

Bebauungsplan S-110-10 "Gewerbepark West"

- ### A - Planungsrechtliche Festsetzungen
- Art und Maß der baulichen Nutzung
- eGE 1** eingeschränktes Gewerbegebiet (eGE) gemäß § 8 BauNVO mit Angabe des Teilbaugebiets, Hier: Teilbaugbiet 1
 - eGE 4-W** eingeschränktes Gewerbegebiet (eGE) gemäß § 8 BauNVO mit Fremdkörperfestsetzung gemäß 1.1.2 der textlichen Festsetzungen
- 0,8 maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)
- F_{R1} maximale zulässige Firsthöhe in Meter über dem Höhenbezugspunkt (siehe textliche Festsetzung 2.3)
- A_{u1} maximale zulässige Attikahöhe in Meter über dem Höhenbezugspunkt (siehe textliche Festsetzung 2.3)
- T_{u1} maximale zulässige Traufhöhe in Meter über dem Höhenbezugspunkt (siehe textliche Festsetzung 2.3)
- 362,0 m ü. NNH Unterer Höhenbezug in Meter über Normalhöhennull (ü. NNH)
- Überbaubare Grundstücksfläche
- Baugrenze
- Verkehrsflächen
- Öffentliche Straßenverkehrsfläche
 - Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Wartungsweg
 - Straßenbegrenzungslinie

- ### Anlagen zur Versorgung
- Fläche für Versorgungsanlagen Hier: Gasdruckanlage Stadtwerke Schwabach
 - Fläche für Versorgungsanlagen Hier: Regenrückhaltebecken
- ### Flächen für Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen
- Fläche für Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen
- ### Immissionsschutz
- Fläche für bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. BImSchG Hier: Verkehrslärm
- ### Grünflächen
- Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Durchgrünung"
 - Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Durchgrünung"
- ### Sonstige Planzeichen
- Abgrenzung unterschiedlicher Art der baulichen Nutzung
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- ### B - Grünordnung
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Maßnahmenfläche mit Angabe der Nummer (siehe textliche Festsetzungen 10.6 - 10.10)

- ### C - Hinweise
- Bestehende Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer
 - Bestehende Gebäude mit Hausnummer
 - Maßzahl in Metern
 - Straßenauflistung (Fahrbahn und Stellplätze)
 - Geltungsbereich rechtsverbindlicher Bebauungsplan Nr. S-110-10 "Gewerbepark West"
- ### D - Nachrichtliche Übernahme
- Bauverbotszone 20m, gem. § 9 FStiG beidseitig ab Fahrbahnrand Bundesstraße B466
 - Baubeschränkungszone 40m, gem. § 9 FStiG beidseitig ab Fahrbahnrand Bundesstraße B466
 - Leitungsrecht zu Gunsten Zweckverband Wasserversorgung Fränkischer Wirtschaftsraum Oberfränkische Hauptversorgungsleitung zu Gunsten der N-ERGIE, Hier: 110 kV-Freileitung mit Bewuchsbeschränkungsbereich 30 m beidseits der Leitungsachse
 - Baubeschränkungsbereich
 - Maßfuß Hochspannungsleitung
 - Schutzbereich Maßfuß

- ### Zuordnung ökologischer Kompensationsmaßnahmen (Zuordnungsfestsetzung)
- #### Maßnahmenfläche 1
- Flurstück: 1052
Größe: 7.971 m²
Ort: Walkersreuther Weg, Gemarkung Schwabach
Wertpunkte: 3.847,89
Status: Okokonto
- #### Maßnahmenfläche 2
- Flurstück: 1083
Größe: 5.969 m²
Ort: Zwischen Walkersreuther Straße und Siedchweilgraben, Gemarkung Schwabach
Wertpunkte: 943,1
Status: Ausgleich neu, auch CEF-Maßnahme

