



Vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes "Ehemaliges Kroengelände mit Umgriff", Stadt Schwabmünchen gemäß § 13 BauGB

Die Stadt Schwabmünchen erlässt aufgrund der §§ 1a, 2 Abs. 1, 9, 10 und 13 Baugesetzbuch (BauGB), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), Art. 91 Abs. 3 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichnungsverordnung) - jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung - diese vom Architekturbüro R. Reiser, München, und Landschaftsarchitekt Mauer + Baldauf Neusäß, gefertigte Bebauungsplanänderung als

SATZUNG

A. Änderung
§ 1 Der Bebauungsplan "Ehemaliges Kroengelände mit Umgriff" wird in den umgrenzten Teilbereichen wie folgt geändert:

- Der bisherige Planteil wird für die gekennzeichneten Änderungsbereiche durch nebenstehenden Planteil ersetzt.
 - Die textlichen Festsetzungen Ziffer B. und C. des Bebauungsplans "Ehemaliges Kroengelände mit Umgriff" werden wie folgt geändert:
 - In der Satzung Ziffer B. 7.3 wird ergänzt: "Abweichend vom Pflanzgebot bei funktionellen Erfordernissen einzelne Bäume im Gartenbereich entfallen (Zufahrten, Fläche für Stellplätze, Garagen), wobei möglichst Alternativstandorte für das Gehölz auf dem Grundstück zu suchen sind."
 - Ziffer C.2.2 (Abstandsflächen) wird um folgende Formulierung ergänzt: "Die Abstandsfläche zwischen den Gebäuden auf Parzelle 31 und 32 wird abweichend von Ziffer C.2.2 auf 5,75 m verkürzt."
 - Ziffer C.3.2 wird ergänzt: "Beim Einbau von Tiefgaragen kann dieses Maß auf max. 1,20 m erhöht werden."

Für die Parzellen 28 - 31, 32 - 35 darf der Rohboden der Erdgeschossdecke max. 1,20 m über der Oberkante der Erschließungsstraße, von der die Zufahrt erfolgt, liegen."
 - Ziffer C.3.3 wird am Ende ergänzt: "Bei durchgehenden Pultdächern kann die höhere Wandhöhe die zulässige Wandhöhe um max. 1,75 m überschreiten. (Beispiel WH 6,50 m; Firsthöhe Pultdach Außenwand max. 8,25 m). Bei versetzten Pultdächern kann die höhere Wandhöhe gleich der Firsthöhe sein, wobei der First im mittleren Drittel des Gebäudes liegen muss. Ziffer C.2.2 bleibt unberührt."
 - In Ziffer C.4.3 entfällt der letzte Halbsatz: "Dächer unter 10 Grad sind zu begrünen (gilt nicht für Glasdächer)."
 - In Ziffer C.5.3 der textlichen Festsetzungen wird ergänzt: "Wenn Garagen und Carports an öffentliche Straßenverkehrsflächen ohne Abstand angrenzen, ist für die Wand zur öffentlichen Verkehrsfläche hin eine dauerhafte Wandbegrenzung vorzusehen."
 - Ziffer C.8.1 (Immissionsschutz): In Ziffer C.8.1 entfällt die Textpassage "und der 1. Hauszeile nördlich der nordseitigen bestehenden Bebauung der Bahnhofstraße (= Parzellen Nr. 15, 16, 17, 28 - 31, 32 - 35)".
 - Als Ziffer 2.5 der textlichen Festsetzungen wird neu eingefügt: "Ein gegenüber den Außenwänden zurück gesetztes oberstes Geschoss („Staffelgeschoss“) ist nur dann ein Vollgeschoss, wenn es 2,30 m Höhe über mehr als zwei Drittel der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat."
- Die in der Planzeichnerklärung Ziffer B enthaltenen Festsetzungen sind Bestandteil der Änderung.
- Die übrigen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans "Ehemaliges Kroengelände mit Umgriff" gelten weiter, sofern durch diese Änderung keine andere Regelung getroffen ist.

