
Stadt Schwabmünchen

Bebauungsplan Nr.27

"Wohnbaugebietserweiterung Schwabmünchen Südwest"

für das Gebiet zwischen Falkenstein Straße im Norden, Feldweg mit der Flurnummer 4221 im Osten, Feldweg mit der Flurnummer 4291 im Süden und einer imaginären Grenze mittig zu den Flurnummern 4300, 4299, 4298, 4297, 4296, 4295, 4294, 4293 und 4292 im Westen

Augsburg, den 01. September 1994
geändert am 04.04.1995



Maximilian Meinel *Claudia Meinel*

Büro für Stadtplanung GbR

Maximilian und Claudia M e i n e l Werdenfelser Str. 27/d
86163 Augsburg - Hochzoll * * Telefon 0 8 2 1 / 6 2 0 0 8

A) ZEICHENERKLÄRUNG

1. Festsetzungen durch Planzeichen

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

MI	Mischgebiet
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
Ⓜ	Zahl der Vollgeschosse zwingend
Ⓞ,45	Geschoßflächenzahl als Höchstmaß
0,3	Grundflächenzahl
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

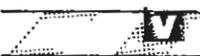
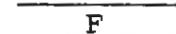
1.2 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

Abgrenzung unterschiedlicher
gestalterischer Festsetzungen

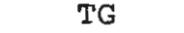
○	offene Bauweise
△ E	nur Einzelhäuser zulässig
△ ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zu- lässig
△ H	nur Hausgruppen zulässig

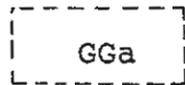
	Baugrenze
	Baulinie
	Hauptfirstrichtung

1.3 Verkehrsflächen

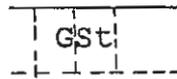
	Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen
	Straßenverkehrsfläche
	Maßangabe in Meter zur Regelbreite der Straßenverkehrsfläche
	Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung: verkehrsberuhigter Bereich
	Fußweg
	Fuß- und Radweg

1.4 Flächen für Garagen und Stellplätze

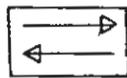
	Fläche für Tiefgaragen
---	------------------------



Fläche für Gemeinschaftsgaragen



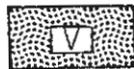
Fläche für Gemeinschaftsstellplätze



Rampen zur Tiefgarage
mit Einfahrt und Ausfahrt

1.5 Grünflächen

Öffentliche Grünflächen
mit Zweckbestimmung als:



- Verkehrsgrün

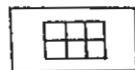


- Kinderspielplatz

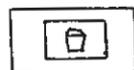


- Parkanlage

Private Grünflächen mit:



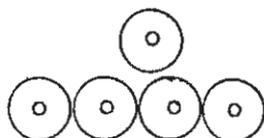
- Gärten für Erdgeschoßwohnungen

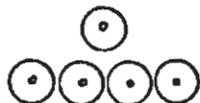


- Kinderspielplätze gemäß der
DVBayBO

Anpflanzen von Laubbäume der
Wuchsklasse I

- als einzelner Baum
- in der Reihe





Anpflanzen von Laubbäume der
Wuchsklasse II

- als einzelner Baum
- in der Reihe

1.6 Sonstige Festsetzungen



Grenze des räumlichen Geltungs-
bereichs des Bebauungsplanes



Abgrenzung unterschiedlicher
Nutzungen



Fläche für die Katholische Kir-
che und kirchlichen Zwecken die-
nenden Gebäude und Einrichtungen



Trafostation

2. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen durch Planzeichen



bestehende Flurstücksgrenze



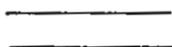
vorgeschlagene Grundstücksgrenze

4297

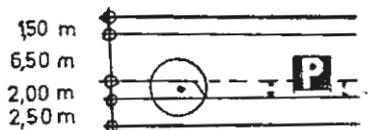
Flurstücksnummer



vorgeschlagene Situierung von Gebäude



vorgeschlagene Erschließungswege zu den Gebäuden



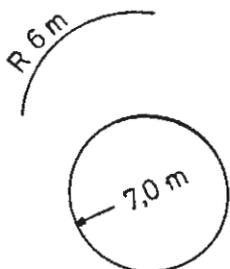
Fahrbahnaufteilung mit Maßangabe in Meter:

Fußweg

Fahrbahn

Parkstreifen/Grünstreifen

Fuß- und Radweg

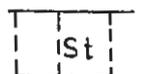


vorgeschlagene Ausrundungsradien

Angaben zu Wendekreisradien



vorgeschlagene Situierung von öffentlichen Parkplätzen



Stauräume vor Garagen



vorgeschlagene Situierung von
Bäume



Räumlicher Geltungsbereich der
angrenzenden Bebauungspläne

B) BEBAUUNGSPLANSATZUNG

Aufgrund § 2 Abs. 1 und § 9 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), Art. 96 Abs. 1 Nr.15, des Art. 98 Abs. 3 der Bayer. Bauordnung (BayBO) BayRS 2132-1-I, des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) BayRS 2020-1-1-I und des Art. 3 Abs. 2 des Bayer. Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) erläßt die Stadt Schwabmünchen, Landkreis Augsburg, gemäß § 10 BauGB folgenden Bebauungsplan Nr.27 "Wohnbaugebiets-erweiterung Schwabmünchen Südwest" mit integrierten Grünordnungsplan als Satzung:

1. Allgemeine Vorschriften

§ 1 Bestandteile des Bebauungsplans

Für das Gebiet "Wohnbaugebietserweiterung Schwabmünchen Südwest", Bebauungsplan Nr.27 gilt die vom Büro für Stadtplanung, Maximilian und Claudia Meinel, Werdenfelser Straße 27d, 86163 Augsburg am 01.September 1994 ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung mit integrierten Grünordnungsplan in der Fassung vom 04. April 1995. Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung, dem Textteil mit Festsetzungen, Hinweise, nachrichtliche Übernahme und der Begründung, jeweils in der Fassung vom 04. April 1995.

§ 2 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Planzeichnung.

2. Planungsrechtliche Festsetzungen durch Text

§ 3 Art der baulichen Nutzung

Mit Ausnahme des südlich der Falkensteinstraße gelegenen Mischgebiets (MI) gemäß § 6 BauNVO und der südwestlich des Kreisverkehrs anschließenden Gemeinbedarfsfläche werden alle übrigen Baugrundstücke innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind die in § 4 Abs.3 Nr. 2 und 3 aufgeführten Nutzungen (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen), nicht zulässig sind die Nutzungen nach § 4 Abs.3 Nr.1,4 und 5 BauNVO.

§ 4 Maß der baulichen Nutzung

(1) Das Höchstmaß der Geschößflächenzahl (GFZ) beträgt im WA 0,5 für die Einfamilienhäuser und Doppelhäuser, 0,7 für die Reihenhäuser, 1,0 für die Geschößwohnungen, 1,0 für den östlichen Teil des Mischgebietes und 0,7 für den westlichen Teil des Mischgebietes, soweit sich nicht auf Grund der überbaubaren Fläche eine geringere Nutzung ergibt. Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse ist in der Planzeichnung festgesetzt.

(2) Das Höchstmaß der Grundflächenzahl (GRZ) beträgt im WA 0,3 für die Einfamilienhäuser und Doppelhäuser, 0,4 für die Reihenhäuser, 0,4 für die Geschößwohnungen, 0,6 im östlichen Teil des Mischgebietes und 0,5 im westlichen Teil des Mischgebietes.

Die im Plan festgesetzte Grundflächenzahl für die Geschößwohnungen darf gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen im Einzelfall bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden, wenn sonst eine zweckentsprechende Grundstücksnutzung wesentlich erschwert würde.

(3) Flächen in anderen Geschossen als den Vollgeschossen sind der GFZ zu zurechnen (§ 20 Abs.3 BauNVO). In Wohnhäuser integrierte Garagen sind von der Geschößflächenberechnung ausgenommen (§ 21a Abs.4 BauNVO).

(4) Bei den Hauptgebäuden II im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind zwei Vollgeschoße zulässig, wobei das zweite Vollgeschoß im ausgebauten Dachgeschoß liegen muß.

(5) Bei den Hauptgebäuden (II) und (III) ist der Dachgeschoßausbau als Nichtvollgeschoß zulässig.

(6) Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind bei den Wohngebäuden II maximal zwei Wohnungen und in Reihen- und Doppelhausteilen je eine Wohnung zulässig.

§ 5 Bauweise

(1) Im Planbereich gilt die offene Bauweise.

(2) Garagen, überdachte Stellplätze und etwaige Nebengebäude sind grundsätzlich nur innerhalb der Baugrenzen, die Gemeinschaftsgaragen bzw. -stellplätze nur in den mit GGa bzw. GSt gekennzeichneten Bereichen zu errichten. Ausnahmsweise können sie auch an andere Stelle errichtet werden, wenn dadurch die Belange des Verkehrs und die beabsichtigte Gestaltung des Straßen- und Ortsbildes nicht beeinträchtigt werden.

