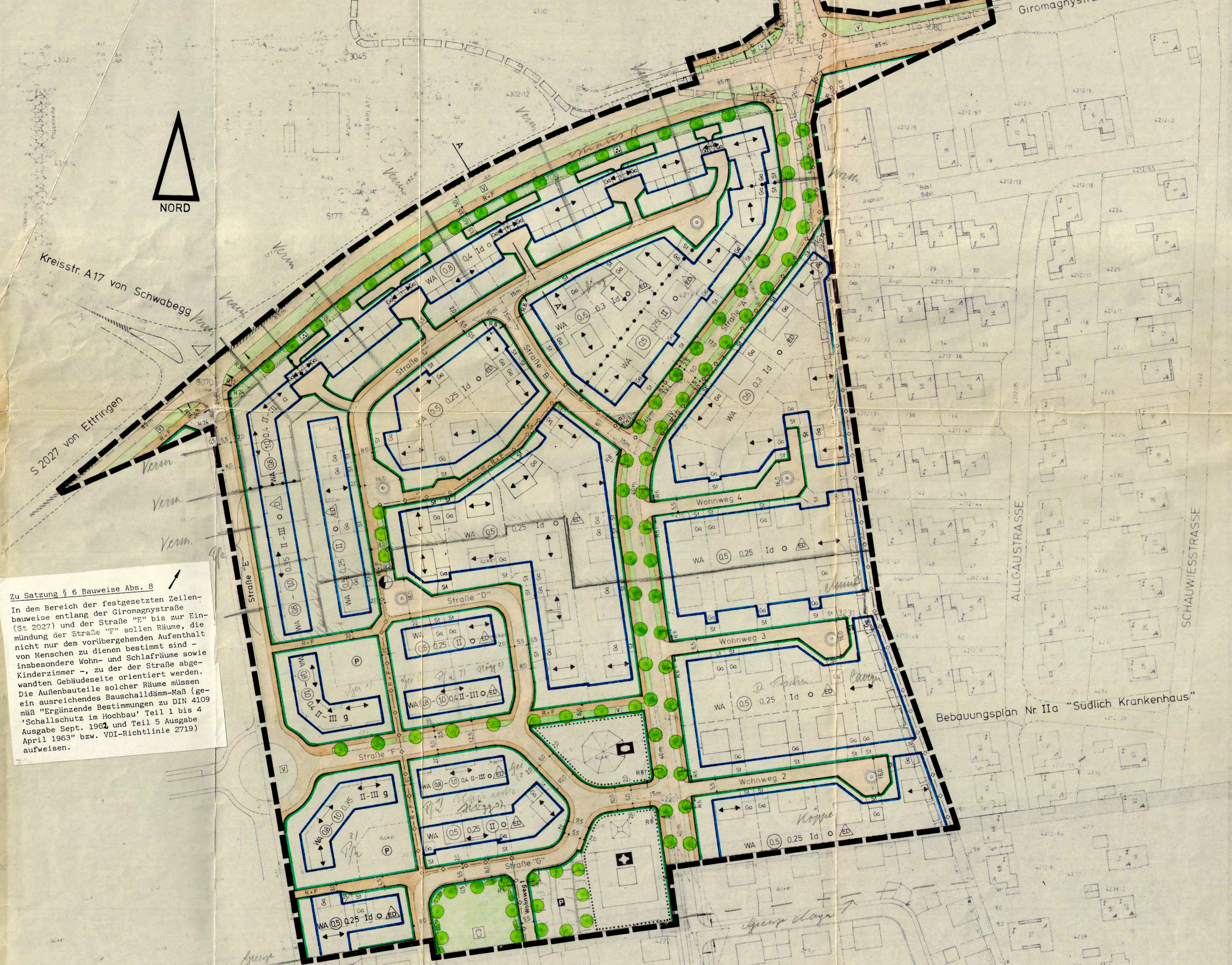


Bebauungsplan Nr.18A "Westlich Weidenhartstraße"



**Zu Satzung § 6 Bauweise Abs. 8**  
 In dem Bereich der festgesetzten Zeilenbauweise entlang der Gromagnystraße bis zur Einmündung der Straße "E" sollen Räume, die nicht nur dem vorübergehenden Aufenthalt von Menschen zu dienen bestimmt sind, insbesondere Wohn- und Schlafräume sowie Kinderzimmer, zu der der Straße abgewandten Gebäudeseite orientiert werden. Die Außenbauteile solcher Räume müssen ein ausreichendes Bauschalldämm-Maß (gemäß "Ergänzende Bestimmungen zu DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" Teil 1 bis 4 Ausgabe Sept. 1982 und Teil 5 Ausgabe April 1983" bzw. VDI-Richtlinie 2719) aufweisen.