§ 2 In Kraft treten
 Nach § 10 Abs. 3 BauGB i.V.m. Satz 4 BauGB tritt die Bebauungsplanänderung mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

B. Planzeichnerklärung

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung
- Baugrenze:
- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen; eine geringfügige Verschiebung der Flächen, z.B. bei anderer Grundstücksteilung ist zulässig, wobei der Flächenumfang nicht überschritten werden darf.
- GRZ 0,35 Grundflächenzahl als Höchstmaß, z.B. GRZ 0,35;
- Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, z.B. 2 Vollgeschosse (=VG)
- I-II-III Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß, 2 oder 3 Vollgeschosse
- III Zahl der Vollgeschosse zwingend, z.B. 3 Vollgeschosse
- max. zulässige Wandhöhe bzw. Firsthöhe, z.B. 6,5 m bzw. 10 m (Art.6 Abs.3 BayBO), maßgeblich sind die im Baureaum eingetragenen Werte; bei Pultdächern ist die höhere Wandhöhe die Firsthöhe (s.a. § 1 A.2.4).
- offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO
- Firststichung wahlweise
- Garagen; Garagen oder Stellplätze; nur Stellplätze; Tiefgarage
- Zufahrt (wo festgelegt, geringfügig verschiebbar; ansonsten frei)
- Straßenbegrenzungslinie und Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen
- öffentliche Verkehrsfläche
- Quartiersplatz; autofrei; für Jahrmärkte, Notsituationen und für Rettungsfahrzeuge Durchfahrt frei
- G, G+R Gehweg, Geh- und Radweg öffentlich; Lage in Grünbereichen veränderbar!
- Öffentliche Grünfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB mit Zweckbestimmung Verkehrsgrün
- Private Grünflächen (Art. 91 Abs.3 i.V.m. Abs.1 Nr. 3 BayBO) mit Zweckbestimmung (Zuwegungen Gebäude, Überfahrten zulässig) Gestaltungsgrün; Stellplätze sind hier unzulässig.
- offene Beläge, z.B. für (Garagen-) Vorflächen, Zufahrten und Stellplätze; eine Versiegelung ist unzulässig; Stellplätze und Zufahrten dürfen nur in wasser-durchlässiger Ausführung hergestellt werden, z.B. Pflaster mit Raseinfuge, Rasensteine, Schotterrasen.
- Pflanzgebot
 A zu pflanzender großkroniger bzw. kleinkroniger heimischer Laubbaum
 B Kleinkronige Bäume entlang der Wohnstraßen, an Geh- und Radwegen in den Quartieren und in verkehrsberuhigten Zonen ...
 C Klein- bis mittelkronige Bäume mit architektonischer Wirkung im Bereich von zentralen Plätzen und angrenzenden bedeutsamen Geh- und Radwegen
 D Mittel- bis großkronige Bäume an markanten Stellen, Plätzen und zur Begrünung von Stellplätzen
 E Mittel- bis großkronige Bäume in aufgelockelter Anordnung in den Grünflächen an den Rändern des Baugebietes sowie der Feuchtmulde im Anger
 F zu pflanzende Sträucher
 G zu erhaltender Gehölzbestand
- mit Geh- und Fahrrecht zu belastende Fläche zugunsten des jeweiligen Miteigentümers (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB).

- C. Hinweise
- vorgeschlagene Gebäude
 - Maße in Metern

D. Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB i.V. mit § 13 Abs. 1 BauGB

Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "Ehemaliges Kroengelände mit Umgriff" der Stadt Schwabmünchen vom 20.10.2003, geändert 12.07.2004, redaktionell ergänzt am 05.10.2004, ist rechtsverbindlich.

Bei der Umsetzung haben sich geringfügige Abweichungen ergeben, die nunmehr in dieser 1. Vereinfachten Änderung angepasst werden. Nach Inkrafttreten der 1. Vereinfachten Änderung sollen dessen Inhalte in den Grundplan bzw. die textlichen Festsetzungen eingearbeitet und dieser dann erneut bekannt gemacht werden.

Änderungen bei Einzelpunkten:

Höhenlage bei Hausgruppe:
 Im Bereich der Parzellen 28 - 31 und 32 - 35 ist es zweckmäßig, die Oberkante der Erdgeschossdecke zu verändern, um der dortigen Topographie besser Rechnung zu tragen, da ansonsten die Südterrasse sehr tief liegen würde, was auch zu zusätzlichen Verschattungen führen würde.
 Bei den beiden Reihenhausgruppen wird zusätzlich die dazwischen liegende Abstandsfläche verkürzt festgesetzt, um die dortige ausgeprägte Topographie zu berücksichtigen.
 Im Bereich dieser beiden Hausgruppen werden auch die geplanten Bäume angepasst, da aufgrund der unterzubringenden Garagen und Stellplätze erhebliche Zwänge entstehen, die die verbindliche Pflanzung im Vorgartenbereich problematisch machen.

