

## IG Wirthsfeld GbR

**BBP-Nr.: D-12-21,  
Baugebiet "Dietersdorf-Süd"**

**Städtebauliches Konzept  
Stand 03/2026**



Geltungsbereich (ohne Maßstab)

<b>Inhaltsverzeichnis</b>		<b>Seite</b>
1	Vorhabensträger.....	2
2	Zweck des Vorhabens.....	2
3	Grundlagen.....	2
4	Bestehende Verhältnisse.....	2
4.1	Lage des Vorhabens.....	2
4.2	Bestehende verkehrliche Situation.....	2
4.3	Bestehende Entwässerung.....	2
4.4	Bestehende Versorgungsleitungen und Straßenbeleuchtung.....	3
5	Bebauungskonzept D-12-21 mit grünordnerischen Maßnahmen.....	3
5.1	§1 - Geltungsbereich.....	3
5.2	§2 - Art der baulichen Nutzung.....	3
5.3	§3 - Maß der baulichen Nutzung.....	4
5.4	§4 - Bauweise.....	4
5.5	§5 – Überbaubare Grundstücksflächen.....	4
5.6	§6 – Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen.....	4
5.7	§7 – Gestaltung der baulichen Anlagen.....	4
5.8	§8 - Gestaltung der Einfriedungen.....	5
5.9	§9 - Gestaltung der nicht überbaubaren Flächen.....	5
5.10	§10 - Grünordnung u. Auswahlliste der Bepflanzungen.....	6
5.11	§11 – Abführung von Oberflächenwasser / Abflussbeiwert.....	10
5.12	§12 - Heizungsanlagen.....	10
5.13	§13 - Inkrafttreten.....	10
6	Unterschriften.....	10

Ende der Aufstellung.

### Anlagenverzeichnis:

<b>Bezeichnung</b>	<b>Anlagen-Nr.:</b>
Umweltbericht mit naturschutzrechtlichen Eingriff- u. Ausgleichsplanung ..... (40 Seiten) Biologisches Büro Dr. Brunner, Stand 20.02.2026	1

Ende der Aufstellung.

### Planverzeichnis:

<b>Plan-Nr.</b>	<b>Bezeichnung</b>	<b>Maßstab</b>	<b>Anlagen-Nr.:</b>
E0-1.01	Übersichtskarte	1: 25.000	1
E0-1.02	Übersichtslageplan	1: 5.000	2
E4-1.01c	Städtebauliches Konzept, Plan 1/3 Bebauungskonzept mit grünordnerischen Maßn., Bebauungskonzept	1: 1000	3
E4-1.02c	Städtebauliches Konzept, Plan 2/3 Bebauungskonzept mit grünordnerischen Maßnahmen, Schnitte	1: 500	4
E4-1.03	Städtebauliches Konzept, Plan 3/3 Lageplan Straßenbau	1: 250	5

Ende der Aufstellung.

## 1 Vorhabensträger

IG Wirthsfeld GbR  
vertreten durch Herrn Gerhard Schwarz  
Kirchenberg 12  
91126 Schwabach - Dietersdorf

## 2 Zweck des Vorhabens

Das Vorhaben dient der Erschließung des Baugebiets „Dietersdorf-Süd“ durch die Eigentümer der Baulandflächen im Geltungsbereich, die sich in einer Gesellschaft des bürgerlichen Rechts (GbR) in der s.g. „IG Wirthsfeld GbR“ zusammengeschlossen haben.

Die IG Wirthsfeld GbR plant hier die Errichtung von 12 Einfamilienhäusern.

Das Bebauungskonzept soll nunmehr nach §246e BauGB (dem s.g. „Bauturbo“) über ein Städtebauliches Konzept beantragt und beschlossen werden.

