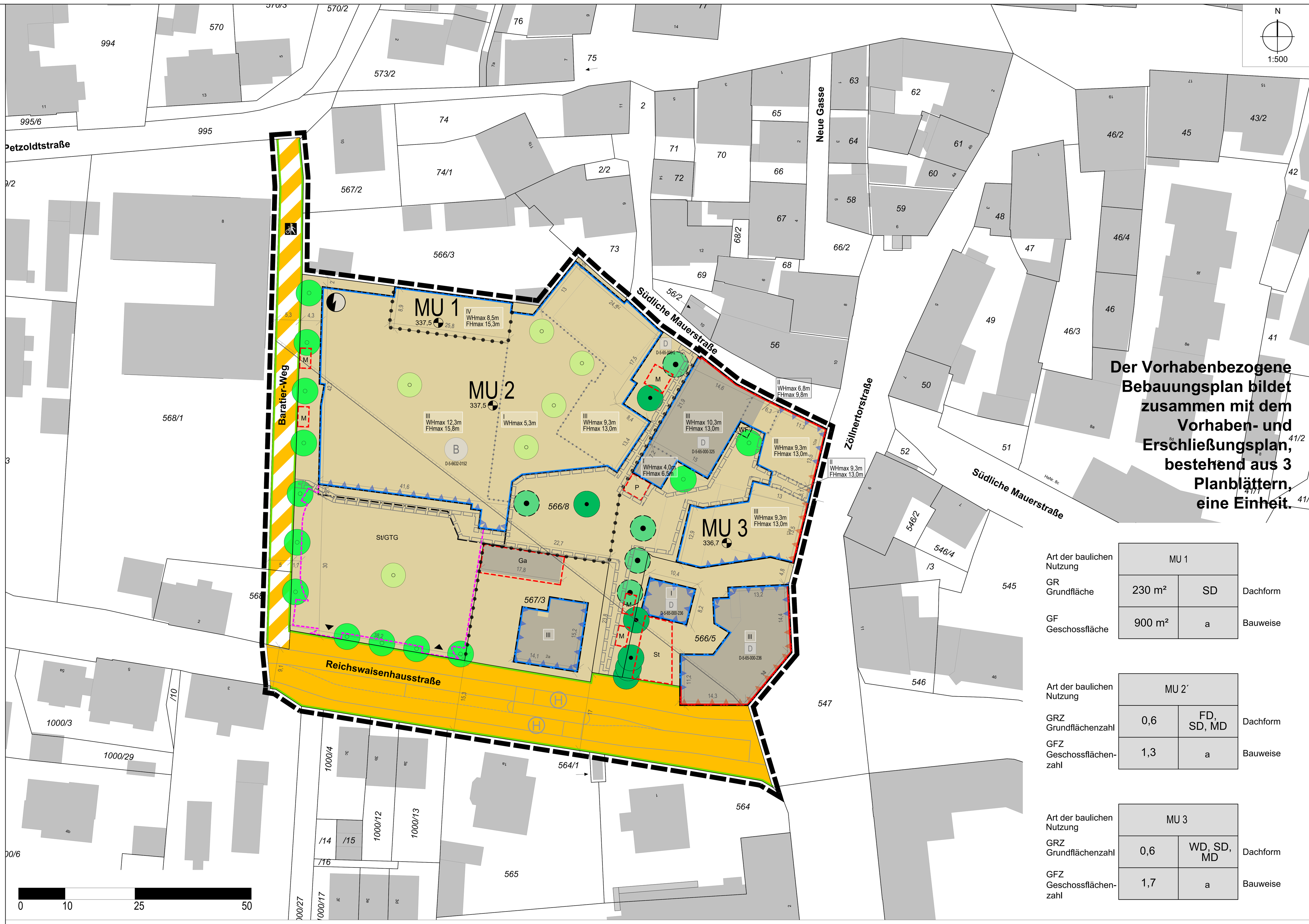


Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan bildet zusammen mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan, bestehend aus 3 Planblättern, eine Einheit.

Art der baulichen Nutzung	MU 1		
GR Grundfläche	230 m²	SD	Dachform
GF Geschossfläche	900 m²	a	Bauweise

Art der baulichen Nutzung	MU 2´		
GRZ Grundflächenzahl	0,6	FD, SD, MD	Dachform
GFZ Geschossflächen-zahl	1,3	a	Bauweise

Art der baulichen Nutzung	MU 3		
GRZ Grundflächenzahl	0,6	WD, SD, MD	Dachform
GFZ Geschossflächen-zahl	1,7	a	Bauweise

A - Planungsrechtliche Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung

MU1	Urbanes Gebiet (MU) gemäß § 6a BauNVO mit Angabe des Teilbaugebiets
z.B. 0,6	maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)
GR 230m²	maximal zulässige Grundfläche
z.B. 1,3	maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ)
GF 900m²	maximal zulässige Geschossfläche
WHmax	maximale zulässige Wandhöhe in Meter über dem Höhenbezugspunkt
FHmax	maximale zulässige Firsthöhe in Meter über dem Höhenbezugspunkt
336,7	Höhenbezugspunkt in Meter über Normalhöhennull (ü. NHN), je Teilbaugebiet MU 1 - MU 3
z.B. III	maximale zulässige Anzahl an Vollgeschossen

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

a	abweichende Bauweise
	Baugrenze
	Baugrenze für Vordächer / Durchgänge
WF	Fläche für Windfang (s. textl. Festsetzung 5.2)
	Baulinie

Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen

St/GTG	Fläche für Stellplätze und Gemeinschaftstiefgarage (außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche)
St / Ga	Fläche für Stellplätze / Fläche für Garagen
M / P	Fläche für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung M - Müllsammelstelle / P - Pavillon

Verkehrsflächen

Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung Hier: Fuß- und Radweg

Straßenbegrenzungslinie

Anlagen zur Versorgung

Anlage zur Versorgung mit der Zweckbestimmung Elektrizität Hier: Trafo

Gehrecht

Gehrecht
Hier: zu Gunsten der Allgemeinheit
Lichte Höhe von 4,0m im MU2 und 3,0m im MU3

Lärmschutz

Fassadenabschnitt für bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. BImSchG Hier: Verkehrslärm I (s. textl. Festsetzung 9.1)

Fassadenabschnitt für bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. BImSchG Hier: Verkehrslärm II (s. textl. Festsetzung 9.2)

