



- ### A - Planungsrechtliche Festsetzungen
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauNVO)
- WA1** Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO mit Angabe der Teilfläche
 - MU1** Urbanes Gebiet (MU) gemäß § 6a BauNVO mit Angabe der Teilfläche
- Maß der baulichen Nutzung, Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB i.V.m. §§ 16-21a BauNVO)
- z.B. GRZ 0,6 maximal zulässige Geschosshöhe (GRZ)
 - z.B. GFZ 2,8 maximal zulässige Geschosshöhe (GFZ)
 - Wmax 367,0m maximal zulässige Windhöhe von Hauptbaukörpern in Meter über Normalhöhen Null (NHN)
 - z.B. III maximal zulässige Anzahl an Vollgeschossen
 - z.B. IV-V minimal und maximal zulässige Anzahl an Vollgeschossen
- Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22-23 BauNVO)
- offene / abweichende Bauweise
 - Baugrenze
 - Baulinie
 - Baugrenze für separate Balkonanlagen
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Öffentliche Straßenverkehrsfläche
 - Öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung Hier: Quartiersplatz
 - Öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung Hier: Fuß- und Radweg, Durchfahrt Ver- und Entsorgung
 - Straßenbegrenzungslinie
- Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
- Versorgungsfläche mit Zweckbestimmung Hier: Transformator

- ### B - Gestalterische Festsetzungen
- Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO)
- FD, max 5' Flachdach mit maximaler Dachneigung
- SD, min 30' Satteldach oder Walmdach mit einer minimalen Dachneigung von 30'
- Fristrichtung
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung Hier: Quartiersplatz
 - Öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung Hier: Fuß- und Radweg, Durchfahrt Ver- und Entsorgung
- Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
- Versorgungsfläche mit Zweckbestimmung Hier: Transformator

- ### C - Grünordnung
- Grünflächen, Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25a, und 25b Abs. 6 BauGB)
- Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Hier: Straßenbegrünung
 - Private Grünfläche mit Zweckbestimmung Hier: Eingrünung
 - Private Grünfläche mit Zweckbestimmung Hier: Garten
 - Private Grünfläche mit Zweckbestimmung Hier: Straßenbegrünung
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - Erhalt von Bäumen
 - Anpflanzen von Bäumen (mit Standortbindung)
 - Anpflanzen von Bäumen (ohne Standortbindung)
- Sonstige Pflanzenzeichen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungs- und Grünordnungsplans (§ 9 Abs. 1 BauGB)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Art der baulichen Nutzung
 - Abgrenzung unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung

- ### D - Nachrichtliche Übernahmen / Hinweise
- Bestehende Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer
 - Bestehende Gebäude mit Hausnummer
 - Bemäßigung in Metern
 - Einzeldenkmal
 - Biotoptaktierung der Stadt Schwabach Hier: Biotoptaktierung Nr. SC-0383-001 Zwei Alleen westlich des Waldfriedhofes