## 3 Grundlagen

- § Bestandspläne Kanal vom Tiefbauamt Schwabach, Stand 21.02.2023
- § Bestandspläne Stadtwerke Schwabach (Wasser, Gas, Strom, Straßenbeleuchtung), Stand 21.02.2023
- § Bestandsplan N-Ergie, Stand 07.03.2024
- § Bestandsplan Deutsche Telekom, Stand 07.03.2024
- § Bestandsplan Kabel Deutschland, Stand 08.03.2024

## 4 Bestehende Verhältnisse

### 4.1 Lage des Vorhabens

Der Umgriff der hier geplanten Baugebiets liegt am südlichen Ortsrand des Ortsteils Dietersdorf der Stadt Schwabach.

Zur örtlichen Lage siehe:

- § Plan-Anlage 1, Übersichtskarte M 1: 25.000 und
- § Plan-Anlage 2, Übersichtslageplan M 1: 5.000

### 4.2 Bestehende verkehrliche Situation

Das geplante Baugebiet liegt am südlichen Ausbauende der asphaltierten Innerortsstraße Kirchberg, die am Ausbauende in den unbefestigten Wirthsfeldweg übergeht.

Z.Z. dienen die genannten Straßen als Zufahrt für 6 Wohnhäuser (Kirchenberg Nr. 2, 22 und 22a sowie Wirthsfeldweg 7, 7a, und 7b) sowie als Zufahrt für die landwirtschaftlich genutzten Flächen südlich und süd-Östlich der geplanten Wohnbebauung.

### 4.3 Bestehende Entwässerung

Es besteht nur zum Teil ein qualifiziertes Trennsystem.

Die bestehenden Anwesen Kirchenberg Nr. 2, 22 und 22a entwässern im Mischsystem in einen öffentlichen Mischwasserkanal (MW-Kanal) DN 250-300 GFK im Kirchenberg.

Das Schmutzwasser der bestehenden Anwesen Wirthsfeldweg 7, 7a, und 7b entwässert über einen ca. 200 m langen, privaten Schmutzwasserkanal (SW-Kanal) DN 150 PVC in einen

öffentlichen MW-Kanal DN 400 GFK in der Straße Heroldsberg. Das Niederschlagswasser dieser Anwesen versickert oder wird in den östlich gelegenen Wald abgeleitet.

#### 4.4 Bestehende Versorgungsleitungen und Straßenbeleuchtung

Im geplanten Geltungsbereich befinden sich nach Angabe der u.g. Versorgungsträger folgende Versorgungsleitungen:

Versorgungsträger	Medium
§ Stadtwerke Schwabach	<b>Wasserleitung</b> DN 100 GG
§ Stadtwerke Schwabach	<b>Gasleitung</b> (keine Leitungen)
§ Stadtwerke Schwabach	<b>Stromleitungen, KVS</b>
§ Stadtwerke Schwabach	<b>Straßenbeleuchtung</b>
§ N-Ergie	keine Leitungen
§ Deutsche Telekom	<b>Telekommunikationsleitungen</b>
§ Kabel-Deutschland	<b>Telekommunikationsleitungen</b>
§ Vodafone	keine Leitungen
§ 1&1 Versatel	keine Leitungen

#### 5 Bebauungskonzept D-12-21 mit grünordnerischen Maßnahmen

Die Stadt Schwabach erlässt als Satzung auf Grund der/des:

§§ 9 und 10	des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist.
§246e BauGB BauNVO	(s.g. „Bauturbo“) am 30.10.2025 in Kraft getreten Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist
Art. 91	der Bayerischen-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 10. Februar 2023 (GVBl. S. 22) geändert worden ist
Art. 23, 24	der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (BayGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2022 (GVBl. S. 674) geändert worden ist

##### 5.1 §1 - Geltungsbereich

Für den Bereich Dietersdorf Süd, südlich der Ortslage Dietersdorf, beiderseits des südlichen Ausbauendes der Innerortsstraße Kirchenberg und des Wirthsfeldweges (siehe Plan-Anlage 1 u. 2, Übersichtskarte und Übersichtslageplan) der das Bebauungskonzept D-12-21 bildet.

##### 5.2 §2 - Art der baulichen Nutzung

Der mit WA bezeichnete Planbereich ist als „Allgemeines Wohngebiet“ gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungskonzeptes und somit nicht zulässig. Diese Festsetzung beruht auf § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO.

