



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

BauGB	des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348),
BauNVO	der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S.3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176),
BayBO insbesondere Art. 81	der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch §§ 2-4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 657, S. 699, S. 667),
GO insbesondere Art. 23, 24	der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, S. 797), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 737),
BNatSchG insbesondere §§ 13-19	des Gesetzes über Natur und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2025 I Nr. 323),
BayNatSchG insbesondere Art. 1, 4, 8, 11	des Gesetzes über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82), zuletzt geändert durch § 10 des Gesetzes vom 25. Juli 2025 (GVBl. S. 254),
UVPG insbesondere § 17	des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348),
FStrG	des Bundesfernstraßengesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juni 2007 (BGBl. I S. 1206), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409),
BayStrWG	des Bayerischen Straßen- und Wegegesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. Oktober 1981 (BayRS V S. 731), zuletzt geändert durch §§ 1 und 2 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 699),
WHG insbesondere §§ 54 ff	des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 09. Januar 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 4)
PlanZV	der Planzeichenverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)

folgenden

BEBAUUNGSPLAN S-121-25

FÜR DAS GEBIET „GEWERBEPARK WEST“-ÖSTLICHE ERWEITERUNG

MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN UND AUFSCHIEBENDEM, BEDINGTEM BAURECHT GEM. § 9 ABS. 2 BAUGB

Hinweis:

- Alle in den textlichen Festsetzungen genannten Grundstücke, mit Ausnahme der externen ökologischen Ausgleichsflächen gem. § III.3 „Grünordnung) liegen in der Gemarkung Schwabach.

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB und BauNVO)

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

1.1 In dem eingeschränkten Gewerbegebiet mit den Teilbaugebieten eGE 1 bis eGE 6 sowie eGE 4-W gelten die Regelungen des § 8 BauNVO mit folgenden Abweichungen:

1.2 Ausnahmsweise zulässig sind:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter nur im eGE 1 bis eGE 3, wenn die Wohnungen im Betriebsgebäude baulich integriert sind bzw. mit dem Betriebsgebäude eine bauliche Einheit bilden. Freistehende Wohnhäuser sind nicht zulässig.
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, die in keinem räumlichen Zusammenhang mit dem produzierenden bzw. verarbeitenden Gewerbebetrieb stehen. Das Gleiche gilt für Räume für Freiberufler.
- Ladenmäßig betriebene Handwerksbetriebe „Bäcker / Cafe / Gastronomie“ mit einer Geschossfläche bis maximal 1.200 m² bzw. einer Verkaufsfläche bis maximal 800 m²
- Einzelhandelsbetriebe, die im unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem jeweils ansässigen Gewerbebetrieb stehen (Verkauf ausschließlich vor Ort produzierter Waren mit nicht zentrenrelevantem Sortiment gem. Schwabacher Sortimentsliste 2019, s. Anlage 2) und in ihrer Funktion und Fläche deutlich untergeordnet sind. Als untergeordnet gelten für Verkaufsstellen maximal 5 % der Erdgeschossfläche (Brutto) der Hauptgebäude auf dem Grundstück. Die Schwelle zur Großflächigkeit gem. § 11 Abs. 3 BauNVO von 1.200 m² Geschossfläche darf nicht überschritten werden.

1.3 Nicht zulässig sind:

- Anlagen, deren Betrieb mit erheblich belästigenden Staub-, Geruchs- und Lichtemissionen bzw. Erschütterungen verbunden sind, sind im Plangebiet ausgeschlossen. Ausnahmen sind nur möglich, wenn nachgewiesen wird, dass dem Stand der Technik entsprechende Maßnahmen getroffen werden, um eine Beeinträchtigung anderer Nutzungen dauerhaft auszuschließen.
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Anlagen für sportliche Zwecke, gewerblich betriebene Anlagen für sportliche Zwecke sowie großflächige Freizeitbetriebe
- Betriebe der Schrottverwertung, Autoverwertung
- Selbstständige Lagerplätze sowie jegliche Lagerplätze im Teilbaugebiet eGE 4 bis eGE 6 sowie eGE 4-W, die von der B 466 einsehbar sind.
- Selbstständige Antennen- und Satellitenanlagen
- Vergnügungsstätten, Bordelle und bordellartige Betriebe
- Einzelhandelsbetriebe, die nicht in I.1.2 genannt sind

1.4 Die festgesetzten Teilbaugebiete werden gemäß § 12 Abs. 3 S. 2 BauGB derart gegliedert, dass nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig sind, deren Geräusche die Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 im Tagzeitraum (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) und im Nachtzeitraum (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) je Quadratmeter des Baugrundstücks im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO entsprechend den Angaben der nachfolgenden Tabelle nicht überschreiten.

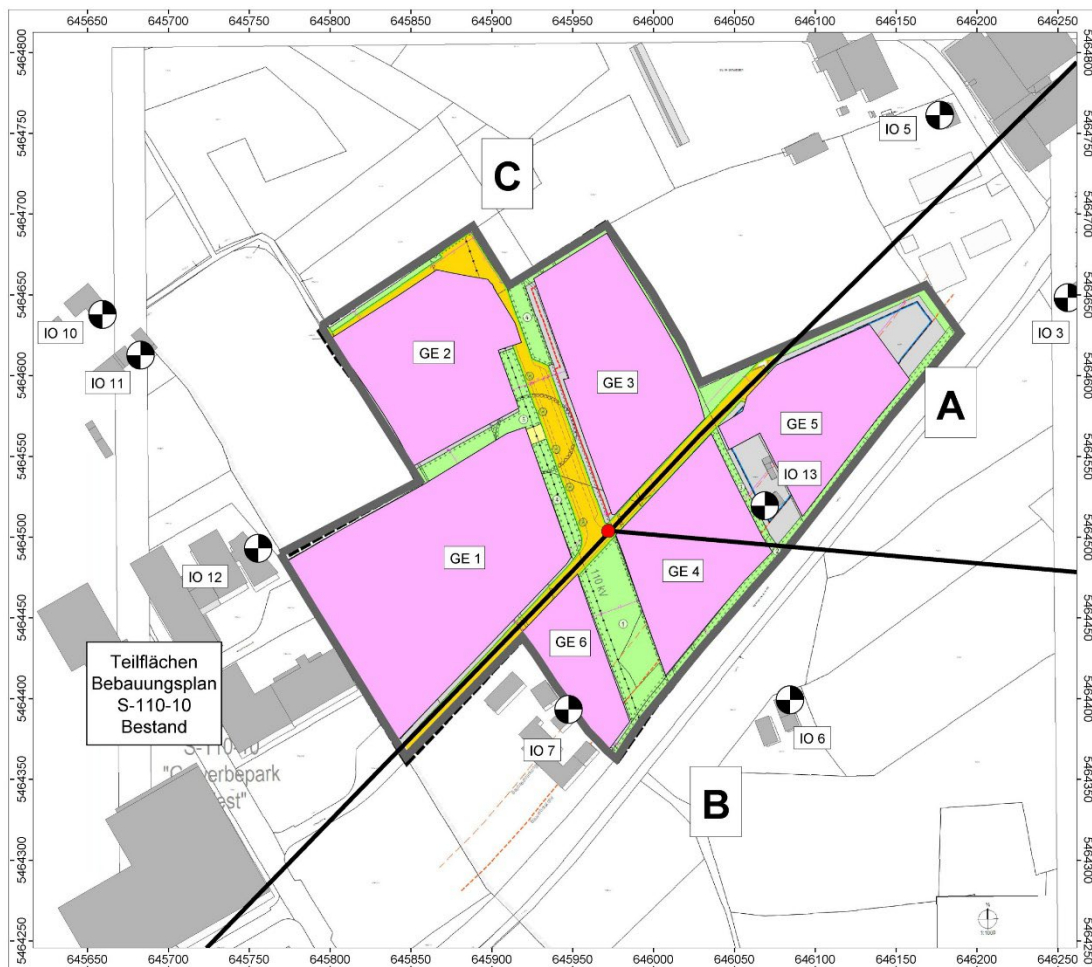
Teilbaugebiet	Größe in m ²	Emissionskontingente gemäß DIN 45691 L _{EK,i,k} in dB	
		Tags 6.00 Uhr – 22.00 Uhr	Nachts 22.00 Uhr – 6.00 Uhr
eGE 1	17.138	54	40
eGE 2	8.652	56	43
eGE 3	9.557	53	39
eGE 4	6.533	50	35
eGE 5	7.235	55	40
eGE 6	3.131	59	43

Für die im Planteil dargestellten Richtungssektoren erhöhen sich die vorstehenden Emissionskontingente L_{EK} um folgende Zusatzkontingente L_{EK,zus.}:

Richtungssektor	Sektorengrenzen in [°]		Zusatzkontingente gemäß DIN 45691, Anhang A.2 L _{EK, zus.} In [dB]	
	Anfang	Ende	Tags 6.00 Uhr – 22.00 Uhr	Nachts 22.00 Uhr – 6.00 Uhr
A	45	95	0	0
B	95	225	4	4
C	225	45	7	7

Die Winkelangaben in der vorstehenden Tabelle beziehen sich auf den folgenden Bezugspunkt im UTM-Koordinatensystem: 32U-E-645973-N-5464504.

Die Richtungsangabe ist wie folgt definiert: Norden 0° / Osten 90° / Süden 180° / Westen 270°



1.5 Fremdkörperfestsetzung (§ 1 Abs. 10 BauNVO)

Innerhalb des Teilbaugebiets eGE 4-W sind die bestehenden Wohngebäude und deren Nebenanlagen mit folgenden Bestimmungen weiterhin zulässig:

- Eine Instandhaltung des Wohngebäudes, Errichtung von Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sowie Garagen, Carports und Stellplätzen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO ist ausnahmsweise zulässig
- Für Um- und Anbauten, Erweiterungen oder Nutzungsänderungen des Hauptgebäudes sind die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans heranzuziehen.
- Bei einer Nutzungsänderung übernimmt diese Fläche die Eigenschaften des Teilbaugebiets eGE-4.