- Zeichenerklärung**
- WA Allgemeines Wohngebiet nach Maßgabe des § 3 der textlichen Festsetzungen
  - 0.25 Geschößflächenzahl, höchstzulässige
  - Id Zulässig nur Erdgeschoß und Dachgeschoß. Höchstgrenze 2 Vollgeschosse, wobei das eine Geschöß im Dachraum liegen muß
  - II-III Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstgrenze
  - o Offene Bauweise
  - g Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
  - g Geschlossene Bauweise
  - a Andere Bauweise (Zeilenbauweise)
  - Baugrenze
  - Festtrichtung
  - Fläche für den Gemeinbedarf, Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
  - Fläche für den Gemeinbedarf, sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
  - Straßenverkehrsflächen
  - Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
  - R+P Rad- und Fußwege
  - Öffentlicher Parkplatz
  - P Private Parkplätze
  - Maßzahlen
  - Sichtdreiecke mit Maßangaben
  - Bordsteinradius
  - Trafostation
  - Parkanlagen, öffentlich
  - Spielplatz, öffentlich
  - Verkehrsgrünflächen
  - Bäume zu pflanzen
  - Sträucher zu pflanzen
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung und/oder Bauweise
  - B) Für die Hinweise
  - Bestehende Grundstücksgrenzen
  - Vorschlag zur Teilung der Grundstücke
  - Vorschlag zur SITUATION neuer Gebäude
  - Vorschlag zur SITUATION von Garagen
  - Vorschlag zur SITUATION von Stauräumen
  - Flurstücksnummern
  - Tachymetrische Höhenpunkte
  - Höhenschichtlinien mit Meterangaben über N.N.
  - Polygonpunkte
  - Böschungen
  - Elektrofreileitung mit Masten
  - 20 kV-Kabel
  - Rad- und Gehweg
  - Parkstreifen
  - Fahrbahn
  - Grünstreifen
  - Rad- und Gehweg
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches eines angrenzenden Bebauungsplanes

- Aufgrund § 2 Abs.1 und § 9 und § 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der geltenden Fassung, Art. 89 Abs.1 Nr. 10 und des Art. 91 Abs.3 der Bayer. Bauordnung (BayBO) in der geltenden Fassung und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der geltenden Fassung erläßt die Stadt Schwabmünchen, Landkreis Augsburg, gem. § 10 BBauG folgenden Bebauungsplan Nr. 19 A als Satzung:**
- § 1 Bestandteile des Bebauungsplanes**  
 Für das Gebiet Nr. 19 A "Schwabmünchen Südwest" gilt die vom Büro für Stadtplanung, Dipl.-Ing. M.J. Meinel, Werdenfeller Straße 27d, 89 Augsburg, am 19.01.1982 ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom 12.04.1983, die zusammen mit den nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet.
- § 2 Außerkrafttreten von Teilbereichen angrenzender Bebauungspläne**  
 Soweit der vorliegende Bebauungsplan sich mit Teilen des angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 11a "Südlich Krankenhaus" überschneidet, treten die Festsetzungen dieses angrenzenden Bebauungsplanes außer Kraft.