Sonstige Planzeichen

Abgrenzung unterschiedliche Art und Maß der baulichen Nutzung

Angrenzung unterschiedliches Maß der baulichen Nutzung

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

B - Gestalterische Festsetzungen

Gestaltung baulicher Anlagen

FD/MD/SD/WD — Dachform: Flachdach / Mansarddach / Satteldach / Walmdach

C - Grünordnung

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Erhalt von Bäumen

Neuer Standort zu verpflanzender Bäume

Anzupflanzende Bäume

Anzupflanzende Bäume auf Retentionsdach

D - Hinweise

566/8 — Bestehende Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer

Bestehende Gebäude mit Hausnummer

Mögliche Aufteilung der Reichswaisenhausstraße

Bushaltestelle

z.B. — Maßzahl in Metern

E - Nachrichtliche Übernahme

D D-5-65-000-2 — Einzeldenkmal mit Nummerierung: D-5-65-000-2 Stadtbefestigung // D-5-65-000-325 Ehem. Mälzerei // D-5-65-000-236 Gasthaus & Nebengebäude

B D-5-6632-0152 — Abgrenzung Teilfläche Bodendenkmal Nr. D-5-6632-0152 Mittelalterliche und frühneuzeitliche Stadtbefestigung

F - Textliche Festsetzungen

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

1.1 Im Teilbaugebiet MU2 sind Einzelhandelsbetriebe mit einer maximalen Verkaufsfläche von insgesamt 1.460 m² zuzüglich einem Bäcker/Café zulässig. Das zulässige Kernsortiment umfasst das nahversorgungsrelevante Sortiment Nahrungs- und Genussmittel gemäß der "Schwabacher Sortimentsliste 2019".
Ergänzend zum Kernsortiment ist ein branchenübliches Randsortiment in Höhe von bis zu 15 % der Gesamtverkaufsfläche des Einzelhandelsbetriebs zulässig. Dabei kann das Randsortiment sowohl zentren- und nahversorgungsrelevante als auch nicht zentrenrelevante Sortimente gemäß vorgenannter "Schwabacher Sortimentsliste 2019" enthalten.

1.2 Im Teilbaugebiet MU1 sind Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig. Im Teilbaugebiet MU 3 sind Einzelhandelsbetriebe lediglich im Erdgeschoss entlang der Zöllnertorstraße zulässig.

1.3 In den Teilbaugebieten MU2 und MU3 können Handwerksbetriebe und produzierende Gewerbebetriebe mit untergeordneten Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Schwabacher Sortimentsliste 2019 ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die Verkaufsfläche 80 m² nicht überschreitet.

1.4 Im Urbanen Gebiet sind folgende Nutzungen nicht zulässig:
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten
- Bordelle und bordellähnliche Betriebe

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

2.1 Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung gelten die im Planblatt festgesetzten städtebaulichen Parameter.

2.2 Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) kann durch Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sowie oberirdische Garagen, Stellplätze und Zufahrten i.S.d. § 19 Abs. 4 BauNVO um bis zu 50 v.H. überschritten werden, jedoch eine GRZ von 0,9 nicht überschreiten.

2.3 Bei der Ermittlung der GRZ und GFZ bleiben die Flächen der Tiefgaragen (TG) sowie deren Zu- und Ausfahrten gemäß § 19 Abs. 4 sowie § 21a Abs. 4 Nr. 3 BauNVO unberücksichtigt.

2.4 Die zulässige Höhe der Hauptgebäude wird durch maximale Wandhöhen (WHmax) und maximale Firsthöhen bestimmt. Dabei gilt als oberer Punkt der Wand der obere Abschluss der Wand (Attika bei Flachdächern oder Traufpunkt als Schnittpunkt Wand und Dachfläche bei geneigten Dächern) und als Firsthöhe die oberste Kante des Daches.

2.5 Im Urbanen Gebiet beziehen sich die maximal zulässigen Wand- und Firsthöhen auf den im Plan festgesetzten Höhenbezugspunkt in Metern über Normalhöhennull (NHN) für das jeweilige Baufeld (überbaubare Grundstücksfläche).

2.6 Im Urbanen Gebiet darf die Fertigfußboden-Oberkante im Erdgeschoss (FFOK EG) maximal 1 m über den im Plan festgesetzten Höhenbezugspunkt in Meter über Normalhöhennull (NHN) liegen.

2.7 Innerhalb der Fläche für Vordächer mit der Zweckbestimmung Windfang ist ein an das Hauptgebäude angebautes Entrée als Windfang oder Vordach zulässig. Dessen Errichtung ist mit der unteren Denkmalschutzbehörde sowie dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege abzustimmen und im Rahmen der Genehmigung ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis einzuholen.

3 Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

3.1 Im Urbanen Gebiet ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. Gebäudelängen von mehr als 50 m sind zulässig. Grenzbebauungen sind entsprechend der festgesetzten Baugrenzen und Baulinien zulässig.

3.2 Folgende Abweichung von der Baulinie ist zulässig:
- Unterschreiten bis zu 0,3 m zur Gliederung der Fassade

4 Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB i.V.m. Art. 6 BayBO)

Im Urbanen Gebiet werden die Abstandsflächen auf das sich aus dem Plan ergebende Maß begrenzt (Art. 6 Abs. 5 S. 2 BayBO).

5 Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Abs. 6 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

5.1 Im Urbanen Gebiet sind Nebenanlagen gem. §14 BauNVO in die Gebäude oder in die Gemeinschaftstiefgarage integriert sowie innerhalb festgesetzter Flächen für Nebenanlagen zulässig.

Innerhalb der Flächen für Müllsammelstellen sind die bestehenden Bäume und deren Wurzelschutzbereich zu berücksichtigen.

5.3 Im Bereich des festgesetzten Gehrechts in den Teilbaugebieten MU 2 und MU 3 sind entlang der öffentlich genutzten Wege ausreichend öffentliche Mülleimer vorzusehen.

6 Flächen für Stellplätze und deren Zufahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Abs. 6 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

6.1 Bei der Errichtung von Neubauten sind die nach Art. 47 BayBO i.V.m. der Stellplatzsatzung der Stadt Schwabach erforderlichen Stellplätze für Kfz in der Gemeinschaftstiefgarage, in die Gebäude integriert sowie in den festgesetzten Flächen unterzubringen. Zusätzlich sind 48 Parkplätze für die öffentliche Nutzung zu sichern.

6.2 Die Fahrradstellplätze sind entsprechend den Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplans in der angegebenen Anzahl und Standorten herzustellen.

6.3 Die Decken der Tiefgaragen sind außerhalb von Gebäuden, Terrassen, Plätzen, Zufahrten und Zuwegungen mind. mit 0,4 m fachgerechtem Bodenaufbau zu überdecken. Bei Pflanzung von Bäumen auf der Tiefgarage ist pro Baum auf einer Fläche von mind. 12 m² und einer Mindestbreite von 2,5 m ein fachgerechter Bodenaufbau von mind. 0,9 m bei kleinkronigen bzw. mind. 1,2 m bei mittelkronigen Bäumen vorzusehen.

6.4 Tröge und Geländemodellierung für Bäume auf Dächern, bzw. auf befestigten Bodenflächen sind wie unter 6.3 auszubilden.

6.5 Alle Pflanzflächen sind mit Boden/Substrat höchster Wasserspeicherkapazität aufzufüllen. Die Bodenverhältnisse müssen dauerhaft durchwurzelbar, wasser- und luftdurchlässig sein.

