

# STADT SCHWABMÜNCHEN

Textteil  
zum Bebauungsplan Nr. 28

„Wohngebietserweiterung Südwest II“

Fassung vom 07.07.1997  
geändert am 04.11.1997



Büro für Stadtplanung  
Maximilian und Claudia Meinel Werdenfelser Str. 27d  
86163 Augsburg - Hochzoll Telefon 0821-62008

*(Handwritten signature)*

## **Festsetzungen, Textteil**

Die Stadt Schwabmünchen erläßt auf Grund

der §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches - BauGB -

in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141 ff.),

des Art. 98 der Bayer. Bauordnung - BayBO -

(BayRS 2132)

des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern -Gemeindeordnung - GO -

(BayRS 2020-1-1-I)

und des Art. 3 Abs. 2 des Bayer. Naturschutzgesetzes (BayNatSchG)

folgenden Bebauungsplan

### **"Wohngebietserweiterung Südwest II"**

als Satzung:

#### **1. ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN**

##### **§ 1**

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan gilt die vom Büro f. Stadtplanung GbR, Maximilian und Claudia Meinel, Werdenfellerstr. 27d, 86163 Augsburg ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom 07.07.1997, geändert am 04.11.1997, die zusammen mit den nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet. Beigefügt ist die Begründung in der Fassung vom 07.07.1997, geändert am 04.11.1997.

##### **§ 2**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Planzeichnung. Für den Geltungsbereich gilt die Baunutzungsverordnung - BauNVO 90 - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I. S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.4.93 (BGBl. I S. 466), sofern die nachfolgenden Festsetzungen nichts anderes bestimmen.

## 2. PLANUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN DURCH TEXT

### § 3 Art der baulichen Nutzung

- (1) Das gesamte innerhalb des Geltungsbereiches liegende Gebiet ist ein allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO. Zulässig sind die in § 4 Abs. 3 Nr. 2 und 3 aufgeführten Nutzungen (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen), nicht zulässig sind die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr.1, 4 und 5 BauNVO.

### § 4 Maß der baulichen Nutzung

- (1) Die Obergrenze der *Grundflächenzahl* (GRZ) beträgt:
- für ein Einzelhaus: 0,25
  - für eine Doppelhaushälfte: 0,30
  - für ein Haus einer Hausgruppe (Reihenhaus): 0,4.
- Eine Überschreitung gemäß § 19 BauNVO ist möglich.  
Unversiegelte, wasserdurchlässige, nicht überdachte Garagenzufahrten und Stellplätze, mit geringfügigen Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens, dürfen bei der Berechnung außer Acht gelassen werden.
- (2) Die Obergrenze für die *Geschoßflächenzahl* (GFZ) beträgt:
- für ein Einzelhaus: 0,5
  - für eine Doppelhaushälfte: 0,6
  - für ein Haus einer Hausgruppe (Reihenhaus): 0,7
- Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als den Vollgeschossen sind der GFZ zuzurechnen (§ 20 Abs. 3 BauNVO). In Wohnhäuser integrierte Garagen sind von der Geschoßflächenberechnung ausgenommen (§ 21a Abs. 4 BauNVO).
- (3) Die Zahl der zulässigen *Vollgeschosse* ist in der Planzeichnung festgesetzt:  
Bei den Hauptgebäuden (II) sind zwei Vollgeschosse zwingend festgesetzt, wobei der Dachausbau nur als Nichtvollgeschosß zulässig ist.  
Bei den Hauptgebäuden II sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig, wobei das zweite Vollgeschosß im ausgebauten Dachgeschosß liegen muß.
- (4) Je Einzelhaus mit der Festsetzung II sind maximal zwei Wohneinheiten, je Einzelhaus mit der Festsetzung (II) sind maximal drei Wohneinheiten und je Doppelhaushälfte sowie je Haus einer Hausgruppe (Reihenhaus) ist eine Wohneinheit (WE) zulässig.

