



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

Die Stadt Schwabmünchen erlässt aufgrund der §§ 1a, 2 Abs. 1, 9, 10 und 13a Baugesetzbuch (BauGB), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), 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 (Planzeichenverordnung) - jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung - diese vom Architekturbüro R. Reiser, München, gefertigte 2. Bebauungsplanänderung als

**A. Änderung SATZUNG**

- § 1 Der Bebauungsplan "Ehemaliges Kroengelände mit Umgriff" wird in dem umgrenzten Teilbereich wie folgt geändert:**
- Der bisherige Planenteil wird für den gekennzeichneten Änderungsbereich durch nebenstehenden Planenteil ersetzt.
  - Die textlichen Festsetzungen Ziffer B. und C. des Bebauungsplans "Ehemaliges Kroengelände mit Umgriff" i.d.F. vom 05.10.2004 und der 1. Änderung i.d.F. vom 09.05.2006 werden wie folgt geändert:
    - Abweichend von Ziffer C.3.2 (Ausgangsbauungsplan i.d.F. vom 05.10.2004) und Ziff. 2.3 (1. Änderung i.d.F. vom 09.05.2006) müssen Tiefgaragen vollständig unter dem Gelände liegen.
    - Ziff. 2.7 der textlichen Festsetzungen der 1. Änderung ist nicht anzuwenden, d.h. "Stoffelgeschosse" über dem 3. Vollgeschoss sind unzulässig.
    - Das 3. Vollgeschoss ist durch Material und / oder Farbwechsel gestalterisch klar abzusetzen.
    - Die in der Planzeichenerklärung Ziffer B enthaltenen Festsetzungen sind Bestandteil der Änderung.
  - Die übrigen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans "Ehemaliges Kroengelände mit Umgriff" i.d.F. vom 05.10.2004 einschließlich der 1. Änderung i.d.F. vom 09.05.2006 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. Planzeichenerklärung**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung
- Baugrenze
- Baulinie: Abweichungen sind auf vor- und zurückspringende Einzelbauteile wie Erker, Loggien und in das Dach hineinragende Zwerchhäuser beschränkt.
- 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
- III
- max. zulässige Wandhöhe (WH) z.B. 9,25 m, bzw. Firsthöhe (FH), z.B. 12,50 m (Art. 6 Abs. 3 BayBO), maßgeblich sind die im Bauraum eingetragenen Werte;
- SD WD
- offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO
- Firstrichtung festgelegt
- Firstrichtung wahlweise
- Ga; Ga/St; St; N; TGa;
- Zufahrt (wo festgelegt, geringfügig verschiebbar; ansonsten frei)
- Straßenbegrenzungslinie und Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- Private Grünflächen zur Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes (Zuwegungen Gebäude, Überflächen in den Mindestbreiten sind zulässig) = Gestaltungsgrün; Stellplätze sind hier unzulässig;
- fugenoffene Beläge, z.B. für (Garagen-) Vorfächer, Zufahrten und Stellplätze; eine Versiegelung ist unzulässig; Stellplätze und Zufahrten dürfen nur in wasser-durchlässiger Ausführung hergestellt werden, z.B. Pflaster mit Rasenteufe, Rasensteine, Schotterrassen.
- Flächen mit Baumstandorten (z.B. C) müssen mindestens 2,50 m x 5 m betragen. Sie sind als Rasenfläche, Pflanzbeet und als Schotterrassen auszubilden; eine Pflasterung ist unzulässig!
- Pflanzgebote
- zu pflanzender großkroniger bzw. kleinkroniger heimischer Laubbaum
- Mittel- bis großkronige Bäume an markanten Stellen, Plätzen und zur Begrünung von Stellplätzen
- zu pflanzende Sträucher
- zu erhaltender Gehölzbestand
- aufzuhebender Bebauungsplanbereich; zukünftig gilt hier § 34 BauGB
- Immissionsschutz: Bei wesentlichen baulichen Maßnahmen bei den Gebäuden direkt an der Museumstraße (MI 1) sind die erforderlichen Maßnahmen im bauaufsichtlichen Verfahren nachzuweisen.
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, hier: Abgrenzung von Gebäudeteilen unterschiedlicher Geschöfzahl III bzw. II und Abgrenzung zwischen MI und WA zwischen den Fl.Nrn. 1799 und 1799/147
- Als Ausnahme kann die Grundflächenzahl von 0,35 auf bis zu 0,40 erhöht werden, wenn mind. 3/4 der erforderlichen Stellplätze in einer Tiefgarage untergebracht werden.