7 Versorgungsleitungen, Anlagen zur Versorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

7.1 Alle Ver- und Entsorgungsleitungen innerhalb des Geltungsbereichs sind unterirdisch zu verlegen.

7.2 Notwendige Trafostationen sind in die Hauptgebäude integriert zu errichten.

8 Rückhaltung und Versickerung von Oberflächenwasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Zufahrten, Stellplätze und Wege auf den Baugrundstücken (ausgenommen die festgesetzten Tiergaragenzufahrten), öffentliche Fuß- und Radwege sowie öffentliche Platzflächen, in denen kein Schwerlastverkehr zu erwarten ist, sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen. Das Material für die Tragschicht unter wasserdurchlässigen Belägen ist so zu wählen, dass eine Versickerung des Oberflächenwassers möglich ist.

9 Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)

Den folgenden Festsetzungen liegen die schallimmissionsschutztechnischen Untersuchungen von Hoock & Partner Sachverständige partG mbB, Regensburg, Stellungnahme 11.08.2025 zugrunde.

9.1 Entlang der Fassadenabschnitte „Verkehrslärm I" werden die Orientierungswerte gem. DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau" im Tageszeitraum überschritten.

Für Gebäude entlang der Fassadenabschnitte sind Schallschutzvorkehrungen gemäß der DIN 4109-1, Ausgabe 2018-01 vorzusehen.

Nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind so auszuführen, dass sie die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R' w,ges gem. DIN 4109 erfüllen.

9.2 Für Gebäude entlang der Fassadenabschnitte „Verkehrslärm II" sind auf den lärmzugewandten Fassadenseiten die Anordnung von zu öffnenden Fenstern vor schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nicht zulässig. Ausnahmen sind nur dann zulässig, wenn durch Konstruktionen gewährleistet wird, dass vor den Fenstern der Aufenthaltsräume die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV von tags 64 dB(A) dauerhaft eingehalten werden.

9.3 Sofern aktive Lärmschutzmaßnahmen in Form von Lärmschutzwänden bzw. Lärmschutzwällen aufgrund der vorhandenen städtebaulichen Situation nicht realisierbar sind oder eine lärmorientierte Grundrissgestaltung durch die Ausschöpfung aller planerischen Möglichkeiten nicht umsetzbar ist, können passive Lärmschutzmaßnahmen am Gebäude zur Einhaltung der zulässigen Innenpegel in den schutzbedürftigen Räumen an diesen Fassaden zugelassen werden.

Für Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen sind die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109-1:2018-01 einzuhalten.

9.4 Sofern in Aufenthaltsräumen die Orientierung mindestens eines Fensters an den lärmabgewandten Fassaden nicht umsetzbar ist, ist durch den Einbau von fensterunabhängigen, schallgedämmten Lüftungseinrichtungen bzw. einer zentralen Lüftungsanlage für eine ausreichende Belüftung zu sorgen.

9.5 Für Außenaufenthaltsbereiche (z.B. Balkone, Terrassen) ist entweder durch Orientierung an lärmabgewandte Gebäudeseiten oder durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie z.B. Balkonverglasung, sicherzustellen, dass in den Außenwohnbereichen der Dauerschallpegel tags von 62 dB(A) eingehalten wird.

9.6 Der Schall der technischen Anlagen, der Gewerbe- und Gastronomiebetriebe ist in seiner Summenwirkung so weit zu begrenzen, dass die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm von Immissionsorten innerhalb des Geltungsbereichs sowie daran angrenzend nicht überschritten werden.

9.7 Bei der Errichtung der Tiefgaragenzu- und ausfahrten sind Entwässerungsrinnen sowie Garagentore zu verwenden, die dem Stand der Lärmminderungstechnik entsprechen.

10 Grünordnung und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25 und Abs. 1a und Abs. 6 BauGB)

10.1 Die Bepflanzung der Freiflächen im Urbanen Gebiet ist entsprechend der textlichen und zeichnerischen Festsetzungen zur Grünordnung vorzunehmen und in dieser Weise dauerhaft zu erhalten, artentsprechend zu pflegen sowie bei Abgang der Arten entsprechend nachzupflanzen.

10.2 Nicht überbaute Flächen innerhalb der Baugrundstücke im Urbanen Gebiet sind dauerhaft gärtnerisch anzulegen und zu erhalten.

Für alle Vegetationsflächen gilt, dass das Pflastern oder das Abdecken mit Folie, Schotter, Kies oder vergleichbarem Material nicht zulässig ist. Alle festgesetzten Pflanzungen und Einsaaten sind zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei Ausfall spätestens in der nächsten Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen.

10.3 Private Wege sowie Feuerwehraufstellflächen sind aus wasserdurchlässigen Belägen auszuführen, soweit nicht nach anderen Rechtsvorschriften eine Versiegelung des Bodens notwendig ist.

10.4 Zu erhaltende Bäume:
Die als zu erhalten festgesetzten Bäume sind in ihrem natürlichen Wuchs zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang artgemäß an gleicher Stelle nachzupflanzen. Die Ersatzpflanzung ist im Sinne der Baumschutzverordnung mit dem Umweltamt der Stadt Schwabach abzustimmen. Wachsen die zu pflanzenden Bäume nicht an, ist die Ersatzpflanzung zu wiederholen. Zur Überwachung ist eine ökologische Baubegleitung ÖBB zu bestellen.

Um Schäden an den zu erhaltenden Bäumen während der Bauarbeiten zu verhindern, sind zum Schutz der Bäume erforderliche baubegleitende Maßnahmen zu treffen. Eingriffe in den Wurzelbereich dieser Bäume sind auf ein Mindestmaß zu beschränken.

10.5 Baumverpflanzungen
Die als zu verpflanzen festgesetzten Bäume sind entsprechend der DIN 18916 zu transportieren und zu lagern sowie zu einer geeigneten Pflanzzeit mit entsprechend vorbereiteten Boden umzupflanzen. Die Festsetzungen für zu erhaltende Bäume (10.4) gelten ebenfalls.

10.6 Anzupflanzende Bäume
Die Pflanzgruben für Bäume im gewachsenen Boden sind mit einem Substratvolumen von mindestens 15 m³ und mindestens 2 m tief zu erstellen, zudem mit Boden/Substrat höchster Wasserspeicherkapazität aufzufüllen. Die Bodenverhältnisse müssen dauerhaft durchwurzelbar, wasser- und luftdurchlässig sein. Für großkronige Bäume ist ein Wurzelraumvolumen von 36 m³, für mittelkronige Bäume von 24 m³ durchwurzelbarer Bereich vorzusehen oder durch gleichwertige Wurzelraumelemente zu sichern.