- § 3 Art der baulichen Nutzung**  
 Das von den Grenzen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes umschlossene Gebiet wird als allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung (BaunVO) in der Neufassung vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1763) festgesetzt. Die in § 4 Abs.3 BaunVO aufgeführten Ausnahmen Nr. 1 und 3 bis 6 sind nicht zulässig.
- § 4 Maß der baulichen Nutzung**  
 Die in der Bebauungsplanzeichnung angegebenen Höchstwerte für Grundflächenzahlen und Geschößflächenzahlen dürfen nicht überschritten werden.
- § 5 Mindestgröße für Baugrundstücke**  
 Baugrundstücke für freistehende Einzelhäuser müssen eine Mindestgröße von 550 m<sup>2</sup> aufweisen.
- § 6 Bauweise**
- Die Bauflächen am Westende der Straße "E" werden als geschlossene Bauweise festgesetzt.
  - Die mit a bezeichneten Bauflächen an der Gromagnystraße werden gemäß § 22 Abs.4 BaunVO als Zeilenbauweise festgesetzt.
  - In den restlichen Gebieten des Bebauungsplanes gilt die offene Bauweise.
  - Die Garagen sind mit etwaigen Nebengebäuden grundsätzlich an der Grundstücksgrenze zu errichten. Für Garagen einschließlich der Nebengebäude wird bei einseitigem seitlichen Grenzangrenzenden die halboffene Bauweise festgesetzt. Auf jedem Baugrundstück darf nur an eine seitliche Grenze gebaut werden. Die Firsthöhe darf nicht mehr als 6,0m betragen. Garagen und Nebengebäude sind grundsätzlich innerhalb der Baugrenzen zu errichten. Ausnahmsweise können sie an anderer Stelle errichtet werden, wenn dadurch Verkehrsbelange und die beabsichtigte Gestaltung des Straßen- und Ortsbildes nicht beeinträchtigt werden.
  - Nebengebäude sind mit den Garagen zusammenzubauen und abzustimmen.
  - Garagen und Nebengebäude sind mit der Giebelseite an der Grundstücksgrenze zu errichten. Ausnahmsweise darf mit der Traufseite angebaut werden, wenn auf dem Nachbargrundstück nicht angebaut werden kann oder nicht angebaut wird. Die Firsthöhe von Grenzgaragen darf maximal 6,00 Meter und die Traufhöhe 2,75 Meter betragen.
  - Der Einbau von Wohnungen und Garagen im Kellergeschoß ist nicht zulässig. Nicht berührt von dieser Festsetzung ist die Errichtung von unterirdischen Sammelgaragen (Tiefgaragen) bei dem im Planbereich ausgewiesenen Wohnblocks mit II-III-geschossiger Bauweise.
- § 7 Gestaltung der Gebäude**
- Die Hauptgebäude mit Id sind mit Satteldächern und einer Dachneigung von 32° bis 42° zu bauen. Nebenfirstrichtungen sind zulässig, sie sind mit einem Giebel abzuschließen. Ausnahmsweise sind andere Dachneigungen zulässig, wenn sie das bestehende oder beabsichtigte Ortsbild nicht stören.
  - Die Hauptgebäude mit (II) und II - III sind mit Satteldächern und einer Dachneigung von 25° - 30° zu bauen. Ausnahmsweise sind andere Dachneigungen zulässig, wenn sie das bestehende oder das beabsichtigte Ortsbild nicht stören.
  - Dachaufbauten sind nur in Form von Dachgauben zulässig. Die Länge der Dachgauben darf ein Drittel der Länge einer Dachseite nicht überschreiten. Die Fensterhöhe der Gauben darf höchstens 1,0 m und die Fußvorlage muß mindestens drei Pfannenreihen betragen. Bei Dachneigungen unter 32° sind Dachgauben nicht zulässig. Die Dacheindeckung hat mit roten Ziegeln oder ziegelroten Dachsteinen zu erfolgen. Ausnahmsweise sind auch andere Dacheindeckungen möglich, wenn sie das Gesamtbild nicht beeinträchtigen. Der First ist immer über die Längsseite des Hauses zu führen.

