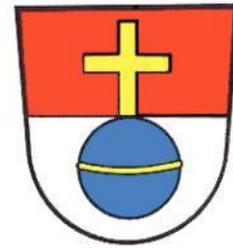


# STADT SCHWABMÜNCHEN

Landkreis Augsburg

---



## BEBAUUNGSPLAN NR. 43 „Fuggerstraße 25 und 29“

bestehend aus  
dem teilräumlichen Geltungsbereich I (TG I) für einen vorhabenbezogenen und einen einfachen Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 1 und 2 BauGB i.V.m. § 12 BauGB bzw. § 30 Abs. 3 BauGB sowie aus dem teilräumlichen Geltungsbereich II (TG II) für einen qualifizierten und einen einfachen Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 1 bzw. § 30 Abs. 3 BauGB

## SATZUNG

Verfahren gem. § 13a BauGB

---

Fassung vom 05.04.2016

### OPLA

Bürogemeinschaft für  
Ortsplanung & Stadtentwicklung

Architekten und Stadtplaner  
Schaezlerstraße 38, 86152 Augsburg



Tel: 0821 / 508 93 78 0  
Fax: 0821 / 508 93 78 52  
Mail: [info@opla-augsburg.de](mailto:info@opla-augsburg.de)  
I-net: [www.opla-d.de](http://www.opla-d.de)

Bearbeitung:  
Dipl.-Ing. Werner Dehm, M. Sc. Sabrina Kaeschner

## PRÄAMBEL

Die Stadt Schwabmünchen erlässt aufgrund der §§ 2, 9, 10, 12 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO, GVBl S. 588, BayRS 2132-1-I) sowie des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO, GVBl S. 796, BayRS 2020-1-1-I), folgenden

### **Bebauungsplan Nr. 43 „Fuggerstraße 25 und 29“**

als Satzung.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548), sofern die nachfolgenden Festsetzungen nichts anderes bestimmen.

Für den Geltungsbereich I des Bebauungsplanes Nr. 43 „Fuggerstraße 25 und 29“ der Stadt Schwabmünchen gilt der vom Büro OPLA, Bürogemeinschaft für Ortsplanung & Stadtentwicklung, ausgearbeitete vorhabenbezogene Bebauungsplan und der einfache Bebauungsplan in der Fassung vom 05.04.2016, die aus den nachstehenden textlichen Festsetzungen und der Planzeichnung einschließlich Planzeichenerklärung bestehen.

Für den Geltungsbereich II des Bebauungsplanes Nr. 43 „Fuggerstraße 25 und 29“ der Stadt Schwabmünchen gilt der vom Büro OPLA, Bürogemeinschaft für Ortsplanung & Stadtentwicklung, ausgearbeitete qualifizierte Bebauungsplan und der einfache Bebauungsplan in der Fassung vom 05.04.2016, die aus den nachstehenden textlichen Festsetzungen und der Planzeichnung einschließlich Planzeichenerklärung bestehen.

#### **A PLANZEICHNUNG**

- Die Planzeichnung hat nur im Zusammenhang mit den Festsetzungen des Textteils Gültigkeit

#### **B FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN**

- Sind dem zeichnerischen Teil angefügt

#### **C VERFAHRENSVERMERKE**

- Sind dem zeichnerischen Teil angefügt

#### **Der Bebauungsplan Nr. 43 „Fuggerstraße 25 und 29“ besteht aus:**

- Bebauungsplanzeichnung M 1:500 mit den Festsetzungen durch Planzeichen (B) und den Verfahrensvermerken (C) in der Fassung vom 05.04.2016
- Textliche Festsetzungen (D (Teilräumlicher Geltungsbereich I) und E (Teilräumlicher Geltungsbereich II)) in der Fassung vom 05.04.2016

