



### 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 lagernäßig 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
Vollgeschoss	Geschossflächenzahl
Grundflächenzahl	Attika max.
Wandhöhe max.	Firsthöhe max.
Bauweise	zul. Haustyp

- Flachdach mit maximaler Dachneigung
- Satteldach mit einer minimalen und maximalen Dachneigung
- Pultdach mit einer maximalen Dachneigung von 12°
- maximal zulässige Anzahl an Vollgeschossen
- minimal und maximal zulässige Anzahl an Vollgeschossen
- maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ)
- maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)
- Höhe baulicher Anlagen: maximale Attikahöhe
- max. Wandhöhe in Meter
- maximale Firsthöhe bei SD und PD
- offene/ abweichende Bauweise gemäß § 22 BauNVO
- Einzelhäuser
- Hausgruppen
- max. Höhe des Fertigfußbodens in Meter über Normalhöhennull z.B. 327,00 m ü. NHN

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

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

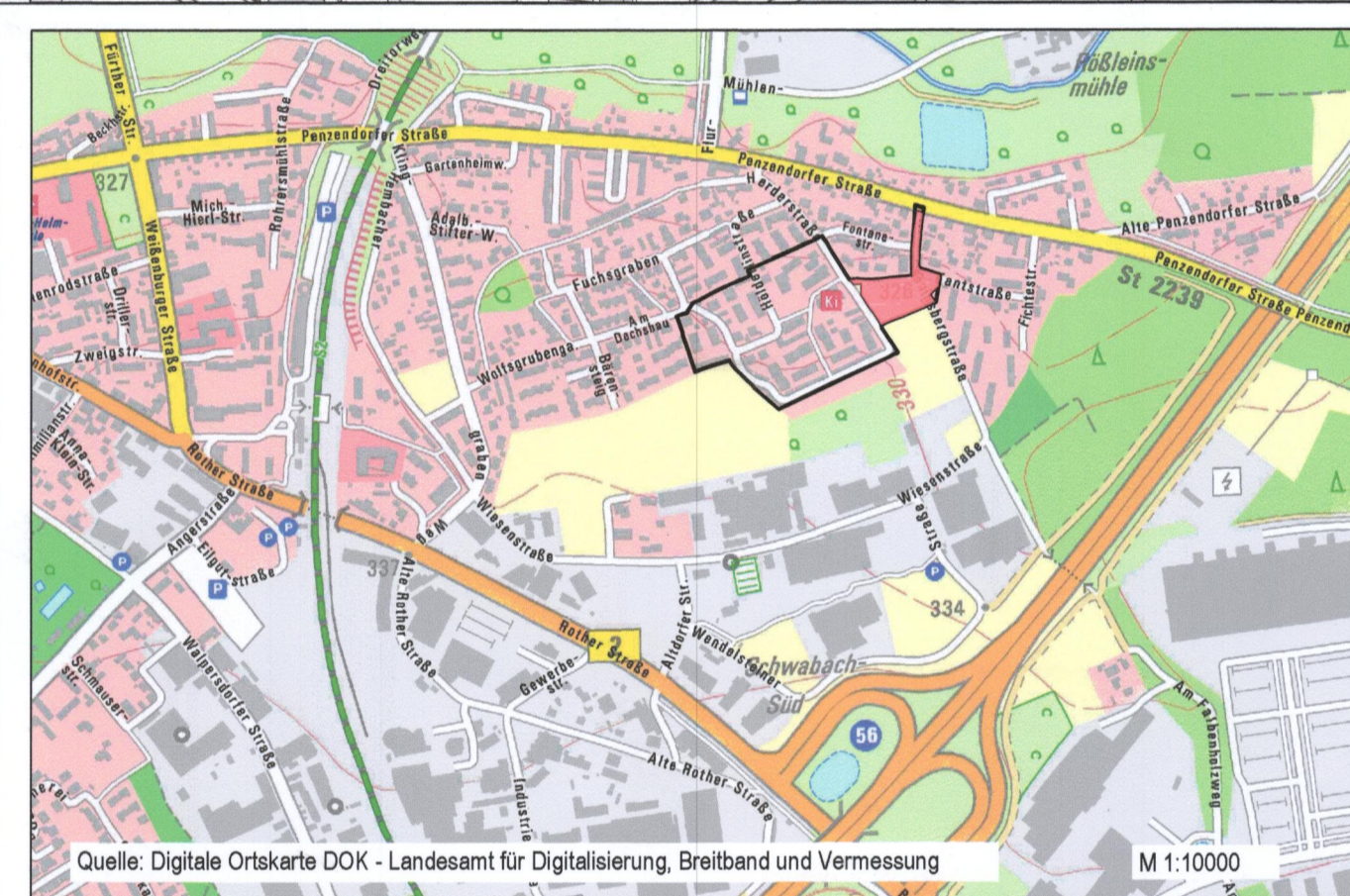
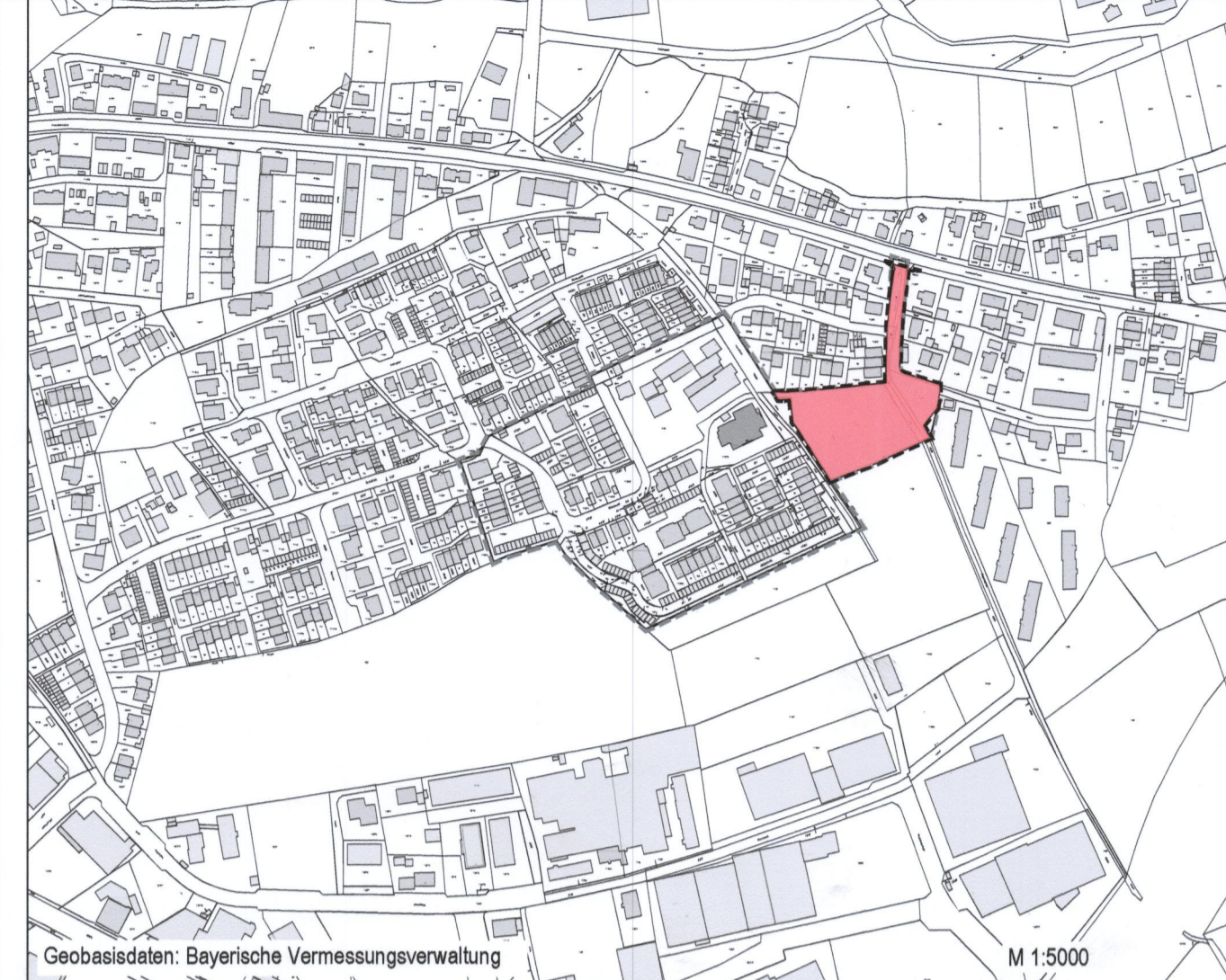
- vorgeschlagene Bebauung
- vorgeschlagene Straßenplanung
- Kanaldeckelhöhen in Meter über Normalhöhennull (m. ü. NHN)
- Höhengichtlinien in NHN
- Verbindliche Maßzahl in Meter
- Böschung
- Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

