit einer Größenbeschränkung bis zu einer Grundfläche von maximal 5 % der Grundstücksgröße zulässig:

- Nebenanlagen für das Abstellen von Fahrrädern (Fahrradständer)
- Ladesäulen für E-Autos und Fahrräder
- Nebenanlagen zur Ableitung und Speicherung von Niederschlagswasser

Ausgenommen von dieser Regelung sind Anlagen des Kinderspielplatzes, die außerhalb des Baufensters auch mehr als 5% der Grundstücksfläche umfassen dürfen.

## **7 Standplätze für Abfall- und Wertstoffbehälter** (Art. 81 Abs. 1 Nr. 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 und öffentlichen Wegen aus nicht sichtbar sind.

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

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

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

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

Den folgenden Festsetzungen liegen die schallimmissionsschutztechnischen Untersuchungen vom 14.01.2025 des Ingenieurbüros für Bauphysik Wolfgang Sorge mbH, Nürnberg, zugrunde.

In den Bereichen mit Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV sind aktive bzw. passive Lärmschutzmaßnahmen zum Schutz vor Verkehrsgeräuschen vorzusehen.

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

Für Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen sind die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109-1:2018-01 einzuhalten. Sofern zum Zeitpunkt der Baueingabe eine neuere Fassung der DIN 4109-1 bauaufsichtlich eingeführt ist, müssen die Anforderungen an die Luftschalldämmung nach diesen Maßgaben ermittelt werden.

Für Schlafräume ist durch den Einbau von fensterunabhängigen schallgedämmten Lüftungseinrichtungen bzw. einer zentralen Lüftungsanlage für eine ausreichende Belüftung zu sorgen.

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

**10.1** Baulinien und Baugrenzen dürfen mit der Wärmepumpe überschritten werden, wenn sie am bzw. vor dem Haus mit max. 1,00 Meter Abstand von der Fassade errichtet werden.

**10.2** Zur festgesetzten Verkehrsfläche ist ein Mindestabstand von 2,00 Meter einzuhalten.

## 11 Kinderspielplatz

In den WA 2 und WA 3 ist gemäß der Kinderspielplatzsatzung der Stadt Schwabach in der jeweils aktuellen Fassung ein Kinderspielplatz herzustellen. Die notwendigen Kinderspielplätze für die Mehrfamilienhäuser dürfen bis zu 50% der erforderlichen Fläche entsprechend der Kinderspielplatzsatzung abgelöst werden. Die notwendigen Kleinkinderspielplätze müssen hausnah bzw. fußläufig auf dem eigenen Grundstück errichtet werden. Vorgaben gem. 13.3 j) der textl. Festsetzungen sind zu beachten. Abweichend von der Kinderspielplatzsatzung ist eine Unterschreitung der erforderlichen 10 Meter Abstand zwischen Kinderspielplatz und Fenstern von Aufenthalts- und Schlafräumen zulässig.

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

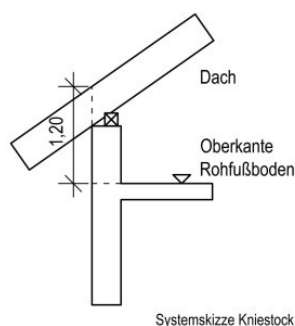
### Dächer

**12.1** Für Hauptgebäude sind in WA 1 Satteldächer, Pultdächer und Flachdächer zulässig. Für Zwischenbauten der Kettenhäuser sind nur Flachdächer zulässig. Satteldächer sind mit einer Dachneigung von min. 25° und max. 35° zulässig. Pultdächer sind mit einer Dachneigung von max. 12° zulässig. Flachdächer sind mit einer Dachneigung von min. 0° und max. 5° zulässig.

In WA 2 und WA 3 sind ausschließlich Flachdächer mit einer Dachneigung von min. 0° und max. 5° zulässig. Diese sind nach 13.6 der Festsetzung zu begrünen.

