



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

- BauNVO Baunutzungsverordnung i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S.133), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466),
- §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I, S. 2585),
- Art. 81 der Bayer. Bauordnung (BayBO) i. d. F. vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588) zuletzt geändert durch §1 des Gesetzes am 27.07.2009 (GVBl. S. 385),
- Art. 23, 24 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (BayGO) i. d. F. vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I) zuletzt geändert durch § 5 des Gesetzes vom 20.12.2007 (GVBl. S. 958),
- Art. 3 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) i. d. F. vom 23.12.2005 (GVBl. 2006, S. 2, BayRS 791-1-UG)

folgende

**ÄNDERUNGSSATZUNG DES BEBAUUNGSPLANES S-16-67  
FÜR DAS GEBIET AM POINTGRABEN  
RECHTSKRÄFTIG SEIT 04.12.1967, GEÄNDERT AM 13.10.1990**

Die geänderten Textlichen Festsetzungen betreffen nur das SO 1 und SO 2 des Bebauungsplanes.

### **1. Art der baulichen Nutzung**

- Im Sondergebiet 1 (SO1) ist großflächiger Einzelhandel mit der Zweckbestimmung Lebensmittel-Vollsortimenter zulässig. Als Hauptsortiment sind Lebensmittel und Drogeriewaren zulässig. Randsortimente sowie untergeordnete Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe sind bis zu 10 % der Verkaufsfläche zulässig.
- Im Sondergebiet 2 (SO2) ist nicht-großflächiger Einzelhandel mit der Zweckbestimmung Getränkemarkt zulässig. Randsortimente sind bis zu 10 % der Verkaufsfläche zulässig.

### **2. Maß der baulichen Nutzung / Höhe**

- Die Oberkante der baulichen Anlagen darf 355 m über NN nicht überschreiten.
- Eine Überschreitung der zulässigen Höhe für technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile (zum Beispiel Antennen, Masten, technische Aufbauten für Aufzüge) kann um bis zu 3 m auf maximal 5 % der maximal zulässigen Grundfläche ausnahmsweise zugelassen werden.
- Die zulässige Grundfläche von 0,8 darf durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen auf bis zu 0,9 überschritten werden, wenn die Grundflächen dieser Anlagen dauerhaft wasser- und gasdurchlässig befestigt werden.

- Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen die keine Vollgeschosse sind, sind bei der Ermittlung der Geschossfläche hinzuzurechnen. Die zulässige Geschossfläche ist um die Flächen notwendiger und unter der Geländeoberfläche erstellter Garagen und Stellplätze auf maximal 0,9 zu erhöhen.

### 3. Stellplätze und Nebenanlagen

Stellplätze und Nebenanlagen sind auch außerhalb der Baugrenzen allgemein zulässig. Pro angefangene 6 oberirdische Stellplätze ist ein mittel- oder großkroniger standortgerechter Baum auf dem Grundstück zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Vorhandene Bäume, die erhalten werden, können angerechnet werden.

### 4. Werbeanlagen

- Je Nutzungseinheit sind maximal vier Werbeanlagen zulässig.
- Mehrere übereinander angeordnete Werbeanlagen am Gebäude sind unzulässig.
- Die Werbeanlagen einer Nutzungseinheit dürfen nicht mehr als 20 % der jeweiligen Frontbreite, jedoch maximal 10 m und nicht mehr als 2 m Höhe einnehmen.
- Freistehende Werbeanlagen dürfen eine Höhe von 352,5 m über NN nicht überschreiten.
- Werbeanlagen dürfen die Attika oder Traufe der jeweiligen Gebäude nicht überschreiten.
- Werbeanlagen mit blinkendem, wechselndem oder bewegtem Licht sind unzulässig.
- Glasflächen von Fenstern, Schaufenstern oder Eingangstüren dürfen höchstens zu 25 % der Glasfläche beklebt, angestrichen oder anderweitig bedeckt werden.

### 5. Abstandsflächen

Es sind geringere Abstandsflächen zulässig als für Sondergebiete in Art. 6 BayBauO vorgeschrieben sind. Es müssen mindestens die für Gewerbe- und Industriegebiete vorgeschriebenen Abstandsflächen (Tiefe von 0,25 H, mind. 3 m) eingehalten werden.

### Hinweise

#### 1. Anbauverbotszone/Anbaubeschränkungszone

*In einer Entfernung von 10 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Bundesstraße 2 dürfen Hochbauten (auch Werbeanlagen) jeglicher Art nicht errichtet werden.*

#### 2. Bodendenkmäler

*Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler (u. a. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Nürnberg) oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG.*

Schwabach, den XX.XX.XXXX

– S t a d t –