

- ### 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 lagemäßig 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. | Firsthöhe max. |
| Bauweise | zul. Haustyp |

- FD max 5° Flachdach mit maximaler Dachneigung
- SD min 20° - max 30° Satteldach mit einer minimalen und maximalen Dachneigung
- PD max 12° Puttdach mit einer maximaler Dachneigung von 12°
- I / II 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 Firsthöhe bei SD und PD
- o/ a offene/ abweichende Bauweise gemäß § 22 BauNVO
- Einzelhäuser
- Hausgruppen

- #### B. Hinweise
- Bestehende Hauptgebäude mit Hausnummern
 - Bestehende Nebengebäude
 - Bestehende Grundstücksgrenzen
 - Flurnummern

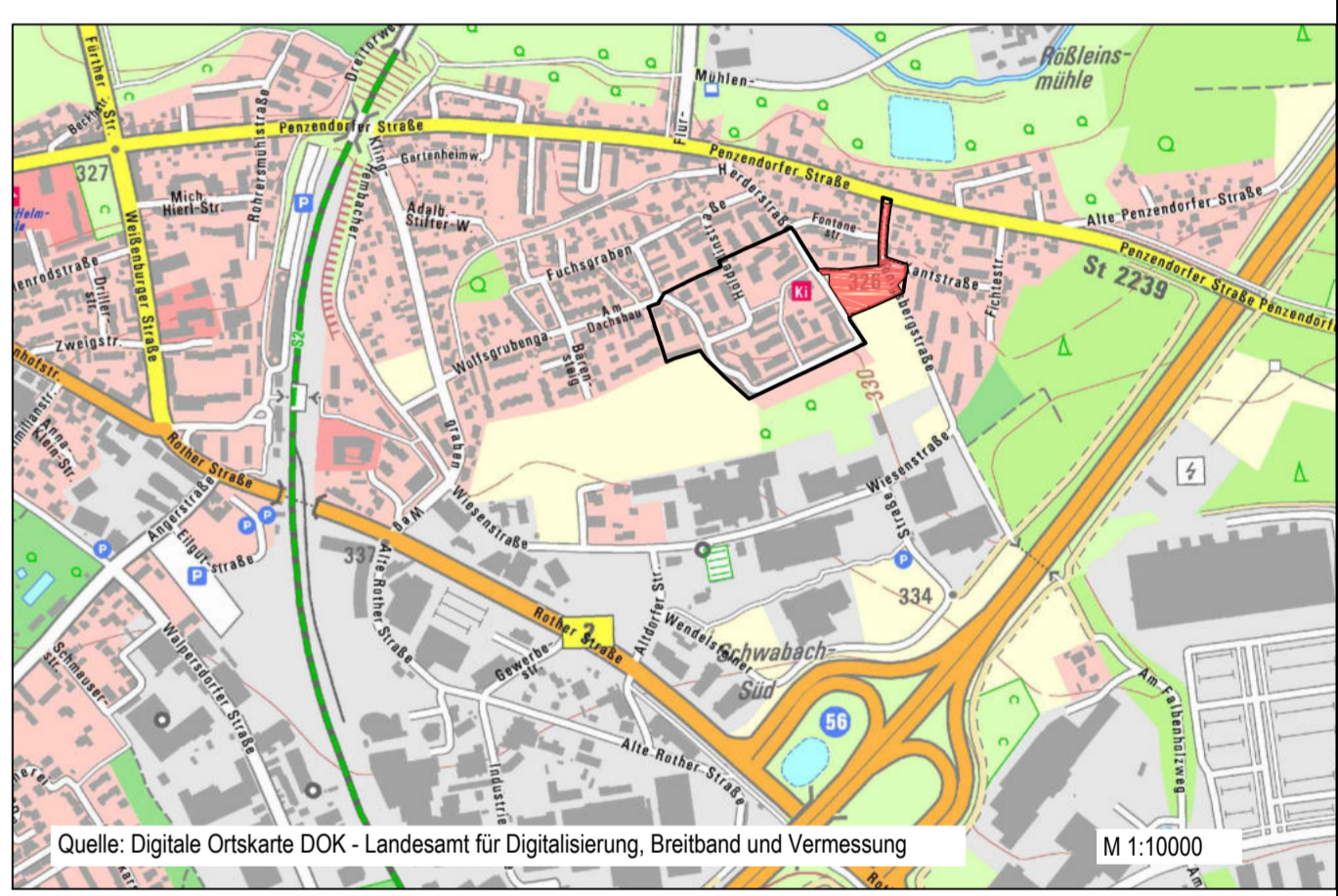
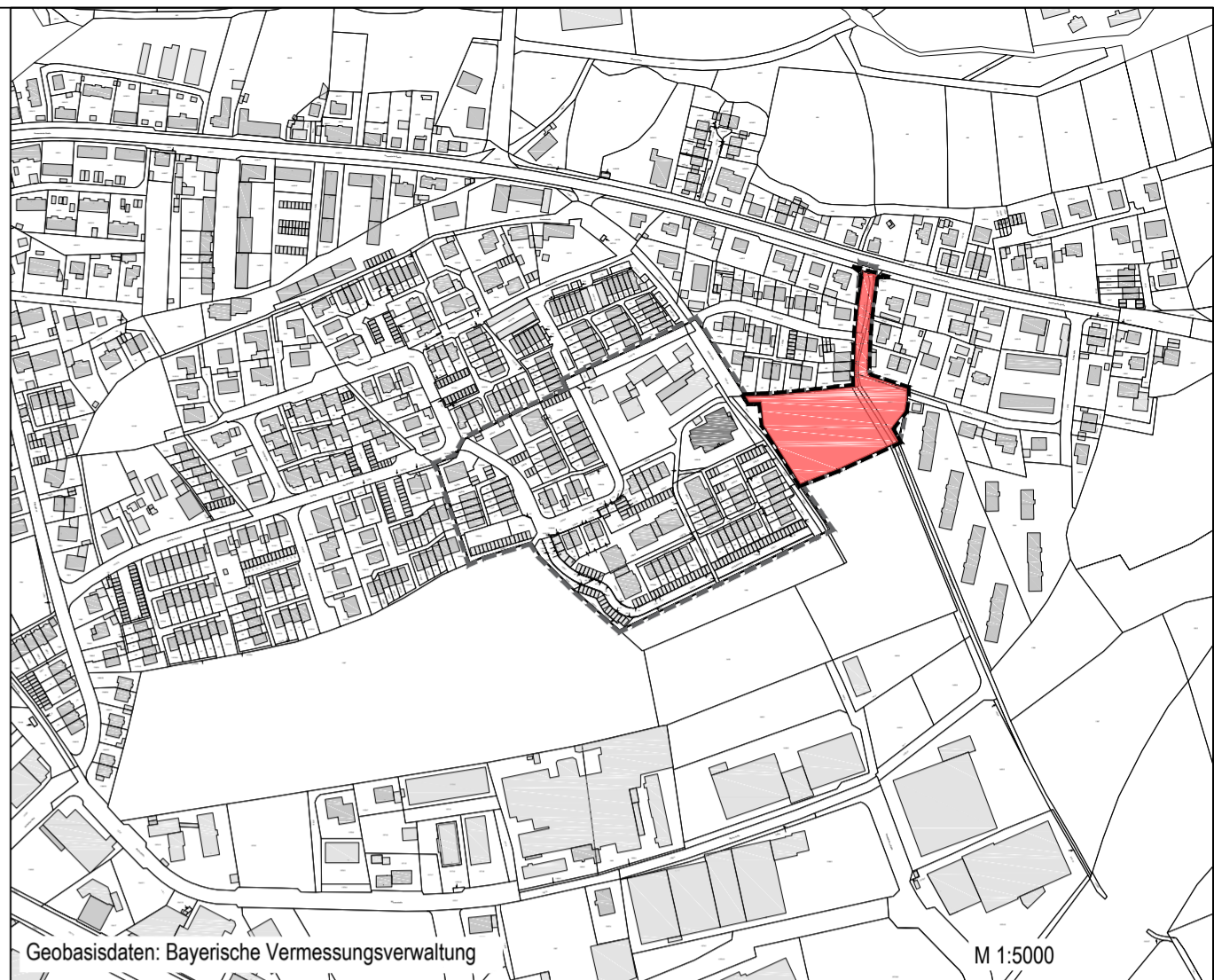
| WA1 | WA2 | WA3 |
|------------------------|----------------|----------------|
| I / II | II - III | III - IV |
| 0,7 | 1,4 | 1,4 |
| 0,4 | 0,4 | 0,4 |
| 7,00m | 336,50m ü. NNH | 342,75m ü. NNH |
| 4,50m/ 7,00m | --- | --- |
| SD = 8,50m/ PD = 9,50m | --- | --- |
| a | o | o |

- vorgeschlagene Bebauung
- vorgeschlagene Straßenplanung
- Kanaldeckelhöhen in Meter über Normalhöhenull (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 Billigung des überarbeiteten Bebauungsplanentwurfes inkl. Grünordnungsplan erfolgte mit Beschluss des Stadtrates vom 06.05.2025
- 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 30.04.2026 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. 21 vom 15.05.2026 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

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

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

PROJEKTLEITUNG
Tel.: 09122 860 530
jella.rohde@schwabach.de

| PLANBEZEICHNUNG | MASSSTAB | AUSFERTIGUNG | PLANGRUNDLAGE |
|-----------------|----------|--------------|------------------------|
| Bebauungsplan | 1 : 500 | 1 | DFK Stand Oktober 2024 |