



A - Planungsrechtliche Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung

MU1 Urbane Gebiet (MU) gemäß § 6 BauNVO mit Angabe des Teilbaugruben

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 (NHN) je Teilbaugruben MU 1 - MU 3

z.B. III maximale zulässige Anzahl an Vollgeschossen

Bauweise überbaubare Grundstücksfläche

a abweichende Bauweise

Baugrenze

Baugrenze für Vordächer / Durchgänge

Baulinie

Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen

St/G/TG Fläche für Stellplätze und Gemeinschaftsfläche (außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche)

St/Ga Fläche für Stellplätze / Fläche für Garagen

M/P Fläche für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung M - Mülleimstecke I - P - Pavillon

WF Fläche für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung Windfang (s. textl. Festsetzung 5.2)

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

Gehrechte

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

Lärmschutz

Fassadenabschnitt für bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltwirkungen I.s.d. BImSchG Hier: Verkehrsraum (s. textl. Festsetzung 5.1)

F - Textliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauNVO)

1.1 Im Teilbaugruben MU2 sind Einzelhandelsbetriebe mit einer maximalen Verkaufsfläche von insgesamt 1.460 m² zulässig. Das zulässige Kennwort ist „Schwabacher Sortimentslinie 2019“. Ergänzend zu dem Kennwort ist ein zentrenähnliches Rendement in Höhe von ca. 15 % der Bruttogesamtfläche und ein zentrenähnliches Renditehöchstmaß dabei. Das Renditehöchstmaß ist auf die zentrenähnlichen Rendementszonen in Höhe von ca. 10 % der Bruttogesamtfläche beschränkt.

1.2 Im Teilbaugruben MU1 sind Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig. Im Teilbaugruben MU 3 sind Einzelhandelsbetriebe lediglich im Erdgeschoss entlang der Zollnertorstraße zulässig.

1.3 Im Urbaren Gebiet können Handelsbetriebe mit untergeordneten Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Schwabacher Sortimentslinie 2019 ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die Verkaufsfläche 80 m² nicht überschreitet.

1.4 Im Urbaren Gebiet sind folgende Nutzungen nicht zulässig, auch nicht ausnahmsweise:

- Vergrößerungsräume
- 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. §§ 16-21 BauNVO)

2.1 Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung gelten die im Plan 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 % überschritten werden, jedoch eine GRZ von 0,9 nicht überschreiten.

2.3 Bei der Errichtung der GRZ und GFZ bleiben die Flächen der Tiefgaragen (TG) sowie Zu- und Ausfahrten gemäß § 10 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 die obere Kante des Daches.

2.5 Im Urbaren Gebiet beziehen sich die maximale zulässige Wand- und Firsthöhen auf den im Plan festgesetzten Höhenbezugspunkt in Meter über Normalhöhennull (NHN) für das jeweilige Baufeld (überbaute Grundstückshöhe).

2.6 Im Urbaren Gebiet darf die Fertig-/Boden-Oberkante im Erdgeschoss (FFOK) maximal 1 m über dem im Plan festgesetzten Höhenbezugspunkt in Meter über Normalhöhennull (NHN) liegen.

3. Bauweise / Überbaurechte Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 22 BauNVO)

3.1 Im Urbaren Gebiet ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. Gebäudefländungen von mehr als 50 % sind zulässig. Grenzbereiche z.B. mit Rosen- oder Wiesenwiesenmauern in Anspruch und Baulinen zulässig.

3.2 Folgende Abweichung von der Baulinie ist zulässig:

- Unterschreiten bis zu 0,3 m zur Gliederung der Fassade

4. Abstandsbauflagen

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

5. Flächen für Nebenanlagen

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

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

5.2 Innenhalb der Fläche für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung Windfang ist an das Hauptgebäude angebautes Ertücht. und Windfang oder Vordach zulässig. Dessen Ausgestaltung ist mit der unteren Denkmalschutzbehörde sowie dem Bayerischen Landesamt für Denkmalschutz abzustimmen.

6. Einzelhandelsbetriebe mit dem Zweckbestimmung Zufahrt

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

6.1 Bei der Errichtung von Nebenanlagen sind die nach Art. 47 BauGB i.V.m. der Stellplatzsetzung der Stadt Schwabach erforderlichen Stellplätze für Kfz in der Gemeinschaftsfläche, in die Gebäude integriert sowie in den festgesetzten Flächen unterzubringen. Zusätzlich sind 48 Parkplätze für die öffentliche Nutzung zu schaffen.

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

6.3 Die Decken der Tiefgaragen sind außerhalb von Gebäuden, Terrassen, Plätzen, Zufahrten und Zuwegungen mit 0,4 m Abstand von Gebäuden zu überdecken. Bei Pfanzung von Bäumen auf den Terrassen und Plätzen darf die Fläche mit 0,2 m und einer Mindestbreite von 0,5 m ein fachgerechter Bodenaufbau von mind. 0,3 m bei kleinkonigen bzw. mind. 1,2 m bei mittelkonigen Bäumen vorzuhaben.