### § 5 Bauweise

- (1) Für das gesamte innerhalb des Geltungsbereiches liegende Gebiet gilt die offene Bauweise. Ausnahmsweise darf die Hausgruppe im Nordosten des Plangebietes mit der Festsetzung (II) eine Länge von 50 m überschreiten, wenn die Hausgruppe durch Trauffassadenvor- bzw. rückversätze von mindestens 2,5 m in drei Teile gegliedert wird.

- (2) Die in der Planzeichnung vorgeschlagenen, teilweise oder ganz außerhalb der Baugrenze liegenden Garagen dürfen an der vorgeschlagenen Stelle errichtet werden. Werden Garagen, überdachte Stellplätze und etwaig angebaute Nebengebäude an anderer Stelle plaziert, sind sie innerhalb der Baugrenzen zu errichten.  
Die Gemeinschaftsgaragen bzw. Gemeinschaftsstellplätze sind nur innerhalb der mit GGa bzw. dem Planzeichen „Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Gemeinschaftsgaragenanlagen“ gekennzeichneten Bereichen zulässig.  
Ausnahmsweise können Garagen und Stellplätze auch an anderer Stelle außerhalb der Baugrenzen errichtet werden, wenn dadurch die Belange des Verkehrs und die beabsichtigte Gestaltung des Straßen- und Ortsbildes nicht beeinträchtigt werden.
- (3) Tiefgaragen sind unzulässig.
- (4) Nebengebäude sind mit den Garagen zusammen zu bauen, mit gleicher Dachneigung und Dacheindeckung. Freistehende Nebengebäude (z.B. Gerätehäuser, Gartenhäuser) sind nur bis zu einer Grundfläche von 10m<sup>2</sup> und innerhalb der Baugrenzen zulässig und nur mit einem Mindestabstand von 3 m zu öffentlichen Verkehrsflächen.
- (5) Bei beiderseitigem Grenzanbau der Garagen und Nebengebäude sind diese mit Satteldach giebelseitig zur Grundstücksgrenze zu errichten. Die Garagen einschließlich der Nebengebäude auf beiden Grundstücken sind als ein Gebäude einheitlich zu gestalten. Traufseitig darf an die Grundstücksgrenze nur bei einseitigem Grenzanbau angebaut werden.
- (6) Es gelten die Abstandsflächenregelungen der BayBO.

## § 6 Gestaltung der Gebäude

- (1) *Dachform*  
Bei allen Gebäuden sind nur Satteldächer zulässig.
- (2) *Dachneigung*  
Die Dachneigung muß für die Gebäude mit der Festsetzung II zwischen 42° und 48° liegen, bei Gebäuden mit (II) zwischen 25° und 30°.
- (3) *First*  
Der First ist immer über die Längsseite des Gebäudes zu führen. Die in der Bebauungsplanzeichnung festgesetzte Firstrichtung darf alternativ um 90° gedreht werden. Nebenfirste sind zulässig, wenn ihre Dachneigung nicht erheblich von der des Hauptdaches abweicht. Sie sind mit einem Giebel abzuschließen. Die Firsthöhe der Hauptgebäude mit der Festsetzung II darf nicht mehr als 9 m, die der Hauptgebäude mit der Festsetzung (II) nicht mehr als 10 m betragen, gemessen ab Oberkante des fertigen Erdgeschoßfußbodens.
- (4) *Kniestockhöhe, Gebäudebezugshöhe*,  
Die Höhe des Kniestockes, gemessen an der Außenwand von der Oberkante des Dachgeschoßfußbodens (Rohdecke) bis zum Schnittpunkt von Außenwand und Unterkante Dachsparren, darf bei den Hauptgebäuden mit II 0,75 m und bei den Hauptgebäuden mit (II) 0,50 m nicht überschreiten. Bei den Hauptgebäuden mit II ist ein durch Wandrücksprung höherer Kniestock zulässig, allerdings auf maximal 1/3 der

Hauslänge beschränkt, bei den Hauptgebäuden mit ② sind geringe Wandrücksprünge zulässig.