### 5.3 §3 - Maß der baulichen Nutzung

Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung gelten die Höchstwerte des § 17 Abs. 1 BauNVO bzw. die festgesetzten Werte, soweit sich nicht aus den festgesetzten überbaubaren Flächen bzw. First- und Traufhöhen sowie der Grundstücksgröße im Einzelfall ein geringeres Maß der Nutzung ergibt. Die zulässige First- und Traufhöhen (Höhenbezug mÜNN) sind wie im Planblatt eingetragen als Festsetzung aufgenommen.

### 5.4 §4 - Bauweise

Es gilt die offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO. Zulässig sind im Neuplanungsbereich Einzelhäuser (EH) mit max. 2 Wohnungen oder Doppelhäuser (DH) mit max. 2 Wohnungen. Die Festsetzung ist im Planblatt eingetragen. Bei 2 Wohnungen ist ein gesonderter Stellplatznachweis vorzulegen.

### 5.5 §5 – Überbaubare Grundstücksflächen

1. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Baugrenzen festgesetzt. Die nach § 19 (4) S. 2 BauNVO vorgesehene Überschreitung der zulässigen Grundfläche wird nicht Bestandteil der Satzung. Die Baugrenzen beschreiben in der Regel eine Fläche von ca. 12 m x 14 m.
2. Der Nachweis für Mülltonnenstellplätze, Wertstoffsammelbehälter sowie Fahrradabstellmöglichkeiten ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

### 5.6 §6 – Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen

1. Garagen sind innerhalb der vorgesehenen Flächen (3 x 6 m) in der Regel in mindestens 5,0 m Abstand von der Straßenbegrenzungslinie zu errichten (Stauraum). Der Stauraum darf zur Straße hin nicht abgeschlossen werden.
2. An seitlichen Grenzen zusammengebaute Garagen und Nebengebäude müssen Dächer mit gleichem Material, Farbe und Gefälle erhalten. Es sind sowohl Flach- als auch Satteldächer erlaubt. Bei Satteldachausführung darf die Dachneigung max. 35° betragen. Die Gebäude sind auch hinsichtlich der Gestaltung aufeinander abzustimmen.

### 5.7 §7 – Gestaltung der baulichen Anlagen

1. Für die Hauptgebäude sind Satteldächer zulässig. Die festgesetzten Hauptfirstrichtungen sind einzuhalten.
2. Die Dachneigung der Hauptgebäude darf nicht weniger als 38° und nicht mehr als 45° betragen. Die Neigung der Flächen eines Daches sind im gleichen Winkel auszubilden. Krüppelwalmdächer sind unzulässig, ebenso Flachdächer bei Hauptgebäuden.
3. Die Traufhöhen der Hauptgebäude sind bei eingeschossiger Bauweise (I + D) mind. 2,0 m aber auf max. 3,3 m begrenzt (bezogen auf die Höhe der natürlichen Geländeoberfläche), die Firsthöhen auf max. 8,60 m.
4. Die fertigen Erdgeschoßfußböden (FOK) (inkl. Wärmeschutz) der Hauptgebäude dürfen max. 30 cm (2 Stufen) über der natürlichen oder der von der Stadt Schwabach festgelegten Geländeoberfläche liegen (über mittlerer natürlicher Geländehöhe des Grundstückes bzw. der Flächen, auf der das Haus errichtet werden soll).
5. Dachgauben, mit Ausnahme von Fledermausgauben, sind zulässig. Sie müssen vom Giebel mindestens 1,50 m entfernt sein. Die max. Gesamtlänge der einzelnen Dachgauben darf 1/3 der Firstlänge des Gebäudes nicht überschreiten. Dachgauben dürfen nicht von den Traufen ausgehen.
6. Bei Gauben mit Schleppehdach muss der Anschnitt der Dachflächen in das Hauptdach bzw. bei Gauben mit Satteldach deren First mindestens 1,50 m unter dem Hauptfirst liegen.