- ### E - Textliche Festsetzungen
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauNVO)
 - In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO sind die ausnahmsweise Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sowie Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig.
 - In den Teilflächen des Urbanen Gebietes (MU 1 - MU 5) sind folgende Nutzungen nicht zulässig, auch wenn ausnahmsweise:
 - Tankstellen
 - Vergnügungsgaststätten
 - Betriebe und handwerkliche Betriebe
 - Einzelhandelsbetriebe und Betriebe, die Waren an den Endkunden verkaufen, sind nicht zulässig.
 - Hervon ausgenommen sind ausschließlich bis insgesamt 3 Betriebe zur Lebensmittelversorgung im MU1 bis MU4, wenn diese aus den in der Schwabacher Sortimentliste (Anlage G.1) markierten Sortimenten stammen UND
 - die maximale Verkaufsfläche in Summe je Sortiment wie folgt nicht überschreitet:
 - Nahrungsmittel max. 200 m²
 - Getränke max. 200 m²
 - Zetelungen und Zeitchriften max. 100 m² max. 1 Betrieb
 - Geschenkartikel max. 100 m² max. 1 Betrieb
 - Fahrräder und Fahrradzubehör max. 100 m² max. 1 Betrieb
 - niemals zentrenorientierte Sortimente ohne Sortimentbeschränkung max. 200 m²
 - UND das in der Verkaufsfläche enthaltene Randomsortiment aus anderen Sortimenten 50 v.H. nicht überschreitet.
 - Für die Verteilung der Wohnnutzung und Nicht-Wohnnutzung gelten die Darstellungen des VEP (Vorhaben- und Erschließungsplan), davon abweichende Vorhaben bedürfen der Zustimmung des Stadtplanungsausschusses.
 - Maß der baulichen Nutzung und Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB i.V.m. §§ 16-21a BauNVO)
 - Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung gelten die im Planblatt festgesetzten abweichenden Parameter.
 - Die festgesetzte Grundrißanzahl (GRZ) kann durch Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie durch Gärten, Stellplätze und Zufahrten i.S.d. § 19 Abs. 4 BauNVO um bis zu 50 v.H. überschritten werden. Dabei darf die maximale Kappungsrate von 0,8 nicht überschritten werden.
 - Bei der Ermittlung der GRZ und GFZ bleiben nur die im Planblatt festgesetzten Flächen der Tiefgaragen (TG) sowie deren Zu- und Ausfahrten gemäß § 19 Abs. 4 sowie § 21a Abs. 4 Nr. 3 BauNVO unberücksichtigt.
 - Bei der Errichtung von Spielplatzflächen sind nichtversiegelte Bereiche nicht in der GRZ mitzurechnen.
 - Die zulässige Höhe der Hauptgebäude wird durch maximale Wandhöhen (WMA) bestimmt. Dabei gilt als oberer Punkt der Wand der obere Abschluss der Wand (Altma).
 - Technische Dachaufbauten (z.B. Aufzüge, Klimaanlagen) und aufgeständerte Anlagen (z.B. Solaranlagen) dürfen die maximale Wandhöhe um maximal 3 m übertreten, wenn die Anforderungen nach Festsetzung 10.6 erfüllt sind.
 - Für technische Dachaufbauten (z.B. Aufzüge, Klimaanlagen) gilt eine Flächenbegrenzung von drei Dritteln des Daches (inkl. Attikafäche).
 - Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)
 - Die überbaubare Grundstücksfläche ist im Planblatt durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzt.
 - Folgende Abweichung von der Baugrenze ist zulässig:
 - Ein Überschreiten der Baugrenze
 - um bis zu 1,5m für Balkone oder Loggien innerhalb der festgesetzten Flächen für separate Balkonanlagen
 - um bis zu 2m für Terrassenflächen
 - Folgende Abweichung von der Baulinie ist zulässig:
 - Überschreiten und Unterschreiten bis zu 0,3 m zur Gliederung der Fassade
 - Überschreiten der Baulinie zur Vermeidung von Flächen mit einer Zweckbestimmung "Quartiersplatz" ein Überschreiten um bis zu 2m für Balkone innerhalb der festgesetzten Fläche für separate Balkonanlagen und eine leichte Höhe zwischen Oberkante Quartiersplatz und Unterseite Balkon von 2,0m nicht unterschritten wird.
 - In urbanen Gebiet (MU) ist die abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO in der Form festgesetzt, dass die Länge der Gebäude 50 m überschreiten darf.
 - Im Bereich zwischen Straßengrenzenlinie der Furtner Straße und Baulinie der Baugruppe MU2 - MU4 gelten die Darstellungen des VEP (Vorhaben- und Erschließungsplan), davon abweichende Vorhaben bedürfen der Zustimmung des Stadtplanungsausschusses. Untergrenzte Nebenanlagen sind ausnahmsweise zulässig, wenn sie zwingend dort platziert werden müssen.
 - Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB i.V.m. Art. 6 BayBO)

