

STADT SCHWABMÜNCHEN

**BEBAUUNGSPLAN NR. 31 MIT GRÜNORDNUNGSPLAN
„NORDOST II“**

und

**1. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 29
„NORD-OST I“**

SATZUNG

Fassung vom 02.12.2003

A PRÄAMBEL

Die Stadt Schwabmünchen erlässt in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung diesen vom Büro OPLA, Augsburg, und vom Büro MAUER, Neusäß, gefertigten Bebauungsplan als **Satzung**.

Die Rechtsgrundlagen hierfür sind :

1. **Baugesetzbuch** (Bau GB) §2 Abs. 1;9 +10
§§ 9 und 10
in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. 09. 1997 (BGBl. IS 2141), zuletzt
geändert durch Gesetz vom 15. 12. 1997 (BGBl. I S. 2902), geändert durch Artikel 12
des Gesetzes vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950, 2013)
2. **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke** (BauNVO)) in der Fassung
der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22.04.
1993 (BGBl. I S. 466)
3. **Bayerische Bauordnung** (BayBO) Art. 7 Abs. 1 S. 1
Art. 89 Abs. 1 Nr. 17
Art. 91 Abs. 3
Vom 04. 08. 1997 (GVBI S. 434)
4. **Bayerisches Naturschutzgesetz** (BayNatSchG) Art. 3
Art. 9 Abs. 1
In der Fassung der Bekanntmachung vom 18. August 1998 (GVBI S. 593)
5. **Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern** (GO) Art. 23
in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. 07. 1997 (GVBI 344)

B FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

Sind dem zeichnerischen Teil angefügt

C FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „NORDOST II“ der Stadt Schwabmünchen gilt der vom Büro OPLA, Bürogemeinschaft für Ortsplanung und Stadtentwicklung, und vom Büro MAUER, Büro für Landschaftsarchitektur, ausgearbeitete Bebauungsplan vom 15.07.2003, der aus den nachstehenden Festsetzungen, der Planzeichnung M 1 / 1000, einschließlich Planzeichenerklärung und Verfahrensvermerken besteht, jeweils in der zuletzt geänderten Fassung vom 02.12.2003. Beigefügt ist die Begründung zum Bebauungsplan vom 15.07.2003.

Der Bebauungsplan Nr. 29 „Nord-Ost I“ wird in den gekennzeichneten Bereichen durch den Bebauungsplan Nr. 31 „Nord-Ost II“ geändert. Die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 ist Bestandteil des Neuaufstellungsverfahrens des Bebauungsplans Nr. 31 „Nord-Ost II“.

2 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1 Das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegende Gebiet wird als **Allgemeines Wohngebiet (WA)** im Sinne des §4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

2.2 Die Ausnahmen im Sinne des § 4 Abs. 3 BauNVO werden nicht zugelassen.

3 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

3.1 Die in der Planzeichnung festgesetzten Werte für die Geschoss - und Grundflächenzahl sind als Höchstgrenze zulässig, soweit sich nicht aufgrund der im Plan eingetragenen überbaubaren Fläche eine geringere Nutzung ergibt.
Dasselbe gilt für die zulässige Zahl der Vollgeschosse.

3.2 Die Grundflächenzahl beträgt bei den Baufeldern

A 1	GRZ max.	0.3
A 2	GRZ max.	0.3
B	GRZ max.	0.4

3.3 Die Geschossflächenzahl beträgt bei den Baufeldern

A 1	GFZ max.	0.5
A 2	GFZ max.	0.6
B	GFZ max.	0.8

3.4 Die in den Dachgeschossen liegenden Geschossflächen sind immer anzurechnen. §20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO findet in bezug auf die Geschossfläche keine Anwendung.
Bei der Berechnung der überbauten Grundflächen müssen auch Überbauungen des Erdgeschosses durch vorgezogene Bauteile mit Ausnahme des Dachüberstandes und der Balkone hinzugerechnet werden.
In den Hauptgebäuden integrierte Garagen werden bei Ermittlung der Grundflächen nicht mitgerechnet.

- 3.5 Baufeld A 1 Einzelhäuser**
Höchstmaß: I + D bei stark geneigten Dächern
Höchstmaß: II bei flach geneigten Dächern und Flachdächern
- 3.6 Baufeld A 2 Einzelhäuser und Doppelhäuser**
Höchstmaß: II + D bei geneigten Dächern
Höchstmaß: II bei Flachdächern
- 3.7 Baufeld B Einzelhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser**
Festgesetzt: II + D bei geneigten Dächern

wobei bei A1, A2 und B das Dachgeschoss ein Vollgeschoss ist.