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

- 2.1 Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung gelten die im Planblatt festgesetzten städtebaulichen Parameter.
- 2.2 Die zulässige Höhe der Hauptgebäude wird für Flachdächer durch eine maximale Attikahöhe (AH) und für flach geneigte Dächer durch maximale Traufhöhen (TH) und maximale Firsthöhen (FH) bestimmt. Dabei gilt als oberer Punkt der Abschluss der Attika, der Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut (Traufpunkt) und die oberste Kante des Daches (First).

- 2.3 Die zulässigen Höhen der Hauptgebäude beziehen sich auf den im Plan festgesetzten Höhenbezugspunkt in Metern über Normalhöhennull (NHN) für das jeweilige Teilbaugebiet (eGE 1 – eGE 6 sowie eGE 4-W).
 - 2.4 In den Teilbaugebieten darf die Fertigfußboden-Oberkante im Erdgeschoss (FFOK EG) maximal 0,5 m über den im Plan festgesetzten Höhenbezugspunkt in Meter über Normalhöhennull (NHN) liegen.
 - 2.5 Überschreitungen der maximalen Attikahöhen durch notwendige, technische Dachaufbauten und aufgeständerte Solaranlagen sind gem. II.1.5 zulässig.
 - 2.6 Für notwendige, technische Dachaufbauten (z.B. Aufzüge, Klimaanlage) gilt eine Flächenbegrenzung von 25 % der Grundfläche des Daches.
- 3. Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m § 22 BauNVO)
- 3.1 Im Gewerbegebiet ist eine abweichende Bauweise in der Art festgesetzt, dass Gebäudelängen von mehr als 50 m zulässig sind.
- 4. Flächen für Stellplätze, Carports, Garagen und Nebenanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 Abs. 6 und 14 BauNVO)
- 4.1 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der Flächen für Nebenanlagen sind Garagen, Carports, Stellplätze sowie Nebenanlagen unzulässig.
 - 4.2 Ausgenommen von 4.1 sind:
 - Einfriedungen und Hinweisschilder nach Festsetzung II.5.4 und II.5.5
 - Nebenanlagen zur Ver- und Entsorgung (i.S. § 14 Abs. 2 BauNVO).
 - 4.3 Entlang der Bundesstraße B 466 sind im Bereich der Anbauverbotszone ausnahmsweise Nebenanlagen zur Ver- und Entsorgung (i.S. § 14 Abs. 2 BauNVO) unter Zustimmung des Straßenbaulastträgers zulässig.
- 5. Baubeschränkungsbereich** (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
- 5.1 Es ist ein lotrechter Abstand von mindestens 5,5 m zwischen der äußersten Kontur eines Gebäudes, technischer Anlage, Spielgeräts oder gelagerten Materials und dem untersten, spannungsführenden Leiterseil einzuhalten.
 - 5.2 Bei der Anlage von Straßen, Park- oder Lagerplätzen ist ein lotrechter Abstand von mindestens 7,0 m von der Geländeoberfläche bis zum untersten spannungsführenden Leiterseil einzuhalten.
 - 5.3 Bei der Anlage von Freizeitanlagen, Spiel- und Sportplätzen ist ein lotrechter Abstand von mindestens 8,0 m von der Geländeoberfläche bis zum untersten spannungsführenden Leiterseil einzuhalten.
 - 5.4 Im Baubeschränkungsbereich ist eine maximale Gebäudehöhe von 5,0 m zulässig.
- 6. Führung von Versorgungsleitungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)
- 6.1 Alle Ver- und Versorgungsleitungen zur Erschließung des Plangebiets sind unterirdisch zu verlegen. Die bestehenden Überlandleitungen (Strom, Wasser) sind in der Plan-

zeichnung nachrichtlich übernommen und in ihrem Bestand zu sichern. Bei der Errichtung von baulichen Anlagen sind die Anforderungen inkl. ihrer Schutzabstände der Versorgungsträger zu berücksichtigen.

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

7.1 Private Wege, Stellplätze sowie Feuerwehraufstellflächen sind aus wasserdurchlässigen Belägen auszuführen, soweit nicht nach anderen Rechtsvorschriften eine Versiegelung des Bodens erforderlich und eine Versickerung nicht bedenklich ist.

8. Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

8.1 Innerhalb der Fläche „Schutzbereich Mastfuß“ sind Aufschüttungen und Abgrabungen nicht zulässig. Oberflächliche Geländemodellierungen sind ausnahmsweise zulässig.

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

9.1 Innerhalb der festgesetzten Fläche ist ein Leitungsrecht zu Gunsten des Zweckverbands Wasserversorgung Fränkischer Wirtschaftsraum zu sichern.

9.2 Innerhalb der Leitungsrechts sind keine betriebsfremden Gebäude zulässig. Sonstige bauliche Anlagen sind zulässig, sofern sie den Bestand und Betrieb der Leitung sowie zugehörigem Leitungszubehör nicht beeinträchtigen.

II. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art 81 BayBO)

1. Gebäudegestaltung

Dächer

1.1 Zulässig sind Flachdächer und flach geneigte Dächer bis maximal 15° Dachneigung. Die Dachneigung von Nebenanlagen ist der Dachneigung von Hauptgebäuden anzupassen.

1.2 Hochglänzende und lichtreflektierende Materialien sind als Dacheindeckung unzulässig. Ausgenommen von diesen Bestimmungen sind Dachflächen, die als Solaranlagen oder Gründächer ausgebildet werden.

1.3 Unzulässig sind Dachflächen aus unbeschichtetem Blei, Zink oder Kupfer, davon ausgenommen sind kleine Flächenanteile wie z.B. Dachrinnen, Attikaabdeckungen, Dachanschlüsse.

1.4 Im Baubeschränkungsbereich der 110 kV-Freileitung ist die Bedachung feuerhemmend auszuführen.

1.5 Die Dächer von Haupt- und Nebengebäuden sind mindestens extensiv zu begrünen. Ausnahmen bilden die von untergeordneten Dachterrassen und notwendigen technischen Dachaufbauten (z.B. Aufzüge, Klimaanlage) eingenommenen Flächen. Es sind trockenheitsresistente und standorttypische Arten zu verwenden. Die Stärke der Vegetationstragschicht (exklusive der Drainageschicht) muss bei Hauptgebäuden mindestens 15 cm und bei Nebengebäuden mindestens 9 cm betragen. Dies ist bereits bei Statik und Konstruktion der baulichen Anlagen zu berücksichtigen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Aufgeständerte Solaranlagen sind mit darunter liegender extensiver Dachbegrünung zu kombinieren.

- 1.6 Notwendige, technische Dachaufbauten können die festgesetzte, maximale Attikahöhe um maximal 3 m und aufgeständerte Solaranlagen um maximal 1 m überschreiten. Sie sind mindestens, um das Maß ihrer Höhe über der tatsächlichen Attikahöhe von der Außenkante der Dachfläche zurückzusetzen.
- 1.7 Antennen- und Satellitenanlagen sind ausschließlich auf den obersten Dachflächen der Hauptgebäude zulässig. Sie sind, um das Maß ihrer Höhe von der Dachkante abzurücken und in die übrigen technischen Dachaufbauten zu integrieren.

Solar- und Photovoltaikanlagen

- 1.8 Solar- / Photovoltaikanlagen sind bei geneigten Dächern als in die Dachdeckung integrierte oder mit derselben Neigung aufgesetzte Anlagen zulässig. Bei Flachdächern sind aufgeständerte Anlagen zulässig. Aufgeständerte Solaranlagen sind mit darunter liegender extensiver Dachbegrünung zu kombinieren.
- 1.9 Freistehende Solar- / Photovoltaikanlagen sind unzulässig.

Fassadengestaltung

- 1.10 Fassaden mit einer Länge von mehr als 50 m sind je angefangene 50 m Fassadenlänge durch mindestens ein vertikales Element (z.B. Fassadenversatz, Materialwechsel, vertikales Fensterband) zu gliedern.
- 1.11 Glänzende Materialien sowie dunkle und grelle Fassadenfarben sind nicht zulässig. Eine Blendwirkung für umliegende Verkehrsflächen ist auszuschließen.

2. Einfriedungen

- 2.1 An den Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen dürfen Einfriedungen eine maximale Höhe von 1,2 m über dem Niveau der angrenzenden Straßenoberkante nicht überschreiten. Zulässig sind nur Maschendraht- und offene Stabgitterzäune mit Hinter- oder Vorpflanzung. Hecken dürfen diese Höhe bis max. 1,50 Meter über Straßenoberkante überschreiten.
- 2.2 Entlang der Grundstücksgrenzen sind sightdurchlässige Einfriedungen (z.B. Drahtzäune, Metallgitter) oder sightundurchlässige Einfriedungen (z.B. Mauern, dichte Hecken) bis maximal 2,50 m Höhe zulässig.
- 2.3 Sightundurchlässige Einfriedungen über 20 m Länge sind zu gliedern (mindestens ein Drittel der Länge der Einfriedung ist als sightdurchlässige Einfriedung auszubilden). Sichtdreiecke dürfen nicht beeinträchtigt werden. Die Bestimmungen der Abstandsflächenregelungen der BayBO sowie Hinweis VI.1 sind zu beachten.
- 2.4 Zur offenen Landschaft hin sind ausschließlich offene Einfriedungen (z.B. Drahtzäune, Metallgitter) bis maximal 2,50 m Höhe zulässig und mit einer Hecke aus heimischen Gehölzen zu hinterpflanzen. Die Heckenpflanzung hat auch ohne die Errichtung einer Einfriedung zu erfolgen.
- 2.5 Im Bereich von 20,0 m um den 110 kV-Mast ist für Einfriedungen ausschließlich nichtleitendes Material zu verwenden.

3. Stützmauern / Geländemodellierungen

- 3.1 Stützmauern aus Beton, Winkelstützen und Gabionen sind mit Kletter- bzw. Rankpflanzen zu begrünen.
- 3.2 Eine Kombination von Geländemodellierungen jedweder Art (Aufschüttungen, Stützmauern etc.) und offenen Einfriedungen und /oder Laubhecken an den Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen ist zulässig.