Spezielle Zulassung Einzel- und Doppelhaus:
 Auf den Parzellen 46 - 48 wird nunmehr auch eine Einzel- und Doppelhausbebauung, zwingend zweigeschossig zugelassen. Grund hierfür ist, dass an der Westseite vom Quartiersplatz keine Zufahrten möglich und städtebaulich vertretbar sind.

Baumstandorte:
 Im Zusammenhang mit der Bepflanzung der Wohnbaugrundstücke wird die Satzung ergänzt, so dass abweichend vom Pflanzgebot bei funktionellen Erfordernissen einzelne Bäume im Gartenbereich entfallen können. Aufgrund der knappen Grundstücke führt der Platzbedarf für Zufahrten, Fläche für Stellplätze und Garagen zu Zwängen bei der Unterbringung der Standorte der geplanten Bepflanzung.

Jahrmarkt und Verkehrskonzept:
 Bei Abhaltung des Jahrmarktes muss für einige Tage die Verbindung für den Kfz-Verkehr von Osten nach Westen über den „Quartiersplatz“ gesichert werden. Hierfür wird die gesamte, aus 12 Bäumen bestehende Gruppe am Quartiersplatz etwas nach Westen geschoben. Der Quartiersplatz wird hier um die entfallende Fläche der ehem. Kranhalle vergrößert.

Verschiebung Baufeld nordwestlich Quartiersplatz (= Parzelle Nr. 9):
 Nach Abriss der sog. „Kranhalle“ kann nunmehr die Baugrenze bzw. TGA-Grenze angepasst werden. Die Baugrenze wird flächengleich nach Osten verschoben, Ostgrenze dann wie Parzelle 8.

Allgemeine Änderungen und Klarstellungen in der Satzung (Ziffer C: Textliche Festsetzungen):

Höhenlage beim Einbau von Tiefgaragen:
 Die zulässige Höhenlage des Rohbodens der Erdgeschossdecke beim Einbau von Tiefgaragen wird von heute 0,90 m auf nunmehr 1,20 m erhöht. Dies ist auch wegen der dann kürzeren Abfahrten zweckmäßig.

Wandhöhen bei Pultdächern:
 Bei den allgemein zulässigen Pultdachbaukörpern wird die höhere Wandhöhe präzisiert festgelegt. Darüber hinaus wird bei versetzten Pultdächern eine Regelung neu aufgenommen. Damit werden Unklarheiten in der Anwendung der Satzung beseitigt.

Wandbegrenzung für Garagen an öffentlichen Verkehrsflächen:
 Aufgrund von Einzelbauanträgen wurden bedauerlicherweise in der wichtigen Nord-Süd-Erschließungsstraße Garagen ohne Abstand von der öffentlichen Verkehrsfläche zugelassen. Damit reduziert sich der Straßenraum von bisher ca. 13 m auf nunmehr ca. 7 m. Zumindest sollten nunmehr die zur öffentlichen Verkehrsfläche zeigenden Garagenwände dauerhaft begrünt werden. Hierzu wurde noch eine Regelung aufgenommen. Eine Abstimmung mit der Stadt bei Durchführung der Bepflanzung ist jeweils zweckmäßig.

Grundstücke (= Parzellen Nr. 76 - 81):
 Das städtebauliche Konzept wird hier nochmals unter Verzicht der Ost-West-Erschließungsstraße geändert. Grund hierfür war auch der Wunsch, dass das jetzt zusammenhängende Grundstück nicht zerschritten wird, und dass eine zusätzliche Erschließung über Eigentümern der Teil-FI.Nr. 1799/31, Westteil, für Wohnzwecke, sichergestellt werden kann. Nach Abs. 3 wird daher von der Durchführung der Baumaßnahmen verzist. Der Baumaßnahmen wird zusammengefasst, so dass auch andere ins Baugebiet noch passende Anlagen errichtet werden können.

Immissionsschutz:
 Im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplans wurden für die Parzellen Nr. 15, 16, 17, 28 - 31, 32 - 35 zwei ergänzende Schallschutzwanduntersuchungen durch die Fa. Bekon, Lärm & Akustik GmbH erstellt (Gutachten Nr. LA04-176-G01.doc vom 10.05.2005 und Nr. LA04-176-G02.doc vom 16.08.2005).
 Aufgrund der Ergebnisse der schallschutzwanduntersuchungen können die Planzonen B.8.4 entfernt werden. Darüber hinaus wird die entsprechende Textpassage der textlichen Festsetzungen Ziffer C.8.1 entsprechend angepasst werden, bzw. entfällt. Die beiden Gutachten können bei der Stadt Schwabmünchen eingesehen werden.

