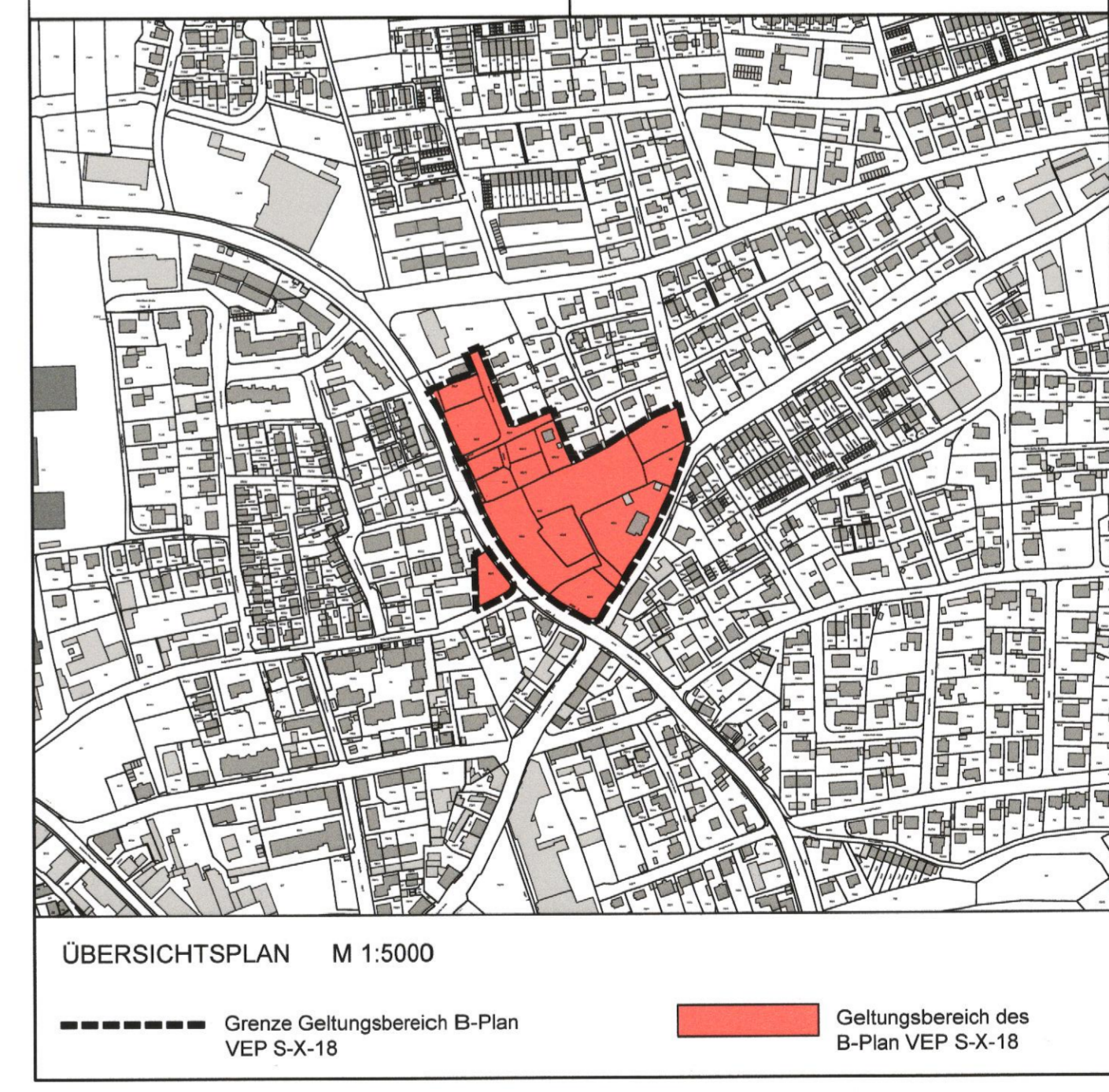


Die Stadt Schwabach erlässt gemäß Beschluss des Stadtrates vom 26.07.2024 folgende Satzung auf Grundlage:

- 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. 3789), 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 § 4 des Gesetzes vom 07. Juli 2023 (GVBl. S. 327)
- der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO, insbesondere Art. 23, 24) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1995 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 4. Juni 2024 (GVBl. S. 98)
- des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG, insbesondere §§ 13, 19, 44) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I. S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 8. Mai 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 153)
- 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 13 des Gesetzes vom 8. Mai 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 151)
- des Bayerischen Straßen- und Weggesetzes (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 Planstellenverordnungs (PlanStV) 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

