

A. Planzeichnung



Die Stadt Schwabmünchen erlässt aufgrund der §§ 1a, 2 Abs. 1, 9, 10 Baugesetzbuch (BauGB), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), Art. 91 Abs. 3 der Bayer. Bauordnung (BauBO) des Art. 20 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GGO) und der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Plinhaltes (Planzeichnungsverordnung) - jeweils der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung - diesen vom Architekturbüro R. Reiser, München und Landschaftsarchitekt Mauer + Badauf Neudorf, geleiteten Baubeamteten mit integriertem Grünordnungsplan "Ehemaliges Kroengelände mit Umgriff" als

**SATZUNG**

**Bestandteile:** Bebauungsplanzeichnung (Ziff. A), Festsetzungen durch Planzeichen (Ziffer B), textliche Festsetzungen Ziffer C (separat), Hinweise durch Planzeichen (Ziff. D), textliche Hinweise Ziffer D (separat) und Begründung.

**A. Festsetzungen durch Plan (s. Planzeichnung)**

**B. Planzeichenerklärung für die Festsetzungen**

**1.0 Geltungsbereich und sonstige Abgrenzungen**

1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

1.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, Maß der Nutzung, Gebäudeteile mit unterschiedlicher Wandhöhe, Bauweise

**2.0 Art der baulichen Nutzung**

2.1 Mischgebiet 1 gemäß § 6 I.V. mit § 1 Abs. 4-9 BauNVO

2.2 Mischgebiet 2 gemäß § 6 I.V. mit § 1 Abs. 4-9 BauNVO

2.3 Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 I.V. mit § 1 Abs. 4-9 BauNVO

2.4 Parkplatz oder Parkdeck

**3.0 Maß der baulichen Nutzung**

3.1 GRZ 0,35 Grundflächenzahl als Höchstmaß, z.B. GRZ 0,35; Die zulässige Grundfläche darf im WA und im M2/Parzelle 5 gem. § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Grundflächen der Tiefgaragen im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,80 überschritten werden.

3.2 II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, z.B. 2 Vollgeschosse (=vG)

3.3 III-III Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß, 2 oder 3 Vollgeschosse

3.4 III Zahl der Vollgeschosse zwingend, z.B. 3 Vollgeschosse

3.5 WH 6,5 max. zulässige Wandhöhe bzw. Firsthöhe, z.B. 6,5 m bzw. 10 m (Art. 6 Abs. 3 BauBO), maßgeblich sind die im Baubereich angegebenen Werte; bei Pädikstein ist die höhere Wandhöhe die Firsthöhe.

3.6 Geplante Höhen, z.B. 453,5 m ü.N.N.; geringfügige Abweichungen bei der tiefsachtechnischen Planung sind zulässig.

**4.0 Bauweise, Baugrenzen und Baulinien**

4.1 offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO

4.2 a1 abweichende Bauweise 1 gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO nach Maßgabe der Planzeichnung; Gebäudelängen bis maximal 60 m

4.2 a2 abweichende Bauweise 2 gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO nach Maßgabe der Planzeichnung; bei festgesetzter Baulinie Entfall der Abstandsfläche

4.4 nur Einzelhäuser zulässig

4.5 nur Doppelhäuser zulässig

4.6 Einzel- und Doppelhäuser zulässig

4.7 Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig

4.8 Baugrenze

4.9 Baulinie; Abweichungen sind auf vor- und zurückspringende Einzelbauteile wie Erker, Loggien und in das Dach hineinragende Zwerchhäuser beschränkt.

4.10 Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen; eine geringfügige Verschiebung der Flächen, z.B. bei anderer Grundstückssteilung ist zulässig, wobei der Flächenumfang nicht überschritten werden darf.

4.11 Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen; auch zulässig in Baubäumen; eine geringfügige Verschiebung der Flächen und der TO-Anlagen ist zulässig.