Der fertige Erdgeschoßfußboden darf höchstens 0,40 m über Gehsteighinterkante zu liegen kommen. In den Stichstraßen ohne Gehweg gilt als Bezugspunkt die Straßenhöhe an der Straßenbegrenzungslinie.

(5) *Dachaufbauten*

Dachaufbauten sind nur bei den Hauptgebäuden mit einer Dachneigung von 42° bis 48° zulässig. Pro Dach sind nur gleiche Dachgauben zulässig. Die Summe der Breiten von Dachgauben darf maximal 1/3 der davorliegenden Traufhöhe betragen. Dacheinschnitte sind unzulässig.

Bei Hauptgebäuden mit der Festsetzung ② sind Dacheinschnitte und Dachaufbauten jeder Art unzulässig.

(6) *Dachdeckung*

Die Dacheindeckung hat mit Dachziegeln oder Dachpfannen in den Farben rot bis rotbraun zu erfolgen. Glasdächer sind nur zulässig, wenn die Glasflächen 1/7 der Dachfläche nicht überschreiten. Die Dacheindeckung und Dachneigung der Garagen und Nebengebäude muß mit der Eindeckung und der Dachneigung des Hauptgebäudes übereinstimmen.

(7) *Fassaden*

Außenwände sind als verputzte Mauerflächen auszuführen. Sie sind in hellen Tönen zu streichen. Auffallend unruhige Putzstrukturen sind nicht zulässig. Zulässig sind auch holzverschaltete Fasadeflächen oder holzkonstruierte Flächen (Holzständerkonstruktionen). Holzblockhäuser sind unzulässig. Die Holzfassaden sind so zu behandeln bzw. zu streichen, daß die Holzstruktur sichtbar bleibt. Schwarze oder dunkelbraune Holzfarben sind nicht zulässig. Ortsfremde Materialien, wie Verkleidungen in Keramik, Kunststoff, Spaltklinker oder Waschbeton sind unzulässig. Signal- oder Leuchtfarben sind unzulässig.

## § 7 Erschließung der Grundstücke, Anschluß an die Verkehrsflächen

- (1) Die Erschließung der Grundstücke hat ausschließlich über öffentliche Straßen zu erfolgen. Unmittelbarer Zugang zu den Fußwegen bzw. Fuß- und Radwegen und zu den öffentlichen Grünflächen ist nur durch max. 1,00 m breite Gartentürchen gestattet.
- (2) An der Ostseite der mittig im Geltungsbereich liegenden, von Norden nach Süden verlaufenden Sammelstraße dürfen keine Grundstückszufahrten liegen, außer den in der Planzeichnung dargestellten Zufahrten zu den Gemeinschaftsgaragen und -stellplätzen.

## § 8 Stellplätze, Stauräume

- (1) Die erforderliche Anzahl der Stellplätze für Bewohner und Besucher sind auf dem eigenem Grundstück (bei den Reihenhäusern als Gemeinschaftsstellplätze) im Rahmen der Bauvorlage nachzuweisen.

- (2) Die Berechnung der erforderlichen Anzahl der Stellplätze erfolgt nach den nachfolgend aufgeführten Kriterien:  
pro Reihenhaus, Doppelhaushälfte, Einzelhaus und pro Wohneinheit je 2 Stellplätze.  
Notwendige Zufahrtsflächen vor den Garagen dürfen nicht als Stellplatzfläche angerechnet werden. Für gewerbliche Zwecke gilt die Stellplatzregelung nach der BayBO bzw. nach dem Richtzahlenkatalog des Bayerischen Staatsministeriums des Inneren.
- (3) Vor den Einzel- und Doppelgaragen ist ein Stauraum (ST) von mindestens 6 m zur öffentlichen Verkehrsfläche hin anzuordnen. Dieser Stauraum darf zur öffentlichen Verkehrsfläche sowie zum ev. anschließenden nachbarlichen Stauraum hin nicht eingefriedet werden.
- (4) Bei privaten Parkplätzen und Gemeinschaftsstellplätzen für Personenkraftwagen sind pro 10 Stellplätze ein Laubbaum der Wuchsklasse I zu pflanzen. Es gelten hierzu die Festsetzungen getroffen unter § 13 Abs.6 des Textteiles.