Ausnahmsweise zugelassen werden können: an der Bertolt-Brecht-Straße III Geschosse beim ersten an der Bertolt-Brecht-Straße gelegenen Bauvorhaben, wobei das Dachgeschoss kein Vollgeschoss ist.

4 BAUWEISE , GRENZABSTÄNDE

- 4.1 Innerhalb des gesamten räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes gilt die **offene Bauweise (o)** nach §22 Abs. 2 BauNVO.
- 4.2 In dem Baufeld A 1 sind ausschließlich Einzelhäuser
In dem Baufeld A 2 sind Einzelhäuser und Doppelhäuser
In dem Baufeld B sind Einzelhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser
Z U L Ä S S I G.
- Für Doppelhaushälften gilt eine Brutto Mindestgrundstücksgröße von 300m², für Reihenhäuser 200 m².
- 4.3 Je Einzelhaus in den Baufeldern A1 und A 2 sind max. zwei Wohneinheiten möglich.
Je Doppelhaushälfte ist maximal eine Wohneinheit zulässig. (A 2)
- 4.4 Es gelten die gesetzlichen Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO.
- 4.5 Um Doppelhäuser zu ermöglichen, ist bei Übereinstimmung der beiden Grundstückseigentümer die Grenzbebauung an einer Firstseite zulässig.

5 GESTALTUNG DER GEBÄUDE

5.1 DÄCHER

- 5.1.1 Die Dachform der Gebäude wird folgend festgesetzt:
Baufeld A 1; A 2: zulässig sind stark und flach geneigte Dächer und Flachdächer
Baufeld B: zulässig sind stark und flach geneigte Dächer

Die Neigungswinkel bleiben dem Bauherren überlassen. Es ist darauf zu achten, dass bei Satteldächern beide Dachseiten dieselbe Neigung aufweisen.

- 5.1.2 Flachdächer von Sammelgaragen sind intensiv oder extensiv zu begrünen.
Dachterrassen sind nur bei Einzelhäusern auf dem ersten Geschoss zulässig.
- 5.1.3 Grelle und leuchtende Farben sowie reflektierende Materialien sind nicht zulässig.
Photovoltaik- und Solaranlagen sind zugelassen.
Es ist der Nachweis zu erbringen, dass die Dachdeckung das Dachflächenwasser nicht belastet.
- 5.1.4 Lichtbänder und Firstverglasungen sind gestattet.
- 5.1.5 Dacheinschnitte und Gaupen zusammen auf derselben Dachfläche sind nicht zulässig.
- 5.1.6 Nebenfirste sind zulässig, solange Sie sich dem Hauptfirst in Ihrer Dimensionierung unterordnen

5.2 AUSSENWÄNDE

Die Konstruktion und die Materialien der Gebäude sind frei wählbar,
Grelle und leuchtende Farben sowie reflektierende Materialien sind jedoch nicht zulässig. Klinkerfassaden sind nicht zulässig.

5.3 GARAGEN

- 5.3.1 Bei Einzelhäusern, Doppelhäusern und Reihenhäusern sind 2 Stellplätze je Hauseinheit nachzuweisen. Bei Einzelhäusern mit mehr als zwei Wohneinheiten sind je Wohneinheit 1,5 Stellplätze nachzuweisen, davon 0,5 Stellplätze je Wohneinheit oberirdisch.
- 5.3.2 Garagen können in die Gebäude integriert werden.
- 5.3.3 Die Höhe Oberkante Fertigfußboden (OK FFB GA) darf die Höhe Oberkante Fertigfußboden (OK FFB EG) des Hauptgebäudes nicht übersteigen.
- 5.3.4 Garagenstandorte werden in den Baufeldern A1, A2 und B, bis auf zwei Standorte, nicht festgesetzt, sie dürfen auch außerhalb der überbaubaren Flächen und der Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und § 22 BauGB) errichtet werden (vgl. Abschnitt 4.4)
- 5.3.5 Vor den Garagen ist ab Kante der öffentlichen Verkehrsfläche ein Stauraum von mindestens 6.00 m Tiefe einzuhalten, der nicht zur Fläche eines geforderten Stellplatzes von 5.00m * 2.50 m angerechnet werden darf und zur öffentlichen Verkehrsfläche nicht eingefriedet werden darf.
- 5.3.6 Nicht festgesetzte Garagen im Baufeld B sind bei einer Doppelhausbebauung zwischen den Doppelhäusern zu errichten.