7. Dacheinbauten (Dachflächenfenster, Solarheizungselemente. etc.) sind, soweit konstruktiv möglich, flächenbündig und parallel mit der Dachhaut zu verlegen.
8. Die Dachüberstände dürfen am Ortgang max. 0,30 m und an den Traufen maximal 0,60 m betragen (waagrecht gemessen).
9. Für die Hauptgebäude sind nur Dachziegel oder -pfannen aus Ton oder Betonsteine in ziegelroten bis altbraunen Farbtönen zulässig. Die Dachflächen sind in einheitlichem Farbton und einheitlicher Struktur herzustellen.
10. Kniestöcke sind bei Hauptgebäuden bis maximal 50 cm Höhe, gemessen zwischen Oberkante Rohdecke und Auflage der Fußpfette, zulässig.
11. Außenantennen für Radio und TV bzw. Satelliten-Empfangsanlagen müssen unterhalb der Firstlinie angeordnet werden. Die Verlegung von Freileitungen (Strom, Telefon) ist nicht gestattet. Versorgungsleitungen (Strom, Telefon etc.) sind daher unterirdisch zu verlegen (§ 9 Abs. 1 Nr.13 BauGB).
12. Loggien und verglaste Balkone sowie Wintergärten können auf Antrag ausnahmsweise bei der Berechnung der Einhaltung der festgesetzten GFZ ausgenommen werden, wenn:
  - a. keine Heizungs- oder Klimaanlage in ihnen vorgesehen ist,
  - b. sie nach Süden orientiert sind,
  - c. die Verglasung einen geringeren U-Wert als 0,8 W/(qm\*K) ergibt und
  - d. die thermische Isolierung der Glasvorbauten vom Hauptgebäude vorliegt.

## 5.8 §8 - Gestaltung der Einfriedungen

1. Die Baugrundstücke dürfen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen mit senkrechten Holzlattenzäunen oder als offene Stabgitterzäune jeweils mit Hinter- oder Vorpflanzung mit freiwachsenden Hecken aus Laubgehölzen (s. Sträucher § 10) errichtet werden. Die Gesamthöhe der Einfriedungen liegt bei maximal 1,20 m. Um die Durchgängigkeit für Kleintiere zu gewährleisten, ist ein Abstand des Zauns zum gewachsenen Boden von mind. 15 cm einzuhalten.
2. Seitliche und rückwärtige Einfriedungen zwischen Nachbargrundstücken sind bis zu einer Höhe von max. 1,2 m zulässig, aus Maschendrahtzaun.
3. Die Einfriedungen sind sockellos herzustellen. Mauern oder Gabionen sind als Einfriedung unzulässig. Nicht erlaubt sind Sichtschutzzäune mit Kunststoffplanen, Fototapeten, Kunststofflechtwerk oder Ähnliches.
4. Gemauerte oder betonierte Pfeiler sind nur an notwendigen und funktional begründeten Stellen vorzusehen, z.B. Einfriedungsenden, Toreinfassungen.
5. Zusammenhängende Einfriedungen, z.B. auf einer Seite eines Straßenzuges, sind so zu gestalten, dass sie in Höhe und- Farbe aufeinander abgestimmt sind. Die vorhandenen Einfriedungen genießen Bestandsschutz. Grellfarbige Einfriedungen sind unzulässig.
6. Im Bereich von Sitzterrassen im Erdgeschoß; bis zu einer Tiefe von 3,0 m ab der Hauswand, ist eine geschlossene Einfriedung bis zu einer Höhe von 2,0 m über Terrassenboden als Sichtschutz zulässig.
7. Vorgartenflächen unter 3,0 m Tiefe sind nicht einzufrieden.
8. Stützmauern:  
 Liegt das natürliche Gelände des Baugrundstückes mehr als 1,0 m höher als die öffentliche Verkehrsfläche, können unter Vorlage einer Planung ausnahmsweise Stützmauern bis zu einer Höhe von 1,50 m zugelassen werden. Auf der westlichen Seite entlang des Wirthsfeldweges sind Geländeänderungen nur im Bereich der Garagen, Stellplätze und Hauszugänge zulässig, wobei diese in einer Einheit zusammenzufassen sind. Darüber hinaus ist die natürliche Böschungsoberkante westlich und östlich des Wirthsfeldweges zu erhalten.