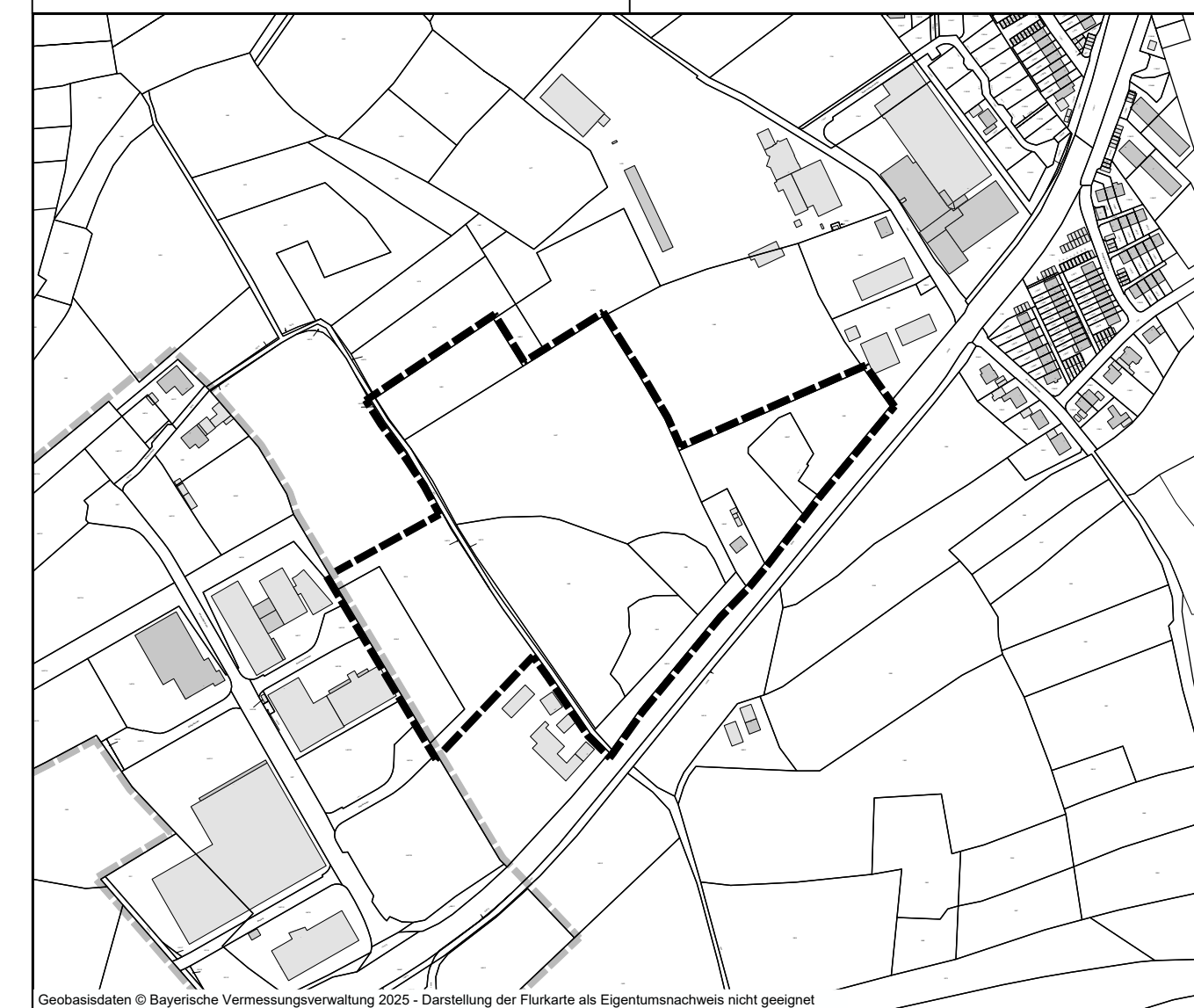
- #### Maßnahmenfläche 3
- Flurstück: 423, 424
Größe: 6.153 m²
Ort: Bei Kellerstraße, Gemarkung Walkersdorf
Wertpunkte: 1.537,32
Status: Okokonto
- #### Maßnahmenfläche 4
- Flurstück: 866/4
Größe: 10.200 m²
Ort: Südwestlich Raubersdorf, Gemarkung Walkersdorf
Wertpunkte: 2.411,92
Status: Okokonto
- #### Maßnahmenfläche 5
- Flurstück: 196/4
Größe: 10.200 m²
Ort: Nördlich Bergstraße, Gemarkung Penzendorf
Wertpunkte: 1.123,44
Status: Okokonto
- #### Maßnahmenfläche 6
- Flurstück: 619
Größe: 11.159 m²
Ort: Südlich der Volkach zwischen Oberreichenbach und Volkersgau, Gemarkung Untersiechenbach
Wertpunkte: 2.077,81
Status: Okokonto
- #### Maßnahmenfläche 7
- Flurstück: 514/2
Größe: 12.237 m²
Ort: Nordöstlich Volkamerstraße, Gemarkung Walkersdorf
Wertpunkte: 2.754,3
Status: Okokonto
- #### Maßnahmenfläche 8
- Flurstück: 460/4
Größe: 2.045,06 m²
Ort: Wess Kuchhof, Gemarkung Mühlfhof
Wertpunkte: 3.847,89
Status: Okokonto

