

**LEGENDE**

- A. Festsetzungen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches S-92-98, Teil A 1. Änderung
  - Art der baulichen Nutzung: Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
  - Baugrenze
  - Baulinie
  - Firstrichtung
  - öffentliche Straßenverkehrsfläche
  - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg
  - öffentliche Parkplätze
  - Straßenbegrenzungslinie
  - Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
  - Flächen für Abfallentsorgungsanlagen: Abfall
  - Flächen für Abwasserbeseitigung: Regenrückhaltebecken
  - Kinderspielplatz
  - Erhalt von Bäumen
  - Anpflanzen von Bäumen lagernmäßig nicht gebunden
  - Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG hier: Verkehrslärm (siehe textl. Festsetzungen 9)
  - Umgrenzung von Nebenanlagen
  - TG Tiefgarage
  - Ga/ St/ Na Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung: hier Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baufensters

**Nutzungsschablone**

|                  |                            |
|------------------|----------------------------|
| Bauliche Nutzung | Dachform                   |
| Vollgeschosse    | Geschossflächenzahl        |
| Grundflächenzahl | Attika max.                |
| Wandhöhe max.    | Firshöhe max. zul. Hausdyp |
| Bauweise         |                            |

- FD max 5° Flachdach mit maximaler Dachneigung
- SD max 20° - max 35° Satteldach mit einer minimalen und maximalen Dachneigung
- PD max 12° Pultdach mit einer maximaler Dachneigung von 12°
- ①/ ② maximal zulässige Anzahl an Vollgeschossen
- III - IV minimal und maximal zulässige Anzahl an Vollgeschossen
- 1,4 maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ)
- 0,4 maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)
- 342,75m ü. NNH 7m Höhe baulicher Anlagen: maximale Attikahöhe
- 4,5m/ 7m max. Wandhöhe in Meter
- SD = 8,50m/ PD = 9,50m maximale Firshöhe bei SD und PD
- o/ a offene/ abweichende Bauweise gemäß § 22 BauNVO
- Einzelhäuser
- Hausgruppen
- OK FFB: 327,00m ü. NNH max. Höhe des Fertigfußbodens in Meter über Normalhöhennull z.B. 327,00 m ü. NNH

