

A. Planzeichnung



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 MI 2/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 BayDO), 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 Abstandfläche

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 Baulinien; eine geringfügige Verschiebung der Flächen und der TO-Abstände 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 Frischrichtung bindend

5.3 Frischrichtung 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 durchfahrbar

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 BayDO) mit Zweckbestimmung (Zweckwegen Gebäude, Überfahrten zulässig)

Gestaltungsgrün; Spielplätze sind hier unzulässig

fugenoffene Bepflanzung, z.B. für (Garagen) Vorflächen, Zufahrten und Stellplätze; eine Versiegelung ist unzulässig; Stellplätze und Zufahrten dürfen nur in wasserdurchlässiger Ausführung hergestellt werden, z.B. Pflaster mit Rasterstein, Rasensand, Schotterstein.

7.3 **Pflanzgebiete**

zu pflanzender großkroniger bzw. kleinkroniger heimischer Laubbäume

A 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

B 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 Baugelbietes sowie der Feuchtmulde im Anger zu pflanzende Sträucher

C zu pflanzende geschichtene Laubhecke, z.B. Haibuchenhecke (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.

D

7.4 zu pflanzende großkroniger Laubbäume

8.0 Sonstige Festsetzungen

8.1 Versorgungsfläche mit Zweckbestimmung; Trafostation

8.2 Fläche für Wertstempel

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 Museumstraße (MI 1) 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 Sichtschutz; Innerhalb der Sichtdrehkreise sind sichtbehindernde 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 Kabelanlagen beträgt 1,00 m beidseitig der Leitungstrasse

8.11 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches Bebauungsplan Nr. 22 A; MI 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 Grundstücksgrenze

3. aufzubauende Grundstücksgrenze

4. vorgeschlagene Grundstücksgrenze

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 Triebstruktur der ehem. Kaminhle

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. 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. 28.12.2003, 12.11.2003

3. 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.

4. 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.

5. Dieser Bebauungsplan ist identisch mit dem vom Stadtrat als Satzung beschlossenen Fassung. Ausgeführt am: Schwabmünchen, den 20.10.2004
Stadtrat

6. Der Bebauungsplan wurde am 29.10.2004 gem. § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB öffentlich 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

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

N Kartengrundlage: Katastrauszug 1:500

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

Städtebau: Dipl.-Ing. Rüdiger Reiser, Architekt, Regierungsbauamt, Georg-Ottermann-Str. 29, 80356 Neuaubling, München, Tel. 089 450200 - Fax: 089 4502144 - e-mail: staedtebau.reiser@t-online.de

Grünordnung: Dipl.-Ing. Rüdiger Reiser, Architekt, Regierungsbauamt, Georg-Ottermann-Str. 29, 80356 Neuaubling, München, Tel. 089 450200 - Fax: 089 4502144 - e-mail: staedtebau.reiser@t-online.de