- 3.3 Stützmauern sind bis zu einer Höhe von maximal 1,2 m über der Oberkante der Zufahrtsstraße zulässig. Größere Höhenunterschiede im Gelände sind als bepflanzte Böschungen mit einer Maximalneigung von 1: 1,5 oder durch einen horizontalen, bepflanzten Versatz von mind. 1,0 m zwischen den Stützmauern herzustellen.

4. Standorte für Abfall- und Wertstoffbehälter, Lagerung

- 4.1 Standplätze für private Abfall- und Wertstoffbehälter sind in die Gebäude zu integrieren oder so einzuhausen und zu begrünen, dass die Abfall- und Wertstoffbehälter von öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen aus nicht sichtbar sind.
- 4.2 Die sichtbare Lagerung von Gegenständen auf Grundstücksflächen entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen ist nicht zulässig.

5. Hinweisschilder und Werbeanlagen

- 5.1 Als Werbeanlagen gelten alle ortsfesten Einrichtungen, die der Ankündigung und Anpreisung von Waren oder Dienstleistungen oder als Hinweis auf Gewerbe oder Beruf dienen und vom öffentlichen Verkehrsraum aus sichtbar sind. Hierzu zählen insbesondere Schilder, Fahnen, Beschriftungen, Bemalungen, Lichtwerbung, Schaukästen sowie Zettel- und Bogenanschläge.
- 5.2 Werbeanlagen dürfen den Luftraum über öffentlichen Verkehrsflächen nicht in Anspruch nehmen.
- 5.3 Je angefangene 1.000 m² Grundstücksfläche dürfen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche eine Werbeanlage am Gebäude sowie eine freistehende Werbeanlagen zur Eigenwerbung errichtet werden. Die Gesamtanzahl darf je Baugrundstück 5 Werbeanlagen nicht überschreiten.
- 5.4 Der Anteil von Werbeanlagen, die am Gebäude angebracht werden, dürfen nicht mehr als 10% der jeweiligen Fassadenfläche betragen. Freistehende Werbeanlagen dürfen die maximal zulässige Gebäudehöhe (siehe 2.4) und eine Fläche von 10 m² (Eurotafel) nicht überschreiten. Die Flächengröße bezieht sich auf die äußere Umfassung der Werbeanschläge (inkl. Rahmen).
- 5.5 An Einfriedungen ist je Stätte der Leistung ausschließlich entlang der festgesetzten Verkehrsflächen ein Hinweisschild bis 1,00 m² Größe zulässig.
- 5.6 Ausgenommen von den textlichen Festsetzungen 11.18 bis 11.21 sind Hinweistafeln im Geltungsbereich am Eingang des Gewerbegebietes sowie an Kreuzungen und Einmündungen, die auf ansässige Betriebe hinweisen. Diese Hinweisschilder sind in einheitlicher Größe von 80x30 cm (Breite x Höhe) auszuführen und auf je einer Tafel von maximal 3,50 m Höhe und 2 m Breite zusammen zu fassen.
- 5.7 Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem Licht z.B. Anlagen mit Phasenschaltungen, laufendem Licht oder Laserlicht), Booster (Lichtwerbung am Himmel) sowie Anlagen zur Außenbeschallung sind unzulässig.
- 5.8 Werbeanlagen in grellen Neon-, fluoreszierenden oder reflektierenden Farben sind unzulässig.
- 5.9 Grundsätzlich sind Werbeanlagen so zu errichten oder abzuschirmen, dass die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht durch Blendung, Ablenkung der Verkehrsteilnehmer, die Sichtdreiecke oder in sonstiger Weise beeinträchtigt werden.
- 5.10 Innerhalb der Bauverbotszone sind Werbeanlagen gemäß § 9 Abs. 6 FStrG unzulässig. Innerhalb der Baubeschränkungszone sind sie nur an der Stätte der Leistung, unter Beachtung von Festsetzung 11.22, und bei Zustimmung des Straßenbulasträgers (Staatliches Bauamt Nürnberg) zulässig (Hinweis VI.1).

- 5.11 Zum bestehenden Wohngebäude auf dem Grundstück Fl.Nr.1486/1 sind keine Werbeanlagen zulässig.

III. GRÜNORDNUNG UND MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25 sowie Abs. 1a und Abs. 6 BauGB)

1. Grünordnung

- 1.1 Die Bepflanzung der Freiflächen ist entsprechend der textlichen und zeichnerischen Festsetzungen zur Grünordnung vorzunehmen und in dieser Weise dauerhaft zu erhalten, artentsprechend zu pflegen sowie bei Abgang der Arten entsprechend nachzupflanzen.

Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen

- 1.2 Alle Flächen auf den Baugrundstücken, die nicht durch Gebäude inkl. Terrassen, Wege, Plätze, Zufahrten, Garagen und Stellplätze oder Nebenanlagen in Anspruch genommen werden, sind als Vegetationsflächen anzulegen, d.h. mit Rasen- oder Wiesenvegetation anzusäen oder mit Gräsern, Stauden oder Gehölzen zu bepflanzen. "Stein- und Schottergärten" sind nicht zulässig. Schüttungen aus Schotter, Kies und ähnlichen Materialien, Schotterrasen und Rasengittersteine sowie flächige Abdeckungen mit Vlies, Folien und Textilgeweben sind nicht zulässig.

Fassadenbegrünung

- 1.3 Fensterlose Fassadenabschnitte mit einer Breite ab 10,0 m bei Hauptgebäuden, Fassaden von Nebenanlagen sowie Mauern und Stützwänden sind mit Kletterpflanzen zu begrünen. Je angefangene 2,5 m Wandlänge ist eine geeignete Kletterpflanze zu pflanzen. Dazu muss ein ausreichend großer Pflanzraum von mindestens 0,5 m² und mindestens 0,5 m Tiefe vorgesehen werden. Der durchwurzelbare Bodenraum muss mindestens 1,0 m³ betragen und vollständig auf privatem Raum liegen.

Begrünung von Stellplatzanlagen

- 1.4 Pro zehn Stellplätze ist eine Pflanzfläche von mindestens 20 m² herzustellen und mit naturnahen Staudenmischpflanzungen oder heimischen Sträuchern anzulegen sowie dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Die vorhandene Leitungsinfrastruktur ist zu berücksichtigen.

Bewuchsbeschränkungsbereich

- 1.5 Beidseitig 30,0 m ab Leitungssachse sind ausschließlich Gehölze mit einer maximalen Wuchshöhe von 4,5 m zulässig.

Leitungsrecht

- 1.6 Innerhalb der Fläche mit dem festgesetzten Leitungsrecht sind Baumpflanzungen nicht zulässig. Nicht tiefwurzelnde Sträucher sind zulässig.

Pflanzfestsetzungen:

- 1.7 Innerhalb der Teilbaugebiete eGE 1 bis eGE 6 sowie eGE 4-W ist je angefangene 3.000 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter mittel- oder großkroniger Laubbaum aus der aktuellen Auswahlliste zur Bepflanzung (Anlage 1, IX.1) zu pflanzen.

- 1.8 Für sämtliche Pflanzungen von Bäumen, Sträuchern, Bodendeckern, Hecken- und Kletterpflanzen sind standortgerechte Arten aus der entsprechenden Kategorie der Pflanzenliste (siehe H - Anlage 2) zu verwenden.
- 1.9 Die Gehölze sind innerhalb eines Jahres nach Erschließung der Flächen (öffentliche Verkehrsflächen) bzw. unmittelbar nach Nutzungsaufnahme der jeweiligen Bauvorhaben zu pflanzen und dauerhaft fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind gleichwertig zu ersetzen. Formschnitte sind nicht zulässig.
- 1.10 Für Baumneupflanzungen sind Baumgruben mit einer Fläche von mindestens 20 m² und einer Tiefe von mindestens 2 m zu erstellen und mit Boden/Substrat höchster Wasserspeicherkapazität aufzufüllen. Die Bodenverhältnisse müssen dauerhaft durchwurzelbar, wasser- und luftdurchlässig sein. Für großkronige Bäume ist ein Wurzelraumvolumen von 36 m³, für mittel- und kleinkronige Bäume von 24 m³ vorzusehen.
- 1.11 Wird bei Baumgruben die Mindestfläche von 20 m² unterschritten, sind gleichwertige Wurzelkammersysteme einzubauen.

Pflanzqualitäten

- 1.12 Für sämtliche festgesetzten Pflanzungen von Gehölzen sind Arten der entsprechenden Kategorien der Auswahlliste zur Bepflanzung (Anlage 1, IX.1) zu verwenden. Für die festgesetzten Pflanzungen sind mindestens die folgenden Pflanzqualitäten zu verwenden:
 - Bäume: Groß- oder Kleinkroniger Hochstamm, 3-4 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 18-20 cm
 - Heckenpflanzen: Strauch, 2 x verpflanzt, 100-150 cm Höhe
 - Kletterpflanzen: Solitär, Container, 100-150 cm Höhe

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

- 1.13 Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind:
 - bei einer Tiefe der Fläche von 3 m mindestens eine 1-reihige Hecke und Saumbereich
 - bei einer Tiefe der Fläche vom 5 m mindestens eine 2-reihige Hecke inklusive Baumpflanzungen und Saumbereich anzupflanzen

2. Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die Beschreibung der ökologischen Kompensationsmaßnahmen wird im weiteren Verfahren den Bebauungsplanunterlagen beigelegt.

- 2.1 Maßnahmenfläche 1: Teilflächen der Fl.St. mit den Nummern 1491/5, 1490, 1489
 - Entwicklungsziel: Die Fläche ist als Parkanlage mit Strauch- und Staudenpflanzungen auszubilden.
 - Flächengröße: 2.815 m² / Wertpunkte ____

2.2 Maßnahmenfläche 2: Teilflächen der Fl.St. mit den Nummern 1491/5, 1486/1, 1485, 1486/7

Entwicklungsziel: Auf der Maßnahmenfläche sind mittig in einem Abstand von 15 bis maximal 20 m zueinander (unabhängig von evtl. Grundstücksteilungen) großkronige Bäume mit einem Stammumfang von 18-20 cm als Reihe zu pflanzen.