Zur Bemessung der Abstandsflächen gelten die Regelungen des Art. 6 BayBO.
 - Flächen für Stellplätze und deren Zufahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Abs. 6 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)
 - Stellplätze für KFZ-Fahrzeuge sind nur zulässig:
 - innerhalb der Flächen für Gemeinschaftsgärten (G/G)
 - innerhalb der Flächen für Stellplätze (St) als nicht überdeckte Stellplätze (keine separaten Carports/Garagen)
 - innerhalb der Flächen für Stellplätze und Garagen
 - Die Decken der Tiefgaragen sind außerhalb von Gebäuden, Terrassen, Zufahrten und Zugängen mind. 0,8 m mit lichterem Bodenbelag zu überdecken. Bei Pflanzung von Bäumen auf der Tiefgarage ist pro Baum ein freier, mindestens 2,5 m breiter, mindestens 2,5 m hoher und mindestens 12 m² großer Freiraum zu schaffen. Es ist ein lichterer Bodenbelag von mind. 0,5 m bei kleineren Bäumen, mind. 1,2 m bei mittelgroßen Bäumen vorzusehen.
 - Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und Abs. 6 BauGB)
 - Alle Ver- und Versorgungsleitungen innerhalb des Geltungsbereichs sind unterirdisch zu verlegen.
 - Die Verlegung von Ver- und Versorgungsleitungen ist auf die geplanten Baumstandorte abzustimmen. Zwischen den Versorgungsleitungen und Baumstandorten ist ein Sicherheitsabstand von mind. 2,0 m einzuhalten. Sollte dieser Mindestabstand unterschritten werden, sind durch den jeweiligen Leitungsträger auf dessen Kosten geeignete Maßnahmen zum Schutz des Wurzelwerks vorzunehmen.
 - Rückhaltung und Versickerung von Oberflächenwasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
 - Zufahrten, Stellplätze und Wege auf den Baugrundflächen (ausgenommen die festgesetzten Tiefgaragen-Zufahrten), öffentliche Fuß- und Radwege sowie öffentliche Plätzeflächen, in denen kein Schmelzwasser zu erwarten ist, sind mit wasserundurchlässigen Belägen herzustellen. Die Belagsstärke der Tragwerke unter wasserundurchlässigen Belägen ist so zu wählen, dass eine Versickerung des Oberflächenwassers möglich ist.
 - Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)

Den folgenden Festsetzungen liegen die schallimmissionstechnischen Untersuchungen des Ingenieurbüros für Bauphysik Wolfgang Sorge nach, Nürnberg, Bericht Nr. 15165-4 vom 05. April 2022 zugrunde.

 - Entlang der Fassadenabschnitte „Verkehrsmilieu“ werden die Orientierungswerte gem. DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ im Tageszeitraum überschritten.
 - Für Gebäude entlang der Fassadenabschnitte sind Schallschutzvorkehrungen gemäß der DIN 4109-1, Ausgabe 2018-01 vorzusehen.

Nach außen abzuleitende Bauteile von schutzbedürftigen Außenräumen sind so auszuführen, dass sie die Anforderungen an die gesamten verbaulichen Außenräume R1 bis R2 gem. DIN 4109 erfüllen.