(3) Nebengebäude sind mit den Garagen zusammen zu bauen und in der Gestaltung mit diesen abzustimmen. Freistehende Nebengebäude (Gerätehäuser bzw. Gartenhäuser) sind nur bis zu einer Grundfläche von 8 qm zulässig.

Zur öffentlichen Verkehrsflächen hin ist ein Mindestabstand von 3 m einzuhalten.

(4) Bei beiderseitigem Grenzanbau der Garagen und Nebengebäude sind diese mit Satteldach giebelseitig zur Grundstücksgrenze zu errichten. Die Garagen einschließlich der Nebengebäude auf beiden Grundstücken sind als ein Gebäude einheitlich zu gestalten. Traufseitig darf an die Grundstücksgrenze nur bei einseitigem Grenzanbau angebaut werden.

(5) Soweit sich bei den festgesetzten Reihenhäusern mit (II) und dreigeschossigen Hauptgebäude aus der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Fläche geringere Abstandsflächen ergeben, als die in § 6 BayBO festgesetzten, gilt, nach § 7 Abs.1 BayBO, die festgesetzte Baugrenze.

(6) Unbeschadet der Ausnahmeregelung in (5) gelten grundsätzlich die Abstandsflächenregelungen der BayBO.

§ 6 Gestaltung der Gebäude

(1) Dächer

Bei allen Gebäuden sind nur Satteldächer zulässig. Ausgenommen hiervon sind die kirchlichen Anlagen. Walm- und Krüppelwalmdächer sind nicht zulässig.

(2) Dachneigung

Bei den Hauptgebäuden II im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 42° - 48° zu bauen. Bei den Hauptgebäuden mit (II) und (III) sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 25° - 30° zu bauen.

(3) First

Der First ist immer über die Längsseite des Gebäudes zu führen. Die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragenen Firstrichtungen für Hauptgebäude sind zwingend. Nebenfirste sind zulässig, wenn ihre Dachneigung nicht erheblich von der des Hauptdaches abweicht. Sie sind mit einem Giebel abzuschließen. Die Firsthöhe der Hauptgebäude mit II darf nicht mehr als 9 m die Firsthöhe der Hauptgebäude mit (II) nicht mehr als 10 m und die Firsthöhe der Hauptgebäude mit (III) nicht mehr als 12 m betragen, jeweils über fertigem Erdgeschoßfußboden.

(4) Kniestockhöhe, Gebäudebezugshöhe

Die Höhe des Kniestockes, gemessen an der Außenwand von der Oberkante des Dachgeschoßfußbodens (Rohdecke) bis zum Schnitt von Außenwand und Unterkante Dachsparren, darf bei den Hauptgebäuden mit II 0,75 m und bei den Hauptgebäuden mit (II) und (III) 0,50 m nicht überschreiten. Bei den Hauptgebäuden mit II ist ein durch Wandrücksprung höherer Kniestock zulässig, allerdings auf maximal $1/3$ der Hauslänge beschränkt. Bei den Hauptgebäuden mit (II) und (III) sind geringe Wandrücksprünge zulässig.

Der fertige Erdgeschoßfußboden darf höchstens 0,40 m über Gehsteighinterkante zu liegen kommen.

(5) Dachaufbauten

Dachaufbauten sind nur bei den Hauptgebäuden mit einer Dachneigung von 42 bis 48 Grad zulässig. Verschieden große Dachgauben auf einer Dachhälfte sind unzulässig. Die Summe der Breiten von Dachgauben darf maximal $\frac{1}{3}$ der davorliegenden Traufhöhe betragen. Dacheinschnitte sind unzulässig. Bei den Hauptgebäuden (II) und (III) sind Dachaufbauten und Dacheinschnitte jeder Art unzulässig.

(6) Dachdeckung

Die Dacheindeckung hat mit Dachziegeln oder Dachpfannen in den Farben rot bis rotbraun zu erfolgen. Glasdächer sind nur zulässig, wenn die Glasflächen $\frac{1}{7}$ der Dachfläche nicht überschreiten. Sonnenkollektoren und Voltaiganlagen sind zulässig. Die Dacheindeckung und Dachneigung der Garagen und Nebengebäude muß mit der Eindeckung und der Dachneigung des Hauptgebäudes übereinstimmen.