**B. Hinweise**

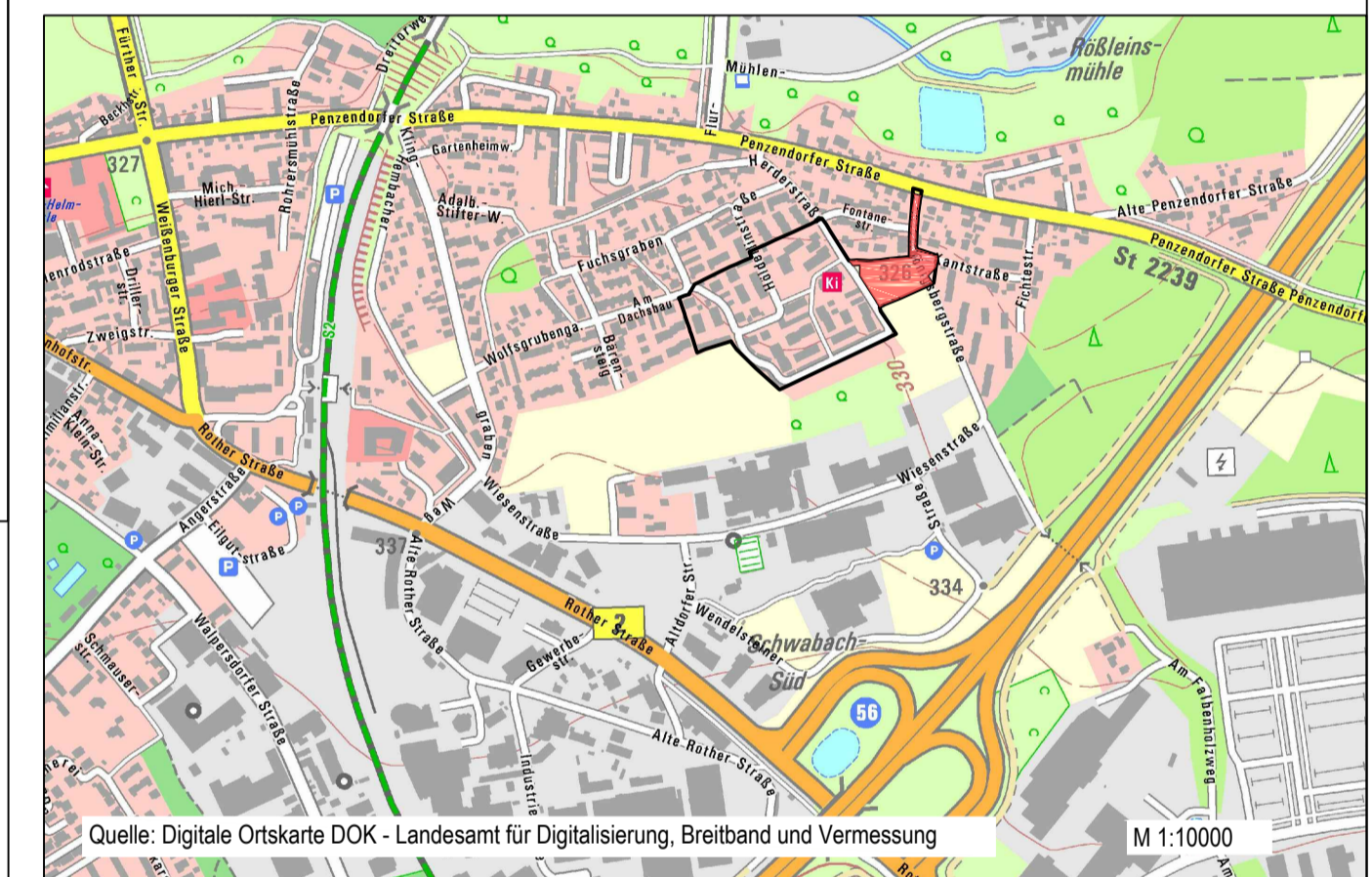
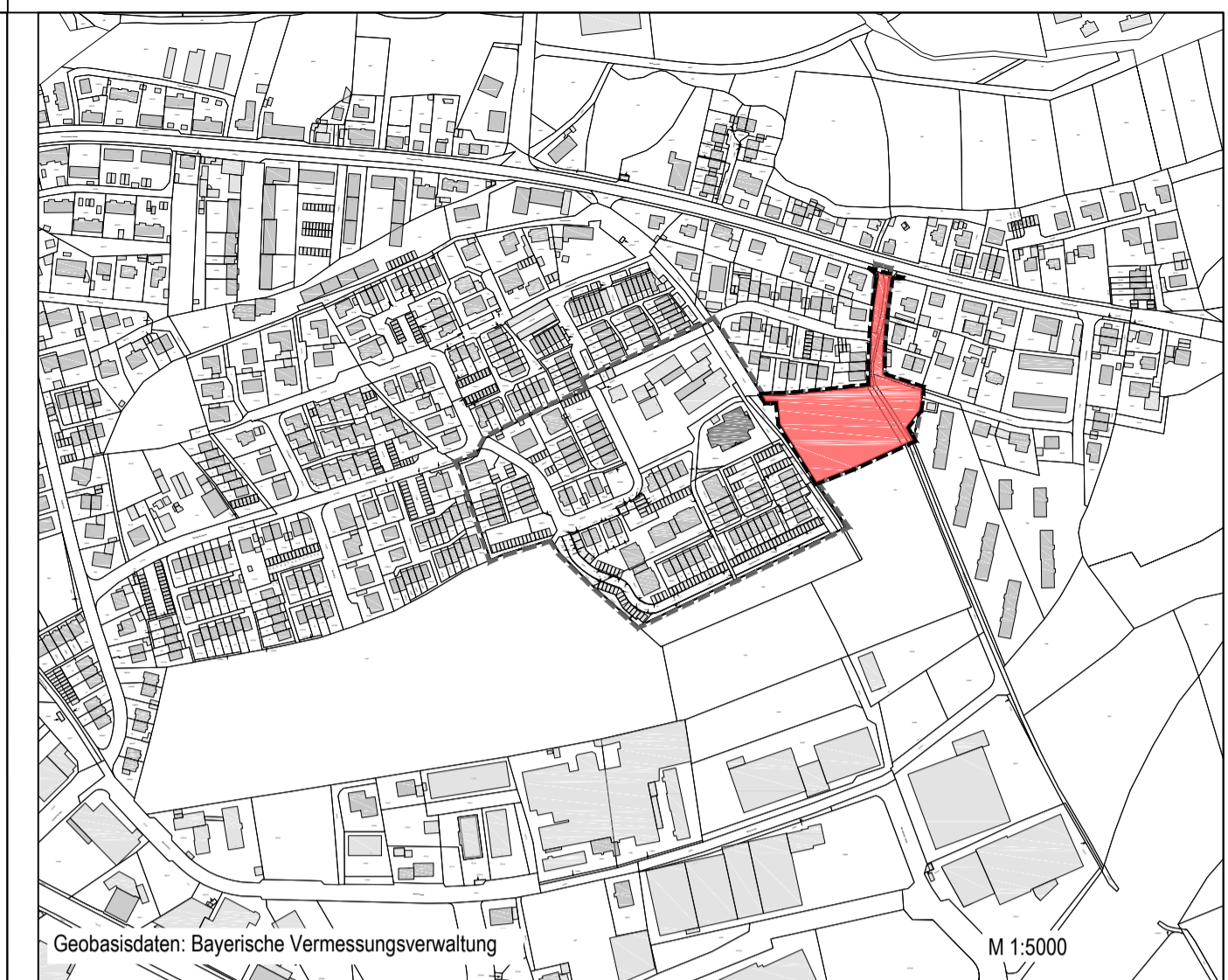
- Bestehende Hauptgebäude mit Hausnummern
- Bestehende Nebengebäude
- Bestehende Grundstücksgrenzen
- Flurnummern