**C. Nachrichtliche Übernahme aus der Satzung Ziff. C.: Textliche Festsetzungen**

- Baudenkmal
- Bei Tiefgaragen ist
  - der Abfahrtsbereich zu umbauen und mit schallsorbierenden Materialien auszukleiden;
  - der Torbetrieb mit einer Fernsteuerung auszurüsten oder mit einem Schlüsselschalter zu betätigen, welcher auf Tiefgaragenebene angeordnet ist;
  - ein geräuscharmes Garagentor einzubauen (z. B. u. a. Laufrollen kugelgelagert, Torantrieb mit Schwingmetallen abgehängt, Gummipuffer an der Zarge etc.);
  - die Abfahrtsrampe fugenlos, ohne Sprünge und Stoßstellen an der Fahrhanddecke auszuführen;
  - die Tiefgaragenentlüftung - soweit erforderlich - über Dach der zugehörigen Wohngebäudekomplexe vorzunehmen.
 Falls im Einzelfall von den obigen Anforderungen unter a) bis e) abgewichen werden soll, ist im jeweiligen Genehmigungsverfahren nachweislich zu belegen, dass auch ohne diese Maßnahmen ein adäquater Immissionsschutz gewährleistet und die Maßgaben der TA Lärm und TA Luft erfüllt sind.

**D. Hinweise**

- Grundstücksgrenzen
- 1799 Fl.Nr. bestehend
- bestehende Gebäude mit Haus-Nummer
- vorgeschlagenes Gebäude; Dachterrasse
- abzubrechende Gebäude
- Tiefgaragenrampe
- Situierung Tiefgarage
- Maße in Metern; Spielplatz privat
- IP01 Immissionspunkt lt. Schalltechnische Beurteilung Fa. Bekon, Augsburg, hier IP01
- Bei Grundstücken (Anwesen), welche nur über private Verkehrsfläche direkt angefahren werden können, sind die Mülltonnen jeweils an der nächsten öffentlichen Straße zur Leerung bereitzustellen.
- Für den Umgriff der 2. Bebauungsplanänderung wurde anhand der aktuellen Verkehrszahlen durch die Fa. Bekon, Lärmschutz & Akustik GmbH, Augsburg eine schalltechnische Untersuchung erstellt. Hieraus ergeben sich im Wesentlichen keine höheren Anforderungen als die bisher festgesetzten. Der Bericht mit der Bezeichnung LA11-218-G01.doc mit Stand vom 09.01.2012 wird Bestandteil der Begründung.

**D. Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB i.V. mit § 13a 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. Der Bebauungsplan wurde bisher einmal geändert im Jahr 2006 i.d.F. vom 20.02.2006, redakt. ergänzt 09.05.2006.

Mit der 2. Änderung wird der städtebaulich wichtige Bereich anschließend an die Museumstraße geändert. Dieser Bereich gestaltet gleichzeitig den Hauptzugang zum ehemaligen Kroengelände. Die Änderung ist erforderlich, da sich das Konzept mit Mischnutzungen wegen des fehlenden Bedarfs nicht realisieren lässt. Andererseits ist aus städtebaulicher Sicht die Nutzung des wertvollen Baulandes für Wohnungszwecke geboten im Sinne des Grundsatzes Innenentwicklung vor Außenentwicklung, und eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Der Plan wird nach § 13 a BauGB geändert, wobei das vereinfachte Verfahren angewandt wird. Die abweichende Darstellungen des Flächenutzungsplans gem. § 13 a BauGB kann dann später berichtigt werden.