#### 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.  
Schwabach, den 12.05.2026  
STADT SCHWABACH  
Peter Reil, Oberbürgermeister
  - Dieser Bebauungsplan inkl. Grünordnungsplan, bestehend aus dem Planblatt und den textlichen Festsetzungen mit beigefügter Begründung, wird hiermit ausgefertigt.  
Schwabach, den 12.05.2026  
STADT SCHWABACH  
Peter Reil, Oberbürgermeister
  - 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.  
Schwabach, den 16.05.2026  
STADT SCHWABACH  
Peter Reil, Oberbürgermeister
- Schwabach, den 12.05.2026  
STADT SCHWABACH  
Ricus Kerschhoff, Stadtbaumeister



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

<b>REFERAT FÜR STADTPLANUNG UND BAUWESEN</b> STADTPLANUNGSAMT Albrecht-Achilles-Straße 6/8, 91126 Schwabach, E-Mail: stadtplanung@schwabach.de		<b>STADT SCHWABACH</b> Die Goldschlägerstadt.
PROJEKT <b>S-92-98 Teil A, 1. Änderung</b> 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 <b>Bebauungsplan</b>	MASSSTAB <b>1 : 500</b>	AUSFERTIGUNG <b>1</b>
PLANGRUNDLAGE <b>DFK Stand Oktober 2024</b>		