(7) Fassade

Außenwände sind als verputzte Mauerfläche auszuführen. Sie sind in hellen Tönen zu streichen. Auffallend unruhige Putzstrukturen sind nicht zulässig. Zulässig sind auch holzverschaltete Fassadenflächen oder holzkonstruierte Flächen (Holzständerkonstruktionen). Holzblockhäuser sind unzulässig. Die Holzfassaden sind so zu behandeln bzw. zu streichen, daß die Holzstruktur sichtbar bleibt. Schwarze oder dunkelbraune Holzfarben sind nicht zulässig. Beim Außenanstrich von Mauerwerkfassaden sind nur Weiß- oder Pastelltöne zulässig. Auffallend unruhige Putzstrukturen sind unzulässig. Alle Seiten eines Gebäudes sind grundsätzlich in der gleichen Farbe zu halten. Ortsfremde Materialien, wie Verkleidungen in Keramik, Kunststoff, Spaltklinker oder Waschbeton sind unzulässig. Signal- oder Leuchtfarben sind unzulässig.

§ 7 Erschließung der Grundstücke

Die Erschließung der Grundstücke hat ausschließlich über öffentliche Straßen zu erfolgen. Unmittelbarer Zugang zu den Wirtschaftswegen, Fußwege und öffentliche Grünflächen ist nur durch max. 1,00 m breite Gartentürchen gestattet. Die Ein- und Ausfahrten der Tiefgaragen sind nur an den im Plan gekennzeichneten Stellen erlaubt; geringfügige Abweichungen sind zulässig.

§ 8 Tiefgaragen und Besucherstellplätze, Stauräume

(1) Die erforderliche Anzahl der Stellplätze für Bewohner und Besucher sind auf eigenem Grundstück, im Rahmen der Bauvorlage nachzuweisen. Besucherstellplätze sind grundsätzlich oberirdisch anzuordnen.

(2) Die Berechnung der erforderlichen Anzahl der Stellplätze erfolgt nach den nachfolgend aufgeführten Kriterien:

- Geschößwohnbauten 1,5 Stellplätze je Wohnung, davon 0,5 Stellplätze oberirdisch und 1,0 Stellplätze in der Tiefgarage und
- pro Reihenhausteil, Doppelhaushälfte, Einfamilienhaus und Wohneinheit je 2 Stellplätze.

Notwendige Zufahrtsflächen vor den Garagen dürfen nicht als Stellplatzfläche angerechnet werden. Für gewerbliche Zwecke gilt die Stellplatzregelung nach der BayBO bzw. nach dem Richtzahlenkatalog des Bayerischen Staatsministeriums des Inneren.

(3) Bewohnerstellplätze werden, soweit sie oberirdisch im Baukörper integriert sind, als Tiefgaragenplätze angerechnet.

(4) Vor Tiefgaragenrampen, Garagenhofeinfahrten und Einzelgaragen ist ein Stauraum von mindestens 6 m zur öffentlichen Verkehrsfläche hin anzuordnen. Dieser Stauraum darf zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nicht eingefriedet werden.

(5) Überdachungen von Tiefgaragenabfahrten dürfen auch außerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden. Sie dürfen an der Grundstücksgrenze nicht länger als 8 m ausgeführt werden. Im übrigen dürfen Überdachungen von Tiefgaragenabfahrten nicht länger als 15 m sein.

Der Zu- und Abfahrtsbereich muß so situiert werden, daß Belange des Verkehrs, des Ortsbildes und des Immissionsschutzes nicht beeinträchtigt werden.

(6) Bei privaten Parkplätzen und Gemeinschaftsstellplätzen für Personenkraftwagen sind pro 10 Stellplätze ein Laubbaum der Wuchsklasse I zu pflanzen. Es gelten hierzu die Festsetzungen getroffen unter § 13 Abs.6 des Textteiles.

§ 9 Immissionsschutz

(1) Bei Tiefgaragenzu- und abfahrten müssen die Kinderzimmer und Schlafräume in den angrenzenden Gebäuden so situiert werden, daß sie auf der schallabgewandten Seite liegen oder keine Fenster in Richtung der geplanten Tiefgaragenzu- und abfahrten besitzen. Alternativ hierzu ist im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis nach DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - zu führen, daß die zur Tiefgaragenzu- und abfahrten gerichteten Außenbauteile ein Luftschalldämmmaß von $R'_{w,res} = 30$ dB(A) besitzen (z.B. Schallschutzfenster der Schallschutzklasse II). Die Tiefgaragenzu- und abfahrten sind lärmgedämmt auszuführen und einzuhausen.