Beigefügt ist

- die Begründung in der Fassung vom 05.04.2016
- für den teilräumlichen Geltungsbereich I: der Vorhaben- und Erschließungsplan des Architekturbüros Ambros + Gaßner, Schwabmünchen, vom 06.10.2015

## **D TEXTLICHE FESTSETZUNGEN FÜR DEN TEILRÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICH I (vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 1 und 2 BauGB i.V.m. § 12 BauGB und einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB)**

### **BEDINGTE FESTSETZUNG**

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind gem. § 12 Abs. 3a i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

Für das denkmalgeschützte Bestandsgebäude (Fuggerstraße 29) gelten nur die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung. Dieser Teilbereich (MI 1.1), der durch das Planzeichen „Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung“ von dem Neubau (Anbau) abgegrenzt ist, wird als **einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB** festgesetzt.

(Hinweis: Abgrenzung in der Planzeichnung durch die Festsetzung „Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen“)

## **1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

### **Mischgebiet MI 1.1 und MI 1.2**

Der in der Planzeichnung als MI 1.1 und MI 1.2 gekennzeichnete Bereich wird als Mischgebiet im Sinne des § 6 BauNVO festgesetzt.

#### Zulässig sind:

- Wohnnutzungen ab/mit dem ersten Obergeschoss (1. OG)
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

#### Nicht zulässig sind:

- Wohnnutzungen im Erdgeschoss (EG)
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2

## 2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

### 2.1 GR (Grundfläche)

Der in der Planzeichnung festgesetzte Wert für die Grundfläche (GR) der baulichen Anlage ist als Höchstgrenze zulässig. **GR = maximal 500 m<sup>2</sup>**

Bei der Festsetzung der maximalen zulässigen Grundfläche ist die Tiefgarage nicht anzurechnen.

### 2.2 Höhe baulicher Anlagen und Anzahl der Vollgeschosse

Diese Festsetzung gilt nicht für das denkmalgeschützte Bestandsgebäude an der Fuggerstraße.

Folgende maximale Höhen sind zulässig:

Vollgeschosse:	III (II+D)
Wandhöhe:	max. 7,70 m
Gesamthöhe:	max. 11,50 m

Bei der Zulässigkeit von drei Vollgeschossen gilt, dass das dritte Vollgeschoss als Staffelgeschoss ausgebildet werden muss.

Die Gesamthöhe darf durch untergeordnete technische Anlagen (Beispiel Aufzug, Klimastation, Abluftkamin) um 1,5 m Höhe überschritten werden.

*Definition Staffelgeschoss:*

Bei gleich oder größer 1,5 m zurückversetzten Penthaus- oder sonstigen Dachgeschossen auf einer Längsseite und bei gleich oder größer 0,75 m zurückversetzten Penthaus- oder sonstigen Dachgeschossen auf der anderen Längsseite des Baukörpers zählt die Wandhöhe nur bis zur Außenkante des Geschossversatzes und nicht für die oberste Außenhaut des Penthaus- oder sonstigen Dachgeschosses.

Diese Wandhöhe darf bei einem Staffelgeschoss max. 7,70 m betragen.