|              |                        |                    |           |
|--------------|------------------------|--------------------|-----------|
| WA1          | WA2                    | WA3                | FD max 5° |
| ①/ ② 0,7     | II - III 1,4           | III - IV 1,4       |           |
| 0,4 7,00m    | 0,4 336,50m ü. NNH     | 0,4 342,75m ü. NNH |           |
| 4,50m/ 7,00m | SD = 8,50m/ PD = 9,50m | ---                | ---       |
| a            | o                      | o                  | E         |

- vorgeschlagene Bebauung
- vorgeschlagene Straßenplanung
- Kanaldeckelhöhen in Meter über Normalhöhennull (m. ü. NNH)
- Höhenschichtlinien in NNH
- Verbindliche Maßzahl in Meter
- Böschung
- Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

**C. Nachrichtliche Übernahme**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches S-92-98, Teil A



**VERFAHRENSVERMERKE**

- Das Verfahren zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes inkl. Grünordnungsplan im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB wurde mit Beschluss des Stadtrates vom 24.11.2023 gem. § 2 Abs. 1 BauGB eingeleitet. Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt der Stadt Schwabach Nr. 20 vom 24.05.2024 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde im Amtsblatt der Stadt Schwabach Nr. 20 vom 24.05.2024 ortsüblich bekannt gemacht und vom 03.06.2024 bis 05.07.2024 durchgeführt. Im gleichen Zeitraum fand die Unterrichtung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB statt.
- Die Billigung des Bebauungsplanentwurfes inkl. Grünordnungsplan erfolgte mit Beschluss des Stadtrates vom 21.01.2025.
- Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde im Amtsblatt der Stadt Schwabach Nr. 4 vom 31.01.2025 ortsüblich bekannt gemacht und vom 03.02.2025 bis 07.03.2025 durchgeführt. Gleichzeitig wurde den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.
- Die eingeschränkte erneute öffentliche Auslegung gem. § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB wurde im Amtsblatt der Stadt Schwabach Nr. 19 vom 16.05.2025 ortsüblich bekannt gemacht und vom 19.05.2025 bis 06.06.2025 durchgeführt. Gleichzeitig wurde den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.
- Dieser Bebauungsplan inkl. Grünordnungsplan wurde mit Beschluss des Stadtrates vom ..... gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
- Dieser Bebauungsplan inkl. Grünordnungsplan, bestehend aus dem Planblatt und den textlichen Festsetzungen mit beigefügter Begründung, wird hiermit ausgefertigt.
- Der Satzungsbeschluss wurde im Amtsblatt der Stadt Schwabach Nr. ... vom ..... ortsüblich bekannt gemacht. Mit dem Tag der Bekanntmachung trat dieser Bebauungsplan inkl. Grünordnungsplan gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Geltungsbereich B-Plan S-92-98 Teil A, 1. Änderung  
 Geltungsbereich B-Plan S-92-98 Teil A

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

**STADT SCHWABACH**  
 Die Goldschlösserstadt.

**PROJEKT**  
 AMTSLEITUNG Daniel Morawietz  
 PLANUNG Jella Rohde  
 GEZEICHNET Doris Lang  
 VERMESSUNG  
 Schwabach, den 17.04.2025

**S-92-98 Teil A, 1. Änderung**  
**mit integriertem Grünordnungsplan**  
**"Östlich der Herderstraße"**

**PROJEKTLIEGUNG**  
 Tel.: 09122 860 530  
 jella.rohde@schwabach.de

**PLANBEZEICHNUNG**  
 Bebauungsplan

**MASSSTAB**  
 1 : 500

**PLANNR.**  
 1

**PLANGRUNDLAGE**  
 DFK Stand Oktober 2024