

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 m ²	SD	Dachform
GF Geschossfläche	900 m ²	a	Bauweise

Art der baulichen Nutzung	MU 2'		
GRZ Grundflächenzahl	0,6	FD, SD, MD	Dachform
GFZ Geschossflächenzahl	1,3	a	Bauweise

Art der baulichen Nutzung	MU 3		
GRZ Grundflächenzahl	0,6	WD, SD, MD	Dachform
GFZ Geschossflächenzahl	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 230m ²	maximal zulässige Grundfläche
z.B. 1,3	maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ)
GF 900m ²	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 (G. 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

S/UGT	Fläche für Stellplätze und Gemeinschaftstiefgarage (außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche)
S/Ga	Fläche für Stellplätze / Fläche für Garagen
M/P	Fläche für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung M - Müllsammlung 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)
----	---

Sonstige Planzeichen

▲▲	Fassadenabschnitt für bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG Hier: Verkehrslärm II (s. textl. Festsetzung 9.2)
— · — · —	Abgrenzung unterschiedliche Art und Maß der baulichen Nutzung
— · — · — · — · —	Abgrenzung 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

□	Bestehende Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer
■	Bestehende Gebäude mit Hausnummer
—	Mögliche Aufteilung der Reichswaisenhausstraße
⊙	Bushaltestelle
z.B.	Maßzahl in Metern

E - Nachrichtliche Übernahme

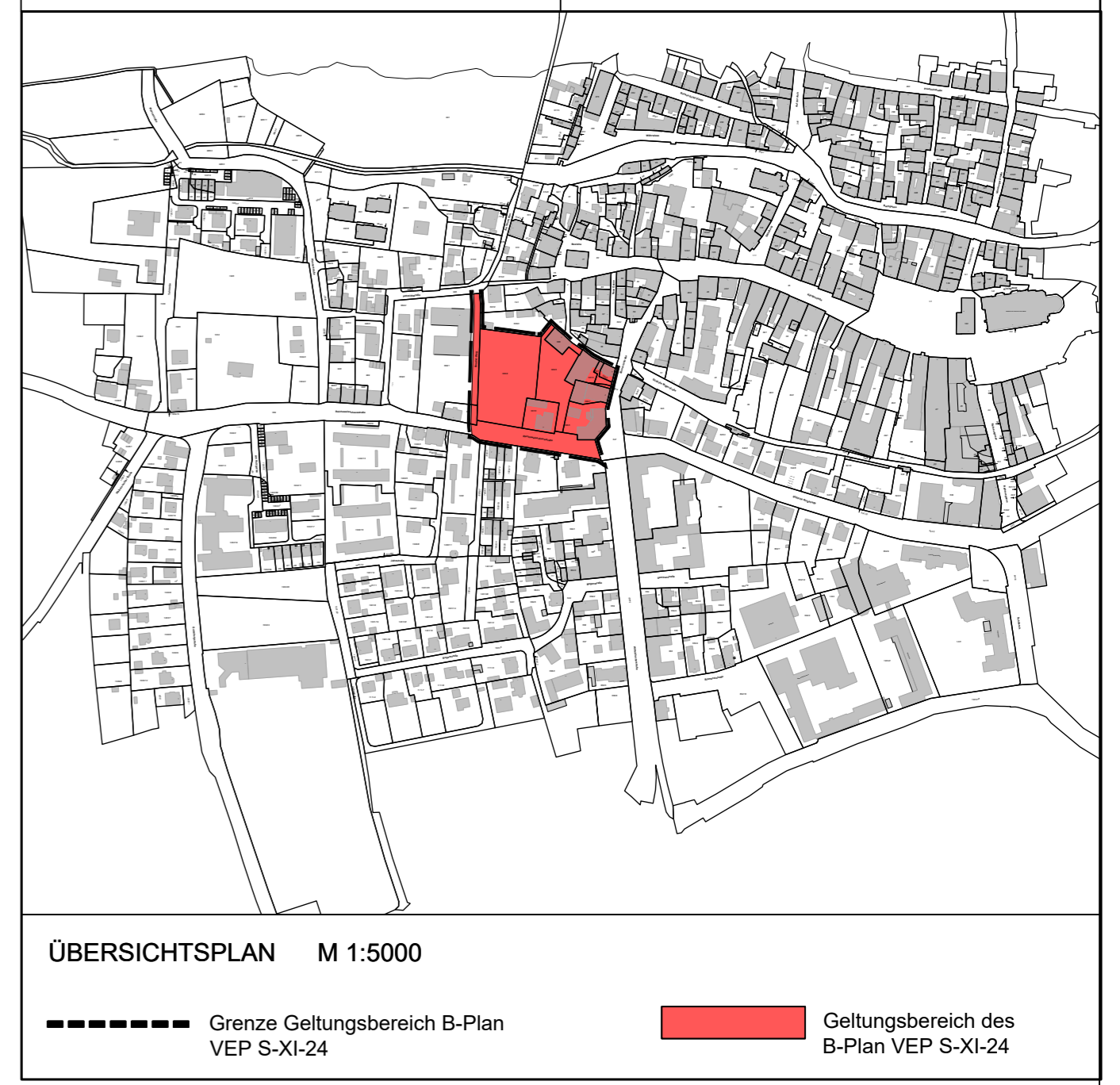
D 0480302	Einzeldenkmal mit Nummerierung: D-5-65-000-2 Stadtbefestigung // D-5-65-000-325 Ehem. Mälzerei // D-5-65-000-236 Gasthaus & Nebengebäude
B 0480310	Abgrenzung Teilfläche Bodendenkmal Nr. D-5-6632-0152 Mittelalterliche und frühneuzeitliche Stadtbefestigung