 - Für Gebäude entlang der Fassadenabschnitte „Verkehrsmilieu II“ sind auf den larmempfindlichen Fassadenstellen die Anordnung von zu öffnenden Fenstern vor schutzbedürftigen Außenräumen nicht zulässig. Ausnahmen sind nur dann zulässig, wenn durch Konstruktionen gewährleistet wird, dass von den Fenstern der Außenräume die Immissionsgrenzwerte der 66 dB(A) von tags 64 dB(A) dauerhaft eingehalten werden.
 - Sofern nicht lärmtechnische Maßnahmen in Form von Lärmschutzwänden bzw. Lärmschutzzäunen aufgrund der vorhandenen akustischen Situation nicht realisierbar sind oder eine lärmtechnische Grundrisstypologie aufgrund der Ausdehnung aller planerischen Möglichkeiten nicht umsetzbar ist, können passive Lärmschutzmaßnahmen am Gebäude zur Einhaltung der zulässigen Immissionsgrenze 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 in Außenräumen die Orientierung mindestens eines Fensters an den larmempfindlichen Fassaden nicht umsetzbar ist, ist durch den Einbau von festverankerten, sicherzustellen, dass in den Außenbereichen der Dauerstrahlpegel tags von 62 dB(A) eingehalten wird.
 - Für Außenbauteilebereiche (z.B. Balkone, Terrassen) ist entweder durch Orientierung an larmempfindlichen Gebäudeteilen oder durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie z.B. Balkongeländer, sicherzustellen, dass in den Außenbereichen der Dauerstrahlpegel tags von 62 dB(A) eingehalten wird.
 - Grünflächen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
 - Zu erhaltende Bäume.
 - Die als zu erhalten festgesetzten Bäume sind in ihrem natürlichen Wuchs zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang der Pflanze nachzupflanzen (Artm gemäß Pflanzentabelle in der Anlage). Die Ersatzpflanzung ist im Sinne der Baumschutzverordnung mit dem Umweltamt der Stadt Schwabach abzustimmen. Wachsen die zu pflanzenden Bäume nicht an, ist die Ersatzpflanzung zu wiederholen.
 - Um Schäden an den zu erhaltenden Bäumen während der Bauarbeiten zu verhindern, sind zum Schutz der Bäume erforderliche baubauliche Maßnahmen zu treffen. Eingriffe in den Wurzelbereich dieser Bäume sind auf ein Mindestmaß zu beschränken.
 - Grünflächen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
 - Zu erhaltende Bäume.
 - Die als zu erhalten festgesetzten Bäume sind in ihrem natürlichen Wuchs zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang der Pflanze nachzupflanzen (Artm gemäß Pflanzentabelle in der Anlage). Die Ersatzpflanzung ist im Sinne der Baumschutzverordnung mit dem Umweltamt der Stadt Schwabach abzustimmen. Wachsen die zu pflanzenden Bäume nicht an, ist die Ersatzpflanzung zu wiederholen.
 - Um Schäden an den zu erhaltenden Bäumen während der Bauarbeiten zu verhindern, sind zum Schutz der Bäume erforderliche baubauliche Maßnahmen zu treffen. Eingriffe in den Wurzelbereich dieser Bäume sind auf ein Mindestmaß zu beschränken.
 - Festsetzungen:
 - Für sämtliche Pflanzungen von Bäumen, Sträuchern, Bodendeckern, Hecken- und Kletterpflanzen sind standortgerechte Arten aus der entsprechenden Kategorie der Pflanzenliste (siehe Anlage) zu verwenden.

- ### F - Textliche Hinweise
- 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 - GStSt)
 - Versetzungsmaßnahmen des Baumbestandes in der Stadt Schwabach (BaumSchV)
 - Satzung über Außenwerbung in der Stadt Schwabach (Werbeanlagen-Satzung - WAS)
 - Satzung für die öffentliche Entwässerungseinrichtung der Stadt Schwabach (Entwässerungs-Satzung - EWS)

Die Einhaltung gilt unabhängig davon, ob ein Vorhaben genehmigungsflächig, genehmigungsfrei o.ä. ist.
 - Freiflächenfestsetzungen

Ein qualifizierter Freiflächenfestsetzungsplan ist mit dem Bauantrag zwingend vorzulegen.
 - Artenschutz

Bei Erschließung und Bebauung ist darauf zu achten, dass keine Strukturen mit Folienwirkung für Kröten (z.B. Eidechsen, Spitzmaul, Igel) entstehen, z.B. durch offene Fahrbahnen oder Lichtschächte. Gullys unmittelbar an Bordsteinen, tiefe Abflüsse o.ä. Bordsteinkante sind abschottungsweise abzusichern. Sockel von Gebäuden unterhalb anzufordern, so dass sie für Kröten keine Barrieren bilden.