5.4 Tiefgaragen

5.4.1 Tiefgaragen sind im Baufenster B auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Die Gestaltung der Zufahrten hat sich in das Gesamtbild des Wohngebietes einzufügen. Die Zufahrtsbereiche sind zu überranken.

5.4.2 Bei Tiefgaragen ist:

- a) der gesamte Tiefgaragenzufahrtsbereich zu umbauen und mit schallabsorbierenden Materialien auszukleiden.
- b) für den Torbetrieb der Schlüsselschalter auf Tiefgaragenebene zu verlegen oder dieser mit einer Fernsteuerung auszurüsten.
- c) Ein geräuscharmes Garagentor einzubauen und hierbei zu berücksichtigen, wonach
 - der Bereich des Torflügels, der beim Schließen des Tores an der Zarge anschließt, mit Gummipuffern zu versehen ist.
 - die Laufrollen kugelgelagert sind
 - der Torantrieb zur Vermeidung von Körperschall mit Schwingmetallen abgehängt ist;
- d) im Bereich von Ein- und Ausfahrt auf eine fugenlose Ausführung ohne Sprünge und Stoßstellen der Fahrbahndecke zu achten
- e) die Tiefgaragenentlüftung – sofern erforderlich – über Dach des jeweiligen Gebäudekomplexes vorzunehmen
- f) falls im Einzelfall hiervon abgewichen werden soll, ist im jeweiligen Genehmigungsverfahren nachweislich zu belegen, dass auch ohne diese Maßnahmen ein adäquater Immissionsschutz gewährleistet und die Maßnahmen der TA Luft und TA Lärm erfüllt sind.

6 HÖHEN DER GEBÄUDE

6.1 Die **Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses (OK FFB EG)** orientiert sich an der Straßenoberkante.

6.2 Für die Erstellung eines Doppelhauses auf zwei Grundstücken sind die beiden relevanten Höhen auszumitteln, bei Erstellung von Reihenhäusern oder anderen langgestreckten Gebäudereihen wird eine dem Gelände angepasste Höhenstaffelung gefordert.

6.3 Werden auf ein großes Grundstück mehrere Einzel- oder Doppelhäuser gebaut, müssen die einzelnen Höhen dem Geländeverlauf entsprechend entnommen werden.

6.4 Als maximale Höhen werden festgesetzt:

-Oberkante Fertigfußboden (OK FFB EG) von +/- 0.00 m bis max. +0.60 m
gemessen ab festgesetzter Fertigfußbodenhöhe des Erdgeschosses bezogen auf die Straßenoberkante.

-Wandhöhen (WH) und Gesamthöhen (GH)

gemessen ab festgesetzter Fertigfußbodenhöhe des Erdgeschosses bezogen auf die Straßenoberkante:

- Baufeld A 1

WH	bei stark geneigten Dächern	max. 4,00 m
GH	bei stark geneigten Dächern	max. 9,00 m
WH	bei flach geneigten Dächern	max. 7,00 m
GH	bei flach geneigten Dächern	max. 7,00 m
GH	bei Flachdächern	max. 7,00 m

- Baufeld A 2

WH	bei geneigten Dächern	max. 6,50 m
GH	bei geneigten Dächern	max. 10,50 m
GH	bei Flachdächern	max. 7,00 m

- Baufeld B

WH	bei stark geneigten Dächern	max. 6,50 m
GH	bei stark geneigten Dächern	max. 10,50 m
WH	bei flach geneigten Dächern, niedrigere Seite	max. 7,00 m
GH	bei flach geneigten Dächern, höhere Seite	max. 9,00 m

bei III Vollgeschossen (Ausnahmeregelung)

WH	bei stark geneigten Dächern	max. 8,75 m
GH	bei stark geneigten Dächern	max. 12,75 m
WH	bei flach geneigten Dächern	max. 9,50 m
GH	bei flach geneigten Dächern	max. 12,00 m

Als Wandhöhe gilt dabei das Maß von der festgelegten Oberkante Fertigfußboden EG bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante Sparren bzw. bis zum oberen Abschluss der Wand.

Definition stark geneigtes Dach : Neigung größer als 18 °
(Satteldach, Pultdach, versetztes Pultdach u. ä.)
Definition flach geneigtes Dach : Neigung bis 18°
(Flachdach, Pultdach, u. ä.)