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

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



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

**12.5** Aneinander angrenzende Garagen, Carports und Nebengebäude sind in Dachform und Material anzugleichen.

### Dachaufbauten und Zwerchhäuser

**12.6** Die Gesamtlänge von Dachaufbauten (Gauben) und Zwerchhäusern darf 50% der Gebäudelänge nicht überschreiten.

- 12.7** Dachaufbauten und Zwerchhäuser innerhalb eines Baufensters müssen eine einheitliche Form aufweisen. Dacheinschnitte sind nicht zulässig.
- 12.8** Die Dachaufbauten und Zwerchhäuser müssen zur Giebelwand einen Abstand von mindestens 1,00 Meter einhalten.
- 12.9** Der Schnittpunkt Gaubendach oder Zwerchhausdach mit dem Hauptdach muss mindestens 1,00 Meter unter dem First des Hauptgebäudes liegen (in der Dachschräge des Hauptdaches gemessen).
- 12.10** Die Einzellänge eines Dachaufbaus oder Zwerchhauses darf max. 4,50 Meter betragen.
- 12.11** Die Dachgaube muss mindestens 30 cm von der Außenwand des Hauptgebäudes zurückversetzt sein.
- 12.12** Zwischen zwei Dachaufbauten ist ein Abstand von mind. 1,50 Meter einzuhalten.

#### Balkone

- 12.13** Verkleidungen der Balkone sind je Gebäude einheitlich in Material und im gleichen Farbton auszuführen.

#### Anlagen zur Nutzung Erneuerbarer Energien

- 12.14** Technische Dachaufbauten (z.B. Aufzüge, Klimaanlage) und aufgeständerte Anlagen (z.B. Solaranlagen) bei Flachdächern dürfen die maximale Wandhöhe in WA 1 um maximal 1,50 Meter überragen. In WA 2 und WA 3 dürfen technische Dachaufbauten die maximale Attikahöhe um 1,50 Meter überschreiten, wenn diese mindestens 1,50 Meter von der Gebäudeaußenkante zurückgesetzt sind.
- 12.15** Solaranlagen können in die Fassade der Gebäude integriert werden. Die Schrägmontage von Solaranlagen an Hauswänden ist nicht zulässig.
- 12.16** Die Dachflächen unterhalb von Aufständern auf Flachdächern sind mit einer extensiven Dachbegrünung versehen.
- 12.17** Für technische Dachaufbauten (z.B. Aufzüge, Klimaanlage) gilt eine Flächenbegrenzung von einem Drittel der Grundfläche des Daches (inkl. Attikafläche). Ausgenommen hiervon sind Anlagen zur Nutzung und Erzeugung von Solarenergie.
- 12.18** Photovoltaikanlagen auf Balkonen sind zulässig, wenn sie für ein Baufeld einheitlich vorgenommen und gestaltet werden. Eine Schrägmontage ist unzulässig.

#### Grundstückseinfriedungen

- 12.19** Bauliche Einfriedungen oder Heckenpflanzungen dürfen nur an Grundstücksgrenzen errichtet werden. Bauliche Einfriedungen dürfen eine max. Höhe von 1,20 Meter über dem Niveau der angrenzenden Straßenoberkante nicht überschreiten.

**12.20** Die Einfriedungen sind sockellos herzustellen und können als Holzzäune mit senkrechter Lattung oder als offene Stabgitterzäune jeweils mit Hinter- oder Vorpflanzung errichtet werden. Mauern oder Gabionen sind als Einfriedung unzulässig. Nicht erlaubt sind Sichtschutzzäune mit Kunststoffplanen, Fototapeten, Kunststoffflechtwerk oder ähnliches.

**12.21** Auf den privaten Terrassen in WA 2 und WA 3 ist die Errichtung von Sichtschutzwänden in einer Länge von höchstens 2,50 Meter gemessen ab der Außenwand des Gebäudes und in einer Höhe von höchstens 1,80 Meter bezogen auf die Oberkante der fertigen Fußbodenhöhe des Erdgeschosses zulässig. Die Sichtschutzwände sind einheitlich zu gestalten.

**12.22** Entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind Sichtschutzwände oder -zäune unzulässig.

### **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 Begrünungsmaßnahmen und Pflanzen-Auswahlliste**

Für die Pflanz- und Begrünungsmaßnahmen, insbesondere an Grundstücksgrenzen und im Sichtbereich öffentlicher Verkehrsflächen, sind die in der Pflanzen-Auswahlliste (siehe Hinweise) aufgeführten standortheimischen Baum- und Gehölzarten vorrangig zu verwenden.

