



Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan bildet zusammen mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan, bestehend aus 2 Planblättern, einen festen Bestandteil.

A - Planungsrechtliche Festsetzungen

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

Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO

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 Grundflächenzahl (GRZ)

z.B. GFZ 1,2 maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ)

WHmin 13m, WHmax 17,5m minimal und maximale zulässige Wandhöhe von Hauptbaukörpern

z.B. III zwingende Anzahl an Vollgeschossen

FFOK EG Fertigfußbodenoberkante Erdgeschoss

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22-23 BauNVO)

a abweichende Bauweise

Baugrenze

Baulinie

Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

GSt Gemeinschaftsanlage für Stellplätze inklusive Zufahrten

GGa Gemeinschaftsgarage (Parkhaus) inklusive Zufahrten

St Fläche für Stellplätze

Wertstoffe Aufstellfläche für Abfall- bzw. Wertstoffe am Abholtag

Terrasse Fläche für Terrassen

Flächen für den überörtlichen Verkehr, Verkehrsflächen (§ 5 Abs. 2 Nr.2 sowie § 9 Abs. 1 Nr.11 und Abs. 6 BauGB)

Bahnanlagen

Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Lärmschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Fassadenabschnitt für bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. BImSchG Hier: Verkehrslärm I (siehe textl. Festsetzungen 7.1)

Fassadenabschnitt für bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. BImSchG Hier: Verkehrslärm II (siehe textl. Festsetzungen 7.2)

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des BBP & GOP (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlichen Maßes der Nutzung Hier: Anzahl der Vollgeschosse

B - Gestalterische Festsetzungen

Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO)

FD, max 5° Flachdach mit maximaler Dachneigung

GE	
Art der baulichen Nutzung	GE
GRZ Grundflächenzahl	0,6
Bauweise	a
Dachform	FD max 5°
GFZ Geschossflächenzahl	1,2
minimale und maximale Wandhöhe von Hauptbaukörpern	WHmin 13m WHmax 17,5m
Fertigfußbodenoberkante in Meter über Normal-Null	FFOK EG 338,5m N.N.

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)

Private Grünfläche mit Zweckbestimmung Hier: Eingrünung

Private Grünfläche mit Zweckbestimmung Hier: Artenschutz

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft hier: CEF-Maßnahmen für Zauneidechse

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft hier: Vermeidungsmaßnahmen für Zauneidechse

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Anpflanzen von Bäumen (ohne Standortbindung)

Anpflanzen von Bäumen (mit Standortbindung)

Erhalt von Bäumen

D - Nachrichtliche Übernahmen / Hinweise

1162/76 Bestehende Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer

Bestehende Gebäude

337,72m N.N. Orientierungspunkt Höhenlage in Meter über Normal-Null

Straßenaufteilung Bestand

Straßenaufteilung Planung

Zugänge Hauptgebäude

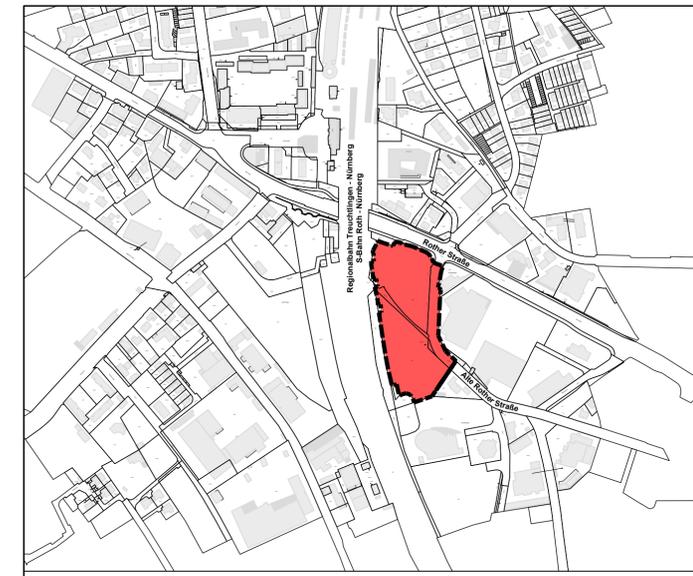
Abschnitt A, Abschnitt B Abgrenzung für bedingte Baurechtsfestsetzung (nördlicher Abschnitt A und südlicher Abschnitt B)

Oberleitungsmast der Deutschen Bahn mit 5 m-Schutzbereich

Erhaltenswerter Baumbestand innerhalb der Fläche für Bahnanlagen

VERFAHRENSVERMERKE

- Die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes VEP S-XII-20 im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB i.V.m. § 2 Abs. 1 BauGB wurde mit Beschluss des Stadtrates vom 26.06.2020 eingeleitet. Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt Nr. 66 vom 18.12.2020 bekannt gemacht.
- Die Billigung des Bebauungsplanentwurfes inkl. Grünordnungsplan sowie des Vorhaben- und Erschließungsplans erfolgte mit Beschluss des Stadtrates vom 08.12.2020.
- Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde im Amtsblatt der Stadt Schwabach Nr. 66 vom 18.12.2020 bekannt gemacht und vom 07.01.2021 bis einschließlich 12.02.2021 durchgeführt. Gleichzeitig wurde den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.
- Die Billigung des überarbeiteten Bebauungsplanentwurfes inkl. Grünordnungsplan sowie Vorhaben- und Erschließungsplans und Reduzierung des Geltungsbereichs entlang der Bahnstrecke erfolgte mit Beschluss des Stadtrates vom
- Die eingeschränkte erneute öffentliche Auslegung gem. § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB wurde im Amtsblatt der Stadt Schwabach Nr. ... vomortsüblich bekannt gemacht und vom bis durchgeführt. Gleichzeitig wurde den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.
- Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan VEP S-XII-20 wurde mit Beschluss des Stadtrates vom gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
- Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan VEP S-XII-20 bestehend aus einer Planzeichnung, einem Vorhaben- und Erschließungsplan und den textlichen Festsetzungen mit beigefügter Begründung wird hiermit ausgeteilt.
- Der Satzungsbeschluss wurde im Amtsblatt der Stadt Schwabach Nr. ... vom ortsüblich bekannt gemacht. Mit dem Tag der Bekanntmachung trat dieser Bebauungsplan in Kraft.
- Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplans VEP S-XII-20 treten frühere planungsrechtliche Festsetzungen, die diesem Bebauungsplan entsprechen oder widersprechen, außer Kraft.



REFERAT FÜR STADTPLANUNG UND BAUWESEN
AMT FÜR STADTPLANUNG UND BAUORDNUNG
Albrecht-Achilles-Straße 6/8, 91126 Schwabach, E-Mail: stadtplanung@schwabach.de



PROJEKT	Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan VEP S-XII-20 "Firmenzentrale Apollo - Alte Rother Straße 2-4"	AMTSLEITUNG Lydia Kartmann PLANUNG C.P./ Vogelsang GEZEICHNET C.P./ Vogelsang GEANDERT Schwabach, den 31.03.2021
PROJEKTLEITUNG	Herr Kullik Tel.: 09122 860 521	
PLANBEZEICHNUNG / STAND	Bebauungsplan / erneuter Billigungsbeschluss	PLANGRUNDLAGE DFK Stand Juni 2020
MASSTAB		PLANNR.