## 5.9 §9 - Gestaltung der nicht überbaubaren Flächen

1. Die nichtüberbaubaren und nicht zur Anpflanzung festgesetzten Flächen der bebaubaren Grundstücke sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Anlage zu dieser Satzung enthält eine Empfehlung über die zu verwendenden Arten.

2. Die Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern auf der Basis des § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB sind dem Planblatt zu entnehmen.
3. Der anfallende Bodenaushub / Mutterboden ist innerhalb des Baugebietes zur Anlage und Modellierung der Freiflächen zu verwenden.
4. Veränderungen des Geländeprofiles sind außer im Fall des § 8 Nr. 8 nicht gestattet.

#### **5.10 §10 - Grünordnung u. Auswahlliste der Bepflanzungen**

Für die Bepflanzung der im folgenden genannten Flächen und Bauteile gilt die anliegende Auswahlliste zur Bepflanzung.

1. Vorgartenanlagen zwischen Straße / Weg und Hausfront sind als zusammenhängende Rasenflächen oder Gärten anzulegen und zu erhalten bzw. mit Hecken / Sträuchern zu bepflanzen.
2. Wände an Garagen sind im Interesse der Gestaltung des Ortsbildes mit Rankgewächsen zu begrünen.
3. Die auf den gärtnerisch anzulegenden Flächen zu pflanzenden Bäume müssen bei der Pflanzung einen Kronenansatz von mind. 2,0 m haben. Die Mindestabstände von 2,0 m zu den Nachbargrenzen (bei landwirtschaftlich genutzten Grundstücken 4,0 m) sind zu beachten (Art. 47 Abs. 1 Ausführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch - AGBGB vom 20.09.1982). Die Gehölze sind nach ihrer Funktion und ihrem Standort und der anliegenden Vorschlagsliste zu wählen.
4. Flachdächer (z.B. der Garagen) und Dächer mit einer Neigung bis zu 25° sind mit einer extensiven Dachbegrünung (Kraut- oder Grasvegetation) auszustatten und konstruktiv entsprechend auszubilden. Alternativ können diese Dächer auch zur Errichtung von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie genutzt werden.
5. Pflanzgebot / Grünelemente: Großflächige Fassadenbereiche (Gebäude, Garage etc.), ab 3,5 m fensterloser Fassade sind mit Rank- oder Kletterpflanzen dauerhaft zu begrünen.
6. Ständige Standorte für Wertstoffsammelbehälter und Restmülltonnen sind durch bauliche und gärtnerische Maßnahmen zum öffentlichen Verkehrsraum hin gegen Sicht abzuschirmen. Die Standorte sind so zu bemessen, dass die nach städt. Abfallsatzung erforderliche Anzahl der Behälter untergebracht werden kann.
7. Während der Bautätigkeit ist der Mutterboden so zu schützen, dass er jederzeit bei der Wiederherstellung der Pflanz- und Vegetationsflächen genutzt werden kann.
8. Die Verlegung von Versorgungsleitungen ist auf die im öffentlichen Straßenraum geplanten Bäume abzustimmen. Die Errichtung eines Versorgungstreifens von ca. 1,0 m Breite wird dabei empfohlen; Es ist auf einen Sicherheitsabstand von mind. 2,50 m zu achten. Sollte dieser Mindestabstand unterschritten werden, sind geeignete Maßnahmen zum Schutz des Wurzelwerkes vorzunehmen. Die DIN 1998 ist dabei zu beachten.
9. Sämtliche in § 9 und § 10 benannten Bepflanzungsmaßnahmen sollen innerhalb einer Vegetationsperiode nach Fertigstellung des jeweiligen Hauptgebäudes auf dem betreffenden Grundstück vorgenommen werden und die Stadt Schwabach durch Dokumentation (Bildnachweis) in Kenntnis gesetzt werden. Dabei sind standortgerechte und einheimische Bäume und Sträucher/ Hecken zu pflanzen und auf Dauer zu unterhalten. Es sind nur die Arten gemäß der Auswahlliste zur Bepflanzung (siehe Anlage) zulässig.
10. Baumpflanzungen sind mit Baumgruben in einer Größe von 15 m<sup>2</sup> und 2 m tief zu erstellen, zudem mit Boden/Substrat höchster Wasserspeicherkapazität aufzufüllen. Die Bodenverhältnisse müssen dauerhaft durchwurzelbar, wasser- und luftdurchlässig sein. Für großkronige Bäume ist ein Wurzelraumvolumen von 36 m<sup>3</sup> zu sichern, für mittelkronige Bäume sind 24 m<sup>3</sup> durchwurzelbarer Bereich vorzusehen.
11. Auf jedem Grundstück ist mindestens ein standortgerechter klein- bis mittelkroniger Laubbaum als Hochstamm (Kronenansatz auf 2 m Höhe) mit 18 – 20 cm Stammumfang (gemessen auf 1 m Höhe, mit Bodenanschluss) zu pflanzen. Abgänge sind unverzüglich gleichwertig nachzupflanzen. Es sind nur die Arten gemäß der Auswahlliste zur Bepflanzung (siehe Anlage) zulässig.