10.7 Pflanzfestsetzungen:
Für sämtliche Pflanzungen von Bäumen, Sträuchern, Bodendeckern und Kletterpflanzen sind standortgerechte Arten aus der entsprechenden Kategorie der Pflanzenliste (Anlage zu den Festsetzungen H2) zu verwenden.

Die Gehölze sind innerhalb eines Jahres nach Erschließung der Flächen (öffentliche Verkehrsflächen) bzw. nach Nutzungsaufnahme der jeweiligen Bauvorhaben zu pflanzen und dauerhaft fachgerecht zu schneiden und zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Form- und Figurenschnitte sind unzulässig. Ausfälle sind gleichwertig zu ersetzen.

10.8 Fassadenbegrünung
Fensterlose Fassadenabschnitte mit einer Breite ab 3,0 m bei Hauptgebäuden, Fassaden von Tiefgarageneinfahrten und Nebenanlagen sowie Mauern und Stützwände sind mit Kletterpflanzen flächig zu begrünen. Dazu muss ein ausreichend großer Pflanzraum von mindestens 0,5 m² und mindestens 0,5 m Tiefe vorgesehen werden. Der durchwurzelbare Bodenraum muss mindestens 1,0 m³ betragen und vollständig auf privatem Raum liegen. Denkmalgeschützte Gebäude sind von der Verpflichtung zur Fassadenbegrünung ausgenommen.

10.9 Pflanzqualitäten
Für sämtliche festgesetzten Pflanzungen mit Standortbindung von Gehölzen (siehe Freiflächengestaltungsplan VEP1) sind Arten der entsprechenden Kategorien der Pflanzenliste unter H2 zu verwenden.
Für die festgesetzten Pflanzungen ohne Standortbindung sind mindestens die folgenden Pflanzqualitäten zu verwenden:
- Bäume (ohne Standortbindung): Groß- oder Kleinkroniger Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 18-20 cm
- Strauchpflanzen: Strauch, 2 x verpflanzt, 80-100 cm Höhe
- Kletterpflanzen: Solitär, Container, 100-150 cm Höhe

10.10 Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen
Alle Flächen auf den Baugrundstücken, die nicht durch Gebäude, Wege, Plätze, Terrassen, Zufahrten, Stellplätze oder andere Nebenanlagen in Anspruch genommen werden, sind als Vegetationsflächen anzulegen, d.h. mit Rasen- oder Wiesenvegetation anzusäen oder mit Gräsern, Stauden oder Gehölzen zu bepflanzen. "Schottergärten" sind nicht zulässig.

10.11 Bewässerung
Eine dauerhafte Bewässerung aller Pflanzflächen ist zu gewährleisten.

10.12 Pflanzenliste:
Im Bereich der im Bebauungs- und Grünordnungsplan eingetragenen Pflanzgebotsflächen und Pflanzstandorte ist die Bepflanzung mit standortgerechten Gehölzen gemäß nachfolgender Pflanzenliste vorzunehmen. Dabei sind bei festgesetzten punktuellen und flächenhaften Pflanzgeboten für Bäume und sonstige Bepflanzungen standortgerechte zu verwenden. Die Pflanzen müssen den Gütebestimmungen des Bundes deutscher Baumschulen entsprechen.

10.13 CEF-Maßnahmen:
CEF1: Um die ökologische Funktion der von dem Eingriff betroffenen Quartiere der im Planungsgebiet vorkommenden gebäudebewohnenden Fledermäuse zu erhalten, sind als Ersatz für die wegfallenden Quartierstrukturen zehn Fledermaus-Flachkästen im Planungsgebiet oder in unmittelbarer Umgebung zu verhängen.

CEF2: Um die ökologische Funktion der von dem Eingriff betroffenen Lebensräume der im Planungsgebiet vorkommenden gebäudebrütenden Vögle zu erhalten, sind als Ersatz für die wegfallenden Niststellen zwei Sperlingsheime sowie fünf Halbhöhlen zu verhängen.

10.14 Baumfachliche Baubegleitung
Zum Schutz der als zu erhaltend festgesetzten Einzelbäume/Nachbarbäume sind folgende Maßnahmen im Umfeld der Bäume zu berücksichtigen:
- Ökologische Baubegleitung aller Arbeiten im Bereich der Bestandsbäume
- Fachgerechte Durchführung von Rück- und Pflegeschnitten (Kronenpflege, Lichtraumprofil)
- Berücksichtigung von Maßnahmen zum Wurzelschutz (Wurzelvorhang), Arbeiten in Handschachtung oder Saugtechnik
- Errichtung von Baumschutzzäunen
- Errichtung von Wurzelbrücken
- Allgemein Baumschutz auf Baustellen

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

Fassaden

11.1 Die Gestaltung der Fassaden hat entsprechend dem Vorhaben- und Erschließungsplan in Material und Farbe zu erfolgen. Davon geringfügig abweichende Planungen unterliegen der Einzelfallprüfung des Stadtplanungsamtes und unter der Zielstellung einer durchgehenden hochwertigen Gestaltung im gesamten Quartier.

11.2 Glänzende Materialien sowie dunkle und grelle Fassadenfarben sind nicht zulässig. Eine Blendwirkung für umliegende Verkehrsflächen ist auszuschließen.

Dächer

11.3 Unzulässig sind Dachflächen aus unbeschichtetem Blei, Zink oder Kupfer, davon ausgenommen sind kleine Flächenanteile wie z.B. Dachrinnen, Attikaabdeckungen, Dachanschlüsse.

11.4 Flachdächer sind mit einer Dachneigung bis maximal 7° zulässig. Die Dachneigungen der festgesetzten Sattel-, Walm- und Mansarddächer sind entsprechend den Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplans herzustellen.

11.5 Flachdächer auf Haupt- und Nebengebäuden sind mindestens extensiv zu begrünen. Ausnahmen bilden die von Dachterrassen und notwendigen technischen Dachaufbauten (z.B. Aufzüge, Klimaanlagen) eingenommenen Flächen. Es sind trockenheitsresistente und standorttypische Arten zu verwenden. Die Stärke der Substratschicht muss bei Hauptgebäuden mindestens 15 cm (ohne Drainschicht) und bei Nebengebäuden mindestens 10 cm (einschließlich Drainschicht) betragen. Dies ist bereits bei Statik und Konstruktion der baulichen Anlagen zu berücksichtigen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.
Für die im VEP dargestellte Freifläche Kita sind als Bodenaufbau / Retentionsraum mindestens 15 cm und für die Tiefgaragenflächen mindestens 40 cm Bodenaufbau / Retentionsraum zu errichten.

11.6 Im gesamten Plangebiet sind auf Flachdächern von Haupt- und Nebengebäuden Anlagen zur Nutzung von Solarenergie zulässig, ebenso notwendige Aufständerungen. Die Dachflächen unterhalb von Aufständerungen auf Flachdächern sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen.