7 GESTALTUNG VON HAUPT- UND NEBENGEBÄUDEN

- 7.1 Werden zwei Wohngebäude an der Grundstücksgrenze aneinander gebaut, so sind sie mit derselben Dachneigung, Eindeckung, Wand - und Gesamthöhe zu versehen. Die Gestaltung ist aufeinander abzustimmen.
Beim Bau von Doppelhäusern gilt als Bezugshöhe der Mittelwert der OK FFB EG der benachbarten Grundstücke.
- 7.2 Werden Garagen an den Grundstücksgrenzen aneinander gebaut, müssen sie sich in das Gesamtbild der Umgebung einfügen; die Gestaltung ist aufeinander abzustimmen.

8. GELÄNDEGESTALTUNG, AUFSCHÜTTUNGEN; ABGRABUNGEN

- 8.1 Geländeänderungen, Aufschüttungen und Abgrabungen sind nicht zulässig. Ausgenommen sind leichte Aufschüttungen oder Abgrabungen.
Massive, das Gesamtbild des Wohngebietes beeinflussende Mauerwerksgestaltungen sowie Geländegestaltungen sind nicht zulässig.

- 8.2 Die im Bebauungsplan dargestellten wesentlichen Höhenkoten ü.N.N. sind Bestands-
höhen. Die endgültigen Höhenausbildung der Straßenoberkante wird im Zuge der Er-
schließungsplanung festgelegt.

9 EINFRIEDUNGEN

- 9.1 Die Einfriedungen dürfen zum öffentlichen Raum eine maximale Höhe von 0,90 m
aufweisen. Sockel sind über die natürliche Geländehöhe nicht zugelassen.
- 9.2 Bei Reihenhäusern, Kettenhäusern und Doppelhäusern darf die zum öffentlichen
Raum hin (Straße) orientierte Hausseite nicht eingefriedet werden.
- 9.3 Alle übrigen zugelassenen Einfriedungen zum öffentlichen Raum (Straße) sind mit ein-
fachen naturbelassenen Holzzäunen mit senkrechter Lattenstruktur auszubilden.
- 9.4 Zur Einfriedung zwischen den Grundstücken ist Maschendrahtzaun zugelassen.
- 9.5 Die Zäune, insbesondere zwischen den Grundstücken und am Ortsrand, sind wirksam
mit heimischen Gehölzen entsprechend der beiliegenden Pflanzliste einzugrünen.

10. BODENSCHUTZ UND GRÜNORDNUNG

- 10.1 Maßnahmen vor Baubeginn
Der Oberboden ist im Bereich des Bebauungsplanes vor Beginn der Bauarbeiten ab-
zutragen und getrennt von anderen Bodenarten bis zur Wiederverwendung als An-
deckmaterial in max. 1,50 m hohen Mieten zu lagern.
- 10.2 Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
Standortgerechte Bäume und Sträucher im Bereich der Böschungen an den Rändern
des Baugebietes sind zu erhalten.
- 10.3 Bindungen für Bepflanzung von Bäumen und Sträuchern
Für alle Anpflanzungen sind die gesetzlich vorgeschriebenen Grenzabstände einzuhal-
ten.
Bei allen Pflanzmaßnahmen besonders an den künftigen Siedlungsrändern sind vor-
wiegend Pflanzenarten, die der potentiellen natürlichen Vegetation des Planungsgebietes
entsprechen, zu verwenden, d.h. hier kennzeichnende Arten des
reinen Labkraut-Eichen-Hainbuchenwaldes (Galio-Carpinetum typicum)

Bäume I. Wuchsklasse

Arten wie:

- | | |
|----------------------|-----------------|
| - Fraxinus excelsior | (Gemeine Esche) |
| - Tilia cordata | (Winterlinde) |

Bäume II. Wuchsklasse

Arten wie:

- | | |
|--------------------|-----------------|
| - Acer campestre | (Feldahorn) |
| - Alnus glutinosa | (Schwarzerle) |
| - Carpinus betulus | (Hainbuche) |
| - Prunus avium | (Vogelkirsche) |
| - Prunus padus | (Taubenkirsche) |

- Sorbus aucuparia (Eberesche)
außerdem
- Sorbus aria (Mehlbeere)
- Sorbus intermedia (Schwed. Mehlbeere)
- Sorbus torminalis (Elsbeere)

Sträucher

Arten wie:

- Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
 - Corylus avellana (Haselnuß)
 - Euonymus europaea (Pfaffenhütchen)
 - Lonicera xylosteum (gewöhnl. Heckenkirsche)
 - Ligustrum vulgare (Liguster)
 - Prunus spinosa (Schlehe)
 - Salix caprea (Salweide)
 - Viburnum lantana (wolliger Schneeball)
außerdem:
 - Wildrosen, Strauchrosen mit Wildrosencharakter
 - Syringa i.S. (Flieder)
 - Viburnum i.S. (Schneeball)
- fruchtende (Wild-)Gehölze wie
- Ribes alpinum (Alpenjohannisbeere)
 - Sambucus nigra (Holunder)

(1) Bäume im Straßenraum

Bevorzugte Verwendung von salz- und hitzeverträglichen Arten mit verkehrsfreundlichem Wuchsverhalten und straßenraumgestalterischen Vorzügen.

Kleinkronige Bäume entlang der Erschließungsstraße

Laubbäume II. – III. Wuchsklasse, Pflanzabstand entsprechend Planzeichnung;
Lage für Zufahrten veränderbar, jedoch unter Wahrung des Baumreihencharakters
Mindestpflanzgröße: Hochstamm 3xv.STU 16-18 cm

Arten wie:

- Acer campestre (Feldahorn)
- Prunus i.S. (Zierkirschen)
- Sorbus intermedia (Mehlbeere)
- Sorbus aucuparia (Eberesche)

Großkronige Bäume an markanten Stellen (z.B. Einmündungen)

Laubbäume I. Wuchsklasse,
Lage leicht veränderbar, jedoch unter Wahrung des Gesamtcharakters
Mindestpflanzgröße: Hochstamm 3xv.STU 18-20 cm

Arten wie:

- Tilia cordata (Winterlinde)

(2) Zusammenhängende Gehölzgruppen mit Bäumen und Sträuchern zur Ein- und Durchgrünung des Baugebietes in den Böschungsbereichen und Grünflächen

Artenreiche Ein- und Durchgrünung besonders der Böschungsbereiche an den Rändern des Baugebietes mit gestuftem, feldheckenartigem Aufbau aus vorhandenen, zu erhaltenden Gehölzen und Neu- bzw. Ergänzungspflanzung von Bäumen, Heistern und Sträuchern.

Lage gem. Planzeichnung, geringfügig veränderbar.

Pro 10 m² neu anzulegende Gehölzfläche sind mindestens 1 Hochstamm 3xv.

STU 12-14 cm oder 3 Heister 2xv. 200 - 250 cm zu pflanzen.

Sträucher 2xv. 80/100 cm, Pflanzabstand 100 cm, Reihenabstand 100 cm.

Pflanzung der Sträucher truppweise mit 5-8 Stück einer Art.

Arten wie Pflanzliste A unter Berücksichtigung des jeweiligen Standortes sowie geltender Vorschriften

(3) Extensive Gras- und Wildkrautfluren

Im Bereich der öffentlichen Grünflächen sind bevorzugt extensive Gras- und Wildkrautfluren auf abgemagertem Substrat anzulegen – z.B. Grünflächen entlang der Straßen und Grünzone im Osten. Dem Saatgut sind Wildstaudensamen wie von Wiesenglockenblume oder Wiesensalbei beizumischen.

10.4 Öffentliche Grünflächen

Öffentliche Grünflächen sind der jeweiligen näheren Zweckbestimmung entsprechend anzulegen, wobei aus Gründen sowohl des Naturschutzes als auch einer reduzierten Pflegeanforderung eine extensive Gestaltung wo immer möglich zu bevorzugen ist.

Spielplätze sind gem. EN 1176 – 1177 zu gestalten. Giftige Pflanzen dürfen nicht verwendet werden.

Für die öffentlichen Grünflächen und Verkehrsanlagen sind zur Sicherung der festgesetzten Maßnahmen Gestaltungspläne zu erstellen.

Bevorzugte Verwendung von heimischen Gehölzarten in einer natürlicheren Anordnung und Zusammensetzung.

Gehölzfreie Grünflächen, die einer intensiven Nutzung unterliegen wie etwa Spielbereiche und Teile des Straßenbegleitgrün sind mit Landschaftsrasen anzusäen und entsprechend zu pflegen.

Überfahrten zu Privatgrundstücken und Stellplätze entlang der Erschließungsstraße sind als Rasenpflaster oder Schotterrasen anzulegen.