12. Um die ökologische Funktion der Hecken und Baumpflanzungen zu gewährleisten, sind lediglich fachgerechte Pflegerückschnitte erlaubt. Form- und Figureschnitt sind nicht erlaubt. Bäume und Sträucher sind in ihrer natürlichen Wuchsform der Baumart zu belassen und dürfen nicht gefällt oder so geschnitten werden, dass dieser sein charakteristisches Aussehen verliert.
13. Einbau von Zisternen  
 Für die Regenrückhaltung ist der Einbau einer Regenwasserzisterne vorzusehen. Beim Bau der Zisternen sind Schutzvorkehrungen entsprechend den technischen Vorschriften zwingend zu beachten. Zisternen sind mit einem (Not-)Überlauf zu versehen. Das Überlaufwasser ist ordnungsgemäß zu beseitigen- Sofern die Notüberläufe der Zisternen an die Schmutzwasserkanalisation angeschlossen werden, sollten diese mit Rückstausicherungen versehen werden, um Kurzschlüsse zu vermeiden. Die notwendigen Regenrückhaltemaßnahmen sind nach den anerkannten Regeln der Technik (DWA-Vorschriften und Merkblätter) mit den Bauantrag bzw. Genehmigungsfreistellungsunterlagen zu berechnen und nachzuweisen.
14. Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (§44 Abs. 1, Abs. 5 BNatSchG)  
 Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung (V) und Ausgleich (A) müssen durchgeführt werden, um Gefährdungen der nach den hier einschlägigen Regelungen geschützten Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen:  
 V1: Die Baum- und Gehölzbeseitigungen innerhalb des Planungsgebietes dürfen ausschließlich zwischen Oktober und Ende 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 Genehmigung erforderlich. Außerdem muss kurz vor der Maßnahme geprüft werden, ob auf der Fläche oder in den Gehölzen Vögel brüten. Im Falle von aktueller Vogelbrut muss die Maßnahme auf einen Zeitpunkt nach Flüggewerden der Jungtiere verschoben werden.  
 A1: Als Ersatz für den Verlust der Gebüsche als Lebensraum für gebüschbrütende Vogelarten ist eine Neupflanzung von Heckenstrukturen anzupflanzen. Diese Maßnahmen sind dinglich zu sichern, dauerhaft zu erhalten und bei Ausfällen umgehend entsprechend nachzupflanzen.  
 Außerdem wird aus naturschutzfachlicher Sicht die folgende Empfehlung gegeben:
- Zur Vermeidung der Anlockung von Nachtfaltern und anderen Fluginsekten durch Straßenbeleuchtung sind vollständig geschlossene Lampen mit asymmetrischem Reflektor und nach unten gerichtetem Lichtkegel zu verwenden. Als Leuchtmittel sollten LED-Lampen eingesetzt werden, welche warm-weißes Licht mit Wellenlänge über 540 nm emittieren und eine Lichtfarbe mit möglichst geringem Blauanteil mit 2700 – 3000 K aufweisen.
  - Zur Vermeidung erhöhter Kollisionsverluste von Vögeln an Fenstern und/oder Glasfassaden sollen „vogelfreundliche“ Verglasungen und Gestaltungen gewählt werden. Es sind daher durchsichtige oder stark reflektierende Fassadengestaltungen zu vermeiden. Die Verwendung von Vogelschutzglas, Glasbausteinen, mattierte, eingefärbte, bombierte oder strukturierte Glasflächen sowie Markierungen von Scheiben durch Streifen- oder Punktmuster auf der gesamten Scheibe dienen der Vermeidung von Vogelschlag. Das Anbringen von Greifvogelsilhouetten ist nicht geeignet, Vogelschlag zu verhindern.