11.7 Auf Flachdächern sind technische Dachaufbauten und aufgeständerte Anlagen um das Maß ihrer Höhe über der tatsächlichen Wandhöhe von der Außenkante der Dachfläche zurückzusetzen und zusammenfassend durch Sichtschutzwände abzuschirmen. Technische Dachaufbauten, die bereits allseitig und mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Attika der Außenwand abgeschirmt werden, sind hiervon ausgenommen.

11.8 Im Bereich von geneigten Dächern sind haustechnische Anlagen in das Gebäude bzw. in die Dachhaut zu integrieren. Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind der Neigung des Daches anzupassen. Sie dürfen die Dachränder nicht überragen und Aufständerungen sind nicht zulässig.

Einfriedungen

11.9 Einfriedungen zur Abgrenzung von Außenspielplätzen sind mit offenen Metallzäunen mit einer Maximalhöhe von 0,8 m zulässig. Diese sind mit Hecken in gleicher Höhe oder mit Kletterpflanzen entsprechend einzugrünen.

11.10 An den Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen dürfen Einfriedungen eine max. Höhe von 1,20 Meter über dem Niveau der angrenzenden Straßenoberkante nicht überschreiten. Zulässig sind nur Maschendraht- und offene Stabgitterzäune mit Hinter- oder Vorpflanzung. Hecken dürfen diese Höhe bis max. 1,50 Meter über Straßenoberkante überschreiten.
Um die Durchgängigkeit für Kleintiere zu gewährleisten, ist ein Abstand des Zauns zum gewachsenen Boden von mind. 15 cm einzuhalten.

11.11 Hecken an den Grenzen zum öffentlichen Straßenraum sind mit Strauchpflanzungen gemäß der Auswahlliste zur Bepflanzung der Stadt Schwabach auszuführen.

11.12 Stützmauern entlang von Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind nur bis zu einer Maximalhöhe von 1,0 m zulässig. Größere Höhenunterschiede im Gelände sind als bepflanzte Böschungen mit einer Maximalneigung von 1: 1,5 oder durch einen horizontalen, bepflanzten Versatz von mind. 1,0 m zwischen den Stützmauern herzustellen. Stützmauern aus Beton, Winkelstützen und Gabionen sind mit Kletter- bzw. Rankpflanzen zu begrünen.

Eine Kombination von Geländemodellierungen jedweder Art (Aufschüttungen, Stützmauern etc.) und offenen Einfriedungen und /oder Laubhecken an den Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen ist zulässig.
Für offene Einfriedungen ist eine zusätzliche Höhe von 1,0 m bis zu einer maximalen Gesamthöhe von 2,0 m zulässig.
Für Laubhecken ist eine zusätzliche Höhe von 1,5 m bis zu einer maximalen Gesamthöhe bis 2,5 m zulässig.
Bezugspunkt der Höhen ist die angrenzende öffentliche Verkehrsfläche.

Standorte für Wertstoffe / Abfälle

11.13 Standplätze für private Abfall- und Wertstoffbehälter sind in die Gebäude zu integrieren oder einzuhausen und zu begrünen.

Werbeanlagen

11.14 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt die Satzung über Außenwerbung in der Stadt Schwabach (Werbeanlagensatzung - WAS) in der jeweils gültigen Fassung (derzeit vom 17.12.2012).

G - Textliche Hinweise

1 Städtische Satzungen

Es wird darauf hingewiesen, dass im Geltungsbereich neben den Festsetzungen dieser Satzung die weiteren städtischen Satzungen bzw. Verordnungen in der jeweils aktuellen Fassung zu berücksichtigen sind. Dazu gehören unter anderem (nicht abschließend):

- Satzung über die Herstellung von Garagen und Stellplätzen (Garagen und Stellplatzsatzung - StS -)
- Verordnung zum Schutz des Baumbestands in der Stadt Schwabach (BaumSchV)
- Satzung über Außenwerbung in der Stadt Schwabach (Werbeanlagensatzung – WAS)
- Altstadtsatzung
- Satzung für die öffentliche Entwässerungseinrichtung der Stadt Schwabach (Entwässerungssatzung – EWS)
- Kinderspielplatzsatzung

Die Einhaltung gilt unabhängig davon, ob ein Vorhaben genehmigungspflichtig, genehmigungsfrei o.ä. ist.

2 Stellplatzsatzung

Ein niedrigerer Stellplatzschlüssel, als von der Stellplatzsatzung angesetzt, kann zugelassen werden. Eine qualifizierte Begründung ist dem Stadtplanungsamt der Stadt Schwabach zur Entscheidung vorzulegen. Weiterführende Regelungen sind im Durchführungsvertrag festzuhalten und zu sichern.

3 Anpflanzungen und Freiflächengestaltungsplan

Neben den zeichnerisch festgesetzten, anzupflanzenden Bäumen sind vier zusätzliche Baumanpflanzungen außerhalb des Plangebiets im Stadtgebiet der Stadt Schwabach zu erbringen. Die Ausführung ist im Durchführungsvertrag gesichert.

Ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan ist mit dem Bauantrag zwingend vorzulegen. Dieser beinhaltet auch Detailzeichnungen/Beschreibungen zur Begrünung, insbesondere zu Fassaden- und Dachbegrünung.

4 Artenschutz und Vermeidungsmaßnahmen

Um eine Gefährdung von Fledermäusen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 u. 2 BNatSchG auszuschließen, dürfen Abbrucharbeiten sowie Arbeiten an den zu erhaltenden Gebäuden nur außerhalb der Winterruhezeit und vor Beginn der Wochenstubenzeit beginnen (Arbeiten vom 01. – 31.10. oder witterungsabhängig ca. ab Mitte März bis Mitte Mai). Vor Abbruchbeginn sind die Dächer händisch abzudecken und der Dachstuhl zwei Nächte offen stehen zu lassen. Spalten und Öffnungen, die als potentielle Fledermausquartiere geeignet sind, sind vor Beginn der Arbeiten endoskopisch auf Spuren von Fledermäusen zu überprüfen.
Die Arbeiten sind im Beisein einer qualifizierten ökologischen Baubegleitung vorzunehmen, die evtl. vorgefundene Tiere bergen und versorgen kann.

Um eine Gefährdung geschützter Vögel auszuschließen, sind Abbrucharbeiten, Rodungen von Büschen und Gehölzen sowie Fällungen von Bäumen außerhalb der in § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG festgelegten Brut- und Jungenaufzuchtzeit durchzuführen (Arbeiten nur in der Zeit vom 1.10. – 28.02.).

Nach Verhängen der Kästen ist ein Monitoring für die nächsten 10 Jahre durchzuführen, dies beinhaltet eine jährliche Kontrolle auf Besatz und Wartung der Kästen. Dieser Bericht ist der unteren Naturschutzbehörde unaufgefordert vorzulegen.