- (4) Die Garagen und Nebengebäude sind mit Satteldächern zu bauen. Die Dacheindeckung und Dachneigung muß mit der Eindeckung und der Dachneigung des Hauptgebäudes übereinstimmen.
- (5) Bei einseitigem Grenzangrenzenden der Garagen - in unmittelbarem Zusammenhang mit dem Hauptgebäude -, mit Firstrichtung senkrecht zur Grundstücksgrenze des Nachbarn, kann das Dach ausnahmsweise auch mit einem Walm abgeschlossen werden.
- (6) Die Erdgeschößfußbodenhöhe darf höchstens 0,30 m über Gehsteighinterkante liegen.
- (7) Bauliche Anlagen, die an der Grundstücksgrenze künstliche Höhenunterschiede ergeben, sind unzulässig.
- (8) Die Traufhöhe der Hauptgebäude mit Id darf nicht mehr als 3,0 m und die Firsthöhe nicht mehr als 7,5 m über Erdgeschößfußbodenhöhe betragen.
- (9) Die Traufhöhe der Hauptgebäude mit (II) darf nicht mehr als 5,50 m und die Firsthöhe nicht mehr als 10,0 m über Erdgeschößfußbodenhöhe betragen.
- (10) In den Bereichen mit II - III dürfen die Traufhöhen der Hauptgebäude bei den zweigeschossigen nicht mehr als 5,50 m und bei den dreigeschossigen nicht mehr als 8,30 m über Erdgeschößfußbodenhöhe betragen. Die Firsthöhe darf hier bei den zweigeschossigen nicht mehr als 10,0 m und bei den dreigeschossigen nicht mehr als 12,0 m über Erdgeschößfußbodenhöhe betragen.
- (10a) Die Firsthöhe der Garagen und Nebengebäude bei beidseitigem Grenzangrenzenden darf nicht mehr als 6,0 m über Erdgeschößfußbodenhöhe betragen. Bei Einzelhäusern mit der Festsetzung Id darf der First des Nebengebäudes auf die Höhe des Hauptfirstes angehoben werden.
- (12) Dachständer und Einrichtungen an Gebäuden für Antennen und für die oberirdische Zuführung von Leitungen sind nicht gestattet, wenn der Anschluß an entsprechende Erdkabel möglich ist.
- (13) Außenwände sind als verputzte Mauerfläche auszuführen. Sie sind in hellen Tönen zu streichen. Auffallend unruhige Putzstrukturen sind nicht zulässig. Holzverschalte Fassadenflächen sind so zu behandeln bzw. zu streichen, daß die Holzstruktur sichtbar bleibt und sind in mittelbrauner Tönung auszuführen.
- (10 a) Ausnahmsweise können zu Abs. 3-10 größere Traufhöhen gestattet werden, wenn die durch die Beschränkung der Traufhöhe beabsichtigte Gestaltung des Ortsbildes nicht beeinträchtigt wird.
- § 8 Einfriedungen**  
 Einfriedungen müssen an den Straßenfronten als Holzzaune und einem Beton- oder Natursteinsockel oder Borddielen errichtet werden. Die Borddielen oder Sockel müssen mindestens 10 cm und dürfen nicht höher als 30 cm über Gehsteighinterkante errichtet werden. Die Gesamthöhe darf 90 cm nicht übersteigen. Zur freien Landschaft hin dürfen Sockel oder Borddielen nicht höher als 15 cm eingebaut werden.
- § 9 Stauräume für Pkw**  
 Vor den Garagen sind Stauräume anzuordnen. Sie dürfen zu den Erschließungsstraßen hin nicht eingefriedet werden. Ihre Tiefe muß mindestens 6 Meter betragen.