#### **13.2 Bepflanzung und Gestaltung der Freiflächen**

- a) Die Bepflanzung und Gestaltung der Freiflächen von Baugrundstücken und öffentlichen Grünanlagen sowie die Gründächer und Fassadenbegrünungen sind entsprechend den Festsetzungen zum Grünordnungsplan vorzunehmen und in dieser Weise dauerhaft zu erhalten, artentsprechend zu pflegen sowie bei Abgang (eingegangene Pflanzen) artentsprechend nachzupflanzen.
- b) Nicht überbaute Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht für andere zulässige Verwendungen, z.B. Stellplätze, Zufahrten, Zugänge oder Nebenanlagen benötigt werden, als Vegetationsfläche anzulegen, das heißt zu begrünen und mit Bäumen oder Sträuchern der Pflanzen-Auswahlliste zu bepflanzen (siehe Hinweise).
- c) Für alle Vegetationsflächen gilt, dass das Pflastern oder das Abdecken mit Folie, Schotter, Kies oder vergleichbarem Material nicht zulässig ist. Alle festgesetzten Pflanzungen und Einsaaten sind zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei Ausfall spätestens in der nächsten Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen.

### 13.3 Baumpflanzungen

- a) Ab einer Grundstücksfreifläche von 100 m<sup>2</sup> muss je angefangene 250 m<sup>2</sup> nicht überbauter Fläche der Grundstücke mindestens ein kleinkroniger, standortgerechter, klimatoleranter Laubbaum (mind. Baum dritter Ordnung) entsprechend der Pflanzliste gepflanzt werden, soweit die nachbarrechtlich erforderlichen Abstände eingehalten werden können. Die Bäume sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.
- b) Die Bäume sind als Hochstamm mindestens in der Qualität 3 x verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm mit einem Kronenansatz von mind. 2,00 Meter zu pflanzen.
- c) Für die festgesetzten Laubbäume mit und ohne Standortbindung gelten die oben genannten Vorgaben zu Wuchshöhe und Klimatoleranz. Diese sind als zu pflanzende Bäume für die nicht überbaute Grundstücksfläche anrechenbar (siehe Baumpflanzungen 13.3 a).
- d) Die zeichnerisch festgesetzten Bäume ohne Standortbindung können um bis zu 5,00 Meter verschoben werden.
- e) Pro Baum ist eine offene Baumscheibe von mindestens 15,00 m<sup>2</sup> anzulegen und von jeglicher Überbauung und Versiegelung freizuhalten.
- f) Für Bäume an Stellplätzen und auf befestigten Flächen der öffentlichen Verkehrsflächen sind Baumscheiben von mindestens 24 m<sup>2</sup> Größe vorzusehen, davon sind mindestens 15 m<sup>2</sup> als offene Baumscheibe auszubilden. Der zur Verfügung stehende durchwurzelbare Raum hat mindestens 36 m<sup>3</sup> bei einer Pflanzgrubentiefe von mindestens 2,00 Meter je Baum zu betragen. Werden Baumscheiben von 15 m<sup>2</sup> unterschritten, sind an stark verdichteten, versiegelten Standorten Wurzelkammersysteme einzubauen. Dann ist eine teilweise Überbauung der Baumscheibe möglich, wenn dies aus gestalterischen oder funktionalen Gründen erforderlich ist. Der zu überbauende Teil der Baumpflanzgrube ist fachgerecht mit verdichtbarem Baumsubstrat zu verfüllen. Die Überbauung hat wasserdurchlässig zu erfolgen. Erforderlichenfalls sind im überbauten Bereich geeignete technische Maßnahmen (z.B. Belüftungsröhre, Bewässerungssystem) vorzusehen, um den langfristigen Erhalt der Bäume zu gewährleisten. Die Bäume, bei denen Gefahr besteht, angefahren zu werden, sind durch Baumbügel oder Vergleichbares zu schützen.
- g) Der zur Verfügung stehende durchwurzelbare Raum hat bei großkronigen Bäumen mindestens 36 m<sup>3</sup>, bei klein- bis mittelkronigen Bäumen mindestens 24 m<sup>3</sup> zu betragen.
- h) Die vorgesehenen Baumstandorte sind zwingend mit einer Baumgrubentiefe von mindestens 1,50 Meter nach FLL-Baumpflanzempfehlung herzustellen.
- i) Bäume und Sträucher sind in ihrer natürlichen Wuchsform der Baumart bzw. Strauchart zu belassen und dürfen nicht gefällt oder so geschnitten (Formschnitt, (Teil-)Kappungen etc.) werden, dass diese ihr charakteristisches Aussehen verlieren. Maßnahmen, die Gehölze schädigen, absterben lassen oder ihre Lebenskraft beeinträchtigen, sind nicht erlaubt.
- j) Die Anforderungen der Kinderspielplatzsatzung der Stadt Schwabach sind bezüglich Begrünungsmaßnahmen zusätzlich zu betrachten. Von der Kinderspielplatzsatzung vorgegebene Baum- und Strauchpflanzungen können nicht angerechnet werden, sondern müssen zusätzlich zu den Anforderungen von 13.3 (a-h) erfolgen.