## § 9 Immissionsschutz

- (1) Auf der Grundlage der Untersuchung des schalltechnischen Beratungsbüros Müller BBM, 82152 Planegg, vom 17.12.1996, Nr.26831/6, vom 21.05.1997, Nr.26831/7 und vom 13.10.1997, Nr.26831/8 ist sicherzustellen, daß bzgl. der Verkehrsgeräusche auf der Westentlastungsstraße und ihrer südlichen Erweiterung (Südspange) an den Westfassaden der westlichen Gebäude innerhalb des Baugebietes Nr.28 die Orientierungsrichtwerte nach DIN 18005 für WA-Gebiete von 55/45 dB(A) tags/nachts eingehalten werden. Nach den immissionsschutzfachlichen Vorgaben ist hierzu die Errichtung einer grundsätzlich 5 m hohen Lärmschutzeinrichtung (Wall/Wandlösung, durchschnittliche Höhe des Erdwalles 3 m und der Lärmschutzwand 2 m) erforderlich, welche in Lage und Länge in der Planzeichnung dargestellt ist. Die Detailfestlegung bleibt der Ausführungsplanung durch das Ingenieurbüro Steinbacher, Neusäß, vorbehalten.
- (2) Wird an den entlang des Schallschutzwalles liegenden Gebäuden der Dachspitz ausgebaut, müssen die Außenbauteile solcher Räume ein ausreichendes Bauschalldämmmaß (gem. „Ergänzende Bestimmungen“ zu DIN 4109 ‚Schallschutz im Hochbau‘, Teil 1 bis 4, Ausgabe September 1962 und Teil 5 Ausgabe April 1963 bzw. VDI - Richtlinie 2719) aufweisen.
- (3) Die in der Planzeichnung dargestellten Garagen der beiden Hausgruppen an der Einmündung der Sammelstraße in die Südspange im Südwesten des Geltungsbereiches müssen aus schalltechnischen Gründen zwingend errichtet werden.

## § 10 Einfriedungen

- (1) Die Zaunhöhe entlang öffentlicher Verkehrsflächen darf 0,9 m in der Höhe nicht überschreiten. Zaunsockel sind zum öffentlichen Bereich hin nicht statthaft. Zwischen den Baugrundstücken dürfen die Sockel nicht höher als 5 cm über der angrenzenden

Bodenoberkante liegen. Zwischen Zaun und Sockel oder Zaun und Bodenoberkante muß bei allen Einfriedungen mindestens 10 cm Bodenfreiheit verbleiben. Mauern sind als Einfriedung unzulässig.

- (2) Zäune an den Straßenfronten und angrenzend an öffentliche Wege sind in Holz mit senkrechter Lattung auszuführen. Für die seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind Maschendrahtzäune zulässig.

## § 11 Werbeanlagen

Werbeanlagen dürfen an den Einfriedungen und Gebäuden nicht angebracht oder aufgestellt werden. Dies gilt nicht für Schilder, die auf Beruf oder Gewerbe an der Stätte der Leistung hinweisen, wenn sie das Straßenbild nicht verunstalten. Werbeanlagen mit Laufschrift oder beweglichen Teilen sind unzulässig. Beleuchtete Werbeanlagen sind zwischen 23 h und 6 h nicht gestattet.

