



Präambel

Die Stadt Schwabach erlässt aufgrund der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) die 1. Änderung zum rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan VEP S-X-18 "Stadtgold - Stadtquartier ehem. Fabrikgelände Niehoff an der Fürther Straße", bestehend aus zeichnerischen Festsetzungen.

Mit der 1. Änderung treten die bisherigen zeichnerischen Festsetzungen innerhalb des vorliegenden Geltungsbereichs außer Kraft, die textlichen Festsetzungen behalten weiterhin ihre Gültigkeit.

Siegel

Ausgefertigt :  
Schwabach, den .....  
Stadt Erlangen  
.....  
Oberbürgermeister

A - Planungsrechtliche Festsetzungen

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

**WA1** Allgemeines Wohngebiet (WA1) gemäß § 4 BauNVO

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

0,4 maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)

1,2 maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ)

II-III minimal und maximal zulässige Anzahl an Vollgeschossen

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

offene Bauweise

Baugrenze

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

**St/Ga** Fläche für Stellplätze und Garagen

Einfahrtsbereich Grundstück

Lärmschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Fassadenabschnitt für bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. BImSchG Hier: Verkehrslärm (siehe textl. Festsetzungen 8.1)

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungs- und Grünordnungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungs- und Grünordnungsplans VEP S-X-18

B - Gestalterische Festsetzungen

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

SD, WD, min. 30° Satteldach oder Walmdach, mit einer minimalen Dachneigung von 30°

Firstrichtung

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)

Erhalt von Bäumen

D - Nachrichtliche Übernahmen / Hinweise

Bestehende Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer

Bestehende Gebäude mit Hausnummer

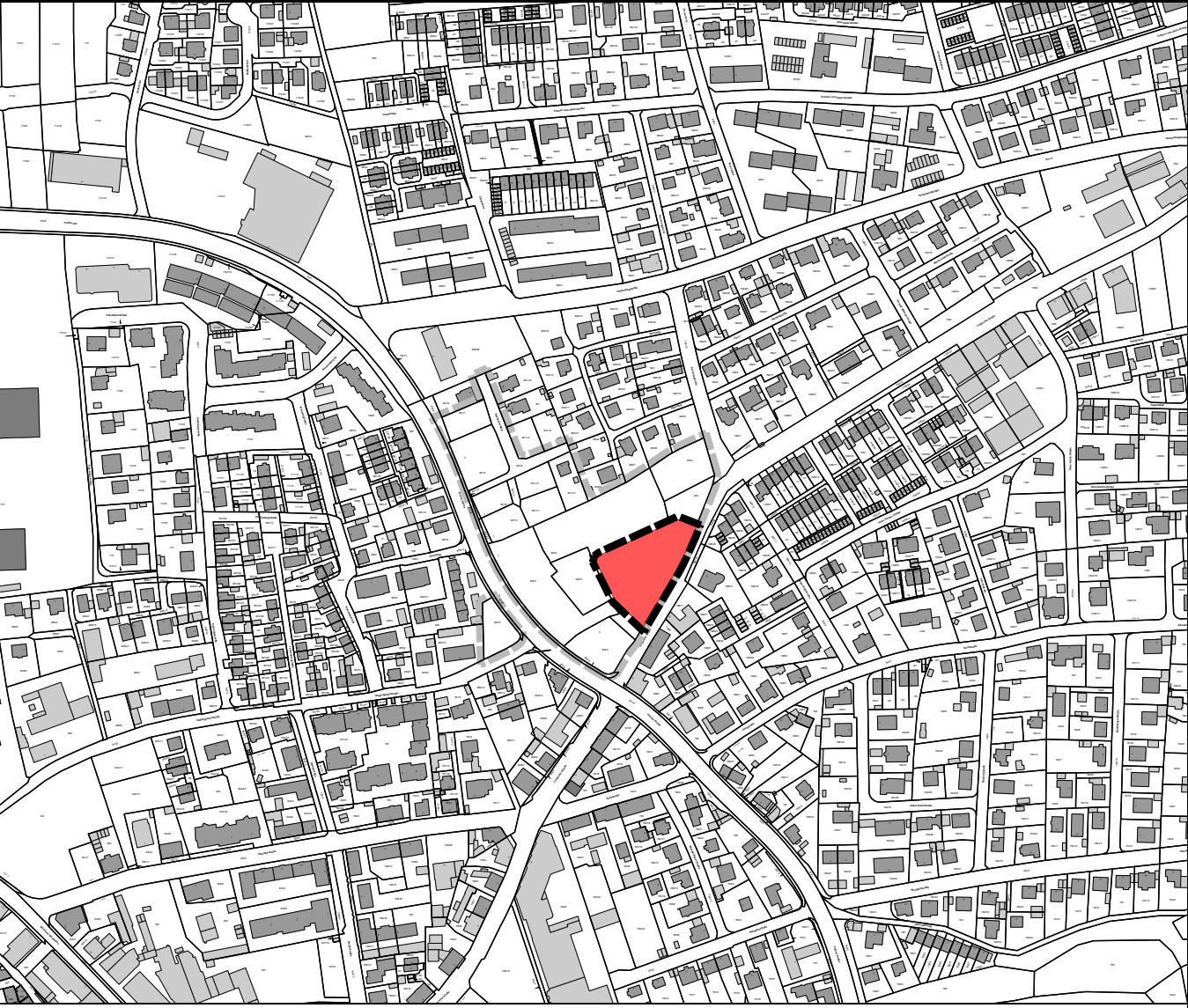
Einzeldenkmal

Die Stadt Schwabach erlässt gemäß Beschluss des Stadtrates vom \_\_\_\_20\_\_ folgende Satzung auf Grundlage:

- des Baugesetzbuches (BauGB, insbesondere §§ 2, 9, 10, 12, 13 und 13a) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I. S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- der Bayerischen Bauordnung (BayBO, insbesondere Art. 6 und 81) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch §§ 12 und 13 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 605) und durch § 4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 619)
- der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO, insbesondere Art. 23, 24) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2024 (GVBl. S. 573)
- des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG, insbesondere §§ 13 19, 44) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)
- des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG, insbesondere Art. 1, 4, 8, 11) in der Fassung vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 4. Juni 2024 (GVBl. S. 98)
- des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG, insbesondere § 7, 50) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)
- des Bayerischen Straßen- und Wegegesetzes (BayStrWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. Oktober 1981 (BayRS 91-1-B), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 4. Juni 2024 (GVBl. S. 98)
- der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- des Plansicherstellungsgesetzes (PlanSiG) vom 20. Mai 2020 (BGBl. I S. 1041), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 4. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 344)

VERFAHRENSVERMERKE

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. Die Aufstellung der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes VEP S-X-18 inkl. Grünordnungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB i.V.m. § 2 Abs. 1 BauGB wurde mit Beschluss des Stadtrates vom _____ eingeleitet. Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt der Stadt Schwabach Nr. ____ vom _____ ortsüblich bekannt gemacht. | 5. Die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan VEP S-X-18 inkl. Grünordnungsplan bestehend aus einer Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen mit beigefügter Begründung wird hiermit ausgefertigt. |
| 2. Die Billigung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurfes inkl. Grünordnungsplan erfolgte mit Beschluss des Stadtrates vom _____.                                                                                                                                                                                                                      | A 41 R4 Schwabach, den _____ STADT SCHWABACH                                                                                                                                                                   |
| 3. Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs.2 BauGB wurde im Amtsblatt der Stadt Schwabach Nr. ____ vom _____ ortsüblich bekannt gemacht und vom _____ bis _____ durchgeführt. Gleichzeitig wurde den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs.2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.                                        | (Siegel) Peter Reiß Oberbürgermeister                                                                                                                                                                          |
| 4. Die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans VEP S-X-18 inkl. Grünordnungsplan wurde mit Beschluss des Stadtrates vom _____ gemäß § 10 Abs.1 BauGB als Satzung beschlossen.                                                                                                                                                                     | A41 Schwabach, den _____ STADT SCHWABACH                                                                                                                                                                       |
| (Siegel) Ricus Kerckhoff Stadtbaurat                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | (Siegel) Peter Reiß Oberbürgermeister                                                                                                                                                                          |
| 7. Mit dem Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplans VEP S-X-18 treten frühere zeichnerische Festsetzungen, die diesem Bebauungsplan entsprechen oder widersprechen, außer Kraft.                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                |



|                                                             |                                                                   |
|-------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|
| ÜBERSICHTSPLAN M 1:5000                                     | ----- Grenze Geltungsbereich B-Plan VEP S-X-18                    |
| ----- Grenze Geltungsbereich B-Plan VEP S-X-18, 1. Änderung | Redacted area: Geltungsbereich des B-Plan VEP S-X-18, 1. Änderung |

|                                                                                                                                                                                           |  |                                                                                                                                |              |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| REFERAT FÜR STADTPLANUNG UND BAUWESEN<br>STADTPLANUNGSAMT<br>Albrecht-Achilles-Straße 6/8, 91126 Schwabach, E-Mail: stadtplanung@schwabach.de                                             |  | STADT SCHWABACH<br>Die Goldschlägerstadt                                                                                       |              |
| PROJEKT<br>1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan VEP S-X-18<br>"Stadtgold - Stadtquartier ehem. Fabrikgelände Niehoff an der Fürther Straße" |  | AMTSLEITUNG Daniel Morawietz<br>PLANUNG C.P./ Vogelsang<br>GEZEICHNET C.P./ Vogelsang<br>GEÄNDERT<br>Schwabach, den 11.03.2025 |              |
| PLANBEZEICHNUNG / STAND<br>Bebauungsplan / Entwurf                                                                                                                                        |  | MAßSTAB                                                                                                                        | AUSFERTIGUNG |
|                                                                                                                                                                                           |  | PLANGRUNDLAGE<br>DFK Stand April 2021                                                                                          |              |