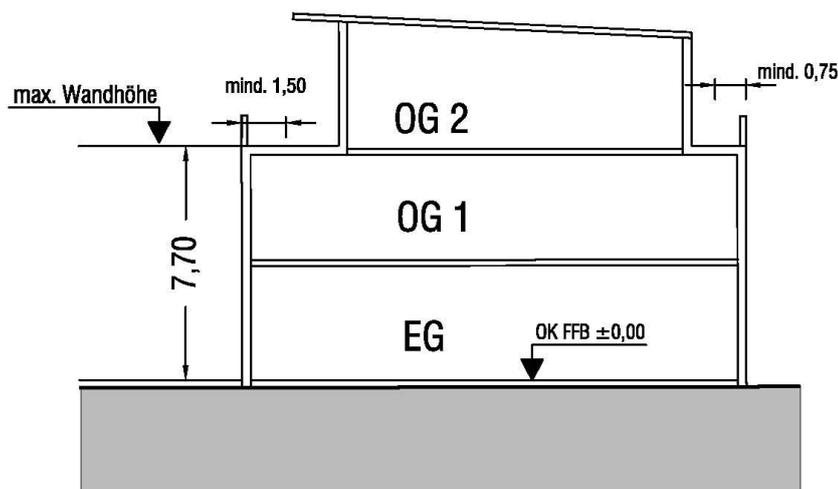


Abb.: Systemskizze zur Definition der Wandhöhe

### **2.3 Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen**

Unterer Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) des Erdgeschosses bezogen auf die Oberkante Boden des Stadtplatzes (*Hinweis: In der Planzeichnung des Vorhaben- und Erschließungsplanes 0,00 m*). Oberer Bezugspunkt für die Gesamthöhe (GH) ist der höchste Punkt der äußeren Dachhaut.

## **3 BAUWEISE**

---

- 3.1** Im teilräumlichen Geltungsbereich I gilt die abweichende Bauweise (a) nach § 22 Abs. 4 BauGB. Im nördlichen und südlichen Bereich des Vorhabens darf nicht an die Grundstücksgrenze gebaut werden. Im östlichen Bereich des Vorhabens darf an das denkmalgeschützte Hauptgebäude und nicht an die Grundstücksgrenze gebaut werden. Im westlichen Bereich des Vorhabens darf an die seitliche Grundstücksgrenze gebaut werden.
- 3.2** Stellplätze, Garagen, Carports sowie untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 3.3** Die Überdachung des südlichen Eingangsbereiches des Hauptbaukörpers ist in der Planzeichnung festgesetzt und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

## **4 ABSTANDSFLÄCHEN**

---

Die Abstandsflächen werden gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO i.V.m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 BayBO an allen Gebäudeseiten auf eine Tiefe von 0,5 H festgesetzt.

## **5 GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN**

---

- 5.1 Fassadengestaltung, Dacheindeckung**  
Die Fassaden sind zu verputzen und mit einem Anstrich aus dem weiß-grauen Farbspektrum auszuführen.
- 5.2 Dächer, Dachaufbauten**  
Zulässig sind Flachdächer und flach geneigte Dächer von 0° - 7°.
- 5.3 Versorgungsanlagen**  
Ver- und Entsorgungsanlagen einschließlich Strom- und Telefonleitungen sind vorbehaltlich anderer gesetzlicher Regelungen unterirdisch zu führen.

---

## 6 GELÄNDEVERÄNDERUNGEN

---

Geländeänderungen (Aufschüttungen und Abgrabungen) sind im Norden zur Burgstraße, im Osten zum Gehweg der Fuggerstraße, im Süden zur Oberkante Boden des Stadtplatzes und im Westen zur TG Decke zulässig.

---

## 7 VERSICKERUNG

---

### **Versickerung von Niederschlagswasser**

Das von Dach- und Belagsflächen abfließende (unverschmutzte) Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern. Ist eine Versickerung nicht möglich ist das (unverschmutzte) Niederschlagswasser auf dem Grundstück zurückzuhalten und gedrosselt in die Kanalisation abzugeben.

Verschmutztes Niederschlagswasser ist aus Gründen des Gewässerschutzes zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Misch- bzw. Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen.

---

## 8 GRÜNORDNUNG

---

### **8.1 Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern**

Sämtliche festgesetzten Pflanzungen sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Fertigstellung der jeweiligen Bebauung und Wegebefestigung durchzuführen.

Für alle Gehölzpflanzungen sind standortgerechte, vorwiegend heimische Arten in Anlehnung an die potenzielle natürliche Vegetation zu verwenden. Die entsprechenden Pflanzenarten und -qualitäten sind der Artenliste (Pkt. F1) unter Hinweise und nachrichtliche Übernahmen zu entnehmen.