 - Bäume (mit Standortbindung): Großkroniger Hochstamm, 4 x verpfanzt, mit Ballen, Stammumfang 20-25 cm.
 - Bäume (ohne Standortbindung): Groß- oder Kleinkroniger Hochstamm, 3 x verpfanzt, mit Ballen, Stammumfang 15-20 cm
 - Heckenpflanzungen: Strauch, 2 x verpfanzt, 80-100 cm Höhe
 - Kletterpflanzen: Solitär, Container, 100-150 cm Höhe

Die vorübergehende Absenkung bzw. die Entnahme (Bauwasserhaltung) während der Bauarbeiten stellt einen Benutzungszustand 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 Grundwasserentnahme in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig.

Werden beim Bau hohe Grund- oder Schichtwasserstände vorgefunden, sind die Keller der Gebäude wasserstichtest (z. B. als „weiße Wannen“) herzustellen.
 - Leistungs- bzw. Baumstutzabstände

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das Merkblatt über Baumstände und unterirdische Ver- und Versorgungsanlagen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2019 zu beachten.

Für die zeichnerisch festgesetzten Bäume ohne Standortbindung ist die zeichnerische Anzahl bindend.

Zu pflanzende Sträucher:

 - Die im Planblatt als Flächen zum Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie als Private Grünfläche mit Zweckbestimmung, hier: Eingrünung festgesetzten Flächen sind mit den in der Pflanzenliste aufgeführten Gehölzen sowie mit Sträuchern und Gräsern anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Pflanzenliste:

Im Bereich der im Bebauungs- und Grünordnungsplan eingetragenen Pflanzungsflächen und Pflanzenstandorte ist die Bepflanzung mit standortgerechten Gehölzen gemäß nachfolgender Pflanzenliste vorzunehmen. Dabei sind bei festgesetzten querschnittlichen und flächenhaften Pflanzungen für Bäume und sonstige Bepflanzungen standortgerechte zu verwenden. Die Pflanzen müssen den Bestimmungsmitteln des Bundesdeutscher Baumschulen entsprechen.

Pflanzenliste:

Im Bereich der im Bebauungs- und Grünordnungsplan eingetragenen Pflanzungsflächen und Pflanzenstandorte ist die Bepflanzung mit standortgerechten Gehölzen gemäß nachfolgender Pflanzenliste vorzunehmen. Dabei sind bei festgesetzten querschnittlichen und flächenhaften Pflanzungen für Bäume und sonstige Bepflanzungen standortgerechte zu verwenden. Die Pflanzen müssen den Bestimmungsmitteln des Bundesdeutscher Baumschulen entsprechen.

Vermehrungsmaßnahmen:

Die Art der Vermehrung und die Maßnahmen am Baumstamm (Rindungen, Schnitt etc.) sind im März bis ins September durchzuführen. Dies schließt den Schutz vor Fortfäulnisgefahren der Fledermaus im Baumstamm ein.

Zertifizierung einer Fledermausfachkraft zur ökologische Baubegleitung, die im Vorfeld der Arbeiten über alle in den verschiedenen Jahren die relevanten Strukturen auf Besatz kontrolliert und zur Verfügung stellt um die Arbeiten (Fassadenarbeiten, Abbau von Rohren etc.) zu begleiten. Für die Füllungen und Bearbeitung potestibler Quartiersräume ist ebenfalls eine Fledermausfachkraft herzustellen, die die Stämme im Vorfeld der Fällung auf Besatz endoskopisch untersucht. Werden Fledermaus entdeckt, können die Tiere von der Fachkraft geborgen und versorgt oder zu einem Pfleger verbracht werden.

CEF-Maßnahmen:

Die Notwendigkeit von Ersatzquartieren ist durch die Fledermausfachkraft im Zuge der ökologischen Baubegleitung zu entscheiden.

Festsetzung:

Für die potenziell betroffenen Höhlenortler (Feldspinger, Gartenrotschwanz) sind drei Nestkasten pro Art zu verhängen.

