

---

S T A D T

S C H W A B M Ü N C H E N

---

1.) Textteil  
zum Bebauungsplan Nr.24

"Gewerbegebiet nördlich der  
Taubentalstraße und  
östlich der Bahnlinie"

*Claudia Meinel*



Augsburg, den 06.11.1990, 19.03.1991  
in der Fassung vom 09.04.1991

---

B ü r o f ü r S t a d t p l a n u n g

Maximilian und Claudia M e i n e l      Werdenfelser Str. 27d  
8 9 0 0 Augsburg - Hochzoll      Telefon 0 8 2 1 / 6 2 0 0 8

---

Aufgrund § 2 Abs. 1 und § 9 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), Art. 89 Abs. 1 Nr.10, des Art. 91 Abs. 3 der Bayer. Bauordnung (BayBO) BayRS 2132-1-I und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) BayRS 2020-1-1-I erläßt die Stadt Schwabmünchen, Landkreis Augsburg, gem. § 10 BauGB folgenden Bebauungsplan Nr. 24 "Gewerbegebiet nördlich der Taubentalstraße und östlich der Bahnlinie" als

## S A T Z U N G

### § 1 Bestandteile des Bebauungsplanes

Für das Gebiet "Gewerbegebiet nördlich der Taubentalstraße und östlich der Bahnlinie" gilt die vom Büro für Stadtplanung, Maximilian und Claudia Meinel, Werdenfelser Straße 27d, Augsburg, am 19.09.1989 ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom 06.08.1991 die zusammen mit den nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet. Beigefügt ist die Begründung in der Fassung vom 06.08.1991.

### § 2 Art der baulichen Nutzung

(1) Das Gebiet innerhalb des Geltungsbereichs wird als Gewerbegebiet (GE) im Sinne des § 8 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 26.01.1990 (BGBl. I S. 127), festgesetzt.

(2) Ausnahmsweise sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zugelassen, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Sie müssen in ihrer äußeren Gestaltung mit den Betriebsgebäuden eine gestalterische Einheit bilden.

(3) Die im nördlichen Teil des Geltungsbereichs ausgewiesene Sondergebietsfläche wird als sonstiges Sondergebiet (SO) im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO in der Fassung vom 26.01.1990 (BGBl. I S. 127) für einen großflächigen Bau- und Gartenfachmarkt festgesetzt.

### § 3 Maß der baulichen Nutzung

Die in der Bebauungsplanzeichnung angegebenen Höchstwerte für Grundflächenzahlen und Geschößflächenzahlen dürfen nicht überschritten werden. Die Verkaufsflächen für den Bau- und Gartenfachmarkt im Sondergebiet werden für den Baufachmarkt auf maximal 1500 m<sup>2</sup>, für den Gartenfachmarkt auf maximal 400 m<sup>2</sup> geschlossener Verkaufsbereich, 400 m<sup>2</sup> überdachter und 400 m<sup>2</sup> offener Verkaufsbereich festgesetzt.

### § 4 Bauweise

Im Planbereich gilt die offene Bauweise.

### § 5 Gestaltung der Gebäude

(1) Die freistehenden Wohn- und Bürogebäude dürfen mit maximal drei Vollgeschossen, wobei eines im Dachraum liegen muß, mit Satteldächern und einer Dachneigung von 42°-48° errichtet werden. Soweit diese Gebäude mit Produktions- und Lagergebäuden baulich verbunden sind, können sie der Dachform der Produktions- und Lagergebäude angeglichen werden.

(2) Die Produktions- und Lagergebäude sind mit Satteldächern oder Sheddächern und einer Dachneigung von 18° - 25° zu bauen. Andere Dachformen sind ausnahmsweise zulässig, wenn sie das Ortsbild unter Berücksichtigung der Ortsrandlage des Baugebiets nicht beeinträchtigen.

(3) Für die Dacheindeckungen sind nur Dachziegel in den Farben rot oder rotbraun zulässig.