**Plankonzept der Änderung:**

Nachdem die Mischnutzungen wegfallen, soll im Umfeld der Museumstraße und südlich des Kindergartens St. Michael die Nutzungsdichte deutlich reduziert und der Bereich als innerstädtisches Wohngebiet umgeplant werden. Das Gebiet wird sodann zweigeteilt:

Direkt an die Museumstraße wird in der 1. Baureihe das Mischgebiet entsprechend dem Bestand festgelegt mit GRZ 0,40 und 2 bzw. 3 Vollgeschossen (3. VG hier im Dachgeschoss). Im Anschluss daran wird entsprechend der geplanten Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet geplant wie auch bereits im Westbereich des Kroengeländes. Die Grundflächenzahl wie bereits vorhanden mit 0,35 festgesetzt, die Geschosshöhe mit III, die Wandhöhe mit 9,25 m und die Firsthöhe regelmäßig mit 12,50 m. Im Hinblick auf die Festsetzungen der Wandhöhe und der Firsthöhe wird auf die Festlegung der Dachneigung verzichtet.

Das sog. "Stoffelgeschoss", das ist das zusätzliche zurückgesetzte Geschoss über dem 3. Vollgeschoss, wird ausgeschlossen. Aus städtebaulicher Sicht ist dies geboten, da die Umgebungsbebauung i.d. Regel ohnehin nur 2-geschossig ist (Kindergarten St. Michael, Wohnhaus auf Fl.Nr.1799/273, Denkmal auf Fl.Nr. 1799/272, Villa Kuhn auf Fl.Nr. 1799/33). Baumassmäßig soll die städtebauliche Struktur des östlich angrenzenden Kroengeländes nicht unmittelbar mit der Museumstraße verbunden werden, sondern es soll ein Bindeglied zwischen der Straßenandebauung und der massiven Bebauung auf der östlich angrenzenden Fl.Nr. 1799/148 eingeschaltet werden.

Darüber hinaus soll die "Stadtviellenbebauung" kleinmaßstäblicher aufgebaut werden, die ggf. später nach Süden fortgesetzt werden kann und damit auch die vorhandene Kuhn-Villa adäquat einbindet. Nur mit einer pavillonartigen, kleinteiligeren Bebauung wird es möglich, Teile der vorhandenen ortsbildprägenden Gebäude südlich überhaupt langfristig zu erhalten und das Stadtbild im denkmalgeschützten Umfeld der Museumstraße und der Pfarrkirche zu schützen und denkmalpflegerisch angemessen zu berücksichtigen, sofern hier überhaupt eine Bebauung kommt.

**Änderungen bei Einzelpunkten:**

Fl.Nr. 1799/147:  
Im Bereich dieses Grundstückes mit einer Größe von ca. 1.434 qm sind Geschosswohnungen geplant, ggf. im Erdgeschoss mit gewerblich genutzten Räumen ohne das Wohnen störende Nutzungen. Alternativ ist nur eine Wohnbebauung in einem zusammenhängenden Baukörper von ca. 30,50 m x 16 m mit Tiefgarage bei Einhaltung von GRZ 0,35 und 3 Vollgeschossen vorgesehen. Um den massiven Baukörper nach Süden zur kleinteiligeren Wohnbebauung ("Villa") zu gliedern, wird ein zweigeschossiger 4 m tiefer Gebäudeteil vorgelagert. In Ziff. 21. ist für den Geltungsbereich der 2. Änderung eine Ausnahme aufgenommen: Die Grundflächen können ausnahmsweise von 0,35 auf max. 0,40 erhöht werden, wenn 3/4 der Stellplätze in einer Tiefgarage untergebracht werden. Nur damit kann das Wohnumfeld vor zu vielen Autoabstellplätzen freigehalten und qualitativ verbessert werden.

Der südlich angrenzende Streifen Fl.Nr. 1799/248 wird durch Festsetzung aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans "Kroengelände mit Umgriff" herausgenommen und regelt sich zukünftig nach § 34 BauGB. Grund hierfür ist, dass dieser Grundstücksteil wirtschaftlich zur Kuhn-Villa im Süden gehört.