Für den potenziell betroffenen Gebäuderotter Haussperling sind Ersatzkästen (3 Spriegelklotzbehälter oder 3 Nistkasten) bereit zu stellen, z.B. an den bereits bestehenden Gebäuden oder im Umfeld. Anbringen der Nistkästen durch einen Experten im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung.

Für die vorgelagerten Mischwehnen sind 12 künstliche Ersatznester in der unmittelbaren Umgebung und an geeigneter Stelle anzubringen.
 - Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO)

Fassaden:

 - Die Gestaltung der Fassaden hat entsprechend dem Vorhaben- und Erschließungsplan in Material und Farbe zu erfolgen. Davon geringfügig abweichende Planungen unterliegen der Einzelfallprüfung des Stadtplanungsausschusses und unter der Zuteilung einer durchgehenden hochwertigen Gestaltung im gesamten Quader.
 - Die Baugruppe MU1 - MU5 und WA1 - WA2 sind mindestens jeweils für sich einheitlich zu gestalten.
 - Glänzende Materialien sowie dunkle und grobe Fassadenfarben sind nicht zulässig. Eine Blenkwirkung für umliegende Verkehrsmittel ist auszuschließen. Für die Fassadenfarbe ist ein Hellwertumfang von mindestens 30 bis maximal 100 zu wählen.
 - Die Brüstungen von Balkonen sind im Bereich des festgesetzten Sitzplatzes mit transparenten Materialien herzustellen. Ausnahmen können durch das Stadtplanungsausschusses zugelassen werden, wenn eine einheitliche Gestaltung der dem Platz zugewandten Fassaden im Zusammenspiel mit der Platzgestaltung gewährleistet ist.
 - In den übrigen Bereichen der Urbanen Gebiete sind Brüstungen von Balkonen entsprechend der Darstellungen des VEP herzustellen und ggf. erforderlicher Sichtschutz einheitlich im Sinne MU in Material und Farbe auszubilden.
 - Außenliegende Treppenhäuser / -türme, die zu öffentlichen Verkehrsflächen angeordnet sind, sind durch Fassadenbegrünungen mit Hilfe von Anpflanzungen entsprechend der Pflanzenliste auf ihrer gesamten Höhe einzufassen. Alle stromführenden Leitungen sind durch geschickte Positionierung der Anpflanzungen und der Gestaltung der privaten Freiflächen in ihrer Wirkung zu reduzieren.

Dächer:

 - Für die Bedeckung von Dächern der Haupt- und Nebengebäude sind die Materialien Kupfer, Zink, und Blei ausgeschlossen.
 - Flachdächer auf Haupt- und Nebengebäuden sind mit einer extensiven oder intensiven Dachbegrünung zu versehen. Ausnahmen bilden nur von untergeordneten Dachterrassen und hochwertigen technischen Dachaufbauten (z.B. Aufzüge, Klimaanlagen) eingegrenzte Flächen. Es sind trockenheitsresistente und standorttypische Arten zu verwenden. Die Stärke der Substratschicht muss mit Hauptgebäuden mindestens 8 cm und bei Nebengebäuden mindestens 4 cm betragen. Dies ist bereits bei Stark- und Konstantlast der baulichen Anlagen zu berücksichtigen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.
 - Im gesamten Plangebiet sind auf Flachdächern von Haupt- und Nebengebäuden Anlagen zur Nutzung von Solarenergie zulässig, ebenso notwendige Aufständerungen. Die Dachflächen unterhalb von Aufständerungen auf Flachdächern sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen. Ausnahme kann von der extensiven Dachbegrünung abgesehen werden, wenn durch geringe Aufständerungshöhe oder weitek drunterliegende Flächen stark verschattet werden.
 - Technische Dachaufbauten und aufgeständerte Anlagen (textliche Festsetzungen 10.6 und 10.7) sind um das Maß ihrer Höhe über der tatsächlichen Wandoberfläche von der Außenkante der Dachfläche zurückzusetzen. Für technische Dachaufbauten und aufgeständerte Anlagen ist eine Übersetzung der maximal zulässigen Wandoberfläche um maximal 3 m zulässig.
 - Im WA1 sind Gebäude respektive die Freistühnung parallel zur angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche auszurichten. Es sind ausschließlich symmetrische Sattel- oder Walmdächer zulässig.