Zwischen den Bäumen sind Sträucher in Gruppen von mindestens 10 Stück zu platzieren. Die Sträucher müssen eine Mindestgröße zwischen 80-120 cm aufweisen und sind im Abstand von max. 1 m zueinander zu pflanzen. Die verbleibenden Maßnahmenflächen sind zu begrünen.

Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang in der vorgeschriebenen Qualität zu ersetzen.

Die vorhandene Leitungsinfrastruktur ist zu berücksichtigen.

Flächengröße: 1.630 m² / Wertpunkte ____

2.3 Maßnahmenfläche 3: Teilflächen der Fl.St. mit den Nummern 1487, 1489

Entwicklungsziel: Der Bereich der Leitungstrassen ist als naturnahe Staudenmischpflanzung auszubilden. Es ist standortgerechtes Saatgut zu verwenden. Extensive Mahd, ein bis zwei Mal im Jahr.

In unregelmäßigen Abständen sind autochthone Kleinsträucher (maximale Höhe 4,50 m) als Gruppen auf der Maßnahmenfläche zu pflanzen. Der Strauchanteil beträgt mindestens 20 Prozent der Fläche. Es gilt ein Pflanzabstand von max. 1,20 m innerhalb der Gruppe.

Zusätzlich sind Totholzhaufen und Steinhaufen als Unterschlupf für Kleintiere anzulegen.

Die vorhandene Leitungsinfrastruktur ist zu berücksichtigen.

Flächengröße: 1.734 m² / Wertpunkte ____

2.4 Maßnahmenfläche 4: Teilflächen der Fl.St. mit den Nummern 1519/2, 1519/4, 1489, 1487

Entwicklungsziel: Es ist eine 3-reihige Hecke mit Saumbereich anzulegen. Dabei stehen mittig großkronige Bäume in Reihe mit einem Pflanzabstand von maximal 10 m zueinander (unabhängig von evtl. Grundstücksteilungen).

Die vorhandene Leitungsinfrastruktur ist zu berücksichtigen.

Flächengröße: 842 m² / Wertpunkte ____

3. Zuordnung von ökologischen Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs zu diesem Bebauungsplan (§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB)

Auf den nachfolgenden Grundstücken sind externe Ausgleichsflächen innerhalb des Stadtgebiets der Stadt Schwabach mit dort festgesetzten Maßnahmen diesem Bebauungsplan zugeordnet. Maßnahmenpläne der Flächen unter IX.4.

Maßnahmenplan	Flurstück	Größe	Ort	Wertpunkte	Status
1	1052	7.971	Waikersreuther Weg, Gmkg Schwabach	3.847,89	Ökokonto
2	1083	5.969	Zwischen Waikersreuther Str. und Siechweihergraben; Gmkg Schwabach	943,1	Ausgleich neu, auch CEF-Maßnahme
3	423 und 424	6.153	Bei Kellerstr, Gmkg Wolkersdorf	1537,32	Ökokonto
4	686/4	10.200	Südwestlich Raubershof Gmkg Wolkersdorf	2.411,92	Ökokonto
5	186/4	3.020	Nördlich Bergstr. Gmkg Penzendorf	1.123,44	Ökokonto
6	619	11.159	Südl. der Volkach zw. Oberreichenbach und Volkersgau Gmkg Unterreichenbach	2.077,81	Ökokonto
7	514/2	12.237	Nordöstlich Volkame-rstr. Gmkg Wolkersdorf	2.754,30	Ökokonto
Summe Ausgleich				14.695,78	

Die Stadt Schwabach hat insgesamt __ Wertpunkte zu erbringen.

Die Beschreibung der ökologischen Kompensationsmaßnahmen auf den o.g. Flächen wird im weiteren Verfahren den Bebauungsplanunterlagen beigelegt.

Die Planunterlagen werden im weiteren Verfahren um die Berechnung der ökologischen Ausgleichsmaßnahmen im Geltungsbereich der Planung ergänzt.

IV. IMMISSIONSSCHUTZ (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)

- 1. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 5 Abs. 2 Nr.6 und Abs. 4 BauGB sowie § 9 Abs. 1 Nr.24 und Abs. 6 BauGB)**
- 1.1 Im Plangebiet sind innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrsgeräuschen vorzusehen. Innerhalb dieser Flächen werden die Orientierungswerte für Verkehrsgeräusche gemäß der DIN 18005 - Beiblatt 1 für Gewerbegebiete von tags (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) von 65 dB(A) und nachts (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) von 55 dB(A) überschritten.
- 1.2 In den gekennzeichneten Bereichen sind schutzbedürftige Räume im Sinne der DIN 4109 zulässig, wenn mindestens ein Fenster des Raumes an den lärmabgewandten Fassaden, an denen der Orientierungswert gemäß der DIN 18005 - Beiblatt 1 für Gewerbegebiete eingehalten ist, orientiert wird. Sofern die Orientierung mindestens eines Fensters an den lärmabgewandten Fassaden 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.
- 1.3 Alternativ können vor die Fenster verglaste Balkone oder sonstige Vorbauten gesetzt werden, mit denen erreicht wird, dass vor dem eigentlichen Fenster des Aufenthaltsraumes der Immissionsgrenzwert eingehalten wird.
- 1.4 Für Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen sind die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109-1:2018-01 oder einer neueren Ausgabe einzuhalten.

V. ARTENSCHUTZ UND VERMEIDUNGSMAßNAHMEN

1. Vermeidungsmaßnahmen

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung (V) werden durchgeführt, 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 Baufeldräumung auf den Ackerflächen des Baugebietes sollte zwischen September und Februar außerhalb der Brutzeit von feldbrütenden Vogelarten (Mitte März bis August) durchgeführt werden. Für den Fall, dass die Räumung der Ackerflächen innerhalb der o.g. Brutzeit vorgesehen ist, muss vorher eine potenzielle Ansiedlung feldbrütender Vogelarten durch kreuzförmiges Überspannen mit Flatterbändern unterbunden werden (= Vergrämungsmaßnahme). Der Raster sollte so dicht wie möglich sein und 15 m zwischen den Kreuzungspunkten nicht unterschreiten. Die Aufhängungshöhe der Bänder sollte zwischen 0,7 m und 1,20 m liegen. Die Ackerflächen sind zuvor (bis Ende Februar) im Falle von Bewuchs abzuräumen und zu grubbern.
- V2: Gehölzbeseitigungen dürfen nur zwischen Oktober und Ende Februar außerhalb der Vogelbrutzeit (März bis September) durchgeführt werden.
- V3: Zur Vermeidung der Anlockung von Nachtfaltern und anderen Fluginsekten sowie zur Vermeidung der Irritation von Fledermäusen sind als Straßen- und Objektbeleuchtung vollständig geschlossene LED-Lampen mit asymmetrischem Reflektor und nach unten gerichtetem Lichtkegel zu verwenden. Die Lichtquellen sollen kein kaltweißes

Licht unter 540 nm und keine Farbtemperatur von mehr als 2700 K emittieren. Ein erhöhter Anteil von langen Wellenlängen im Lichtspektrum (Rotlichtanteil) ist vorteilhaft.

2. Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S.v. § 44 Abs. 5 BNatSchG) -saP vom August 2025- Ökologisch-Faunistische Arbeitsgemeinschaft Schwabach)

Die Planunterlagen werden um die Ergänzung der saP (erweiterte Fläche des GE 5) im weiteren Verfahren vervollständigt.

Folgende Maßnahme ist zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahme) durchzuführen, um Gefährdungen lokaler Populationen zu vermeiden. Die Ermittlung der Verbotstatbestände erfolgt unter Berücksichtigung dieser Vorkehrung:

- CEF 1: Für die Beeinträchtigung eines Rebhuhn-Revieres (Inanspruchnahme eines Teiles des Jahreslebensraumes) ist auf einer geeigneten, überwiegend trockenen bis mäßig feuchte Ackerfläche im Bereich der lokalen Population eine Blühfläche/Brache von mindestens 5000 m² Flächengröße anzulegen. Die Maßnahmenfläche muss in direkter Anbindung an offene Feldflur (Äcker, Wiesen) liegen, darf aber an Hecken und andere Gehölzstrukturen angrenzen. Zu Wäldern (Meidung von hohen Vertikalstrukturen), Siedlungen und Hofanlagen (Prädation durch Hauskatzen) sollte ein Abstand von mindestens 100 m, zu stark begangenen Straßen und Wegen mindestens 80 m eingehalten werden. Die Breite der Blühfläche muss mindestens 15 m betragen.
- Die Maßnahmenfläche ist mit einer standortspezifischen Saatmischung regionaler Herkunft lückig anzusäen, so dass auch Rohbodenstellen erhalten bleiben. Eine Bewirtschaftungsruhe ist vom 15.03. bis zum 15.08. einzuhalten. In dieser Zeit ist das Befahren der Maßnahmenfläche und die Nutzung als Vorgewende nicht erlaubt. Jährlich ist im Herbst/Winter zur Wiederherstellung von offenen Bodenstellen ca. ein Drittel der Fläche zu grubbern. Dieser Grubberbereich sollte jährlich wechseln, sodass dauerhaft maximal dreijährige Brachestadien in der Maßnahmenfläche vorhanden sind. Düngung und die Anwendung von Pflanzenschutzmitteln, Herbiziden, Fungiziden, Insektiziden und Rodentiziden sowie das Ausbringen von Gülle sind nicht zulässig.

Je nach Bedarf muss die Blühfläche nachgesät werden. Die umgebenden Ackerparzellen dürfen konventionell bewirtschaftet werden.

Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans bleiben die Vorschriften des § 44 ff. BNatSchG unberührt

VI. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Baubeschränkungen Bundesstraße B 466 (§ 9 FStrG)

Die Bauverbotszone entlang der Bundesstraße B 466 gilt beidseitig in einer Breite von 20 m (gemessen ab der Fahrbahnaußenkante). In diesem Bereich sind jegliche baulichen Anlagen (Nebenanlagen, befestigte Flächen, Stellplätze, Werbeanlagen, Einfriedungen, Lagerflächen und sonstigen Anlagen nach der BayBO) unzulässig.