Bei Erschließung und Bebauung ist darauf zu achten, dass keine Strukturen mit Fallenwirkung für Kleintiere (z.B. Eidechsen, Spitzmäuse, Igel) entstehen, z.B. durch offene Fallrohre oder Lichtschächte, Gullis unmittelbar an Bordsteinen, tiefe Abflussrinnen o.ä. Bordsteine sind abschnittsweise abzuschrägen, Sockel von Gartenzäunen unterbrochen auszuführen, sodass sie für Kleintiere keine Barrieren bilden.

Beleuchtungsanlagen sind auf den jeweils zulässigen Verkehr erforderlichen Umfang zu beschränken und nach den folgenden Maßgaben möglichst insektenschonend zu errichten und zu betreiben: Als Leuchtmittel sind ausschließlich solche mit einer warm-weißen Farbtemperatur (≤ 3000 Kelvin) zulässig. Es sind ausschließlich voll abgeschlossene Lampengehäuse zu verwenden. Streulicht ist zu vermeiden. Zu diesem Zweck sind Leuchten nach oben abzuschirmen und blendfrei nach unten auszurichten. Zusätzlich ist die Leuchtpunkthöhe so niedrig wie möglich zu wählen. Beleuchtungsdauer und Intensität sind zu minimieren, soweit dies die Anforderungen an die Sicherheit des jeweils zulässigen Verkehrs ermöglichen.

Ein signifikant erhöhtes Tötungsrisiko von Vögeln an Glasbauteilen ist zu vermeiden. Bauliche Maßnahmen zur Reduktion des Kollisionsrisikos von Vögeln an Glasscheiben und spiegelnden Materialien sind in geeigneter Weise umzusetzen.
Es sind daher durchsichtige oder stark reflektierende Fassadengestaltungen zu vermeiden. Die Verwendung von Vogelschutzglas, Glasbausteinen, mattierte, eingefärbte, bombierte oder strukturierte Glasflächen sowie Markierungen von Scheiben durch Streifen- oder Punktmuster auf der gesamten Scheibe dienen der Vermeidung von Vogelschlag. Das Anbringen von Greifvogelsilhouetten ist nicht geeignet, Vogelschlag zu verhindern.

5 Grundwasser

Wird im Zuge von Baumaßnahmen (auch Erschließungsmaßnahmen) unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und die Stadt Schwabach als untere Wasserbehörde zu benachrichtigen.

Die vorübergehende Absenkung bzw. die Entnahme (Bauwasserhaltung) während der Bauarbeiten stellt einen Benutzungstatbestand nach § 9 WHG dar und bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach Art. 70a BayWG.
Eine Ableitung von Grundwasser ist höchstens kurzfristig, für die Dauer der Bauzeit, zulässig. Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig.

Werden beim Bau hohe Grund- oder Schichtenwasserstände vorgefunden, sind die Keller der Gebäude wasserdicht (z. B. als „weiße Wannen") herzustellen.

6 Leitungs- bzw. Baumschutzabstände

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 zu beachten.
Zwischen geplanten Baumstandorten und Versorgungsleitungen, ist nach dem DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen" ein Abstand von 2,50 m einzuhalten. Bei der Verlegung von Leitungen ist der gleiche Abstand zu Bäumen einzuhalten.
Sollten diese Mindestabstände im Einzelfall unterschritten werden, sind vom Verursacher entsprechende Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. die hierdurch entstehenden Kosten zu übernehmen.

Zur Sicherung der festgesetzten Bestandsbäume wird eine baumfachliche Baubegleitung empfohlen.

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

7 Stadtentwässerung

Es ist ein Überflutungsnachweis gem. DIN 1986-100 zu führen. Die Entwässerungsanlage ist so zu bemessen, dass ein ausreichender Schutz vor unplanmäßiger Überflutung gegeben ist. Die Ableitung von Oberflächenabflüssen auf öffentliche Flächen oder Nachbargrundstücke ist nicht zulässig.
Die Nachweise sind in der objektbezogenen Entwässerungsplanung zu beachten.

8 Bodendenkmäler / Bodenfunde

Es wird auf das Bodendenkmal D-5-6632-0113 (Mittelalterliche und frühneuzeitliche Stadtbefestigung von Schwabach) hingewiesen.
Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.
Bei Bodeneingriffen sind wissenschaftlich qualifizierte Untersuchungen (u.a. Ausgrabungen), Dokumentationen und Berfgungen im Auftrag der Vorhabenträger durchzuführen.

Alle Beobachtungen und Funde (z.B. Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder direkt dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden.

9 Bodenschutz

Sollte im Rahmen von Erdarbeiten Boden gefunden werden, der durch seine Beschaffenheit (Fremdbestandteile, Verfärbung, Geruch o.Ä.) einen Altlastenverdacht vermuten lässt, so sind die Erdarbeiten sofort einzustellen. Die zuständigen Stellen beim Umweltamt Schwabach und das Wasserwirtschaftsamt Nürnberg sind in diesem Fall umgehend zu verständigen.

10 Bodenarbeiten

Bauarbeiten sind bodenschonend vorzunehmen. Die Vorgaben zum besonderen Schutz des Mutterbodens und zum Umgang und zum Schutz von Boden nach DIN 19731und § 12 BBodSchV sind dabei zu beachten.
Zur Verfüllung von Baugruben darf nur nachweislich unbelastetes Material zum Wiedereinbau herangezogen werden. Bei Bedarf ist der Wiedereinbau mit den zuständigen Fachbehörden abzustimmen.

11 Baudenkmäler

Es wird auf die Baudenkmäler hingewiesen.
Innerhalb des Geltungsbereichs:
- D-5-65-000-2 Stadtbefestigung (Südliche Mauerstraße)
- D-5-65-000-236 Gasthaus mit Wirtschaftshof (Zöllnertorstraße 12)
- D-5-65-000-325 Alte Mälzerei (Südliche Mauerstraße)

Außerhalb des Geltungsbereichs angrenzend:
- D-5-65-000-233 Torhaus (Zöllnertorstraße 9)
- D-5-65-000-234 Gasthaus (Zöllnertorstraße 10)

Gemäß Art. 6 BayDSchG sind Maßnahmen am und im Baudenkmal mit den Denkmalschutzbehörden abzustimmen bzw. sind diese erlaubnispflichtig.
Auch Maßnahmen in der Nähe von Baudenkmälern, die sich auf Bestand und Erscheinungsbild des Baudenkmals auswirken können, sind erlaubnispflichtig. Das betrifft auch Nebenanlagen mit ihren Überdachungen und Einhausungen sowie die Freiraumgestaltung in Denkmalnähe.

12 Immissionsschutz

Die Festsetzungen zum baulichen Schallschutz beziehen sich auf die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen.

Die konkrete Auslegung der baulichen Maßnahmen zum Schallschutz gegen Außenlärm (Art und Güte der Außenbauteile und der Zusatzeinrichtungen) erfolgt im Rahmen der Objektplanung.