15. Schutzmaßnahmen bei den Flächen mit Bindungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nach §9 Abs 1 Nr. 25 BauGB: Die Festsetzung und Anpflanzung von Ausgleichsflächen im Plangebiet erfolgt als private Grünfläche. Sie ist von jeglicher Bebauung und hausgärtnerischer Nutzung freizuhalten. Diese Bereiche dürfen nicht zu Lagerzwecken benutzt werden und dürfen nicht eingefriedet werden. Die Gestaltung und Bepflanzungen werden wie folgt festgelegt:

### Auswahlliste der Bepflanzungen.

#### I. Folgende Arten werden im privaten Bereich empfohlen:

##### A) Großkronige Bäume

Stieleiche	(Quercus robur)
Traubeneiche	(Quercus petraea)
Spitz-Ahorn	(Acer platanoides)
Berg-Ahorn	(Acer pseudoplatanus)
Sommerlinde	(Tilia platyphyllos)
Winterlinde	(Tilia cordata)
Rotbuche	(Fagus sylvatica)
Nussbaum	(Juglans regia)
Silberweide	(Salix alba)
Baum-Hasel	Corylus colurna
Edelkastanie	Castanea sativa
Schmalblättrige Esche	Fraxinus angustifolia `Raywood´
Hopfenbuche	Ostrya carpinifolia

##### B) Klein- und mittelkronige Bäume

Feld-Ahorn	(Acer campestre)
Birke	(Betula pendula)
Hainbuche	(Carpinus betulus)
Esche	(Fraxinus excelsior)
Ebenesche	(Sorbus aucuparia)
Traubenkirsche	(Prunus padus)
hochstämmige Obstbäume	
Speierling	(Sorbus domestica)
Wildapfel	(Malus sylvestris)
Wildbirne	(Pyrus pyraister)
Blumen-Esche	Fraxinus ornus `Raywood´
Hopfenbuche	Ostrya carpinifolia

##### C) Sträucher

Schlehe	(Prunus spinosa)	
Weißdorn	(Crateagus monoyrna)	
Wildrose	(Rosa canina)	
Wald-Hasel	(Corylus avellana)	
Pfaffenhütchen	(Euonymus europaeus)	Vorsicht giftig
Holunder	(Sambucus nigra)	
Purgier-Kreuzdorn	(Rhamnus cathartica)	
Faulbaum	(Frangula alnus)	
Hartriegel	(Cornus sanguinea)	
Kornelkirsche	(Cornus mas)	
Heckenkirsche	(Lonicera xylosteum)	Vorsicht giftig
Liguster	(Ligustrum vulgare)	Vorsicht giftig
Salweide	(Salix caprea)	

Berberitze	(Berberis vulgaris)
Schneeball	(Viburnum opulus)
Felsenbirne	Amelanchier ovalis