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 anliegt, mit Gummipuffern versehen ist,

- die Laufrollen kugelgelagert sind,
 - der Torantrieb zur Vermeidung von Körperschall mit Schwingmetallen abgehängt ist.
- d) im Bereich der Ein- und Ausfahrt auf eine fugenlose Ausführung ohne Sprünge und Stoßstellen der Fahrbahndecken zu achten.
- e) die Tiefgaragenentlüftung - sofern erforderlich - über Dach des jeweiligen Gebäudegesamtkomplexes vorzunehmen.
- f) Falls im Einzelfall hiervon abgewichen werden soll, ist nachweislich zu belegen, daß auch ohne diese Maßnahmen ein adäquater Immissionsschutz gewährleistet und die Maßnahmen der TA-Lärm und TA-Luft erfüllt sind.

(2) Im Bereich der festgesetzten Bauzeile südlich der Falkensteinstraße sollen Räume, die nicht nur dem vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind - insbesondere Wohn- und Schlafräume sowie Kinderzimmer - zu der der straßenabgewandten Gebäudeseite orientiert werden. Die Außenbauteile solcher Räume müssen ein ausreichendes Bauschalldämmmaß (gem. "Ergänzende Bestimmungen" zu DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau', Teil 1 bis 4, Ausgabe September 1962 und Teil 5 Ausgabe April 1963" bzw. VDI - Richtlinie 2719) aufweisen.

(3) Hinsichtlich der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ist mit zeitweiligen Lärm-, Staub- und Geruchseinwirkungen zu rechnen. Jedoch bewegen sich diese bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung im Rahmen des "landläufig Ortsüblichen" und sind mit dem "ländlichen Wohnen" vereinbar. Die landwirtschaftlichen Immissionen sind von den Grundstückseigentümer und Bewohnern entschädigungslos hinzunehmen. Dies betrifft vor allem den Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr, auch vor 6.00 Uhr morgens, bedingt durch das tägliche Futterholen bzw. während der Erntezeit (Mais-,

Silage-, Getreide- und evtl. auch Zuckerrübenenernte) auch nach 22.00 Uhr. Das Ausbringen von Gülle, das Befüllen von Fahrsilos und auch die Futterentnahme ist ebenfalls Gegenstand dieser Duldungspflicht.

§ 10 Einfriedungen

(1) Im Geschößwohnungsbau dürfen die Grundstücke nicht eingefriedet werden. Ausgenommen hiervon sind die Erdgeschoßgärten und Kinderspielplätze. Als Einfriedung gelten auch linear verlaufende, geschnittene oder freiwachsende Hecken.

(2) Die Zaunhöhe entlang öffentlicher Verkehrsfläche darf 0,9 m Höhe nicht überschreiten. Zaunsockel sind zum öffentlichen Bereich hin nicht statthaft. Zwischen den Baugrundstücken dürfen die Sockel nicht höher als 5 cm über der angrenzenden Bodenoberkante liegen und zwischen Zaun und Sockel oder Zaun und Bodenoberkante muß mindestens 10 cm Bodenfreiheit verbleiben. Mauern sind als Einfriedung unzulässig.

(3) Zäune an den Straßenfronten und angrenzend an öffentliche Grünflächen und Wege sind in Holz auszuführen. Für die seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind Maschendrahtzäune zulässig.

§ 11 Werbeanlagen

(1) Werbeanlagen im Allgemeinen Wohngebiet dürfen an den Einfriedungen und Gebäuden nicht angebracht oder aufgestellt werden. Dies gilt nicht für Schilder, die auf Beruf oder Gewerbe an der Stätte der Leistung hinweisen, wenn sie das Straßenbild nicht verunstalten. Werbeanlagen mit Laufschrift oder beweglichen Teilen sind unzulässig. Beleuchtete Werbeanlagen sind zwischen 23 h und 6 h nicht gestattet.

(2) Bei Werbeanlagen im Mischgebiet ist die Schriftzone von Werbeanlagen 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. Blinkende und bewegliche Werbungen sind nicht gestattet, ferner großflächiges Bekleben oder Bemalen von Schaufenster. Grelle Farben und Signalfarben dürfen nicht verwendet werden.

§ 12 Behälter für die Abfallbeseitigung

(1) Bei Einzelhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser müssen die Müllbehälter in die Einfriedung integriert werden oder in baulichen Zusammenhang mit dem Hauptgebäude, Nebengebäude oder Garage errichtet werden.

(2) Bei Geschosswohnungsbauten mit mehr als drei Wohneinheiten müssen die Stellplätze für Abfallbehälter außerhalb der Wohngebäude durch ein Gebäude oder durch ein Rankgerüst mit Klettergehölzen in die Freianlagen eingebunden werden.