### 13.4 Fassadenbegrünung

Fensterlose, erdberührende Fassadenabschnitte mit einer Breite ab 5,00 Meter, Fassaden von Garagen, Carports und Nebenanlagen sowie Mauern und Zäune ab 1,20

Meter Höhe sind mit Kletterpflanzen flächig zu begrünen. Hierbei sind die vegetati-  
onstechnischen Erfordernisse zu berücksichtigen. Es ist mindestens eine Kletter-  
pflanze pro 1,50 Meter Wand-/ bzw. Zaunabwicklung entsprechend der Pflanzen-  
Auswahlliste zu pflanzen (siehe Hinweise). Dies gilt nicht für Fassadenabschnitte auf  
Grundstücksgrenzen in WA 1.

### **13.5 Tiefgaragenbegrünung**

- a) Tiefgaragen sind unterhalb der Geländeoberkante mit einer mindestens 0,80 Meter  
dicken Bodenüberdeckung oberhalb einer Drän- und Filterschicht herzustellen, nut-  
zungsgerecht zu begrünen und zu bepflanzen. Eine langfristige artgerechte Entwick-  
lung der Vegetation, insbesondere der zu pflanzenden Bäume, ist zu gewährleisten.  
Beträgt die Überbauung der Tiefgarage mit Gebäudeteilen, Terrassen, Zufahrten und  
Zuwegungen mehr als 70% der Gesamtfläche der Tiefgarage, sind Decken der Tief-  
garagen in WA 2 und WA 3 außerhalb von Gebäuden, Terrassen, Zufahrten und Zu-  
wegungen mit mind. 0,35 Meter fachgerechtem Bodenaufbau zu überdecken.
- b) Bei Baumpflanzungen oberhalb der Tiefgaragen ist über Geländemodellierungen die  
Mindeststärke der Bodenüberdeckung auf bis zu 1,20 Meter zu erhöhen. Bäume auf  
Tiefgaragen sind dauerhaft zu bewässern und zusätzlich mit Wasserspeicherelemen-  
ten auszustatten. Auch hier gilt der durchwurzelbare Raum für großkronige Bäume  
von 36 m<sup>3</sup> und für klein-bis mittelkronige Bäume von 24 m<sup>3</sup>.

### **13.6 Dachbegrünung**

- a) Flachdächer ohne Terrassennutzung sind als Retentionsgründächer zur Wasserspei-  
cherung mit gedrosselter Abgabe des Niederschlagswassers auszubilden. Die Höhe  
der strukturstabilen Substratschicht soll mindestens 9 - 10 cm betragen und das Was-  
serspeichervermögen soll mindestens 40 l/ m<sup>2</sup> betragen.
- b) Die Begrünung der Flachdächer von Nebenanlagen hat mit mindestens 9 – 10 cm  
starker strukturstabiler Substratschicht zu erfolgen. Das hierfür geeignete Pflanzen-  
sortiment ist der Pflanzen- Auswahlliste zu entnehmen (siehe Hinweise).
- c) Es gilt die Festsetzung 12.17 (Dachbegrünung unterhalb von Aufständern für  
Solaranlagen).

### **13.7 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)

#### **V 1: Verzicht auf Bauarbeiten in den Dämmerungszeiten und nachts**

Um Störungen jagender Fledermäuse zu vermeiden erfolgen Bau-, Instandhaltungs- und  
ggf. Umbaumaßnahmen während der Aktivitätszeit von Fledermäusen (März bis Ende  
Oktober) nicht in den Dämmerungs- und Nachtzeiten.

#### **V 2: Ausstattung der Beleuchtungsanlagen**

Leuchtkörper und Reflektoren werden so ausgerichtet, dass die Lichtkegel nur auf be-  
festigte Flächen und nicht in den freien Luftraum, auf Gehölze oder Grünflächen gerich-  
tet sind.