Einfriedlungen:

 - Mauern und Stützwände sind entsprechend der Pflanzenliste zu begrünen.
 - Hecken an den Grenzen von öffentlichen Straßenzügen sind gemäß Pflanzenliste auszuführen.
 - Stützmauern entlang von Grundstücksflächen zu öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sind nur bis zu einer Maximalhöhe von 1,0 m zulässig. Größere Höhenunterschiede im Gelände sind als befallene Flächen zu berücksichtigen. Die Stützmauern sind durch einen horizontalen, beplanten Versatz von mind. 1,0 m zwischen den Stützmauern herzustellen. Stützmauern aus Beton, Winkelsteinen und Gabelsteinen sind mit Kletter- bzw. Rankpflanzen zu versehen.
 - Eine Kombination von Geländemodifikationen, entweder Art (Aufbauweisen, Stützmauern etc.) und offenen Einfriedlungen und/oder Laubbäumen an den Grundstücksflächen zu öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen ist zulässig.
 - Für offene Einfriedlungen sind Stützmauern mit einer zusätzlichen Höhe von 1,0 m bis zu einer maximalen Gesamthöhe von 2,0 m zulässig.
 - Für Laubbäume ist eine zusätzliche Höhe von 1,5 m bis zu einer maximalen Gesamthöhe bis 2,5 m zulässig.
 - Bezugspunkt der Höhen ist die angrenzende öffentliche Verkehrsfläche.
 - Im WA1 ist ein Ersatz der bestehenden Stützmauer entlang der Limbacher Straße in gleicher Höhe zulässig.

Standorte für Wertstoffe / Abfälle:

 - Standplätze für private Abfall- und Wertstoffbehälter sind in die Gebäude zu integrieren oder so anzuordnen oder zu begrünen, dass die Abfall- und Wertstoffbehälter von öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen aus nicht sichtbar sind.
 - Werbeanlagen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt die Satzung über Außenwerbung in der Stadt Schwabach (Werbeanlagen-Satzung - WAS) in der jeweils gültigen Fassung (dezert vom 17.12.2012).

- ### G - Anlage zu den textlichen Festsetzungen
- Schwabacher Sortimentliste 2019