Fl.Nr. 1799:  
Im Bereich dieses Grundstückes mit einer Größe von ca. 2.230 qm sind 3 dreigeschossige Gebäude geplant, teilweise verknüpft miteinander. Hier wird die ortsbildprägende Linde erhalten und in das Freiraumkonzept mit dem privaten, bauordnungsrechtlich ohnehin erforderlichen privaten Spielplatz eingebunden. Darüber hinaus soll, um langfristig einen großzügigen Eingangsraum zum ehemaligen Kroengelände zu erhalten, die nördliche Baulinie des bestehenden Wohngebäudes auf Fl.Nr. 1799/273 nach Norden hin eingehalten bzw. nicht überschritten. In diesem Bereich werden für die neue Wohnanlage noch einige offene Stellplätze eingeplant, die aber unbedingt gesammelt einschließlich Tiefgarage angefahren werden sollen. Hintergrund ist, dass wegen der zahlreichen nördlichen öffentlichen Parkplätze die südliche Parkierung durch eine ausreichend breite Eingrenzung mit großkronigen Bäumen und sonstigen Gehölzen gestaltet wird. Aufgrund eines Vorkaufrechtes ist ein ca. 3 m breiter Grundstückserwerb durch das westliche Anwesen Fl.Nr. 1799/273 eingeplant.

Immissionsschutz  
Nach Änderung der früher geplanten Mischgebiete südlich der Kroenstraße mit Ausnahme des 1. Baufeldes direkt östlich der Museumstraße ergeben sich über die früheren Gutachten hinaus keine neuwertigen zusätzlichen Anforderungen, die nicht im bauaufsichtlichen Verfahren wie bisher schon im Punkt "Immissionsschutz" geregelt sind. Die einzige zusätzliche Anforderung bei den Grundzügen des früheren, nach vor rechtsverbindlichen Bebauungsplans direkt südlich davon) wäre, dass ohne Lärmschutzmaßnahmen keine Fenster nach Norden, Westen und Süden hin orientiert werden dürfen. Auf den beiden betroffenen Grundstücken besteht aber bereits die Bebauung, so dass über die bisherigen Regelungen weitergehende Festsetzungen aus städtebaulicher Sicht entbehrlich sind.

Die Schalltechnische Untersuchung mit der Bezeichnung LA11-218-G01.doc mit Stand vom 09.01.2012 der Fa. Bekon Lärmschutz & Akustik GmbH wird Bestandteil der Begründung der 2. Bebauungsplanänderung.

Eingriffsregelung, Umweltprüfung  
Durch diese Bebauungsplanänderung wird sparsam mit Grund und Boden umgegangen. Anforderungen aufgrund der Eingriffsregelung ergeben sich nicht, da die Nutzungsdichte von GRZ 0,60 (= MI) auf nunmehr GRZ 0,35 (= WA) zurückgenommen wird. Die Grundzüge des früheren, nach vor rechtsverbindlichen Bebauungsplans sind nicht betroffen, da auch die Erschließungsanlagen hier nicht tangiert werden. Daher kann diese Änderung als vereinfachte Änderung gem. § 13 BauGB bzw. § 13 a BauGB durchgeführt werden (betrifft FNP-Darstellung).

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. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter vor. Nach Abs. 3 wird daher von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, dem Umweltverträglichkeitsprüfung 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 13.09.2011 die Änderung des Bebauungsplans gemäß § 13a BauGB beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 26.09.2011 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 Halbsatz und Nr. 3 BauGB i.V. mit § 3 Abs. 2 BauGB für den Vorentwurf der vereinfachten Änderung in der Fassung vom 13.09.2011 hat in der Zeit vom 05.10.2011 bis 07.11.2011 stattgefunden.
- Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gem. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB i.V. mit § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.
- Die Stadt hat laut Beschluss des Stadtrats vom 14.02.2012, die Bebauungsplanänderung gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 13.09.2011, redakt. ergänzt am 14.02.2012, als Satzung beschlossen.
- Dieser Bebauungsplan ist identisch mit der vom Stadtrat als Satzung beschlossenen Fassung. Ausgefertigt am:  
Schwabmünchen, den 15.02.2012  
Stadtrat  
gez. Müller, Erster Bürgermeister
- Die Bebauungsplanänderung wurde am 24.02.2012 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, ebenso auf § 47 VwGO.

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 27.02.2012  
Stadtrat  
gez. Müller, Erster Bürgermeister

**Stadt Schwabmünchen - Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 32 "Ehemaliges Kroengelände mit Umgriff" M.1:500 - 2. Änderung**

München, den 13.09.2011/ redakt. ergänzt: 14.02.2012  
Entwurfverfasser:  
Dipl.Ing. Rudolf Reiser, Architekt, Regierungsbaumeister  
Aignerstraße 29 81541 München  
Tel. 089/ 695590 • Fax. 089/ 6921541 • E-mail: staedtebau.reiser@t-online.de