4.12 Garagen; Garagen oder Stellplätze; nur Stellplätze; Tiefgarage

4.13 Zufahrt (wo festgelegt, geringfügig verschiebbar; ansonsten frei)

**5.0 Gestaltung**

5.1 SD/WD Satteldach/Walmdach; wo festgesetzt, zwingend

5.2 Firstrichtung bindend

5.3 Firstrichtung wahlweise

**6.0 Öffentliche Verkehrsflächen**

6.1 Straßenbegrenzungslinie und Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen

6.2 öffentliche Verkehrsfläche

6.3 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung; z.B. verkehrsberuhigter Bereich, verkehrsberuhigter Geschäftsbereich, Tempo 30-Zone

6.4 Quartiersplatz; autofrei; für Notfallsituationen und für Rettungsfahrzeuge Durchfahrt frei

6.5 G, G+R Gehweg, Geh- und Radweg öffentlich; Lage in Grünbereichen veränderbar!

6.6 öffentlicher Parkplatz

**7.0 Bodenschutz und Grünordnung**

7.1 Öffentliche Grünfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB mit Zweckbestimmung

Verkehrsgrün

Parkanlage

Spielplatz (öffentlich / privat)

7.2 Private Grünflächen (Art. 91 Abs.3 I.V. m. Abs.1 Nr. 3 BauBO) mit Zweckbestimmung (Zweckwegen Gebäude, Überfahrten zulässig)

Gestaltungsgrün; Spielplätze sind hier unzulässig

Jügendoffene Bäume; z.B. für (Garagen) Vorflächen, Zufahrten und Stellplätze; eine Versäuerung ist unzulässig; Stellplätze und Zufahrten dürfen nur in wasserdrückständer Ausrichtung hergestellt werden, z.B. Pflaster mit Rasterstein, Rasensand, Schotterstein.

7.3 Pflanzgebiete

zu pflanzender großkroniger bzw. kleinkroniger heimischer Laubbäume

Kleinkronige Bäume entlang der Wohnstraßen, an Geh- und Radwegen in den Quartieren und in verkehrsberuhigten Zonen

Klein- bis mittelkronige Bäume mit architektonischer Wirkung im Bereich von zentralen Plätzen und angrenzenden bedeutsamen Geh- und Radwegen

Mittel- bis großkronige Bäume an markanten Stellen, Plätzen und zur Begrünung von Stellplätzen

Mittel- bis großkronige Bäume in aufgelockelter Anordnung in den Grünflächen an den Randem des Baugeländes sowie der Feuchtmulde im Anger zu pflanzender Sträucher

zu pflanzende geschichtene Laubhecke; z.B. Haibruchenhecke (s.auch textl. Festsetzungen Ziffer C.6.1)

zu erhaltender Gehölzbestand; sofern zu erhaltende Gehölze beseitigt werden, ist zusätzlich über die Pflanzbindungen hinaus Ersatz zu schaffen.

7.4

**8.0 Sonstige Festsetzungen**

8.1 Versorgungsfläche mit Zweckbestimmung; Trafostation

8.2 Fläche für Wertstfinsel

8.3 E-SSW 1,8-2,0m Einfröndung + Sichtschutzwand als Abschirmung; Höhe zwischen 1,8-2,0 m über OK Gelände

8.4 Immissionschutz; Bei Errichtung des Parkdecks und bei wesentlichen baulichen Maßnahmen bei den Gebäuden direkt an der Museumsstraße (M1) sind die erforderlichen Maßnahmen im bauverfahrenlichen Verfahren nachzuweisen.

8.5 Transparente Überdachung (z.B. Metall-Glas, Textil) zulässig als Regen- und Sonnenschutz

8.6 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

8.7 mit Gehwegen zu belastende Flächen zugunsten der Allgemeinheit (§ 9 Abs. Nr. 21 und Abs. 6 BauGB). In diesen Flächen ist die ebenerdige Durchgängigkeit in einer Mindestbreite von 5 m für Fußgänger sicherzustellen; die Lage der Flächen kann angepasst werden.

8.8 mit Geh- und Fahrrecht zu belastende Fläche zugunsten des jeweiligen Mitigentümers (§ 9 Abs. Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

8.9 Sichtdreieck; Innerhalb der Sichtdreiecke sind sich überschneidende Gegenstände aller Art, auch Anpflanzungen mit einer Höhe von mehr als 0,80 m über dem Fahrbahnrand unzulässig. Ausgenommen sind hochstämmige Bäume mit einem Kronenansatz über 2,80 m.