Die gesetzlich vorgeschriebenen Grenzabstände bei Pflanzungen sind einzuhalten, sofern diese nicht durch sinnvolle und zweckmäßige Vereinbarungen zwischen den Beteiligten unterschritten werden können. Die festgesetzten Bäume dürfen am Standort verändert werden, die Anzahl der Bäume ist beizubehalten.

### **8.2 Private Grünfläche**

Auf den privaten Grünflächen sind gemäß der Planzeichnung und gemäß der Artenliste (Pkt. F1) 4 Laubbäume II. Ordnung zu pflanzen. Es ist ein qualifizierter Freiflächen-Gestaltungsplan vorzulegen.

### **8.3 Dachbegrünung**

Das Dach der Tiefgaragenein- und -ausfahrt ist extensiv zu begrünen.

### **8.4 Pflegemaßnahmen**

Sämtliche festgesetzte Pflanzungen sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzungen sind artgleich entsprechend den festgesetzten Pflanzenqualitäten zu ersetzen. Die Nachpflanzungen haben auf den gegebenen Standorten spätestens in der folgenden Vegetationsperiode zu erfolgen

## **E TEXTLICHE FESTSETZUNGEN FÜR DEN TEILRÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICH II (qualifizierter Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 1 BauGB und einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB)**

---

Für das denkmalgeschützte Bestandsgebäude (Fuggerstraße 25) gelten nur die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung. Dieser Teilbereich (MI 2.1), der durch das Planzeichen „Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung“ von dem Neubau (Anbau) abgegrenzt ist, wird als **einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB** festgesetzt.

(Hinweis: Abgrenzung in der Planzeichnung durch die Festsetzung „Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen“)

### **1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

---

#### **Mischgebiet MI 2.1 und MI 2.2**

Der in der Planzeichnung als MI 2.1 und MI 2.2 gekennzeichnete Bereich wird als Mischgebiet im Sinne des § 6 BauNVO festgesetzt.

#### Zulässig sind:

- Wohnnutzungen ab/mit dem ersten Obergeschoss (1. OG)
- Flächen und Nutzungen des Gemeinbedarfs gem. § 9 Abs. 1 Pkt. 5 BauGB mit der Zweckbestimmung Bürgerzentrum
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

#### Nicht zulässig sind:

- Wohnnutzungen im Erdgeschoss (EG)
- sonstige Gewerbebetriebe
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2

### **2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**

---

#### **2.1 GR (Grundfläche)**

Der in der Planzeichnung festgesetzte Wert für die Grundfläche (GR) der baulichen Anlage ist als Höchstgrenze zulässig. **GR = maximal 150 m<sup>2</sup>**

#### **2.2 Höhe baulicher Anlagen und Anzahl der Vollgeschosse**

Folgende maximale Höhen sind zulässig:

Vollgeschosse: II  
Gesamthöhe: max. 6,50 m

Die Gesamthöhe darf durch untergeordnete technische Anlagen (Beispiel Aufzug, Klimastation, Abluftkamin) um 1,5 m Höhe überschritten werden.

### **2.3 Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen**

Unterer Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) des Erdgeschosses bezogen auf die Oberkante hergestellter Stadtplanplatz +0,855 m.

Oberer Bezugspunkt für die Gesamthöhe (GH) ist der höchste Punkt der äußeren Dachhaut.

## **3 BAUWEISE**

---

**3.1** Im räumlichen Geltungsbereich gilt die offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO.

**3.2** Die Sitzstufen westlich des Anbaus an die Fuggerstraße 25 sind in der Planzeichnung festgesetzt und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

**3.3** Die Rampe für einen barrierefreien Zugang nördlich des denkmalgeschützten Hauptgebäudes der Fuggerstraße 25 ist in der Planzeichnung festgesetzt und auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

## **4 ABSTANDSFLÄCHEN**

---

Die Abstandsflächen werden gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO i.V.m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 BayBO an allen Gebäudeseiten auf eine Tiefe von 0,5 H festgesetzt.

