



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

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

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 maximal 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
- 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
 - 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

C - Grünordnung

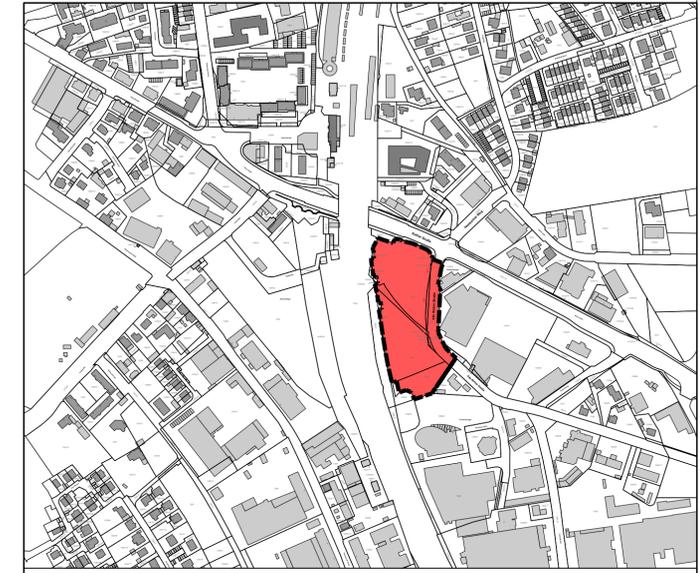
- Grünflächen, Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25a, und 25b Abs. 6 BauGB)
- Private Grünfläche mit Zweckbestimmung Hier: Eingrünung
 - Private Grünfläche mit Zweckbestimmung Hier: Artenschutz
 - Umgrenzung von Flächen 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

- Bestehende Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer
- Bestehende Gebäude
- Orientierungspunkt Höhenlage in Meter über Normal-Null
- Straßenaufteilung Bestand
- Straßenaufteilung Planung
- Zugänge Hauptgebäude
- 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 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 30.04.2021.
- Die eingeschränkte erneute öffentliche Auslegung gem. § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB wurde im Amtsblatt der Stadt Schwabach Nr. 33/2021 vom 07.05.2021 ortsüblich bekannt gemacht und vom 17.05.2021 bis 07.06.2021 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.



ÜBERSICHTSPLAN M 1:5000
 - - - - - Grenze Geltungsbereich B-Plan VEP S-XII-20
 ■ Geltungsbereich des B-Plan VEP S-XII-20

| | | |
|--|--|---|
| REFERAT FÜR STADTPLANUNG UND BAUWESEN AMT FÜR STADTPLANUNG UND BAUORDNUNG Albrecht-Achilles-Straße 6/8, 91126 Schwabach, E-Mail: stadtplanung@schwabach.de | | STADT SCHWABACH Die Goldschlösserstadt |
| 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 25.06.2021 | PROJEKTLEITUNG Herr Kullick Tel.: 09122 860 521 |
| PLANBEZEICHNUNG / STAND Bebauungsplan / Satzungsbeschluss | MAßSTAB 1 : 500 | PLANNR. PLANGRUNDLAGE DFK Stand April 2021 (manuell ergänzt um FINR. 1384/105) |