- § 10 Sichtdreiecke**  
 Die in der Bebauungsplanzeichnung eingezeichneten Sichtdreiecke sind von Sichtbehinderungen jeder Art über 0,90 m Höhe über anliegender Fahrhahnoberkante (Achse) ständig freizuhalten.
- § 11 Werbeanlagen**  
 Werbeanlagen dürfen an den Einfriedungen und Gebäuden nicht angebracht oder aufgestellt werden. Dies gilt nicht für Schilder, die auf Beruf oder Gewerbe hinweisen, wenn sie das Straßenbild nicht verunstalten.
- § 12 Bepflanzung**
- Auf Baugrundstücken mit freistehenden Einzelhäusern sind zwei kleinkronige Laubbäume einheimischer Art zu pflanzen.
  - Am westlichen Rand des Baugebietes, beginnend unmittelbar südlich der Kreisverkehrsanlage, müssen je Baugrundstück ca. 60 v.H. der Länge der zur freien Landschaft gerichteten Grenzen mit einheimischen Gehölzen und einem kleinkronigen Laubbaum einheimischer Art hinterpflanzt werden. Die Art der Aufteilung der Pflanzlänge und Pflanztiefe ist dem Grundstückseigentümer überlassen.
- § 13 Bewehrungsvorschrift**  
 Mit Geldbuße bis zu DM 100.000,- kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer im Bebauungsplan enthaltenen örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt.
- § 14 Inkrafttreten**  
 Der Bebauungsplan wird mit der Bekanntmachung seiner Genehmigung rechtsverbindlich (§ 12 BBauG).

Schwabmünchen, den 12. APR. 1983 / - 8. SEP. 1983  
 Bürgermeister: *[Signature]*  
 Erster Bürgermeister: *[Signature]*

- Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gem. § 2a Abs.6 BBauG vom 28. FEB. 1983, bis ... 28. FEB. 1983 im Rathaus Schwabmünchen öffentlich ausgestellt.
- Schwabmünchen, den 1. Juni 1983  
 Bürgermeister: *[Signature]*
- b) Die Stadt Schwabmünchen hat mit Beschluß des Stadtrates vom 12. APR. 1983 / - 8. SEP. 1983 den Bebauungsplan gem. § 10 BBauG als Satzung beschlossen.
- Schwabmünchen, den 1. Juni 1983 / - 8. SEP. 1983  
 Bürgermeister: *[Signature]*
- c) Das Landratsamt Augsburg hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom 22. NOV. 1983, Nr. 22-10-1983/10000 gemäß § 11 BBauG (in Verbindung mit § 2 ZustV BBauG/StBauFG) genehmigt.
- Augsburg, den 25. NOV. 1983  
 für Oberbürgermeister: *[Signature]*  
 für Landratsamts-Abteilung: *[Signature]*
- d) Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde am 22. NOV. 1983 ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist damit gem. § 12 Satz 3 BBauG rechtsverbindlich.
- Schwabmünchen, den 25. NOV. 1983  
 Bürgermeister: *[Signature]*  
 Erster Bürgermeister: *[Signature]*
- Bebauungsplan Nr. 19 A für das Gebiet: "Schwabmünchen Südwest"  
 Landkreis: Augsburg gezeichnet am 19.01.1982  
 Stadt: Schwabmünchen geändert am 7.12.1982  
 Sachbearbeiter: R i e k geändert am 12.04.1983  
 Maßstab: 1:1000  
 Beratender Architekt: Büro für Stadtplanung  
 Dipl.-Ing. M.J. Meinel  
 Werdenfeller Str. 27d  
 89 Augsburg-Hochzoll
- Geändert und ergänzt gemäß Bescheid des Landratsamtes Augsburg vom 30.08.1983 Nc301-610-18/200  
 Schwabmünchen, den 06. Sep. 1983  
 Stadt Schwabmünchen  
 für Landratsamts-Abteilung: *[Signature]*  
 Erster Bürgermeister: *[Signature]*

Stadt Schwabmünchen  
 Bebauungsplan Nr.19A  
 "Schwabmünchen Südwest"