Ausnahmen können durch das Staatliche Bauamt Nürnberg auf Antrag ausschließlich für Einfriedungen, Errichtung von Lärmschutzanlagen und die Bepflanzungen erteilt werden.

Die Baubeschränkungszone entlang der Bundesstraße B 466 gilt beidseitig in einer Breite von 40 m (gemessen ab der Fahrbahnaußenkante). In diesem Bereich unterliegenden Bauvorhaben der Zustimmung bzw. Genehmigung der Obersten Landesstraßenbaubehörde (Staatliches Bauamt Nürnberg).

Für Bäume, stammbildende Gehölze oder Lärmschutzanlagen ist ein Abstand von mind. 7,5 m zum äußeren Rand der Fahrbahndecke einzuhalten.
Die rechtmäßig errichteten Lärmschutzanlagen und Einfriedungen sowie im Bestand vorhandenen Baumpflanzungen genießen Bestandschutz.

2. Schutzabstände zur Fernwasserleitung+

Der Schutzstreifen der Fernwasserleitung beträgt 5,0 m beiderseits der Rohrachse.

- Die Baumaßnahme darf den Bestand und den Betrieb der Fernwasserleitung mit den dazugehörigen Anlagen nicht beeinträchtigen oder gefährden.
- Die Arbeiten in der Nähe unserer Leitungen und Anlagen sind unter Berücksichtigung und Einhaltung der gültigen gesetzlichen Vorschriften (z.B. BayBO, Baugesetzbuch, etc.) und das geltende technische Regelwerk (z.B. DVGW GW315, etc.) durchzuführen.
- Die Mindestschutzabstände zu den Leitungen und Bauwerken sind gemäß DVGW Arbeitsblatt W400-1 einzuhalten. Bei Leitungskreuzungen oberhalb der Fernwasserleitung ist ein lichter vertikaler Sicherheitsabstand von 0,40 m einzuhalten. Eine Kraftübertragung ist auszuschließen. Bei evtl. Schachtbauwerken oder einer evtl. erforderlichen parallelen Leitungsführung beträgt der horizontale lichte Sicherheitsabstand 5,0 m. Bei eventuell notwendigen Unterschreitungen ist dies mit dem Zweckverband WFW einvernehmlich abzustimmen.
- Leitungen und Versorgungsanlagen dürfen nur durch Handschachtung freigelegt werden. Freigelegte Leitungen sind vor jeglicher Beschädigung (auch Einfrieren) zu schützen und gegen Lageveränderungen fachgerecht zu sichern, Widerlager dürfen nicht hintergraben oder freigelegt werden. Es ist besonders darauf zu achten, dass das Rohr, die Rohrumhüllung und die Kabelisolierung nicht beschädigt werden. Ganz oder teilweise freigelegte Rohre und Kabel müssen auf Schadstellen überprüft und gegebenenfalls instandgesetzt werden. Die Verfüllung des Rohrgrabens erfolgt nur mit Zustimmung des Zweckverbands WFW.
- Die Baugrube ist mit steinfreiem Material zu verfüllen und lagenweise zu verdichten. Der freigelegte Arbeitsraum unterhalb unserer Fernleitung ist bis Rohrkämpfer mit Sandbeton aufzufüllen. Beim Verfüllen des Rohrgrabens sind für die Auswahl der Verdichtungsgeräte und Einhaltung der Grenzwerte für Erschütterungen die Angaben des DWA-Regelwerks Arbeitsblatt DWA-A 139 „Einbau und Prüfung von Abwasserleitungen und -kanälen“ maßgebend.
- Die Querung des Schutzstreifens der Fernleitung mit Fernwirkkabel darf nur in offener Bauweise, nicht mit einem Pflug-, Fräs- oder Bohrverfahren, erfolgen. Rohrvortriebs-, Bohr- und Sprengarbeiten, Einschlagen (Rammen) von Pfählen, Bohlen oder Spundwänden, Einspülen von Filtern für Grundwasserabsenkungen u. ä. sind mit dem Zweckverband WFW abzustimmen.
- Die Fernwasserleitung ist möglichst rechtwinklig zu kreuzen, Im Bereich des Schutzstreifens sind keine Richtungs- und Höhenänderungen zulässig. Die Kreuzung hat im Bereich des Schutzstreifens, 5,0 m beiderseits der Rohrachse, mittels muffen-, flansch- und fugenloser Rohre zu erfolgen.
- Die Leitungskreuzung und Leitungsparallelführung sind zu vermessen. Alle Vermessungen sind baumaßnahmenbegleitend am offenen Rohrgraben vorzunehmen. Dem Zweckverband WFW sind von der Maßnahme unverzüglich detaillierte Bestandspläne in manueller und digitaler Form zu übergeben.
- Innerhalb des Schutzstreifens dürfen keine betriebsfremden Bauwerke errichtet werden.

- Der Schutzstreifen ist von Bewuchs, der die Sicherheit und Wartung der Rohrleitung beeinträchtigt, freizuhalten. Es dürfen keine tiefwurzelnden Gehölze (Bäume 1. und 2. Ordnung) gepflanzt werden. Die Anpflanzung von Sträuchern ist möglich. Bei Baumpflanzungen sind die Sicherungsmaßnahmen und Abstände nach DVGW-Regelwerk GW 125 (M) vom Feb. 2013 einzuhalten.
- Eine Überführung der Fernleitungen auf befestigten Feld- oder Waldwegen ist mit Fahrzeugen mit einer Achslast bis 10,0 t möglich. Das Be- und Überfahren der Fernleitungstrasse, das Abstellen bzw. das Arbeiten auf der Leitung mit schweren Baumaschinen (statische und dynamische Belastung) außerhalb bestehender befestigter Wege ist nicht zulässig. Falls zusätzliche Überfahrten geschaffen werden müssen, so sind diese nach Angaben der Bauaufsicht des Zweckverbandes WFW durch Aufschüttungen und Baggermatratzen zu sichern.
- Bei einer eventuellen Unterfahrung der Fernwasserleitung ist nur ein erschütterungsfreies Bohrpressverfahren zur Einbringung eines Schutzrohres im lichten Abstand von 1,0 m zugelassen. Die Spundwände für Press- und Zielgrube sind ebenfalls erschütterungsfrei einzubringen. Zur Einrichtung der Pressung muss vorher die genaue Höhenlage der Leitung durch einen Suchschlitz in Handschachtung nach Angaben des Fachpersonales des Zweckverbandes WFW ermittelt werden. Aus Sicherheitsgründen wird für die Zeit der Bohrung im Kreuzungsbereich die Leitung außer Betrieb genommen und der Wasserbezug eingestellt. Es ist zu beachten, dass diese Baumaßnahme auf Grund der Versorgungssicherheit nur in der verbrauchsarmen Jahreszeit zwischen Oktober und April ausgeführt werden kann. Aus Kostengründen sollte die Leitungsquerung bei einer geplanten Außerbetriebnahme der Leitung durchgeführt werden.

3. Schutzabstände zur oberirdischen 110 kV- Stromfreileitungstrasse

Im Schutzstreifen der 110 kV-Freileitung dürfen sowohl die Errichtung von Bauwerken und technischen Anlagen aller Art, als auch die Anlage von Straßen, Park-, Lager-, Spiel- und Sportplätzen etc. nur mit der ausdrücklichen Zustimmung und vorherigen Prüfung durch die N-Ergie, erfolgen. Dies gilt auch für Geländeänderungen, insbesondere Auffüllungen, und Aufgrabungen in Mastnähe, sowie Baustelleneinrichtungen und Materiallagerungen im Baubeschränkungsbereich der Leitung.

Im Bereich der Leitungsmaste sind Erdungsbänder verlegt. Werden bei Grabarbeiten Erdungsanlagen freigelegt, dürfen diese weder beschädigt, unterbrochen noch entfernt werden. Außerdem ist darauf zu achten, dass keine metallischen Verbindungen zu den Masten oder Masterdungsanlagen hergestellt werden dürfen.

Der ungehinderte Zugang und die Zufahrt zur Leitungstrasse und zu den Maststandorten muss jederzeit gewährleistet sein.

Sollte wegen einer Baumaßnahme eine Abschaltung der Freileitung (z. B. Kraneinsatz etc.) notwendig werden, sind grundsätzlich die hierfür anfallenden Kosten in vollem Umfang vom Bauherrn bzw. vom Verursacher zu tragen. Die Möglichkeit einer Schutzabschaltung muss von uns vorher geprüft werden. Wir bitten deshalb den Bauherren, sich rechtzeitig (mindestens 4 Wochen vor Baubeginn) mit uns in Verbindung zu setzen.

Bei Realisierung eines Bauvorhabens sind uns die Pläne – vor der Baueingabe – zur endgültigen Stellungnahme vorzulegen. Dabei sind im Lageplan die geringsten Abstände zur Leitungssachse anzugeben.

Bei Arbeiten in der Nähe von Versorgungsanlagen sind die geltenden „Sicherheitsvorschriften, Technischen Regeln“ sowie die Merkblätter für Freileitungen und Erdungsanlagen zu beachten.

VII. 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 über Außenwerbung in der Stadt Schwabach (Werbeanlagensatzung – WAS)
- Satzung für die öffentliche Entwässerungseinrichtung der Stadt Schwabach (Entwässerungssatzung – EWS)

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

2. Ausgleichsflächen außerhalb des Stadtgebiets der Stadt Schwabach

Übersichtskarte der Fläche unter IX.4.

Maßnahmenplan	Flurstück	Größe	Ort	Wertpunkte	Status
8	460/4	2.045,06	Stadt Nürnberg, Gmkg. Mühlhof		

Die Angaben zum ökologischen Ausgleich auf den externen nachgewiesenen Ausgleichsflächen werden im weiteren Verfahren ergänzt.