10.5 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Zur Umsetzung der naturschutzfachlichen Ziele und zum Ausgleich für zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

Ausgleichsflächen im Baugebiet (ca. 1.300 m²)

Umwandlung von nährstoffreichen Ackerflächen in Feuchtzonen mit Übergangsbereichen von wechselfeuchten zu trockenen Standorten

Weiterführung des Rinnen- und Muldensystems aus den Flächen des BPI zur Aufnahme und langsamen Ableitung von nicht direkt versickerbaren Niederschlägen in den kiesigen Untergrund. Ausbildung als wechselfeuchte Senke mit jährlicher Mahd

Ausgleichsflächen außerhalb des Baugebietes (ca. 2.500 m²)

Abbuchung vom städtischen Ökokonto/Guthaben

Absicherung der Verpflichtung über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen dem Landratsamt Augsburg und der Stadt Schwabmünchen

Für die Ausgleichsflächen ist ein Pflegeplan zu erstellen.

10.6 Private Grünflächen

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Freiflächen nach landschaftsgärtnerischen Gesichtspunkten zu gestalten. Unterkellerungen des Gartens und der Terrassen außerhalb der überbaubaren Flächen sind nicht zulässig.

Bei Einzel- und Doppelhausgrundstücken ist pro angefangener 250 m² Grundstücksfläche ein Laub- bzw. Obstbaum zu pflanzen.

Die Verwendung fremdländischer Großgehölze, insbesondere Nadelhölzer mit besonderen Wuchsformen, welche das Gesamtbild des Baugebietes beeinflussen, sind nicht zulässig.

Die Versickerung des anfallenden Regenwassers aus Dach- und befestigten Flächen ist auf dem eigenen Grundstück vorzunehmen.

10.7 Versiegelung

Die Versiegelung öffentlicher und privater Flächen ist aus ökologischen Gründen auf ein Mindestmaß zu beschränken.

Zufahrten zu den Garagen und Abstellflächen sind wasserdurchlässig und begrünt zu gestalten. Die Verwendung von Schotterrasen, Rasensteinen, fugenreichem Pflasterbelag oder gleichwertigem wasserdurchlässigem und begrünbarem Material ist nachzuweisen.

11. IMMISSIONSSCHUTZ

11.1 LANDWIRTSCHAFTLICHE IMMISSIONEN

Die Erwerber, Besitzer und Bewohner der Grundstücke im Planbereich haben die landwirtschaftlichen Immissionen der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen unentgeltlich zu dulden und hinzunehmen.

Die Belastungen bewegen sich bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung im Rahmen des „landläufig Ortsüblichen“ und sind unter dieser Voraussetzung mit „Wohnen im ländlichen Raum“ vereinbar.

Eine zeitweise Lärmbelästigung - Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr – auch vor 6.00 Uhr morgens, bedingt durch das tägliche Futter holen, ist hinzunehmen.

Zudem sind sonstige Lärmbeeinträchtigungen jeglicher Art, z.B. während der Erntezeit (Mais-, Silage- und Getreideernte) auch nach 22.00 Uhr zu dulden.

12 BEWEHRUNGSVORSCHRIFT

Mit Geldbuße bis zu € 500.000,- kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer im Bebauungsplan enthaltenen örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt (Art. 89 Abs. 1 Nr. 17 BayBO).

13 INKRAFTTRETEN

Der Bebauungsplan tritt mit Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft.

STADT SCHWABMÜNCHEN, den 10.12.2003

NEUMANN.....SIEGEL
Erster Bürgermeister

D HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Archäologische Funde sind meldepflichtig!
- Während des Baus kann Stauwasser auftreten. Die schadlose Ableitung während des Baugrubenaushubs ist sicherzustellen. Eine Einleitung in den Schmutzwasserkanal darf nicht erfolgen.
- Bauvorhaben sind durch einen qualifizierten Entwurfsverfasser sach- und fachgerecht gemäß den B – Plan – Festsetzungen bei der Gemeinde einzureichen. Ein Nachweis für die Einhaltung der Höhenvorgaben (durch Geländeschnitte mit Höhenangaben u.ä.) sind Bestandteil des Bauantrags.

DIE PLANZEICHNUNG HAT NUR ZUSAMMEN MIT DEN FESTSETZUNGEN DES TEXTTEILES GÜLTIGKEIT

E VERFAHRENSVERMERKE

Sind dem zeichnerischen Teil angefügt