Art	Bezeichnung	Wuchshöhe	Blütezeit	Blütenfarbe	Blütenform	Blütenfarbe	Blütenform	Blütenfarbe	Blütenform
1	Abies nordmanniana	10-15	Jan-Febr	grün	keine	keine	keine	keine	keine
2	Acer campestre	10-15	Apr	rot	5-7	5-7	5-7	5-7	5-7
3	Acer palmatum	10-15	Apr	rot	5-7	5-7	5-7	5-7	5-7
4	Acer platanoides	10-15	Apr	rot	5-7	5-7	5-7	5-7	5-7
5	Acer pseudoplatanus	10-15	Apr	rot	5-7	5-7	5-7	5-7	5-7
6	Acer spicatum	10-15	Apr	rot	5-7	5-7	5-7	5-7	5-7
7	Acer tataricum	10-15	Apr	rot	5-7	5-7	5-7	5-7	5-7
8	Acer truncatum	10-15	Apr	rot	5-7	5-7	5-7	5-7	5-7
9	Acer ulmifolium	10-15	Apr	rot	5-7	5-7	5-7	5-7	5-7
10	Acer negundo	10-15	Apr	rot	5-7	5-7	5-7	5-7	5-7
11	Acer glabrum	10-15	Apr	rot	5-7	5-7	5-7	5-7	5-7
12	Acer fraxinifolium	10-15	Apr	rot	5-7	5-7	5-7	5-7	5-7
13	Acer negundo	10-15	Apr	rot	5-7	5-7	5-7	5-7	5-7
14	Acer glabrum	10-15	Apr	rot	5-7	5-7	5-7	5-7	5-7
15	Acer fraxinifolium	10-15	Apr	rot	5-7	5-7	5-7	5-7	5-7
16	Acer negundo	10-15	Apr	rot	5-7	5-7	5-7	5-7	5-7
17	Acer glabrum	10-15	Apr	rot	5-7	5-7	5-7	5-7	5-7
18	Acer fraxinifolium	10-15	Apr	rot	5-7	5-7	5-7	5-7	5-7
19	Acer negundo	10-15	Apr	rot	5-7	5-7	5-7	5-7	5-7
20	Acer glabrum	10-15	Apr	rot	5-7	5-7	5-7	5-7	5-7
21	Acer fraxinifolium	10-15	Apr	rot	5-7	5-7	5-7	5-7	5-7
22	Acer negundo	10-15	Apr	rot	5-7	5-7	5-7	5-7	5-7
23	Acer glabrum	10-15	Apr	rot	5-7	5-7	5-7	5-7	5-7
24	Acer fraxinifolium	10-15	Apr	rot	5-7	5-7	5-7	5-7	5-7
25	Acer negundo	10-15	Apr	rot	5-7	5-7	5-7	5-7	5-7
26	Acer glabrum	10-15	Apr	rot	5-7	5-7	5-7	5-7	5-7
27	Acer fraxinifolium	10-15	Apr	rot	5-7	5-7	5-7	5-7	5-7
28	Acer negundo	10-15	Apr	rot	5-7	5-7	5-7	5-7	5-7
29	Acer glabrum	10-15	Apr	rot	5-7	5-7	5-7	5-7	5-7
30	Acer fraxinifolium	10-15	Apr	rot	5-7	5-7	5-7	5-7	5-7
31	Acer negundo	10-15	Apr	rot	5-7	5-7	5-7	5-7	5-7
32	Acer glabrum	10-15	Apr	rot	5-7	5-7	5-7	5-7	5-7
33	Acer fraxinifolium	10-15	Apr	rot	5-7	5-7	5-7	5-7	5-7
34	Acer negundo	10-15	Apr	rot	5-7	5-7	5-7	5-7	5-7
35	Acer glabrum	10-15	Apr	rot	5-7	5-7	5-7	5-7	5-7
36	Acer fraxinifolium	10-15	Apr	rot	5-7	5-7	5-7	5-7	5-7
37	Acer negundo	10-15	Apr	rot	5-7	5-7	5-7	5-7	5-7
38	Acer glabrum	10-15	Apr	rot	5-7	5-7	5-7	5-7	5-7
39	Acer fraxinifolium	10-15	Apr	rot	5-7	5-7	5-7	5-7	5-7
40	Acer negundo	10-15	Apr	rot	5-7	5-7	5-7	5-7	5-7
41	Acer glabrum	10-15	Apr	rot	5-7	5-7	5-7	5-7	5-7
42	Acer fraxinifolium	10-15	Apr	rot	5-7	5-7	5-7	5-7	5-7
43	Acer negundo	10-15	Apr	rot	5-7	5-7	5-7	5-7	5-7
44	Acer glabrum	10-15	Apr	rot	5-7	5-7	5-7	5-7	5-7
45	Acer fraxinifolium	10-15	Apr	rot	5-7	5-7	5-7	5-7	5-7
46	Acer negundo	10-15	Apr	rot	5-7	5-7	5-7	5-7	5-7
47	Acer glabrum	10-15	Apr	rot	5-7	5-7	5-7	5-7	5-7
48	Acer fraxinifolium	10-15	Apr	rot	5-7	5-7	5-7	5-7	5-7
49	Acer negundo	10-15	Apr	rot	5-7	5-7	5-7	5-7	5-7
50	Acer glabrum	10-15	Apr	rot	5-7	5-7	5-7	5-7	5-7
51	Acer fraxinifolium	10-15	Apr	rot	5-7	5-7	5-7	5-7	5-7
52	Acer negundo	10-15	Apr						