(4) Die Traufhöhe für Produktions- und Lagerhallen darf nur maximal 6,0 m über natürlichem Gelände liegen. Ausnahmsweise können aus betriebstechnischen Erfordernissen höhere Gebäude oder Nebenanlagen errichtet werden.

(5) Bei Anlage von Laderampen darf die Sockelhöhe der Gebäude auf Laderampenoberkante angehoben werden.

(6) Außenwände sind als verputzte Mauerflächen auszuführen. Sie sind in hellen Farbtönen zu streichen. Auffallend unruhige Putzstrukturen sind nicht zulässig.

## § 6 Grünordnung

(1) Entlang der Nordseite der Taubentalstraße und entlang der Ostseite des Baugebiets ist auf privater Fläche ein Pflanzstreifen von 5,0 m Breite mit einer mindestens dreireihigen Hecke aus standortheimischen Gehölzen zu bepflanzen. Pro 10 lfm innerhalb dieses Streifens ist je ein Baum der Wuchsklasse I und II zu pflanzen. Die Art der Aufteilung der Pflanzung ist dem jeweiligen Grundstückseigentümer überlassen. Geschnittene Hecken sind an Grundstücksgrenzen unzulässig. Pro 10 lfm sind somit 28 Sträucher und zwei Bäume zu pflanzen. Ausgenommen von dieser Festsetzung bleiben zulässige Grundstückseinfahrten zu den Baugrundstücken auf der Nordseite der Taubentalstraße.

(2) Auf jedem Baugrundstück sind mindestens 10% seiner Fläche als Grünfläche (Rasen und/oder Pflanzfläche) zu gestalten. Die Ortsrandeingrünung wird hierauf angerechnet. Pro angefangene 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche muß mindestens ein standortheimischer Laubbaum gepflanzt werden.

(3) Zur Bepflanzung der Erschließungsstraßen sind nur Bäume der I. Wuchsklasse (z.B. Winterlinde oder Gemeine Esche) zu verwenden.

#### (4) Pflanzliste

Für die Bepflanzung nach den Absätzen 1 bis 3 sind nur Pflanzen aus folgender Pflanzliste zulässig:

Bäume der I. Wuchsklasse:

Stieleiche	Quercus robur
Rotbuche	Fagus sylvatica
Winterlinde	Tilia cordata
Gemeine Esche	Fraxinus excelsior
Sandbirke	Betula pendula

Bäume II. Wuchsklasse:

Hainbuche	Carpinus betulus
Vogelkirsche	Prunus padus
Feldahorn	Acer campestre
Eberesche	Sorbus aucuparia

Sträucher:

Haselnuß	Corylus avellana
Gemeiner Hartriegel	Cornus sanguinea
Weißdorn	Crataegus monogyna
Weißdorn	Crataegus oxyacantha
Schlehe	Prunus spinosa
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Liguster	Ligustrum vulgare
Faulbaum	Rhamnus frangula
Kreuzdorn	Rhamnus catharticus
Pfaffenhütchen	Euonymus europaea
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana

Kletterpflanzen:

Waldrebe	Clematis vitalba
----------	------------------

#### (5) Pflanzzeitraum

Die festgesetzten Anpflanzungen müssen innerhalb eines Jahres nach Bezugsfertigkeit des ersten auf dem Grundstück genehmigten Gebäudes vorgesehen werden. Abgestorbene Gehölze sind art- und größengleich nachzupflanzen.

#### [(6)] Pflanzgrößen

Die Gehölze müssen mindestens folgende Pflanzgrößen aufweisen:

Bäume: Hochstamm, dreimal verpflanzt,  
14 cm - 16 cm Stammumfang

Sträucher: zweimal verpflanzt, 60 cm - 100 cm Höhe

[(7)] Für Park- und Lagerflächen sind nur wasserdurchlässige Beläge (z.B. Rasengittersteine, Schotterrasen, usw.) zu verwenden. Ausnahmen von dieser Bestimmung sind nur zulässig, wenn betriebliche Erfordernisse oder bestehende Rechtsvorschriften dies zwingend notwendig werden lassen.

