

B FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Nord-Ost I" der Stadt Schwabmünchen gilt die vom Büro OPLA, Bürogemeinschaft für Ortsplanung und Architektur, und vom Büro MAUER, Büro für Landschaftsarchitektur, ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung M 1 : 1000 vom Januar 2000, die zusammen mit den Festsetzungen den BEBAUUNGSPLAN bildet.

ZEICHENERKLÄRUNG

2 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG IN DEN BAUFELDERN A1 - D

Baufelder	A 1	A 2	B 1	B 2	B 3	C 1	C 3	D
Art der baulichen Nutzung	WA	WA	WA	WA	WA	WA	WA	Mi
Maß der baulichen Nutzung								
GRZ	0,3	0,3	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,8
GFZ	0,5	0,6	0,8	0,8	0,8	1,0	0,8	1,0
Bauweise	Offen	Offen	Offen, geschl.	Offen, geschl.	Offen, geschl.	Offen, geschl.	Offen	Geschlossen
Zulässige Gebäudetypen	E	E, D	E, D, H	D, H	D, H	E	E, D, H	E
Geschosse								
Stark geneigte Dächer	Max. I + D	Max. II + D	Festgesetzt II + D	Max. II + D	Festgesetzt II + D	Festgesetzt II + D	Festgesetzt II + D	Festgesetzt II + D
Schwach geneigte Dächer	I + D	I + D	II + D	II + D	II + D	III + D	II + D	II + D
Flachdächer	II					IV	II	
Dachform der Gebäude	Geneigte D. Flachdächer	Stark geneigte Dächer	Geneigte Dächer	Geneigte Dächer	Geneigte Dächer	Geneigte D. Flachdächer	Geneigte D. Flachdächer	Geneigte Dächer
Tiefgarage			Zugelassen	Zugelassen	Zugelassen	Zugelassen	Zugelassen	Festgesetzt
Einfriedungen	Festgesetzt	Festgesetzt	Festgesetzt	Festgesetzt	Festgesetzt	Nicht zugel.	Festgesetzt	Nicht zugel.

Bei C1: bei Punkthausbebauung GR = max. 256 m² x 5

A, B, C, D Benennung der Baufelder
 WA Allgemeines Wohngebiet
 Mi Mischgebiet
 O Offene Bauweise
 G Geschlossene Bauweise
 GRZ Höchstzulässige Grundflächenzahl
 GFZ Höchstzulässige Geschossflächenzahl
 Bei geneigten Dächern:
 I + D Maximal zwei Vollgeschosse zulässig
 II + D Maximal drei Vollgeschosse zulässig
 III + D Maximal drei Vollgeschosse zulässig
 Bei Flachdächern:
 II, III Zahl der zulässigen Vollgeschosse

4 VERKEHRSFÄCHEN

- Straßenverkehrsfächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Flächen für den ruhenden Verkehr
- Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung; Verkehrsberuhigter Wohnbereich
- öffentliche Parkfläche
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Fuß- und Radwege
- Private Flächen, einheitlich mit dem angrenzenden verkehrsberuhigten Bereich anzulegen im BauGB
- Landwirtschaftsweg
- Rückbau von Straßen und Wegen
- Verkehrsberuhigter Bereich

5 GRÜNFLÄCHEN

- Öffentliche Grünflächen
- Spielfläche
- Lärmschutzwand
- Private Grünflächen mit Pflanzgebot
- Wohnpark

6 WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES

- Regenwasserrückhaltebecken mit Zuleitungen zur Regelung des Tagwasserabflusses, Mäulen und Senken zur Aufnahme, Rückhaltung und Versickerung von unverschlammtem Niederschlagswasser

7 FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN

- bestehende Abgrabung mit Feldgehöhen, i.M. 2-2,5 m unter Geländehöhe, zu erhalten
- bestehende Abgrabung, durch Auffüllung an benachbartes Geländehöhe anzugleichen
- Böschung neu

8 PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, - Ausgleichsflächen nach Art. 9 (1) BayNatSchG Öffentliche Flächen, Anrechnung auf Ökokoonto
- Ziele und Maßnahmen siehe Textteil
- Ausgleichsfläche für Eingriffe in Natur und Landschaft in räumlicher Zuordnung zu BA 1
- Ausgleichsfläche für Eingriffe in Natur und Landschaft in räumlicher Zuordnung zu BA 2

9 ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

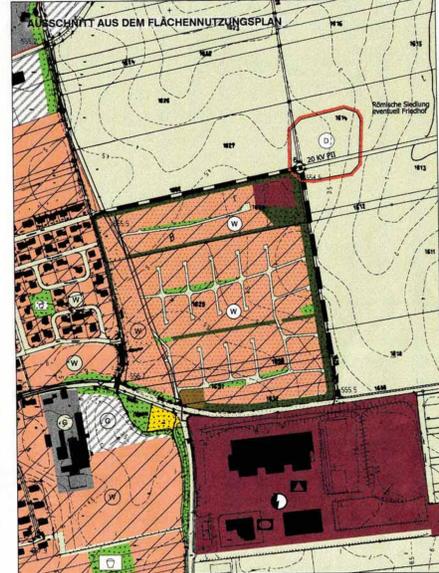
- Anpflanzen von Bäumen, großkronig
- Anpflanzen von Bäumen, kleinkronig
- Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Anpflanzen von Hecken
- Erhaltung von Bäumen
- Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
- Entfernung einzelner Gehölze