§ 13 Grünordnung

(1) Schutz des Mutterbodens

1.1 Der Mutterboden ist gemäß § 202 BauGB in nutzbaren Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen.

1.2 Bei Oberbodenarbeiten sind die Richtlinien der DIN 18320, DIN 18915 und DIN 18300 zu beachten.

DIN 18320 - Grundsätze des Landschaftsbaues

DIN 18915 - Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke

DIN 18300 - Erdarbeiten

(2) Befestigung privater Grünflächen

Auf den Baugrundstücken und im Bereich der gemeinschaftlich genutzten Freianlagen des Geschosswohnbaus sind zur Befestigung der Oberfläche nur wasser- und luftdurchlässige Materialien zulässig.

Wasser- und luftdurchlässige Beläge sind:

- Pflaster in Sand- oder Kiesbettung mit offenen Fugen,

- Rasenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, Wassergebundene Flächen

- Holzpflaster (ohne Teerölimprägung)

(3) Pflanzgebot auf privaten Flächen (einschließlich des Geschoßwohnbaus)

3.1 Die durch Planzeichen festgesetzten Bäume müssen mit geringen Standortabweichungen gemäß Pflanzliste und Planzeichen vom Grundstückseigentümer gepflanzt werden. Die Pflanzungen sind vom Grundstückseigentümer zu pflegen. Ausgefallene Pflanzen müssen vom Eigentümer nachgepflanzt werden. Mit Abschluß der Arbeiten an den ersten baulichen Anlagen muß auch die festgesetzte Bepflanzung abgeschlossen sein.

3.2 Der Gesamtanteil der Koniferen auf privaten Grundstücken darf nicht mehr als 20 % aller gepflanzten Gehölze der Wuchsklasse I und II betragen.

(4) Private Grünflächen nur im Geschoßwohnbau

4.1 Für die Gestaltung der gemeinschaftlich genutzten Freianlagen ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan mit dem Bauantrag vorzulegen.

Ausgenommen hiervon sind die Erdgeschoßgärten.

4.2 Die durch Planzeichen festgesetzten Erdgeschoßgärten können von den privaten Anliegern unter Beachtung des § 13 Abs.3 Nr.1 und 2 des Textteiles frei gestaltet werden. Die befestigte Fläche im Bereich der Erdgeschoßgärten darf 15 qm nicht überschreiten.

4.3 Die Einfriedung der Erdgeschoßgärten sind pro Wohnblock einheitlich mit senkrecht gereihter Lattung vorzunehmen.

4.4 In die gemeinschaftlichen Freianlagen sind gemäß Art. 8 BayBO, § 1 DVBayBO und DIN 18034 (Spielplätze und Freifläche zum Spielen) die planzeichnerisch dargestellten Kinderspielplätze in die gemeinschaftlichen Freiflächenanlage zu integrieren.

(5) Pflanzgebot auf öffentlichen Grünflächen

5.1 Die öffentlichen Grünflächen sind als Grünflächen oder Schotterrasenflächen anzulegen. Eine Teilversiegelung in Form von Rasenpflaster ist möglich.

5.2 Gemäß Planzeichen und Pflanzliste sind Laubbäume der Wuchsklasse I und II in Reihe oder als Einzelgehölz zu pflanzen. Der Standort der Bäume, festgesetzt durch Planzeichen, kann sich verschieben, wenn der Charakter der Pflanzung z.B. Reihe oder Gruppe erhalten wird.

5.3 Pro 150 qm öffentlicher Kinderspielplatzfläche muß ein Laubbaum der Wuchsklasse I der nachfolgenden Pflanzliste gepflanzt werden.

(6) Baumscheibe, Mindestpflanzqualität, Pflanzlisten

6.1 Als Mindestfläche für die Baumscheiben pro festgesetzten, zu pflanzenden Baum der Wuchsklasse I gelten 8 qm und der Wuchsklasse II 4 qm. Die Oberfläche der Baumscheiben sind als Grünflächen bzw. Schotterrasenfläche aufzubauen.

6.2 Die Mindestpflanzqualitäten für die festgesetzten, zu pflanzenden Laubbäume der Wuchsklasse I ist dreimal verschult, Stammumfang mind. 14-16 cm, für Laubbäume der Wuchsklasse II, zweimal verschult, Stammumfang mindestens 10-12 cm.