- Die Aufteilung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes VEP S-X-18 inkl. Grundrissplan in beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB i.V.m. § 2 Abs. 1 BauGB wurde mit Beschluss des Stadtrates vom 30.09.2021 eingeleitet. Der Aufteilungsbeschluss wurde im Amtsblatt der Stadt Schwabach Nr. 62 vom 08.10.2021 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde im Amtsblatt der Stadt Schwabach Nr. 62 vom 08.10.2021 ortsüblich bekannt gemacht und vom 18.10.2021 bis 19.11.2021 durchgeführt. Im o.g. Zeitraum fand die Unterrichtung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB statt.
- Die Billigung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurfes inkl. Grundrissplan sowie des Vorhaben- und Erschließungsplans erfolgte mit Beschluss des Stadtrates vom 01.07.2022.
- Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde im Amtsblatt der Stadt Schwabach Nr. 31 vom 05.08.2022 ortsüblich bekannt gemacht und vom 15.08.2022 bis 23.09.2022 durchgeführt. Gleichzeitig wurde den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.
- Die Billigung des überarbeiteten vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurfes inkl. Grundrissplan sowie Vorhaben- und Erschließungsplans erfolgte mit Beschluss des Stadtrates vom 30.06.2023.
- Die erneute öffentliche Auslegung gem. § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB wurde im Amtsblatt der Stadt Schwabach Nr. 28 vom 07.07.2023 ortsüblich bekannt gemacht und vom 17.07.2023 bis 27.08.2023 durchgeführt. Gleichzeitig wurde den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.
- Der vom Investor unterschriebene Durchführungsvertrag wurde vor dem Satzungsbeschluss in der Sitzung des Stadtrates vom 17.05.2024 beschlossen und danach von Seiten der Stadt Schwabach unterzeichnet.
- Der vorhabenbezogene Bebauungsplan VEP S-X-18 inkl. Grundrissplan bestehend aus einer Planzeichnung, einem Vorhaben- und Erschließungsplan und den textlichen Festsetzungen mit beigefügter Begründung wird hiernit ausgetriggert.
- Der Satzungsbeschluss wurde im Amtsblatt der Stadt Schwabach Nr. 47 vom 29.11.2024 ortsüblich bekannt gemacht. Mit dem Tag der Bekanntmachung trat dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan inkl. Grundrissplan gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.
- Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplans VEP S-X-18 treten frühere planungsrechtliche Festsetzungen, die diesem Bebauungsplan entsprechen oder widersprechen, außer Kraft.



A - Planungsrechtliche Festsetzungen

WA1	Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO mit Angabe der Teilfläche
MU1	Urbanes Gebiet (MU) gemäß § 6a BauNVO mit Angabe der Teilfläche
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 2,8	maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ)
WHmax 357,0m	maximal zulässige Wandhöhe von Hauptbaukörpern in Meter über Normalhöhennull (NHN)
z.B. III	maximal zulässige Anzahl an Vollgeschossen
z.B. IV-V	minimal und maximal zulässige Anzahl an Vollgeschossen
Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22-23 BauNVO)	
o/a	offene / abweichende Bauweise
	Baugrenze
	Baulinie
	Baugrenze für separate Balkonanlagen
Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)	
	Stellplatz
	Stellplatz und Garagen
	Sammelplatz für Abfall- bzw. Wertstoffe
	Fläche für Gartenhäuschen
	Fläche für Fahrradhaus
	Fläche für Notausgang Tiefgarage
	Gemeinschaftsgarage (G) / Gemeinschaftstiefgarage (TG)
	Zufahrtbereich Garage/Tiefgarage
	Einfahrtbereich Grundstück
Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	
	Öffentliche Straßenverkehrsfläche
	Öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung Hier: Quartiersplatz
	Öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung Hier: Fuß- und Radweg, Durchfahrt Ver- und Entsorgung
	Straßenbegrenzungslinie
Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)	
	Versorgungsfläche mit Zweckbestimmung Hier: Transformator

B - Gestalterische Festsetzungen

	Flachdach mit maximaler Dachneigung
	Satteldach oder Walmdach, mit einer minimalen Dachneigung von 30°
	Flirstrichung