**D) Bodendecker**

Brombeere	(Rubus fruticosus)	
Himbeere	(Rubus idaeus)	
Efeu	(Hedera helix)	Vorsicht giftig
Immergrün	(Vinca minor)	

**E) Kletterpflanzen**

Efeu	(Hedera helix)	Vorsicht giftig
Wilder Wein	(Parthenocissus quinquefolia)	

**F) Begrünung der Flachdächer**

Kleines Habichtskraut	(Hieracium pilosella)
Felsennelke	(Petrohragia saxifraga)
Frühlings-Fingerkraut	(Potentilla verna)
Fetthenne	(Sedum album "Coral Carpet")
Fetthenne	(Sedum reflexum)
Fetthenne	(Sedum sexangulare)
Schafschwingel	(Festuca ovina)
Wiesenschafgarbe	(Achilles millefolia)
Schnittlauch	(Allium schoenoprasum)
Färber-Kamille	(Anthemis tinctoria)
Kleiner Wiesenknopf	(Sanguisorba minor)
Bergthymian	(Thymus montanus)

**II. Für die Begrünung des Gebietes im öffentlichen Bereich können unter Berücksichtigung ihres Standortes und der Flächenverfügung verwendet werden (Auswahlliste):**

**a) Als Straßenbäume bzw. zur Überstellung der Parkplätze**

Eiche	(Quercus robur)
Winterlinde	(Tilia cordata)
Spitzahorn	(Acer platanoides)
Wildkirsche	(Prunus avium)
Feldahorn	(Acer campestre)
Platane	(Platanus acerifolia)

**b) Aus folgenden Strauch- und Bodendeckerarten ist die Bepflanzung der Grünstreifen und Baumscheiben auszuwählen:**

Wildrose	(Rosa canina)
Kornelkirsche	(Cornus mas)
Liguster	(Ligustrum vulgare)
Schlehe	(Prunus spinosa)
Efeu	(Hedera helix)
Kreuzdorn	(Rhamnus cathartica)
Pfaffenhütchen	(Euonymus europaeus)
Wild-Johannisbeeren	(Ribes rubrum), (Ribes nigrum), (Ribes uva-crispa)

### 5.11 §11 – Abführung von Oberflächenwasser / Abflussbeiwert

1. Für das jeweilige Bauvorhaben darf der Abflussbeiwert  $c = 0,8$  gem. Kanalnetzberechnung nicht überschritten werden. Bei Überschreitung dieses Wertes ist die zusätzlich anfallende Oberflächenwassermenge zu versickern oder in Regenrückhalteanlagen zu sammeln.
2. Die Regenrückhalteschachten (wie Zisternen) sind so auszulegen, dass deren Fassungsvermögen mind. 50 Liter je qm projizierte Dachfläche beträgt. Diese Anlagen sind mit einem Notüberlauf in die Grundstücksentwässerungsanlage auszurüsten.
3. Die Zuwege, Stellplatzflächen etc. sind wasserdurchlässig auszuführen. Nur die unmittelbaren Zugangswege zu den Hauszugängen und die Terrassen dürfen wasserundurchlässig befestigt werden; das Wasser darf nicht der städt. Kanalisation zugeführt oder auf öffentliche Verkehrsflächen geleitet werden.

### 5.12 §12 - Heizungsanlagen

Es sind moderne Heizungsanlagen nach dem Stand der Technik und dem zum Zeitpunkt der Antragstellung der Bauanträge geltenden Gesetzgebung einzubauen.

### 5.13 §13 - Inkrafttreten

Das Benauungskonzept tritt mit dem Tag der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Schwabach gem. § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft.

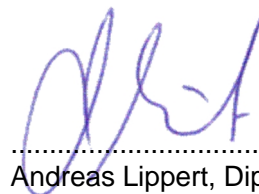
Ende der Erläuterungen.

## 6 Unterschriften

Aufgestellt:

LIPPERT INGENIEURE, Rednitzhembach  
Verfasser Im Auftrag der IG Wirthsfeld GbR

Rednitzhembach, den 03.03.2026



Andreas Lippert, Dipl.-Ing. (FH)