Die Stadt Schwabach erlässt gemäß Beschluss des Stadtrates vom 30.04.2026 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 des Gesetzes vom 23. April 2026 (GVBl. S. 190)
- 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 2 des Gesetzes vom 29. März 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 87)
- des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG, insbesondere Art. 1, 4, 8, 11) in der Fassung vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82), zuletzt geändert durch § 15 des Gesetzes vom 26. März 2026 (GVBl. S. 75)
- 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 Wegesetzes (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

- 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.
- Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde im Amtsblatt der Stadt Schwabach Nr. 19 vom 17.05.2024 ortsüblich bekannt gemacht und mit Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Schwabach Nr. 21 vom 31.05.2024 verlängert. Die Beteiligung wurde demnach vom 21.05.2024 bis einschließlich 12.07.2024 durchgeführt. Im Zeitraum vom 21.05.2024 bis 12.07.2024 fand die Unterrichtung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB statt.
- Die Billigung des Bebauungsplanentwurfes inkl. Grünordnungsplan sowie des Vorhaben- und Erschließungsplans erfolgte mit Beschluss des Stadtrates vom 24.10.2025.
- 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.
- Der vom Investor unterschriebene Durchführungsvertrag wurde vor dem Satzungsbeschluss in der Sitzung des Stadtrates vom 30.04.2026 beschlossen und danach von Seiten der Stadt Schwabach unterzeichnet.
- Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan VEP S-XI-24 wurde mit Beschluss des Stadtrates vom 30.04.2026 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
- 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.
- 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 in Kraft.
- Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplans VEP S-XI-24 treten frühere planungsrechtliche Festsetzungen, die diesem Bebauungsplan entsprechen oder widersprechen, außer Kraft.



REFERAT FÜR STADTPLANUNG UND BAUWESEN STADTPLANUNGSAMT		STADT SCHWABACH	
Abrecht-Achilles-Straße 6/8, 91126 Schwabach, E-Mail: stadtplanung@schwabach.de		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 GEANDERT Schwabach, den 19.03.2026	
PLANBEZEICHNUNG / STAND Bebauungsplan / Rechtskraft		MAßSTAB 1 : 500	AUSFERTIGUNG PLANGRUNDLAGE DFK Stand 2024
PROJEKTLEITUNG Tel.: 09122 860 578 Herr Schwarzkgiff			