C - Grünordnung

	Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Hier: Straßenbegleitgrün
	Private Grünfläche mit Zweckbestimmung Hier: Eingrünung
	Private Grünfläche mit Zweckbestimmung Hier: Garten
	Private Grünfläche mit Zweckbestimmung Hier: Straßenbegleitgrün
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
	Erhalt von Bäumen
	Anpflanzen von Bäumen (mit Standortbindung)
	Anpflanzen von Bäumen (ohne Standortbindung)

D - Nachrichtliche Übernahmen / Hinweise

	Bestehende Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer
	Bestehende Gebäude mit Hausnummer
	Bemaßung in Metern
	Einzeldenkmal
	Biotopekartierung der Stadt Schwabach Hier: Biotopefläche Nr. SC-0383-001 "Zwei Aletischen westlich des Waldriedhofes"

REFERAT FÜR STADTPLANUNG UND BAUWESEN		STADT SCHWABACH	
STADTPLANUNGSAMT		Die Goldschlägerstadt.	
Abrecht-Achilles-Strasse 6/6, 91268 Schwabach, E-Mail: stadtplanung@schwabach.de			
PROJEKT	Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem Grundrissplan VEP S-X-18		AMTSLEITUNG Daniel Morawietz
"Stadtgold - Stadtquartier ehem. Fabrikgelände Niehoff an der Fürther Straße"			PLANUNG C/P/Vogelgang
			GEZEICHNET C/P/Vogelgang
			GEÄNDERT
			Schwabach, den 12.11.2024
			PROJEKTLEITUNG
			Herr Kullik
			Tel.: 09122 860 521
PLANBEZEICHNUNG / STAND	MAßSTAB	AUSFERTIGUNG	PLANGRUNDLAGE
Bebauungsplan / Rechtskraft	1 : 500	2.	DFK Stand April 2021

Blick in die Fürther Straße aus Süden



Quartiersplatz zwischen BA3 und BA4



Blick auf den BA5 von der Limbacher Straße



Freianlagen des BA5 entlang der nördl. Grundstücksgrenze



Neue Erschließungsstraße entlang BA5



Übersicht Bauabschnitte



Blick in die Fürther Straße aus Norden



Blick in die Fürther Straße aus Süden



Blick auf den Innenhof des BA2 vom Nasbacher Weg



Blick auf den BA4 von der Limbacher Straße



Blick auf Kita im BA5 vom Hochgericht



Freiflächenplan inklusive Fahrspur der Feuerwehr (lila) und von Pkw (grau)



Ruhender Verkehr (dunkel) und Fußgängerverbindungen (hell)



Müll - Sammelstellen (flächig) und Aufstellflächen (schraffiert)



Rigolen (lila flächig = privat / lila schraffiert = öffentlich) und Solaranlagen (rot)



Ansichten Bauabschnitt 5 (BA 5)



Ansichten Bauabschnitt 1 (BA 1)