[(8)] Auf den Grundstücken östlich entlang der Bahnlinie muß bei der Neuanpflanzung von Bäumen ein ausreichender Sicherheitsabstand zu den Bahngleisen eingehalten werden. Unter Berücksichtigung der maximalen Wuchshöhe der Bäume dürfen diese im Falle eines Umstürzens nicht in das Lichtraumprofil der Gleise fallen.

[(9)] Dem Bauantrag ist ein entsprechender Freiflächenge-  
staltungsplan beizulegen.

#### § 7 Immissionsschutz

Im Hinblick auf die von der Staatsstraße 2027 und der Bundesbahnlinie Augsburg-Buchloe ausgehenden Emissionen ist bei der Detailplanung und der Bauausführung der Büro-, Aufenthaltsräume und Wohnungen sicherzustellen, daß durch geeignete planerische bzw. bauliche Maßnahmen (wie z.B. geeignete Grundrißwahl, geeignete Schutzmaßnahmen am Objekt, Abschirmung durch vorgelagerte Bebauung) gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse eingehalten werden. Die jeweils vor Ort einwirkenden Immissionen sind dabei auf ein erträgliches Maß so zu reduzieren, daß unzulässige Lärm- und Erschütterungseinwirkungen ausgeschlossen werden können. Die diesbezüglich einschlägigen Maßgaben der DIN 4109, VDI-Richtlinie 2719,

DIN 4150, VDI-Richtlinie 2057 usw. sind zu beachten. Die schutzwürdigen Bereiche sollen zur lärmabgewandten Seite hin orientiert werden. Bei Vorlage der Einzelbauanträge ist konkret der Nachweis zu führen, daß die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen beim Einzelobjekt berücksichtigt worden sind.

#### § 8 Sichtdreiecke

Die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragenen Sichtdreiecke sind von sichtbehindernden Gegenständen aller Art, auch Anpflanzungen, mit einer Höhe von mehr als 0,80 m über dem angrenzenden Fahrbahnrand ständig freizuhalten.

#### § 9 Einfriedungen

Einfriedungen zu öffentlichen Straßen, Grünstreifen und zum Außenbereich hin, sind als Maschendrahtzäune mit Beton oder Stahlsäulen bis zu einer Höhe von 1,80 m auszuführen. Sockel sind nur zur öffentlichen Straßenfläche hin zulässig und dürfen nicht höher als 10 cm sein.

#### § 10 Werbeanlagen

(1) Die Werbe- und Schriftzone von Werbeanlagen ist unterhalb der Traufe anzuordnen. Art, Form, Größe, Lage, Material und Ausdehnung der Anlage müssen sich der Maßstäblichkeit der Architektur unterordnen. Die Höhe und Breite der figürlichen Darstellungen und der Buchstaben dürfen 40 cm nicht überschreiten. Für Firmennamen dürfen nur auf die Wand aufgesetzte Einzelbuchstaben verwendet werden.

(2) Blinkende und bewegliche Werbungen sind nicht gestattet, ferner großflächiges Bekleben oder Bemalen von Schaufenstern. Grelle Farben und Signalfarben dürfen nicht verwendet werden.

**§ 11 Bewehrungsvorschrift**

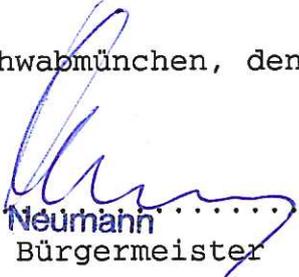
Mit Geldbuße bis zu DM 100 000,- kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig entgegen einer in diesem Bebauungsplan geregelten örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt. Dies sind § 5 Gestaltung der Gebäude, § 6 Grünordnung, § 7 Immissionsschutz, § 8 Sichtdreiecke, § 9 Einfriedungen und § 10 Werbeanlagen.

**§ 12 Inkrafttreten**

Der Bebauungsplan tritt gemäß § 12 BauGB mit der Bekanntmachung der Durchführung des Anzeigeverfahrens in Kraft.



Schwabmünchen, den .23. MRZ. 1992.

  
.....  
Neurhahn  
1. Bürgermeister