3. Immissionsschutz

Das Lärmschutzgutachten des IB Sorge vom 13.03.2026 (Bericht Nr. 16989.1 PI) mit Ergänzungen der Berechnung mit Anlagen 9 und 10 vom 01.04.2026 ist als Anlage Bestandteil der Begründung dieses Bebauungsplanes. Im weiteren Verfahren wird das o.g. Gutachten um weitere Berechnungen vervollständigt.

Die Festsetzungen zum baulichen Schallschutz beziehen sich auf die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen.

Mit der Errichtung des Gewerbegebietes sind die Immissionsrichtwerte der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm in jeweils aktuellen Fassung) in der Nachbarschaft einzuhalten.

Die Prüfung der Einhaltung der Festsetzungen erfolgt im Genehmigungsverfahren nach DIN 4109, Ausgabe 2018-01, Teil 1 Ziffer 7 und Teil 2 Ziffer 4.4 oder einer neueren Ausgabe.

Die Prüfung der Einhaltung der Emissionskontingente erfolgt im Genehmigungsverfahren nach Abschnitt 5 der DIN 45691, Ausgabe 2006-12 oder einer neueren Ausgabe.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).

Die konkrete Auslegung der baulichen Maßnahmen zum Schallschutz gegen Außenlärm (Art und Güte der Außenbauteile und der Zusatzeinrichtungen) erfolgt im Rahmen der Objektplanung.

Für die Anwesen innerhalb des Gewerbegebiets, die bereits vor Inkrafttreten des Bebauungsplans vorhanden waren, ist die Einhaltung der Immissionsrichtwerte (GE) im Einzelverfahren nach TA Lärm zu prüfen.

Die Einhaltung ist von der Antragstellerin bzw. dem Antragsteller nachzuweisen.

Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens bzw. einer Genehmigungsfreistellung nach BayBO bzw. BImSchG ist für jede Betriebsleiterwohnung ein Nachweis über die Notwendigkeit sowie die Anforderungen an die Schalldämmung von Außenbauteilen gemäß DIN 4109 – Schallschutz in Hochbau – durchzuführen.

4. Artenschutz und Vermeidungsmaßnahmen

Um eine Gefährdung von Fledermäusen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 u. 2 BNatSchG auszuschließen, dürfen Abbrucharbeiten sowie Arbeiten an den zu erhaltenden Gebäuden nur außerhalb der Winterruhezeit und vor Beginn der Wochenstubenzeit beginnen

(Arbeiten vom 01. – 31.10. oder witterungsabhängig ca. ab Mitte März bis Mitte Mai). Vor Abbruchbeginn sind die Dächer händisch abzudecken und der Dachstuhl zwei Nächte offen stehen zu lassen. Spalten und Öffnungen, die als potentielle Fledermausquartiere geeignet sind, sind vor Beginn der Arbeiten endoskopisch auf Spuren von Fledermäusen zu überprüfen.

Die Arbeiten sind im Beisein einer qualifizierten ökologischen Baubegleitung vorzunehmen, die evtl. vorgefundene Tiere bergen und versorgen kann.

Um eine Gefährdung geschützter Vögel auszuschließen, sind Abbrucharbeiten, Rodungen von Büschen 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.).

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

5. 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.

6. Bodendenkmäler / Bodenfunde

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

Auffälligkeiten sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Nürnberg und der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Schwabach zu melden, entsprechende Anweisungen sind abzuwarten und die Fundstelle ist unverändert zu belassen.

7. Bodenschutz

Sollte im Rahmen von Erdarbeiten Boden gefunden werden, der durch seine Beschaffenheit (Fremdbestandteile, Verfärbung, Geruch o.Ä.) einen Altlastenverdacht vermuten lässt, so sind die Erdarbeiten sofort einzustellen. Die zuständigen Stellen beim Umweltamt Schwabach und das Wasserwirtschaftsamt Nürnberg sind in diesem Fall umgehend zu verständigen.

8. Grundwasser

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

Die vorübergehende Absenkung bzw. die Entnahme (Bauwasserhaltung) während der Bauarbeiten stellt einen Benutzungstatbestand nach § 9 WHG dar und bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach Art. 70a BayWG.

Eine Ableitung von Grundwasser ist höchstens kurzfristig, für die Dauer der Bauzeit, zulässig. Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig.

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

9. Einleitung von Niederschlagswasser, Stadtentwässerung

Mit dem Bauantrag bzw. dem Antrag nach BImSchG bzw. der Genehmigungsfreistellung ist eine detaillierte Betriebsbeschreibung sowie die detaillierte Entwässerungsplanung einschließlich dem Nachweis nach DWA-M 153 (Nachweis der qualitativen Belastbarkeit des Grundwassers) einzureichen. Die Verunreinigung ist abhängig von der jeweiligen Nutzung. Die Belastung aus der Luftverschmutzung ist durch die Nähe zur BAB 6 und B 466 als stark anzusetzen.

Dazu ist ein gesonderter Nachweis der Unbedenklichkeit im Sinne des DWA-Merkblattes M 153 bei einer direkten Versickerung nachzuweisen. Gleiches gilt bei der Einleitung in den Niederschlagswasserkanal.

Bei Flächenbelastung des privaten Niederschlagswassers \leq Typ F5 (nach DWA-M 153) ist der Anschluss an den öffentlichen Niederschlagswasserkanal möglich. Höher belastete Flächen $>$ Typ F5 sind in Abstimmung mit dem Tiefbauamt der Stadt Schwabach im Einzelfall vor der Einleitung in den öffentlichen Niederschlagswasserkanal mit einer vorherigen privaten Niederschlagswasserbehandlungsanlage auf Privatgrund vorzureinigen oder mit privaten Rückhaltmaßnahmen gedrosselt in den öffentlichen Schmutzwasserkanal einzuleiten (begrenzt auf die stark verschmutzten Flächen Typ F7). Entsprechende Auflagen sind in die (Bau-)Genehmigung aufzunehmen.

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

Die Nachweise sind in der objektbezogenen Entwässerungsplanung beachten.

10. Errichtung von Zisternen (Grauwassernutzungsanlagen)

Die Erstellung von Zisternen und sogenannten Grauwassernutzungsanlagen sind nach der Trinkwasserverordnung gegenüber dem Gesundheitsamt Roth anzeigepflichtig. Dabei haben die Anlagen der DIN 1988 bzw. EN 1717 zu entsprechen und sind nach den allgemeinen anerkannten Regeln tatsächlich auszuführen.

11. Leitungs- bzw. Baumschutzabstände

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

Zwischen geplanten Baumstandorten und Versorgungsleitungen, ist nach dem DVGW-Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ ein Abstand von 2,50 m einzuhalten. Bei der Verlegung von Leitungen ist der gleiche Abstand zu Bäumen einzuhalten.

Sollten diese Mindestabstände im Einzelfall unterschritten werden, sind vom Verursacher entsprechende Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. die hierdurch entstehenden Kosten zu übernehmen.

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

VIII. INKRAFTTRETEN

Der Bebauungsplan S-121-25 „Gewerbepark West – Östliche Erweiterung“ mit integriertem Grünordnungsplan tritt mit der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Schwabach gemäß § 10 BauGB in Kraft.

Hinweis

Sämtliche in diesen textlichen Festsetzungen zitierten Rechtsnormen können zusammen mit den Bebauungsplanunterlagen während der Öffnungszeiten im Referat für Stadtplanung und Bauwesen, Amt für Stadtplanung und Bauordnung, Albrecht-Achilles-Straße 6/8, I. OG, Zimmer 122, einsehen werden.

Schwabach, in der Fassung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

– S t a d t –

Peter Reiß

Oberbürgermeister

R. 4

A. 41

IX. ANLAGE ZU DEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN

1. AUSWAHLLISTE ZUR BEPFLANZUNG

Es gilt die Auswahlliste zur Bepflanzung der Stadt Schwabach in ihrer aktuell gültigen Fassung. Vorrangig sind heimische, standortgerechte Arten verwendet werden. Zusätzlich aufgeführt sind auch Arten, die einen ökologischen Wert als Nahrungs- und Brutgehölz für Vögel und als Bienenweide besitzen.

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

Folgende Arten werden empfohlen:

Großkronige Bäume (Bäume 1. Wuchsordnung)

Weiß-Tanne	Abies alba	
Spitzahorn	Acer platanoides	
Edelkastanie	Castanea sativa	
Schmalblättrige Esche	Fraxinus angustifolia	‘Raywood’
Walnuss	Juglans regia	
Hopfenbuche	Ostrya carpinifolia	
Platane	Platanus hispanica (P. acerifolia)	
Vogelkirsche	Prunus avium	
Zerr-Eiche	Quercus cerris	
Stieleiche	Quercus robur	
Traubeneiche	Quercus petraea	
Winterlinde	Tilia cordata	
Silber-Linde	Tilia tomentosa	

Klein- und mittelkronige Bäume (Bäume 2. Und 3. Wuchsordnung)

Feldahorn	Acer campestre	Huibers ‘Elegant’ / ‘Elegant’
Dreizahn Ahorn	Acer burgerianum	
Burgen-Ahorn	Acer monspessulanum	
Grau-Erle	Alnus incana	
Pupur Erle	Alnus x spaethii	
Weißdorn	Crataegus monogyna	
Blumen-Esche	Fraxinus ornus	‘Raywood’
Schmalblättrige Esche	Fraxinus angustifolia	
Hopfenbuche	Ostrya carpinifolia	
Ungarische Eiche	Quercus frainetto	
Speierling	Sorbus domestica	
Elsbeere	Sorbus torminalis	

Bei Obstbäumen werden regional vorkommende Sorten empfohlen

Kultur-Apfel	Malus domestica
Holzapfel	Malus sylvestris
Kirsche	Prunus
Pflaume	Prunus domestica
Kultur-Birne	Pyrus communis
Wildbirne	Pyrus pyraeaster