## **5 GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN**

---

### **5.1 Fassadengestaltung, Dacheindeckung**

Die Fassade ist als Stahl-Glasfassade auszuführen.

### **5.2 Dächer, Dachaufbauten**

Zulässig sind Flachdächer und flach geneigte Dächer von 0° - 7°.

### **5.3 Versorgungsanlagen**

Ver- und Entsorgungsanlagen einschließlich Strom- und Telefonleitungen sind vorbehaltlich anderer gesetzlicher Regelungen unterirdisch zu führen.

## **6 GELÄNDEVERÄNDERUNGEN**

---

Geländeänderungen sind nicht zulässig.

---

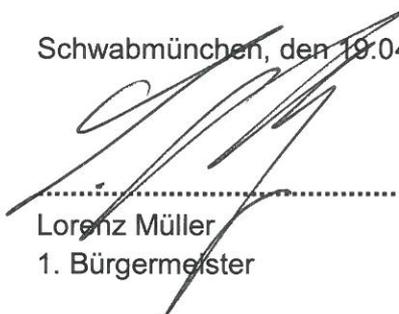
## 7 INKRAFTTRETEN

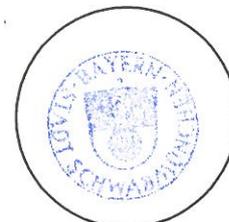
---

Der Bebauungsplan Nr. 43 „Fuggerstraße 25 und 29“ tritt mit Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

---

Schwabmünchen, den 19.04.2016

  
.....  
Lorenz Müller  
1. Bürgermeister



Siegel

## **F HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (gültig für die teilräumlichen Geltungsbereiche I und II)**

### **F1 Artenliste**

#### **Bäume II. Ordnung**

Pflanzenqualität: Hochstämme 3x verpflanzt, StU 18/20

- *Pyrus calleryana* 'Chanticleer' (Chinesische Birne)
- *Aesculus hippocastanum* 'Baumannii' (Gefüllt-blühende Rosskastanie)
- *Prunus avium* 'Plena' (Gefüllt-blühende Vogelkirsche)
- *Robinia pseudoacacia* 'Umbraculifera' (Kugelakazie)
- *Carpinus betulus* 'Fastigiata' (Hainbuche)

### **F2 Bodendenkmäler**

Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet muss damit gerechnet werden, dass man auf Bodendenkmäler stößt. Der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer der Grundstücke sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten) wird hiermit auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes hingewiesen.

Art. 8 Abs. 1 DSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Zu verständigen ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

### **F3 Niederschlagswasserbehandlung**

Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der "Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser" (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV) zu beachten.

Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die Unterlagen sind bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen.

Zur Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, wird

die Anwendung des Merkblattes DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA) empfohlen.

Auf das Arbeitsblatt DWA 138 der DWA wird hingewiesen („Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“).

Die Eignung der Bodenverhältnisse im Bereich dieses Bauleitplanes für eine Versickerung sollte vor der Planung der Entwässerungsanlagen durch geeignete Sachverständige überprüft werden.

Verschmutztes Niederschlagswasser ist aus Gründen des Gewässerschutzes zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Misch- bzw. Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen.

Insbesondere trifft dies für Niederschlagswasser aus Flächen zu, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird bzw. auf denen ein solcher Umgang nicht auszuschließen ist oder auf denen sonstige gewässerschädliche Nutzungen stattfinden.

#### **F4 Altlasten**

Altablagerungen, Altstandorte und Altlasten sind im Planungsgebiet nicht bekannt. Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o.Ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das Landratsamt einzuschalten, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet.

#### **F5 Entwässerung**

Die Satzung der Stadt Schwabmünchen für die öffentliche Entwässerungseinrichtung (Entwässerungssatzung) in der jeweils gültigen Fassung ist heranzuziehen.