Ein Betrieb der Außenbewirtung ist nur bis 22.00 Uhr zulässig. Um zu gewährleisten, dass sich nach 22.00 Uhr keine Gäste mehr im Freien aufhalten, ist die Bewirtung frühzeitig genug einzustellen.

H - Anlage zu den textlichen Festsetzungen

1 Schwabacher Sortimentsliste 2019

Zur Zentrenrelevanz von Sortimenten ("Schwabacher Sortimentsliste")					
zentrenrelevante Sortimente				nicht-zentrenrelevant Sortimente	
nahversorgungsrelevant**	WZ 2008*	zentrenrelevant	WZ 2008*	nicht-zentrenrelevant	WZ 2008*
Nahrungs- und Genussmittel	47.2	Bekleidung, Wäsche	47.71	Möbel, Küchen	47.59.1
Getränke	47.25	Lederwaren, Schuhe	aus 47.72	Camping (ohne Zubehör)	aus 47.64.2
Drogerie-, Kosemtikartikel	aus 47.75	Haushaltswaren	aus 47.59.9	Sportgroßgeräte	aus 47.64.2
Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel	aus 47.75	Glas, Porzellan, Keramik	47.59.2	Bettwaren, Matratzen	47.51
Pharmazeutika, Reformwaren	47.73	Geschenkartikel	aus 47.78.3	Leuchten/ Lampen	aus 47.59.9
Schnittblumen	aus 47.76.1	Spielwaren	47.65	Rolläden, Markisen	aus 47.53
Zeitungen, Zeitschriften	47.62.1	Optik, Augenoptik, Hörgeräte	47.78.1 aus 47.74	Bodenbeläge, Teppiche, Tapeten, Fliesen	aus 47.53 aus 47.52
		Uhren, Schmuck	47.77	Kfz- und Motorradzubehör	45.32
		Sportartikel (ohne Sportgroßgeräte)	aus 47.64.2	Sanitärbedarf	aus 47.52
		Sportbekleidung, Sportschuhe	aus 47.71 aus 47.72	Gartenbedarf, Gartenmöbel, Pflanzen	aus 47.52.1 aus 47.76.1
		Bücher, Papier, Schreibwaren	47.61 47.79.2 47.62.2	Elektrogroßgeräte, Installationsmaterial	47.54 aus 47.52
		Elektrokleingeräte	aus 47.54	Büromöbel	aus 47.59.1
		Computer und Zubehör	aus 47.41 aus 47.43	Kinderwagen	aus 47.59.9
		Unterhaltungselektronik	47.43 47.63	Maschinen, Werkzeuge	aus 47.52
		Bild- und Tonträger	47.63	Bauelemente, Baustoffe	aus 47.52
		Telekommunikation und Zubehör	47.42	Eisenwaren, Beschläge	aus 47.52
		Foto	47.78.2	Farben, Lacke	aus 47.52.3
		Heimtextilien	aus 47.51	Kamine, Kachelöfen	aus 47.52
		Handarbeitsbedarf, Kurzwaren, Stoffe	aus 47.51	Tierfutter	aus 47.76.2
		Bettwäsche	aus 47.51	sonstiger zoologischer Bedarf und lebende Tiere	47.76.2
		Gardinen	aus 47.53		
		Sanitätsbedarf	47.74		
		Musikinstrumente und Zubehör	47.59.3		
		Kunstgewerbe, Bilder, Bilderrahmen	aus 47.78.3		
		Angeln, Waffen, Jagdbedarf	aus 47.64.2 aus 47.78.9		
		Erotikartikel	aus 47.78.9		
		Parfümerieartikel	aus 47.75		
		Fahrräder und Zubehör	47.64.1		
Quelle: Dr. Lademann & Partner. * Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistischen Bundesamtes, Ausgabe 2008 ** nahversorgungsrelevante Sortimente sind zugleich auch zentrenrelevant. Nicht aufgeführte Sortimente sind dem nicht-zentrenrelevanten Bedarf zuzuordnen.					

2 Pflanzenliste

1 Schmalkronige Bäume entlang Baratier-Weg:
Solitärbaum, StU 45-50, mDb, ew, 5-6x verpflanzt, Gesamthöhe 700-900, Breite 300-400
- Acer platanoides ´Columnare' / Säulen-Spitz-Ahorn
- Carpinus betulus 'Fastigiata' / Pyramiden-Hainbuche
- Liquidambar styraciflua 'Slender Silhouette' / Säulen-Amberbaum
- Quercus robur 'Fastigiata' / Säulen-Eiche

2 Straßenbäume entlang Reichswaisenhausstraße
Solitärbaum, StU 25-30, mDb, ew, 4-5x verpflanzt, Gesamthöhe 400-500, Breite 200-300
- Acer campestre 'Elsrijk' / Feld-Ahorn
- Carpinus betulus 'Frans Fontaine' / Hainbuche

3 Bäume zur Stellplatzüberstellung und für Retentionsdach
Solitärbaum, StU 20-25, mDb, ew, 4-5x verpflanzt, Breite 100-200
- Amelanchier lamarckii / Kupfer-Felsenbirne
- Cornus mas / Kornelkische
- Gleditsia tiacanthos 'Sunburst' / Gold-Gleditschie

4 Bäume im privaten Freiraum
Hochstamm, StU 20-25, mDb, ew, 4x verpflanzt
- Prunus sargentii / Japanische Blütenkirsche
- Prunus subhirtella / Japanische Blütenkirsche

5 Groß- und Normalsträucher
Strauch/Solitär, mB/mTb, 2-3x verpflanzt, 100-150 h
- Amelanchier ovalis / Sauerdorn
- Berberis vulgaris / Sauerdorn
- Carpinus betulus / Hainbuche
- Cornus mas / Kornelkirsche
- Coryllus avellana / Haselnuss
- Ligustrum vulgare / Liguster
- Rosa rubiginosa / Wein-Rose
- Sambucus nigra / Schwarzer Holunder
- Syringa vulgaris / Gewöhnlicher Flieder

6 Bodendecker / Kleingehölze
Strauch, mB/mTb/Co, 40-60 h bzw. 30-40 br
- Cornus sericea 'Kelseyi' / Gelbholz-Hartriegel
- Hypericum calycinum / Niedriges Johanniskraut
- Ligustrum vulgare 'Lodense' / Zwerg-Liguster
- Lonicera nitida 'Maigrün' / Heckenkirsche
- Potentilla fruticosa i.S. / Fünffingerstrauch
- Philadelphus-Hybr. i.S. / Falscher Jasmin
- Ribes alpinum 'Schmidt' / Alpen-Johannisbeere
- Rosa i. S. / Bodendeckerrosen
- Salix eleagnos 'Angustifolia' / Lavendel-Weide
- Syringa microphylla 'Superba' / Zwerg-Duftflieder