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

Feldahorn	Acer campestre	
Felsenbirne	Amelanchier ovalis	
Hainbuche	Carpinus betulus	
Kornelkirsche	Cornus mas	
Hartriegel	Cornus sanguinea	
Hasel	Corylus avellana	
Rotdorn	Crataegus laevigata agg.	
Weißdorn	Crataegus monogyna	
* Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus	
* Liguster	Ligustrum vulgare	
* Wintergrüner Liguster	Ligustrum vulgare	‘Atrovirens’
Haferschlehe	Prunus insititia	
* Kreuzdorn	Rhamnus catharticus	
Hundsrose	Rosa canina	
Wein-Rose	Rosa rubiginosa	
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra	
* Eibe	Taxus baccata	

Sträucher unter 2 m Höhe

Apfelbeere	Aronia melanocarpa
Berberitze	Berberis, niedrige Arten
* Besenginster	Cytisus scoparius
* Färberginster	Genista tinctoria
* Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schwarze Johannisbeere	Ribes nigrum
Stachelbeere	Ribes uva-crispa
Kriechende Rose	Rosa arvensis
Wein-Rose	Rosa rubiginosa
Korbweide	Salix viminalis

* Eibe	Taxus baccata
--------	---------------

Bodendecker

* Efeu	Hedera helix
Immergrün	Vinca minor
Bodendeckende Rosen	Rosa i.S.
Staudenmischpflanzen	z.B. Veitshöchheimer Mischungen

Kletterpflanzen

<u>Selbstklimmend</u>		
* Efeu	Hedera helix	
Wilder Wein	Parthenocissus quinquefolia	
<u>Rankhilfe erforderlich</u>		
Waldrebe	Clematis spec.	
Dreilappige Jungfernrebe	Parthenocissus tricuspidata	‘Veitchii’
Echter Wein	Vitis vinifera	
* Blauregen	Wisteria sinensis	
Kletterrosen	Rosa in Sorten	

Trockenresistente Pflanzen für die extensive Dachbegrünung

<u>Sedum, Arten wie:</u>	
Scharfer Mauerpfeffer	S. acre
Weißer Mauerpfeffer	S. album
Felsenmauerpfeffer	S. reflexum

Artenauswahl naturnahe Staudenmischpflanzungen nach Rücksprache

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

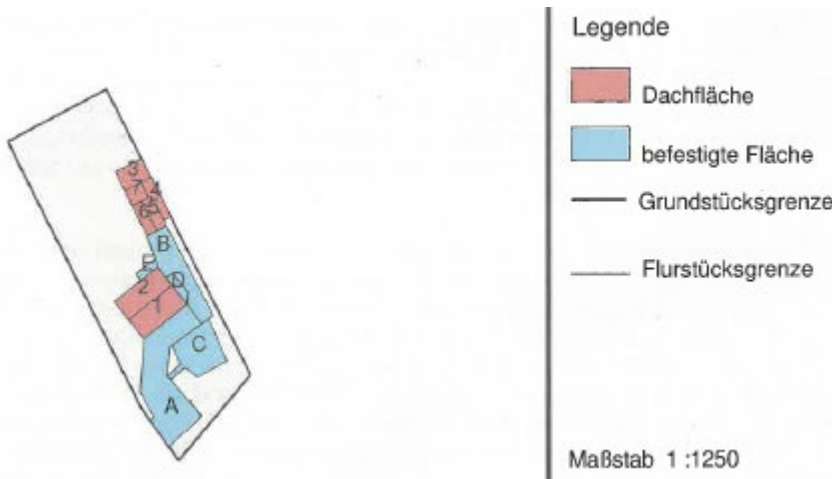
2. Schwabacher Sortimentsliste 2019

Zur Zentrenrelevanz von Sortimenten „Schwabacher Sortimentsliste“		
<u>zentrenrelevante Sortimente</u>		<u>nicht-zentrenrelevante Sortimente</u>
nahversorgungsrelevant**	zentrenrelevant	nicht-zentrenrelevant
Nahrungs- und Genussmittel	Bekleidung, Wäsche	Möbel, Küchen
Getränke	Lederwaren, Schuhe	Camping (ohne Zubehör)
Drogerie-, Kosmetikartikel	Haushaltswaren	Sportgroßgeräte
Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel	Glas, Porzellan, Keramik	Bettwaren, Matratzen
Pharmazeutika, Reformwaren	Geschenkartikel	Leuchten/ Lampen
Schnittblumen	Spielwaren	Rollläden, Markisen
Zeitungen, Zeitschriften	Optik, Augenoptik, Hörgeräte	Bodenbeläge, Teppiche, Tapeten, Fliesen
	Uhren, Schmuck	Kfz- und Motorradzubehör
	Sportartikel (ohne Sportgroßgeräte)	Sanitärbedarf
	Sportbekleidung, Sportschuhe	Gartenbedarf, Gartenmöbel, Pflanzen
	Bücher, Papier, Schreibwaren	Elektrogroßgeräte, Installationsmaterial
	Elektrokleingeräte	Büromöbel
	Computer und Zubehör	Kinderwagen
	Unterhaltungselektronik	Maschinen, Werkzeuge
	Bild- und Tonträger	Bauelemente, Baustoffe
	Telekommunikation und Zubehör	Eisenwaren, Beschläge
	Foto	Farben, Lacke
	Heimtextilien	Kamine, Kachelöfen
	Handarbeitsbedarf, Kurzwaren, Stoffe	Tierfutter
	Bettwäsche	sonstiger zoologischer Bedarf und lebende Tiere
	Gardinen	
	Sanitätsbedarf	
	Musikinstrumente und Zubehör	
	Kunstgewerbe, Bilder, Bilderrahmen	
	Angeln, Waffen, Jagdbedarf	
	Erotikartikel	
	Parfümerieartikel	
	Fahrräder und Zubehör	

Quelle: Dr. Lademann & Partner. * Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistischen Bundesamtes, Ausgabe 2008 ** nahversorgungsrelevante Sortimente sind zugleich auch zentrenrelevant. Nicht aufgeführte Sortimente sind dem nicht-zentrenrelevanten Bedarf zuzuordnen.

3. Bestandsplan zu Fremdkörperfestsetzung I.1.5

Der Bestandsplan mit vorhandenen Wohngebäuden, Nebenanlagen und Versiegelungen auf dem Grundstück Fl.Nr. 1486/1 vom 01.04.2026.



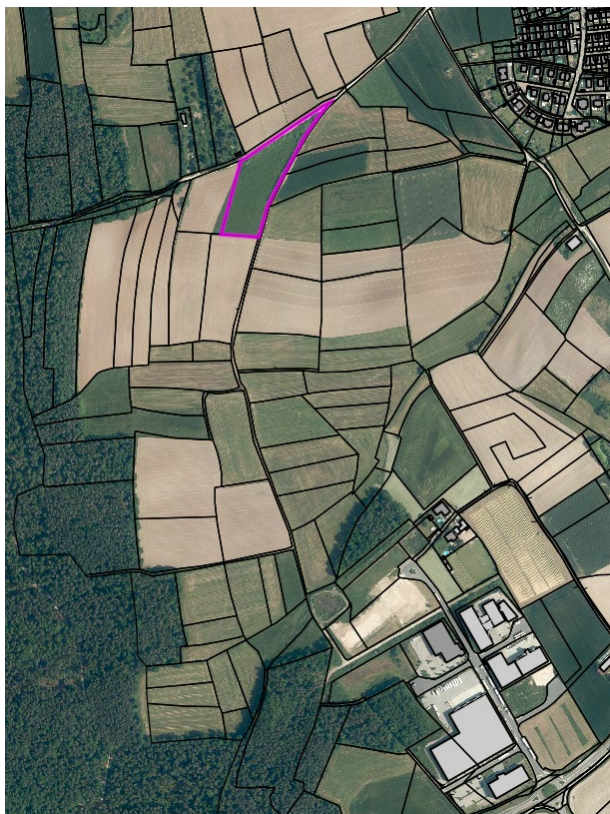
Grundstücksfläche: 1483 m²

Versiegelung Hauptgebäude und Nebengebäude: 183 m²

Versiegelung Wege, Terrassen, Zufahrten: 338 m²

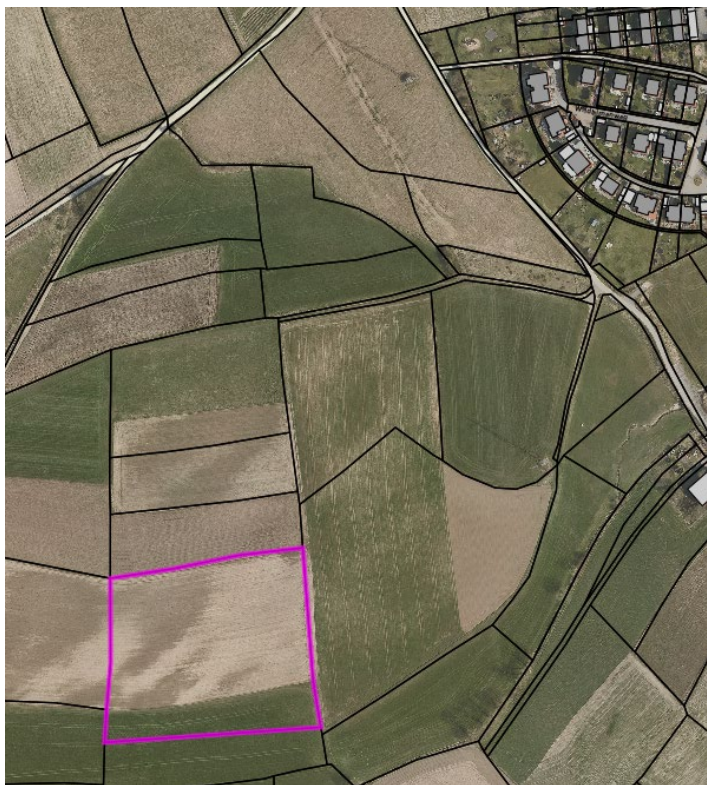
4. Maßnahmenpläne der zugeordneten Ausgleichsflächen