## § 12 Behälter für die Abfallbeseitigung

Bei Einzelhäusern, Doppelhäusern und Hausgruppen (Reihenhäusern) müssen die Müllbehälter in die Einfriedung integriert werden oder in baulichem Zusammenhang mit Hauptgebäude, Nebengebäude oder Garage errichtet werden.

## § 13 Sichtdreiecke

Die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragenen Sichtdreiecke sind von Sichtbehinderungen jeder Art über 0,8 m Höhe über anliegender Fahrbahnoberkante (Achse) ständig freizuhalten. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind hochstämmige Bäume mit einem Kronenansatz ab 2,50 Meter.

## § 14 Grünordnung

### (1) *Schutz des Mutterbodens*

Der Mutterboden ist gemäß § 202 BauGB in nutzbaren Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen.

Bei Oberbodenarbeiten sind die Richtlinien der DIN 18320, DIN 18915 und DIN 18300 zu beachten.

DIN 18320 - Grundsätze des Landschaftsbaues

DIN 18915 - Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke

DIN 18300 - Erdarbeiten

### (2) *Befestigung privater Grünflächen*

Auf den Baugrundstücken und im Bereich der gemeinschaftlich genutzten Freianlagen sind zur Befestigung der Oberfläche nur wasser- und luftdurchlässige Materialien zulässig.

Wasser- und luftdurchlässige Beläge sind:

- Pflaster in Sand- oder Kiesbettung mit offenen Fugen,
- Rasenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrassen, wassergebundene Flächen
- Holzpflaster (ohne Teerölimprägnierung)

(3) *Pflanzgebot auf privaten Flächen*

Die durch Planzeichen festgesetzten Bäume müssen mit geringen Standortabweichungen gemäß Pflanzliste und Planzeichen vom Grundstückseigentümer gepflanzt werden. Die Pflanzungen sind vom Grundstückseigentümer zu pflegen. Ausgefallene Pflanzen müssen vom Eigentümer nachgepflanzt werden. Innerhalb von zwei Jahren nach dem erstmaligen Gebäudebezug muß auch die festgesetzte Bepflanzung abgeschlossen sein.

Der Gesamtanteil der Koniferen auf privaten Grundstücken darf nicht mehr als 20% aller gepflanzten Gehölze der Wuchsklasse I und II betragen.

(4) *Pflanzgebot auf öffentlichen Grünflächen*

- Straßenbegleitgrün (= Grünflächen innerhalb der Straßenbegrenzungslinie) ist als Grünfläche, Schotterrassenfläche oder Rohbodenstandort anzulegen. Eine Teilversiegelung in Form von Rasenpflaster ist möglich. Gemäß Planzeichen und Pflanzliste sind Laubbäume der Wuchsklasse I in Reihe oder als Einzelgehölz zu pflanzen. Der Standort der Bäume, festgesetzt durch Planzeichen, kann sich verschieben, wenn der Charakter der Pflanzung z.B. Reihe oder Gruppe erhalten wird.

- Lärmschutzwall, öffentliche Grünanlage und Kinderspielplatz sind landschaftsgärtnerisch zu gestalten. Insbesondere im Bereich des Lärmschutzwalles sind gleichmäßig geneigte Hangflächen auf längere Strecken zu vermeiden. Die Bepflanzung im Bereich des Lärmschutzwalles, der Parkanlage und des Kinderspielplatzes muß den Gehölzen der potentiell-natürlichen Vegetation des Plangebietes entsprechen.

Bäume und Sträucher an der Mindelheimer Straße sind, soweit sie nicht unmittelbar von der Baumaßnahme betroffen sind, zu erhalten

(5) *Baumscheibe, Mindestpflanzqualität, Pflanzlisten*

Als Mindestfläche für die Baumscheiben pro festgesetzten, zu pflanzenden Baum der Wuchsklasse I gelten

- innerhalb des Straßenbegleitgrüns 8 qm und
- im Bereich des Lärmschutzwalles und der Parkanlage mit Kinderspielplatz 4 qm.