#### **V 3: Minimierung der Fallenwirkung von Glasflächen**

Angesichts geschätzter Glasopfer an Gebäuden von > 100 Mio. Vögeln pro Jahr in  
Deutschland (Berichte zum Vogelschutz 53/54, 2017) wird zur Minimierung des

Vogelschlag auf die Vermeidung größerer, spiegelnder Glas- und Fassadenflächen geachtet. Die Fallenwirkung von Glasflächen wird minimiert durch Mattierung, Musterung, Außenjalousien oder vogelabweisende Symbole, in geringer Höhe kann dies auch durch anflughemmende höhere Vorpflanzungen erfolgen. Dabei werden die jeweils neuesten fachlichen Erkenntnisse zur Wirksamkeit unterschiedlicher Vermeidungsmaßnahmen berücksichtigt.

#### **V 4: Zeitlich begrenzte Gehölzrodung und -pflege**

Die Gehölzrodungs- und -pflegearbeiten erfolgen außerhalb der Brut-, Nist- und Fortpflanzungszeiten von Vögeln, also entsprechend der gesetzlichen Regelungen (§ 39 Abs. 5 BNatSchG) nicht im Sommer im Zeitraum zwischen 1. März und 30. September.

#### **V 5: Ökologische Begleitung der Gehölzarbeiten**

Falls die zeitlichen Vorgaben zu Gehölzarbeiten (V 4) nicht eingehalten werden kann, ist eine ökologische Begleitung durch eine qualifizierte Fachkraft nötig. Deren Aufgabe ist, vor Gehölzarbeiten das Gehölz auf Vogelnester abzusuchen. Diese Maßnahme ist rechtzeitig bei der unteren Naturschutzbehörde bekannt zu machen.

#### **V 6: Vermeidung von Situationen mit Fallenwirkung für Kleintiere**

Bereits in der Erschließungsphase wird darauf geachtet, dass keine Bauwerke und Situationen mit Fallenwirkung für Kleintiere (z.B. Eidechsen, Amphibien) entstehen, z.B. durch offene Baugruben, bodengleiche Treppenabgänge, dauerhaft offene Tiefgaragen-Einfahrten (Tor erforderlich), Lichtschächte und Entwässerungsrinnen (feinmaschige Abdeckung erforderlich), offene Fallrohre. Gullis werden nicht unmittelbar an hohen Bord- und Randsteinen, sondern davon abgesetzt eingebaut.

## **14 Umgang mit Niederschlagswasser**

**14.1** Die im Bebauungsplan zur Bebauung vorgesehenen neu angeschlossenen Flächen müssen grundsätzlich im Trennsystem entwässert werden.

**14.2** Der Bemessung des öffentlichen Regenwasserkanals in der Königsbergstraße liegt ein Abflussbeiwert von 0,4 zu Grunde, d.h., die resultierende abflusswirksame Fläche aus Fl. Nr. 1401 Gem. Schwabach beträgt ca.  $A_u, \psi=0,4 = 0,18$  ha. Für den öffentlichen Regenwasserkanal wurde die Überflutungssicherheit nach aktuellem Regelwerk hydrodynamisch mit der Modellregengruppe nach Otter-Königer nachgewiesen. Bei einem Regenereignis mit einer Wiederkehrzeit von  $T = 30$  Jahren und einer Dauerstufe von  $D = 30$  Minuten ergibt sich der Spitzenabfluss aus dem Grundstück zu rund 30 l/s.

**14.3** Von bebauten und versiegelten Flächen stammendes, unverschmutztes Niederschlagswasser ist vorrangig auf dem Grundstück zu versickern. Sofern dies nicht möglich ist, sind bei Überschreitung des zulässigen Versiegelungsgrades Maßnahmen zur Regenrückhaltung mit gedrosselter Einleitung ins öffentliche Netz erforderlich. Die Bemessung der Rückhalteräume erfolgt nach dem Arbeitsblatt DWA-A 117. Gemäß DIN 1986-100 ist für Grundstücke  $> 800$  m<sup>2</sup> abflusswirksamer Flächen ein Überflutungsnachweis zu führen.