Maßnahmenplan Nr. 1



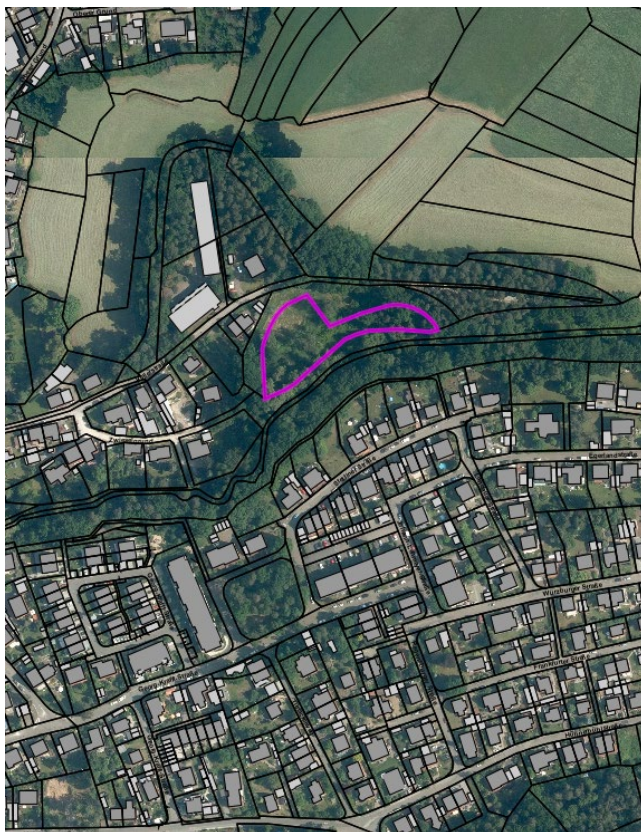
Maßnahmenplan	Flurstück	Größe	Ort	Wertpunkte	Status
1	1052	7.971	Waikersreuther Weg, Gmkg Schwabach	3.847,89	Ökokonto

Maßnahmenplan Nr. 2



Maßnahmenplan	Flurstück	Größe	Ort	Wertpunkte	Status
2	1083	5.969	Zwischen Waikersreuther Str. und Siechweihergraben; Gmkg Schwabach	943,1	Ausgleich neu, auch CEF-Maßnahme

Maßnahmenplan Nr. 3



Maßnahmenplan	Flurstück	Größe	Ort	Wertpunkte	Status
3	423 und 424	6.153	Bei Kellerstr, Gmkg Wolkersdorf	1537,32	Ökokonto

Maßnahmenplan Nr. 4



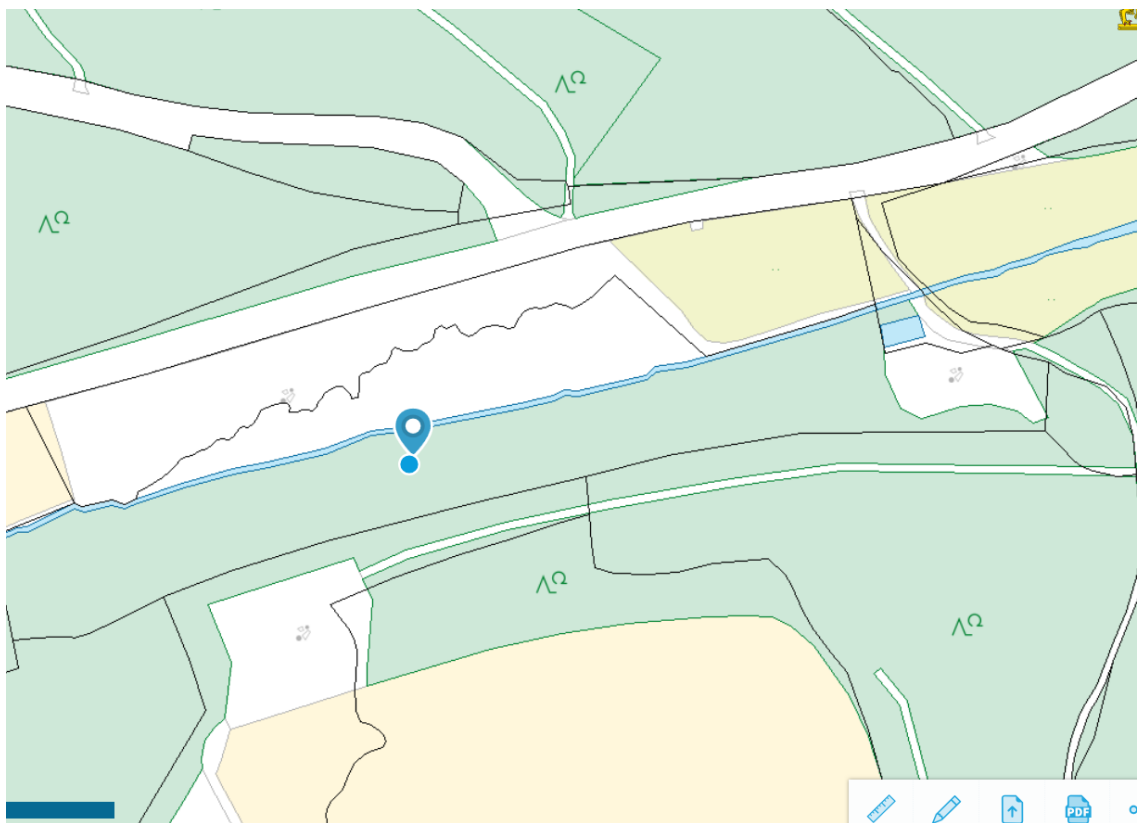
Maßnahmenplan	Flurstück	Größe	Ort	Wertpunkte	Status
4	686/4	10.200	Südwestlich Raubershof Gmkg Wolkersdorf	2.411,92	Ökokonto

Maßnahmenplan Nr. 5



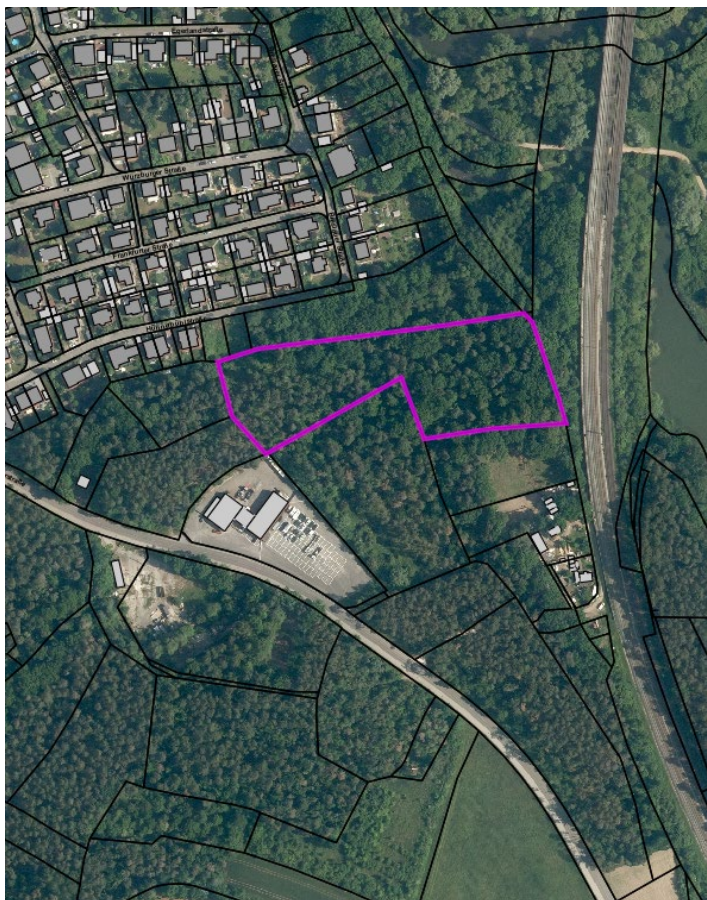
Maßnahmenplan	Flurstück	Größe	Ort	Wertpunkte	Status
5	186/4	3.020	Nördlich Bergstr. Gmkg Penzendorf	1.123,44	Ökokonto

Maßnahmenplan Nr. 6



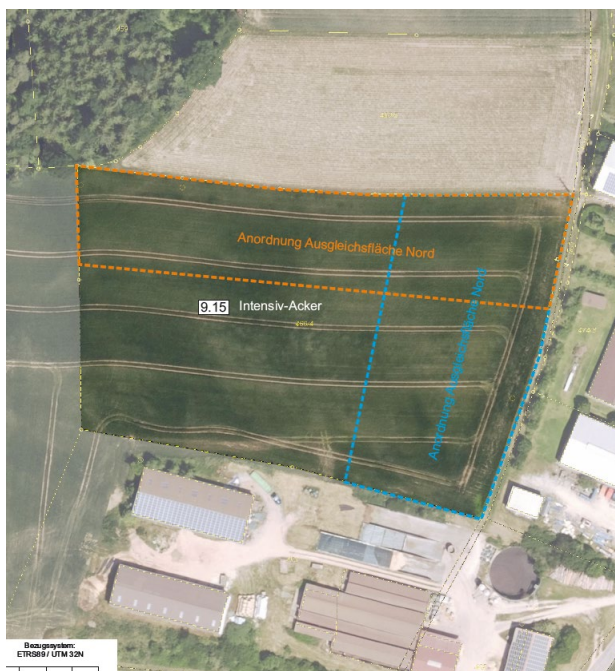
Maßnahmenplan	Flurstück	Größe	Ort	Wertpunkte	Status
6	619	11.159	Südl. der Volkach zw. Oberreichenbach und Volkersgau Gmkg Unterreichenbach	2.077,81	Ökokonto

Maßnahmenplan Nr. 7



Maßnahmenplan	Flurstück	Größe	Ort	Wertpunkte	Status
7	514/2	12.237	Nordöstlich Volkamerstr. Gmkg Wolkersdorf	2.754,30	Ökokonto

Maßnahmenplan Nr. 8



Maßnahmenplan	Flurstück	Größe	Ort	Wertpunkte	Status
8	460/4	2.045,06	Stadt Nürnberg, Gmkg. Mühlhof	Wird im weiteren Verfahren ermittelt	