Die Oberfläche der Baumscheiben sind als Grünflächen mit bodendeckender Strauchbepflanzung, Wiesenfläche oder als Schotterrassenfläche aufzubauen.

Die Mindestpflanzqualitäten für

- Laubbäume der Wuchsklasse I ist dreimal verschult, Stammumfang mind. 14 - 16 cm.
- Heister und Laubbäume der Wuchsklasse II ist zweimal verschult, Höhe 150-200 cm.
- Sträucher ist zweimal verschult, Höhe 100-150 cm.
- Kletterpflanzen ist zweimal verschult, Höhe 80-100 cm.

Für die durch Planzeichen festgesetzten Bäume der Wuchsklasse I im Einzelstand oder in Reihe (im Bereich des Straßenbegleitgrüns und auf privater Fläche) sind nur



nachfolgende Gehölze zulässig:

Pflanzliste: *Laubbäume der Wuchsklasse I*

Acer platanoides	- Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Aesculus hippocastanum	- Roßkastanie
Aesculus carnea	- Rotblühende Kastanie
Fagus silvatica	- Rotbuche
Fraxinus excelsior	- Gemeine Esche
Obstgehölze als Hochstamm	
Prunus avium	- Vogelkirsche
Quercus robur	- Stieleiche
Robinia pseudoacacia	- Robinie
Tilia cordata	- Winterlinde
Tilia platyphyllos	- Sommerlinde

### § 15 Bewehrungsvorschrift

- (1) Mit Geldbuße kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen eine in diesem Bebauungsplan geregelte örtliche Bauvorschrift zuwiderhandelt. Dies sind § 5 Bauweise, § 6 Gestaltung der Gebäude, § 7 Erschließung der Grundstücke, § 8 Stellplätze für PKW, § 10 Einfriedungen und § 11 Werbeanlagen. Rechtsgrundlage für diese Bewehrungsvorschrift ist Art. 96 Abs.1 BayBO.
- (2) Mit Geldbuße bis zu DM 20.000,- kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes gepflanzte oder zu erhaltende Bäume beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört (§ 213 BauGB)

### 3. SCHLUSSBESTIMMUNG

#### § 16 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt gemäß § 10, Abs. 3, Satz 4 BauGB mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

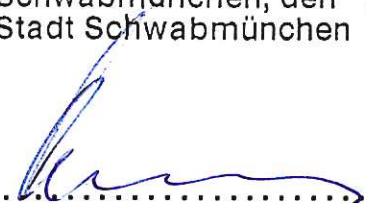
Schwabmünchen, den 11.02.1998  
Stadt Schwabmünchen

  
.....  
Neumann  
Erster Bürgermeister

## VERFAHRENSVERMERKE

- a) Der Stadtrat von Schwabmünchen hat in der Sitzung vom 04.11.1997 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.  
Der Aufstellungsbeschuß wurde am 11.11.1997 ortsüblich bekannt gemacht.
- b) Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 07.07.1997, geändert am 04.11.1997, wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.11.1997 bis einschließlich 22.12.1997 öffentlich ausgelegt und die Träger öffentlicher Belange beteiligt.
- c) Die Stadt Schwabmünchen hat mit Beschluß des Stadtrates vom 20.01.1998 den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB in der Fassung vom 07.07.1997, zuletzt geändert am 04.11.1997 als Satzung beschlossen.
- d) Der Bebauungsplan ist aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Schwabmünchen entwickelt. Eine Genehmigung des Bebauungsplanes nach § 10 Abs. 2 BauGB ist somit nicht erforderlich. Der Satzungsbeschuß des Stadtrates gem. § 10 Abs. 1 BauGB wurde am .....1.4.02.98..... ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Schwabmünchen, den 17. 02. 98  
Stadt Schwabmünchen

  
.....  
Neumann  
Erster Bürgermeister