6.3 Für die durch Planzeichen festgesetzten Bäume sind nur folgende Gehölze und ihre Sorten zulässig:

6.3.1 Pflanzliste : Laubbäume der Wuchsklasse I

Acer platanoides	- Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Aesculus hippocastanum	- Roßkastanie
Aesculus carnea	- Rotblühende Kastanie
Fagus silvatica	- Rotbuche
Obstgehölze als Hochstamm	
Prunus avium	- Vogelkirsche
Quercus robur	- Traubeneiche
Robinia pseudoacacia	- Robinie
Tilia cordata -	- Winterlinde
Tilia platyphyllos	- Sommerlinde

6.3.2 Pflanzliste: Laubbäume der Wuchsklasse II

Acer campestre	- Feldahorn
Acer pseudoplatanus "Globosum"	- Kugelahorn
Betula verrucosa	- Birke
Carpinus betulus	- Hainbuche
Malus-Arten und Sorten	- Zierapfel
Obstgehölze als Halbstamm	
Prunus-Arten und Sorten	- Zierkirsche
Robinia pseudoacacia	
"Umbraculifera"	- Kugelrobinie
Sorbus aucuparia	- Vogelbeere
Sorbus aria	- Mehlbeere

§ 14 Bewehrungsvorschrift

(1) Mit Geldbuße bis zu DM 100 000,- kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen eine in diesem Bebauungsplan geregelten örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt. Dies sind § 5 Bauweise, § 6 Gestaltung der Gebäude, § 7 Erschließung der Grundstücke, § 8 Stellplätze für PKW, § 10 Einfriedungen und § 11 Werbeanlagen. Rechtsgrundlage für diese Bewehrungsvorschrift ist Art. 96 Abs.1 BayBO.

(2) Mit Geldbuße bis zu DM 20 000.- kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes gepflanzte oder zu erhaltende Bäume beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört (§ 213 BauGB).

3. Schlußbestimmung

§ 15 Inkrafttreten

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

Schwabmünchen, den. 08. NOV. 1995
Stadt Schwabmünchen

..... Neumann
1. Bürgermeister



C) BEGRÜNDUNG

1. Plangebiet, Planungsrecht, Anlaß der Planung

1.1 Plangebiet

Das Plangebiet liegt am südwestlichen Ortsrand von Schwabmünchen. Benachbarte Gebiete sind die Wohnbaugebiete der Bebauungspläne Nr.19 A und Nr.19 B sowie das Sondergebiet Nr.20 und Nr.20 A westlich des Bebauungsplanes Nr. 19 A und südlich der Staatsstraße 2027.

Der Geltungsbereich des gegenständlichen Bebauungsplanes grenzt im Osten an die Baugebiete Nr. 19 A und 19 B, im Norden an das Sondergebiet, im Westen an landwirtschaftliche Fläche der Gemarkung Schwabmünchen und im Süden an den Feldweg mit der Flurnummer 4291 an.

1.2 Planungsrecht

Die Stadt Schwabmünchen besitzt einen genehmigten wirksamen Flächennutzungsplan. In diesem Plan sind die Flächen des Bebauungsplanes als Wohnbaufläche dargestellt. Insofern wird der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Von der im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Wohnbaufläche im Südwesten des Gemeindegebiets wird im gegenständlichen Plan etwa die halbe Fläche in den Geltungsbereich einbezogen.

1.3 Anlaß der Planung

Das Bevölkerungswachstum, sowie die steigenden Wohnflächenansprüche der Wohnbevölkerung würden bis zum Jahr 2000 zu einem akuten Mangel an Wohnflächen führen, wenn die Stadt nicht Vorsorge treffen würde. Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes ist Teil der Vorsorge der Stadt, aus der Verpflichtung aus § 1 Abs. 3 BauGB. Diese Entwicklung ist ferner durch die Zunahme der Zentralitätswirkung der Stadt und

durch die beabsichtigte wesentliche Vergrößerung des Angebots an gewerblicher Nutzfläche bestimmt. Die vorgenannten Gründe waren der Anlaß, daß der Stadtrat von Schwabmünchen beschlossen hat diesen Bebauungsplan aufzustellen.