Zuordnung ökologischer Kompensationsmaßnahmen (Hinweis)

- Die Stadt Schwabach erlässt gemäß Beschluss des Stadtrates vom folgende Satzung auf Grund von:
- des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348),
 - der Bauutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176),
 - der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch §§ 2-4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 657, S. 699, S. 667),
 - der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, S. 797), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 737),
 - des Gesetzes über Natur und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz, BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2025 I Nr. 323),
 - des Gesetzes über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz, BayNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juli 2025 (GVBl. S. 254),
 - des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348),
 - des Bundesfernstraßengesetzes (FStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juni 2007 (BGBl. I S. 1206), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409),
 - des Bayerischen Straßen- und Wegegesetz (BayStrWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. Oktober 1981 (BayRS V S. 731), zuletzt geändert durch §§ 1 und 2 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 699),
 - des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 09. Januar 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 4)
 - der Pflanzenschutzverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)

VERFAHRENSVERMERKE

- Die Aufstellung des Bebauungsplanes S-121-25 wurde mit Beschluss des Stadtrates vom 28.03.2025 eingeleitet. Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt Nr. 16 vom 25.04.2025 bekannt gemacht.
- Die Billigung des Bebauungsplanentwurfes inkl. Grünordnungsplan erfolgte mit Beschluss des Stadtrates vom
- Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs 2 BauGB wurde im Amtsblatt der Stadt Schwabach Nr. ... vom ... bekannt gemacht und vom ... bis einschließlich ... 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 erfolgte mit Beschluss des Stadtrates vom
- Der Bebauungsplan S-121-25 wurde mit Beschluss des Stadtrates vom ... gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
- Der Bebauungsplan S-121-25 bestehend aus einer Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und beigefügter Begründung mit Umweltbericht wird hiermit ausfertigt.
- 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 S-121-25 treten frühere planungsrechtliche Festsetzungen, die diesem Bebauungsplan entsprechen oder widersprechen, außer Kraft.



REFERAT FÜR STADTPLANUNG UND BAUWESEN STADTPLANUNGSAMT Albrecht-Achilles-Straße 6/8, 91126 Schwabach, E-Mail: stadtplanung@schwabach.de		STADT SCHWABACH Die Goldschlößgerstraße
PROJEKT Bebauungsplan S-121-25 "Gewerbegebiet West - Östliche Erweiterung" mit integriertem Grünordnungsplan und aufschiebendem, bedingtem Baurecht gem. § 9 Abs. 2 BauGB	AMTSLEITUNG Herr Morawietz PLANUNG C.P./M. Jurczak GEZEICHNET C.P./Vogelgang GEANDERT Schwabach, den 14.04.2026	PROJEKTLEITUNG Frau Jurczak
PLANBEZEICHNUNG / STAND Bebauungsplan / Vorentwurf	MASSTAB 1 : 1000	PLANNR. PLANGRUNDLAGE DFK Stand 2025