Legende

<p>VEGETATION:</p> <ul style="list-style-type: none"> Bestandbaum, Schnitt nach Baum-SV 01 Stadt Schwabach Bestandbaum, Laubbäum, Bestandeserhaltung gem. Baumbestandsplan 01/1 v. 16.10.2019/Verweisung v. 12.11.2020 Bestandbaum, Nadelbaum, Bestandeserhaltung gem. Baumbestandsplan 01/1 v. 16.10.2019/Verweisung v. 12.11.2020 Neu- und Ersatzpflanzung Strauch-Neu- und Ersatzpflanzung Schnittfläche Bestand 	<p>SCHNITTFLÄCHEN:</p> <ul style="list-style-type: none"> Schnittfläche Neupflanzung Pflanzfläche, z. B. Mischpflanzung, Gräser und Staudenpflanzung Pflanzfläche, niedrig, z. B. Bodendecker Rasen, z. B. Gebirgsrasen, Spielflächen Schotterrasen (Pflanzfläche) Wiese, z. B. extensive extensive Anbau, 12-20jährig, Anbauzeitung je nach Standort <p>BELAGSFLÄCHEN:</p> <ul style="list-style-type: none"> belagbare Flächen, z. B. Asphaltbelag Flächen für Fußgänger und Radfahrer (z. B. Betonpflaster, Kleinformatig, grau, Dicke ca. 8cm) Rasenpflanzflächen, z. B. Beton, grau, Dicke ca. 8cm Beton-, Feinstein-/Zielfläche, grau, z. B. 40/40/3cm wasserundurchlässiger Belag, z. B. wasserundurchlässige Dicke Schotter-/ Kieszuschüttung Spezielle Holzbockschicht 	<p>ENTWÄSSERUNG:</p> <ul style="list-style-type: none"> Spezielle Realisierung Spezielle Sandeinschüttung Spezielle EPDM-Belag <p>ENFASSUNGEN:</p> <ul style="list-style-type: none"> Kantenstein Tief-/ Hochbord Einsenkung <p>ENTWÄSSERUNG:</p> <ul style="list-style-type: none"> Entwässerungsrinne mit Einlaufkasten Fassadenrinne Stollenablauf Hofablauf <p>ENBAUTEN:</p> <ul style="list-style-type: none"> Wand-/Mauer Bestand Mauernschellen (Betonfertigteile) Erdbebung mit Dachern nach nach näher gelistet 	<p>PLANSYMBOL:</p> <ul style="list-style-type: none"> Barrierefreie Gestaltung Flurkategorie nach nicht definiert Flurkategorie neu Grundstücksgrenzen Grundstücksgrenze <p>ANDERE:</p> <ul style="list-style-type: none"> Trappenanlage, z. B. Blockstufen Aufkantung/ Stütze Nebengebäude mit externer Dachbegrenzung, z. B. Müll- / Fahrradabstellanlagen Abgrenzung belagbare/ fußläufige Bereiche, z. B. Puffer Fahrradabstellplätze, z. B. Fahrradbügel Blanchierung Schleppspur PKW Fahrspur 4-stufige Müllfahrzeug Flächen für die Feuerwehr Zugang/ Zufahrt Baugraben (S0381/001) nach Bayern-Merkmal "Zwei-Abstände" westlich des "Vollkreisverkehrs"
--	--	---	---

Ansichten Bauabschnitt 2-4 (BA 2-4)



Dieser Vorhaben- und Erschließungsplan besteht aus 2 Teilen und ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans VEP S-X-18 "Stadtgold - Stadtquartier ehem. Fabrikgelände Niehoff an der Fürther Straße". Dieser wird hiermit ausgeteilt.

Stamps and signatures of the planning authority.