7 Klettergehölze
Sol., Co, 3x verpflanzt, 150-200 h
- Akebia quinata / Fingerblättrige Akebie
- Aktinidia arguta / Strahlengriffel (Kiwi)
- Ampelopsis glandulosa / Ussuri-Scheinrebe
- Clematis i.S. / Waldrebe
- Lonicera x heckrottii 'Goldflame' / Geißblatt

8 Stauden und Gräser
- Achillea i.S. / Schafgarbe
- Alcea i.S. / Stockrose
- Alchemilla mollis / Frauenmantel
- Anemone i.S. / Anemone
- Aquilegia i.S. / Akelei
- Astrantia major i.S. / Sterndolde
- Brunnera i.S. / Kaukasusvergissmeinnicht
- Buglossoides purpurocaerulea / Blauroter Steinsame
- Campanula i.S. / Glockenblume
- Carex i.S. / Segge
- Echinacea i.S. / Sonnenhut
- Festuca i.S. / Schwingel
- Geranium i.S. / Storchenschnabel
- Hemerocallis i.S. / Taglilie
- Lamium i.S. / Taubnessel
- Lavandula i.S. / Lavendel
- Luzula i.S. / Hainsimse
- Omphalodes verna / Frühlings-Gedenkemein
- Salvia i.S. / Salbei
- Sedum i.S. / Fetthenne
- Stipa i.S. / Federgras
- Veronica i.S. / Ehrenpreis
- Vinca minor / Immergrün

Die Stadt Schwabach erlässt gemäß Beschluss des Stadtrates vom .... folgende Satzung auf Grund von:

- 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 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)
- 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 §§ 2, 3, 4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 215, S. 699, S. 667)
- 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 § 1 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 637)
- 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 § 10 des Gesetzes vom 25. Juli 2025 (GVBl. S. 254)
- 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 4 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)
- des Bayerischen Straßen- und Wegegesetzes (BayStrWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. Oktober 1981 (BayRS 91-1-B), zuletzt geändert durch §§ 1 und 2 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 699)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) 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)
- Plansicherstellungsgesetz (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 des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes VEP S-XI-24 im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB i.V.m. § 2 Abs.1 BauGB wurde mit Beschluss des Stadtrates vom 26.04.2024 eingeleitet. Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt Nr. 19 vom 17.05.2024 bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde im Amtsblatt der Stadt Schwabach Nr. 19 vom 17.05.2024 ortsüblich bekanntgemacht und vom 21.05.2024 bis 25.06.2024 durchgeführt.
Im Zeitraum vom 21.05.2024 bis 25.06.2024 fand die Unterrichtung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB statt.

3. Die Billigung des Bebauungsplanentwurfes inkl. Grünordnungsplan sowie des Vorhaben- und Erschließungsplans erfolgte mit Beschluss des Stadtrates vom 24.10.2025.

4. Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs.2 BauGB wurde im Amtsblatt der Stadt Schwabach Nr. 41 vom 31.10.2025 bekannt gemacht und vom 10.11.2025 bis einschließlich 12.12.2025 durchgeführt .
Gleichzeitig wurde den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs.2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

5. Der vom Investor unterschriebene Durchführungsvertrag wurde vor dem Satzungsbeschluss in der Sitzung des Stadtrates vom __.__.____ beschlossen und danach von Seiten der Stadt Schwabach unterzeichnet.

A41 Schwabach, den __.__.____
gez. STADT SCHWABACH

(Siegel) gez.
Ricus Kerckhoff
Stadtbaurat

6. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan VEP S-XI-24 wurde mit Beschluss des Stadtrates vom __.__.____ gemäß § 10 Abs.1 BauGB als Satzung beschlossen.

A 41 R4 Stadt Schwabach, den
STADT SCHWABACH

(Siegel) Peter Reiß
Oberbürgermeister

7. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan VEP S-XI-24 bestehend aus einer Planzeichnung, einem Vorhaben- und Erschließungsplan und den textlichen Festsetzungen mit beigefügter Begründung wird hiermit ausgefertigt.

A 41 R4 Stadt Schwabach, den
STADT SCHWABACH

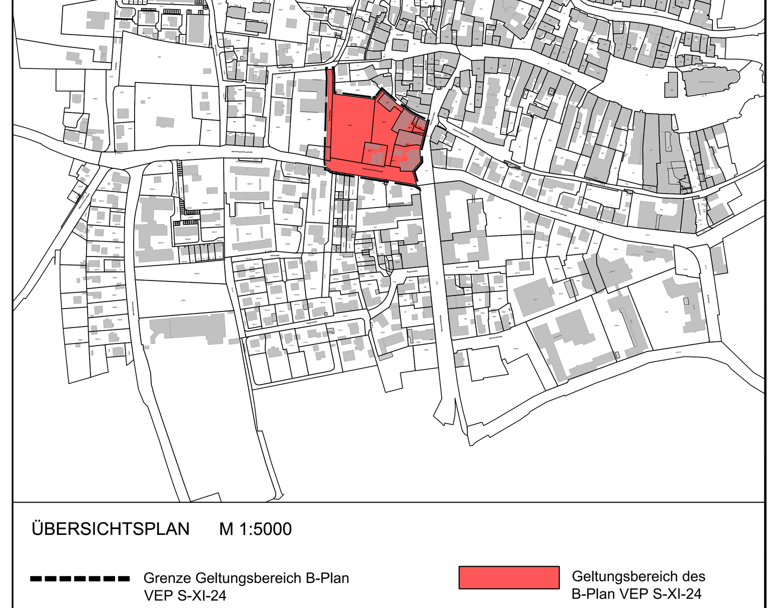
(Siegel) Peter Reiß
Oberbürgermeister

8. Der Satzungsbeschluss wurde im Amtsblatt der Stadt Schwabach Nr. __ vom __.__.____ ortsüblich bekannt gemacht. Mit dem Tag der Bekanntmachung trat dieser Bebauungsplan in Kraft.

A41 Stadt Schwabach, den
STADT SCHWABACH

(Siegel) Ricus Kerckhoff
Stadtbaurat

9. Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplans VEP S-XI-24 treten frühere planungsrechtliche Festsetzungen, die diesem Bebauungsplan entsprechen oder widersprechen, außer Kraft.



ÜBERSICHTSPLAN M 1:5000

Grenze Geltungsbereich B-Plan VEP S-XI-24

Geltungsbereich des B-Plan VEP S-XI-24

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

STADT SCHWABACH
Die Goldschlägerstadt.

PROJEKT

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan VEP S-XI-24 "Goldschlägerhof - Zöllnertorstraße"

AMTSLEITUNG Herr Morawietz
PLANUNG C.P./ Vogelsang
GEZEICHNET C.P./ Vogelsang
GEÄNDERT

Schwabach, den 19.03.2026

PROJEKTLEITUNG
Tel.: 09122 860 578
Herr Schwartzkopff

PLANBEZEICHNUNG / STAND	MAßSTAB	PLANNR.	PLANGRUNDLAGE
Bebauungsplan / Satzung	1 : 500		DFK Stand 2024