## 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 Stellplätzen (Stellplatzsatzung - StS -)
- Satzung über Kinderspielplätze (Kinderspielplatzsatzung - KSpS)
- Verordnung zum Schutz des Baumbestands in der Stadt Schwabach (BaumSchV)
- Satzung über Außenwerbung in der Stadt Schwabach
- Satzung für die öffentliche Entwässerungseinrichtung der Stadt Schwabach (Entwässerungssatzung – EWS)

### 2 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.

### 3 Leitungsverlegung

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30 Meter für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

### 4 Angrenzende Landwirtschaftliche Flächen

An das Planungsgebiet grenzen landwirtschaftliche Flächen direkt an. Die von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ausgehenden Immissionen und Emissionen insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen sind zu dulden, auch soweit sie über das übliche Maß hinausgehen, insbesondere auch dann, wenn Arbeiten nach Feierabend sowie an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden. Die Bauwerber haben dies hinzunehmen.

Die Nutzung und Bewirtschaftung der mittelbar und unmittelbar angrenzenden land- und forstwirtschaftlichen Flächen, Gebäude und Wege dürfen durch die geplante Bebauung nicht beeinträchtigt werden. Die Bewirtschaftung muss – sofern erntebedingt erforderlich – zu jeder Tages- und Nachtzeit uneingeschränkt möglich sein.

## **5 Bodendenkmäler/ Bodenfunde**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes kann das Auffinden von Bodendenkmälern nicht vollkommen ausgeschlossen werden.

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege und die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG sowie den Bestimmungen des Art. 9 BayDSchG in der Fassung vom 23.06.2023.

## **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 Wärmepumpen**

Wärmepumpen sind so zu errichten, dass die gem. Nr. 6 TA Lärm genannten Immissionsrichtwerte am maßgeblichen Immissionsort eingehalten werden.

## **8 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.

## **9 Beleuchtungsanlagen**

Für den Geh- und Radweg innerhalb des Plangebiets empfiehlt sich die Beleuchtung mit Bewegungsmeldern auszustatten.

Bei Neuinstallation und Umrüstung von Straßenbeleuchtung ist eine warmweiße Lichtfarbe bis maximal 3000K ideal.

## **10 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.

## 11 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. Kinderspielplätzen, 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><u>Goßkronige Bäume (Bäume 1. Wuchsordnung)</u></b>			
 Weiß-Tanne	Abies alba	V - VI	
 Spitzahorn	Acer platanoides	IV - V	 
 Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus	V - VI	  
Edelkastanie	Castanea sativa	VI - VII	 
Baum-Hasel	Corylus colurna	II - III	 
 Rotbuche	Fagus sylvatica	V - VI	 
Schmalblättr. Esche	Fraxinus angustifolia	'Raywood' VII - VIII	
 Walnuss	Juglans regia	V - VI	
Hopfenbuche	Ostrya carpinifolia	III - V	
Platane	Platanus hispanica (P. acerifolia)	V	
 Vogelkirsche	Prunus avium	IV	  
 Zerr-Eiche	Quercus cerris	V	 
 Stieleiche	Quercus robur	V	 
 Traubeneiche	Quercus petraea	V	   
 Winterlinde	Tilia cordata	VI - VII	  
Silber-Linde	Tilia tomentosa	VII	 

Bebauungsplan S-92-98 Teil A, 1. Änderung „Östlich der Herderstraße“  
Textliche Festsetzungen

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
































 Feldahorn	Acer campestre	Huibers 'Elegant' / 'Elegant'	IV			
 Dreizahn Ahorn	Acer burgerianum		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			
 Mehlbeere	Sorbus aria		V - VI			
Schwedische Mehlbeere	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	'Atrövirens'	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			

Bebauungsplan S-92-98 Teil A, 1. Änderung „Östlich der Herderstraße“  
Textliche Festsetzungen






 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	 
 Stauden- mischpflanzen	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 Jung- ernrebe	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**






Sedum, Arten wie

	<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

---

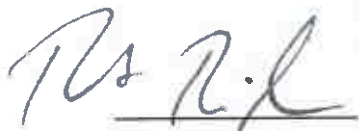
**§3**  
**INKRAFTTRETEN**

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

Schwabach, den 30.04.2026 in der Fassung des Satzungsbeschlusses

Ausfertigung der 1. Änderung des Bebauungsplans S-92-98 Teil A, 1. Änderung „Östlich der  
Herderstraße“.

Schwabach, den 12.05.2026



Peter Reiß  
Oberbürgermeister



Ricus Kerckhoff  
Stadtbaurat



Daniel Morawietz  
Amtsleitung