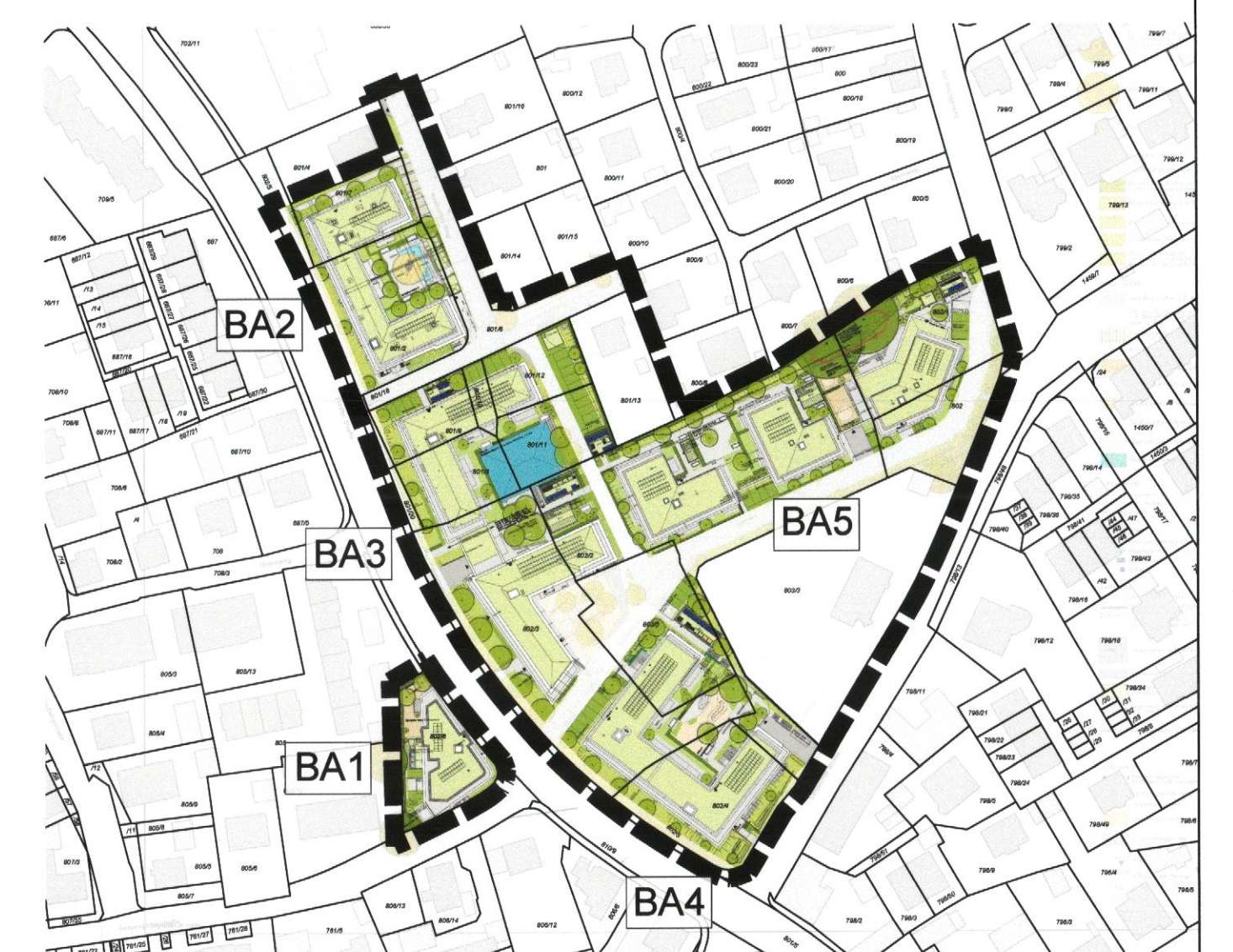
ÜBERSICHTSPLAN M 1:5000

REFERAT FÜR STADTPLANUNG UND BAUWESEN STADTPLANUNGSAMT Abrecht-Achilles-Straße 6/8, 91126 Schwabach, E-Mail: stadtplanung@schwabach.de		STADT SCHWABACH Die Goldschlüsselstadt.	
PROJEKT Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan VEP S-X-18 "Stadtgold - Stadtquartier ehem. Fabrikgelände Niehoff an der Fürther Straße"		AMTSLEITUNG Daniel Morawietz PLANUNG C.P./Vogelgang GEZEICHNET C.P./Vogelgang GEÄNDERT Schwabach, den 12.11.2024	
PLANBEZEICHNUNG / STAND Vorhaben- und Erschließungsplan 1 / Rechtskraft		MAßSTAB 1 : 500	AUSFERTIGUNG 2.
PLANGRUNDLAGE DFK Stand April 2021		PROJEKTLEITUNG Herr Kuleck Tel.: 09122 980 621	

Geschossweise Nutzungen



Übersicht Bauabschnitte & Legende



Funktionsfläche		externe Begriffe	
1 Zimmer	Gewerbe	Dächer	Photovoltaik nach energetischer Erfordernis
2 Zimmer	Gewerbe	Technik	
3 Zimmer	Technik	Verkehrfläche	
4 Zimmer	Verkehrfläche	Keller	
5 Zimmer	Keller		

Dieser Vorhaben und Erschließungsplan besteht aus 2 Teilen und ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans VEP S-X-18 "Stadtgold - Stadtquartier ehem. Fabrikgelände Niehoff an der Fürther Straße". Dieser wird hiermit ausgefertigt.

A.41 R.4
 Schwabach, den 15.11.2024
 STADT SCHWABACH
 Peter Reiß
 Oberbürgermeister



ÜBERSICHTSPLAN M 1:5000
 - - - - - Grenze Geltungsbereich B-Plan VEP S-X-18
 ■ Geltungsbereich des B-Plan VEP S-X-18

REFERAT FÜR STADTPLANUNG UND BAUWESEN STADTPLANUNGSAMT Albrecht-Archiv-Str. 6/8, 91126 Schwabach, E-Mail: stadtplanung@schwabach.de		STADT SCHWABACH Die Goldschlagersiedl.	
PROJEKT Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan VEP S-X-18 "Stadtgold - Stadtquartier ehem. Fabrikgelände Niehoff an der Fürther Straße"		AMTLEITUNG Daniel Mrowietz PLANUNG C.P./Vogelgang GEZEICHNET C.P./Vogelgang GEÄNDERT Schwabach, den 12.11.2024	
PLANZEICHNUNG / STAND Vorhaben- und Erschließungsplan 2 / Rechtskraft		MAßSTAB 1 : 750	AUSFERTIGUNG 2. PLANGRUNDLAGE DFK Stand April 2021