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

F - Textliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauNVO)

1.1 Im Teilbaugruben MU2 sind Einzelhandelsbetriebe mit einer maximalen Verkaufsfläche von insgesamt 1.460 m² zulässig. Das zulässige Kennwort ist „Schwabacher Sortimentslinie 2019“. Ergänzend zu dem Kennwort ist ein zentrenähnliches Rendement in Höhe von ca. 15 % der Bruttogesamtfläche und ein zentrenähnliches Renditehöchstmaß dabei. Das Renditehöchstmaß ist auf die zentrenähnlichen Rendementszonen in Höhe von ca. 10 % der Bruttogesamtfläche beschränkt.

1.2 Im Teilbaugruben MU1 sind Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig. Im Teilbaugruben MU 3 sind Einzelhandelsbetriebe lediglich im Erdgeschoss entlang der Zollnertorstraße zulässig.

1.3 Im Urbaren Gebiet können Handelsbetriebe mit untergeordneten Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Schwabacher Sortimentslinie 2019 ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die Verkaufsfläche 80 m² nicht überschreitet.

1.4 Im Urbaren Gebiet sind folgende Nutzungen nicht zulässig, auch nicht ausnahmsweise:

- Vergrößerungsräume
- 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. §§ 16-21 BauNVO)

2.1 Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung gelten die im Plan 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 % überschritten werden, jedoch eine GRZ von 0,9 nicht überschreiten.

2.3 Bei der Errichtung der GRZ und GFZ bleiben die Flächen der Tiefgaragen (TG) sowie Zu- und Ausfahrten gemäß § 10 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 die obere Kante des Daches.

2.5 Im Urbaren Gebiet beziehen sich die maximale zulässige Wand- und Firsthöhen auf den im Plan festgesetzten Höhenbezugspunkt in Meter über Normalhöhennull (NHN) für das jeweilige Baufeld (überbaute Grundstückshöhe).

2.6 Im Urbaren Gebiet darf die Fertig-/Boden-Oberkante im Erdgeschoss (FFOK) maximal 1 m über dem im Plan festgesetzten Höhenbezugspunkt in Meter über Normalhöhennull (NHN) liegen.

3. Bauweise / Überbaurechte Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 22 BauNVO)

3.1 Im Urbaren Gebiet ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. Gebäudefländungen von mehr als 50 % sind zulässig. Grenzbereiche z.B. mit Rosen- oder Wiesenwiesenmauern in Anspruch und Baulinen zulässig.

3.2 Folgende Abweichung von der Baulinie ist zulässig:

- Unterschreiten bis zu 0,3 m zur Gliederung der Fassade

4. Abstandsbauflagen

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

5. Flächen für Nebenanlagen

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

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

5.2 Innenhalb der Fläche für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung Windfang ist an das Hauptgebäude angebautes Ertücht. und Windfang oder Vordach zulässig. Dessen Ausgestaltung ist mit der unteren Denkmalschutzbehörde sowie dem Bayerischen Landesamt für Denkmalschutz abzustimmen.

6. Einzelhandelsbetriebe mit dem Zweckbestimmung Zufahrt

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

6.1 Bei der Errichtung von Nebenanlagen sind die nach Art. 47 BauGB i.V.m. der Stellplatzsetzung der Stadt Schwabach erforderlichen Stellplätze für Kfz in der Gemeinschaftsfläche, in die Gebäude integriert sowie in den festgesetzten Flächen unterzubringen. Zusätzlich sind 48 Parkplätze für die öffentliche Nutzung zu schaffen.

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

6.3 Die Decken der Tiefgaragen sind außerhalb von Gebäuden, Terrassen, Plätzen, Zufahrten und Zuwegungen mit 0,4 m Abstand von Gebäuden zu überdecken. Bei Pfanzung von Bäumen auf den Terrassen und Plätzen darf die Fläche mit 0,2 m und einer Mindestbreite von 0,5 m ein fachgerechter Bodenaufbau von mind. 0,3 m bei kleinkonigen bzw. mind. 1,2 m bei mittelkonigen Bäumen vorzuhaben.

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

F - Textliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauNVO)

1.1 Im Teilbaugruben MU2 sind Einzelhandelsbetriebe mit einer maximalen Verkaufsfläche von insgesamt 1.460 m² zulässig. Das zulässige Kennwort ist „Schwabacher Sortimentslinie 2019“. Ergänzend zu dem Kennwort ist ein zentrenähnliches Rendement in Höhe von ca. 15 % der Bruttogesamtfläche und ein zentrenähnliches Renditehöchstmaß dabei. Das Renditehöchstmaß ist auf die zentrenähnlichen Rendementszonen in Höhe von ca. 10 % der Bruttogesamtfläche beschränkt.

1.2 Im Teilbaugruben MU1 sind Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig. Im Teilbaugruben MU 3 sind Einzelhandelsbetriebe lediglich im Erdgeschoss entlang der Zollnertorstraße zulässig.

1.3 Im Urbaren Gebiet können Handelsbetriebe mit untergeordneten Verkaufsflächen für den Verkauf