8.10 Hauptversorgungsleitung unterirdisch, hier 20-kV-Kabelleitung der LEW; der Schutzbereich der Kabelleitungen beträgt 1,00 m beidseitig der Leitungstrasse

8.11 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches Bebauungsplan Nr. 22 A; M1 Inhaftieren des Bebauungsplans Nr. 32 "Ehemaliges Kroengelände mit Umgriff" gelten im dargestellten Übersichtsleistungsbereich ausschließlich die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 32.

**D. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen durch Planzeichen**

1. bestehende Haupt- und Nebengebäude

2. bestehende Grundstücksgrünze

3. aufzubauende Grundstücksgrünze

4. vorgeschlagene Grundstücksgrünze

5. abzubrechende Gebäude

6. Maße in Metern, z.B. 5 m

7. Erdgasleitung (unterirdisch)

8. Tiefgaragenabfahrt

9. vorgeschlagene Unterteilung von Stellplätzen, Parkplätzen und Tiefgaragen

10. Unterteilung der Straßenverkehrsfläche, z.B. in Fahrbahn, Grünstreifen, Gehweg

11. Parzellen-Nr., z.B. 3, 10

12. Bepflanzung außerhalb Geltungsbereich; Bestand / Vorschlag

13. Erhaltung von Bauteilen, hier Treppentrakt der ehem. Karmhale

14. Vorhandene Böschung

15. formlich festgelegtes Sanierungsgebiet

16. Baudenkmal nach BayDSchG

17. offenes Entwässerungsrinne mit Versickerung

18. Wasserfläche / Wechselliechfläche

19. vorgeschlagene Gebäude

20. Im Zusammenhang mit der Umsetzung des Bebauungsplans "Ehemaliges Kroengelände mit Umgriff" wird zwischen dem Grundeigentümer/Investor und der Stadt Schwabmünchen ein Erschließungsvertrag abgeschlossen. Darn werden die näheren Einzelheiten und technischen Details verbindlich geregelt.

**Verfahrensvermerke**

1. Der Stadtrat von Schwabmünchen hat in der Sitzung vom 04.05.2004 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

2. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 17.07.2004 ortsüblich bekannt gemacht.

3. Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 20.10.2003 hat in der Zeit vom 17.11.2003 bis 12.12.2003 stattgefunden. Der Trägerbeauftragte gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit SOW v. 20.10.2003 ist 12.11.2003

4. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 12.07.2004 wurde mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.07.2004 bis 26.08.2004 öffentlich ausgestellt.

5. Die Stadt hat laut Beschluss des Stadtrates vom 05.10.2004 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 20.10.2003, zuletzt reakt. ergänzt am 05.10.2004, als Satzung beschlossen.

6. Dieser Bebauungsplan ist identisch mit dem vom Stadtrat als Satzung beschlossenen Fassung. Ausgeführt am:

Schwabmünchen, den 20.10.2004

Stadtrat

Stadtrat: Neumann, 1. Bürgermeister

Stadtrat: Neumann, 1. Bürgermeister

Der Bebauungsplan wurde am 29.10.2004 gem. § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2, sowie Abs. 4 und 5 Abs. 1 BauGB wird hingewiesen. Der Bebauungsplan einschließlich Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Stadt Schwabmünchen zu jedermann Einsicht bereit gehalten und über dessen Inhalt Auskunft erteilt.

Schwabmünchen, den 12.11.2004

Stadtrat

Stadtrat: Neumann, 1. Bürgermeister

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

N Kartengrundlage: Katastralsatzung 1:500

München, den 20.10.2003  
geändert: 12.07.2004  
redakt. ergänzt: 05.10.2004

Städtebau: Dipl.-Ing. Rüdiger Reiser, Architekt, Regenbogenbauer  
Mauer + Badauf, Regensburg  
Agnerstraße 29 81541 München  
Tel. 089 492000 - Fax 089 4920144  
e-mail: staedtebau.reiser@t-online.de

Grünordnung: Dipl.-Ing. Rüdiger Reiser, Architekt, Regenbogenbauer  
Mauer + Badauf, Regensburg  
Agnerstraße 29 81541 München  
Tel. 089 492000 - Fax 089 4920144  
e-mail: staedtebau.reiser@t-online.de