Berechnung GRZ und GFZ:
 Hinsichtlich der Nutzungsflächen GRZ und GFZ ist festzuhalten, dass bei Hausgruppen diese für den gesamten jeweiligen Baublock zu ermitteln und nachzuweisen sind, nicht für die jeweilige Parzelle. Dies würde städtebaulich zu unsinnigen Ergebnissen führen.

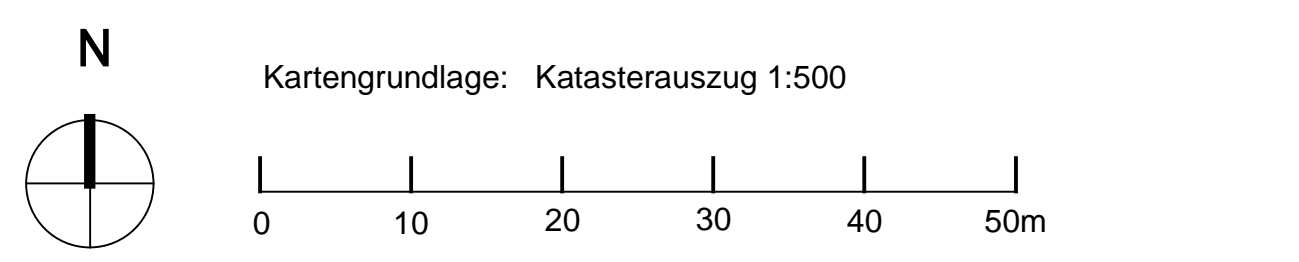
Durch diese Bebauungsplanänderung wird sparsam mit Grund und Boden umgegangen. Anforderungen aufgrund der Eingriffsregelung ergeben sich nicht. Die Grundzüge des früheren, nach wie vor rechtsverbindlichen Bebauungsplans sind nicht betroffen. Daher kann diese Änderung als vereinfachte Änderung gem. § 13 BauGB durchgeführt werden.

Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer UVP unterliegen, wird nicht begründet (§ 13 Abs. 1 Nr. 1 BauGB), ebenso liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 4 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter vor. Nach Abs. 3 wird daher von der Umweltschadung nach § 2 Abs. 4, dem Umweltbericht nach § 2 a und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB abgesehen.

Verfahrensvermerke

- Der Stadtrat von Schwabmünchen hat in der Sitzung vom 24.01.2006 die Änderung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB beschlossen.
 Der Änderungsbeschluss wurde am 25.02.2006 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2, 2 Halbsatz und Nr. 3 BauGB i.V. mit § 3 Abs. 2 BauGB für den Vorentwurf der vereinfachten Änderung in der Fassung vom 20.02.2006 hat in der Zeit vom 06.03.2006 bis 06.04.2006 stattgefunden.
- Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gem. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.
- Die Stadt hat laut Beschluss des Stadtrats vom 09.05.2006, die Bebauungsplanänderung gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 20.02.2006, redakt. ergänzt am 09.05.2006, als Satzung beschlossen.
- Dieser Bebauungsplan ist identisch mit dem vom Stadtrat als Satzung beschlossenen Fassung Ausfertigt am:
 Schwabmünchen, den 17.05.2006
 Stadt
 gez. Neumann, 1. Bürgermeister
- Die Bebauungsplanänderung wurde am 25.05.2006 gem. § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
 Die Bebauungsplanänderung ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2, sowie Abs. 4 und § 215 Abs. 1 BauGB wurde hingewiesen. Die Bebauungsplanänderung einschließlich Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Stadt Schwabmünchen zu jedermanns Einsicht bereit gehalten und über dessen Inhalt Auskunft erteilt.
 Schwabmünchen, den 25.05.2006
 Stadt
 gez. Neumann, 1. Bürgermeister

Stadt Schwabmünchen - Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 32 "Ehemaliges Kroengelände mit Umgriff" M:1:500 - 1. Vereinfachte Änderung



München, den 20.02.2006
 redakt. ergänzt: 09.05.2006

Planfertiger:
 Dipl.-Ing. Rudolf Reiser, Architekt, RegMstr.
 Alpenstraße 29 • 81541 München
 Tel. 089/ 695590 • Fax: 089/ 6921541 • e-mail: staedtebau.reiser@t-online.de