11 SONSTIGE PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
- St Stellplätze
- GSt Gemeinschaftsstellplätze
- Ga Garagen
- Ga Gemeinschaftsgaragen
- Cp Carport
- TG Tiefgaragen innerhalb des Baufesters
- Umgrenzung von Flächen für Vorkkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes Abs. 1 Nr. 24 u. Abs. 6 BauGB
- hier: Lärm- und Sichtschutzwand, Mindesthöhe: 3,50 - 4,00 m über OK Fahrbahnmittelle der Lechfelder Straße gem. Lärmschutzgutachten
- Lärmschutzwand
- Umgrenzung von Flächen, bei deren Bebauung besondere Vorkkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind
- (§ 5 Abs. 3 Nr. 1 u. Abs. 4, § 9 Abs. 5 Nr. 1 und Abs. 6 BauGB)
- hier: Lärmschutzmaßnahmen
- Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets
- § 1 Abs. 4, § 19 Abs. 9 BauNVO
- Maßangabe in Metern
- Fläche für Ver- und Entsorgung, hier: Wertstoffsammelstelle

D HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Vorgeschlagene Situierung neuer Gebäude
- Vorgeschlagene Situierung neuer Garagen
- Vorgeschlagene Grundstücksteilung
- Nummerierung der Grundstücke, B. 10
- Bestehende Grundstücksgrenzen
- Flurstücknummern
- Vorgeschlagene zukünftige Wege- und Straßenverbindung
- Höhenkote vorhandenes Gelände in Metern
- Höhenlinien
- Steg mit Aussichtspunkt
- Möglicher Standort BHKW
- Trafostation LEW
- Anzahl und Lage gepannter Stationen nach Bedarf
- LF Fläche für die Landwirtschaft
- Flächen für den ruhenden Verkehr
- Bestehende Leitungen:
- Elektroversorgung (z. T. mit Schutzstreifen)
- Erdgas-Fernleitung
- Erdgas
- Wasser
- Abwasser



DIE PLANZEICHNUNG HAT NUR IN ZUSAMMENHANG MIT DEN FESTSETZUNGEN DES TEXTEILES GÜLTIGKEIT

E VERFAHRENSVERMERKE

Der Stadtrat hat am 6.6.2000 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 23.6.2000 ortsüblich bekanntgemacht.
 Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus einer Planzeichnung in der Fassung vom 7.2.2000 fand in der Zeit vom 29.2.2000 bis zum 28.03.2000 statt.
 Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus einer Planzeichnung in der Fassung vom 6.6.2000, einem Textteil in der Fassung vom 6.6.2000 und einer Begründung in der Fassung vom 6.6.2000, wurde vom 3.07.2000 bis einschließlich 3.08.2000 öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung wurde am 23.6.2000 ortsüblich bekanntgemacht.
 Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 10.10.2000 den Bebauungsplan, bestehend aus einer Planzeichnung in der Fassung vom 6.6.2000, einem Textteil in der Fassung vom 6.6.2000 und einer Begründung in der Fassung vom 6.6.2000 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Schwabmünchen, den 5.12.2000
 Stadt Schwabmünchen

gez.
 Neumann
 Erster Bürgermeister

Der Beschluss des Bebauungsplanes durch den Stadtrat wurde am 4.12.2000 gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Seit diesem Zeitpunkt wird der Bebauungsplan mit Begründung während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und auf Verlangen über den Inhalt Auskunft erteilt. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, bei welcher Stelle der Plan eingesehen werden kann. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan nach § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft.

Schwabmünchen, den 5.12.2000
 Stadt Schwabmünchen

gez.
 Neumann
 Erster Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN

"NORDOST I"
 Rechtsplan nach § 2 Abs. 1 BauGB
 Beschluss des Bebauungsplans nach § 10 (1) BauGB

STADT SCHWABMÜNCHEN

MASSTAB 1 / 1 000

ARGE

OPLA
 BÜROGEMEINSCHAFT FÜR ORTSPLANUNG & STADTENTWICKLUNG

BÜRO MAUER
 BÜRO FÜR LANDSCHAFTSARCHITEKTUR

WERNER DEHM, STADTPLANER SRL
 SCHAEZLERSTR. 38
 86 152 AUGSBURG
 Tel.: 0821 / 15 98 75 -0 /-1
 Fax: 0821 / 15 98 75 -2
 eMail: opla-augsburg@t-online.de
 Internet: www.opla.de

RAINER MAUER, DIPL. ING. BDIA
 GEORG-ODEMER-STR. 2a
 86 356 NEUSÄSS
 Tel.: 0821 / 45 25 13
 Fax: 0821 / 45 21 00
 eMail: rainer.mauer@t-online.de

BEARBEITUNG:
 SANDRA PIANEZZOLA
 DIPL. ING. (FH) ARCH.
 S. KRAUS
 DIPL. ING. (FH) ARCH.

BEARBEITUNG:
 RAINER MÜLLER
 DIPL. ING. LA