2. Ziele der Planung

Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind zwar Böden mit guter landwirtschaftlicher Bonität, aber der Baulandmangel hat bereits bei der Aufstellung der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes dazu geführt, daß sich die Stadt in einer Grundsatzentscheidung zur weiteren Ausdehnung auf den die Stadt umgebenden landwirtschaftlichen Nutzflächen entschlossen hat. Die Zentralität der Stadt Schwabmünchen wird durch diese Entwicklung gestärkt und notwendiges Wohnbauland geschaffen. Mit dieser Entscheidung und der vorliegenden Neuplanung wird der Belang des dringenden Wohnbedarfs ein vorrangiges abwägungsbeachtliches, städtebauliches Ziel für die verbindliche Bauleitplanung. Außerdem werden durch diesen Plan, mit der geplanten Ergänzung nach Westen bis zur Gemarkungsgrenze Hiltenfingen, die endlichen Grenzen der Besiedelung im Westen der Stadt festgelegt. Diese Flächen sind, als Vorbereitung zum Bebauungsplan in ihrer Eignung als Wohnbaufläche und ihrer Einbindung in das städtebauliche Gefüge des südwestlichen Stadtteils, in einem städtebaulichen Rahmenplan, vor dem Beschluß zur Aufstellung des gegenständlichen Bebauungsplanes, bereits untersucht worden.

3. Erläuterung der vorliegenden Planung

3.1 Beschreibung des Planbereiches

Naturraum

Das Plangebiet gehört zur übergeordneten Naturraumeinheit "Ebenen der unteren Wertach" und hierbei insbesondere zu der "Weicht-Hiltenfinger Ebene". Die Ebene liegt ca. 4 m höher als der postglaziale Talboden der Wertach und stellt sich als eine hohe Niederterrasse dar. Sie trägt im unteren Teil eine Lehmdecke und ist, da das Feld von dem Flüsschen Gennach und Singold zerschnitten ist, hier ein altes Ackerbaugebiet. Großräumig gehört das Gebiet zur Lech-Wertach-Ebene.

Topographie

Innerhalb des Geltungsbereichs besteht einen Höhenunterschied von ca. 2 m und wirkt daher für den Betrachter optisch eben. Erst nördlich der Staatsstraße 2027 (außerhalb des Geltungsbereichs) fällt das Gelände mit einem Höhenunterschied von ca. 4 m zur Wertachebene hin ab. Nach Westen und Süden schließt landwirtschaftliche Nutzfläche an. Nördlich der Staatsstraße 2027 beginnt durch die Hangleite zur Wertach der Wechsel der naturräumlichen Gliederung von der "Weicht-Hiltenfinger-Ebene" zum Talboden der "Unteren Wertach".

Potentiell natürliche Vegetation

Nach P.Seibert bestehen im Bereich des Wohnbaugebiets vorwiegend potentiell natürliche Standorte für die Vegetationsgebiete des "Hainsimsen-Buchenwaldes". Zu den wichtigsten Gehölzen gehört Rotbuche, Stieleiche, Föhre, Fichte, Birke, Zitterpappel, Vogelbeere, Weide, z.T. auch die Tanne, Roter Holunder, Faulbaum. Die wichtigste Nutzung dieser Vegetationsgebiete sind Fichtenforst und Buchenwald, Mähwiese, Weide und als Feldfrüchte Roggen, Hafer und Kartoffel.

Reale Vegetation

Das Landschaftsgebiet wird innerhalb der betroffenen Baufläche ausschließlich von landwirtschaftlicher Nutzung (Ackerbau) geprägt. Gehölze sind nur im umgebenden Bereich zum Baugebiet vorhanden. Sie konzentrieren sich auf die im Norden vorbeiführende Staatsstraße, das bestehende Stadtgebiet im Osten und im Westen / Nordwesten auf kleinflächige Wälder und Heckenstrukturen.

3.2 Verkehrserschließung

Bei der Konzeption des Baugebiets Nr.19 A und Nr.19 B, welche im Osten unmittelbar an das neue Wohngebiet anschließen, sind bereits Anschlüsse für eine Erweiterung vorgesehen worden. So endet der gemeinsame Anschluß für das Sondergebiet Nr.20 und das Wohngebiet Nr.19 A in einem Kreisverkehr, der die Straßenverbindung der beiden Wohngebiete sichert. Darüber hinaus ist auch im Süden eine Straßenverbindung möglich. Die Verbindung hat untergeordneten Charakter, ist jedoch die direkte Verbindung des neuen Baugebietes zur Badstraße. Das in den bestehenden Baugebieten Nr.19 A und Nr.19 B angelegte Fuß- und Radwegenetz hat ebenfalls eine Verbindung nach Westen in das neue Baugebiet. Es mündet in den östlich des neuen Baugebiets verlaufenden Hauptwirtschaftsweg, der erhalten wird. Dieser Weg dient künftig als Verteiler für Geh- und Radwegnutzung.

3.3 Beschreibung der Planung

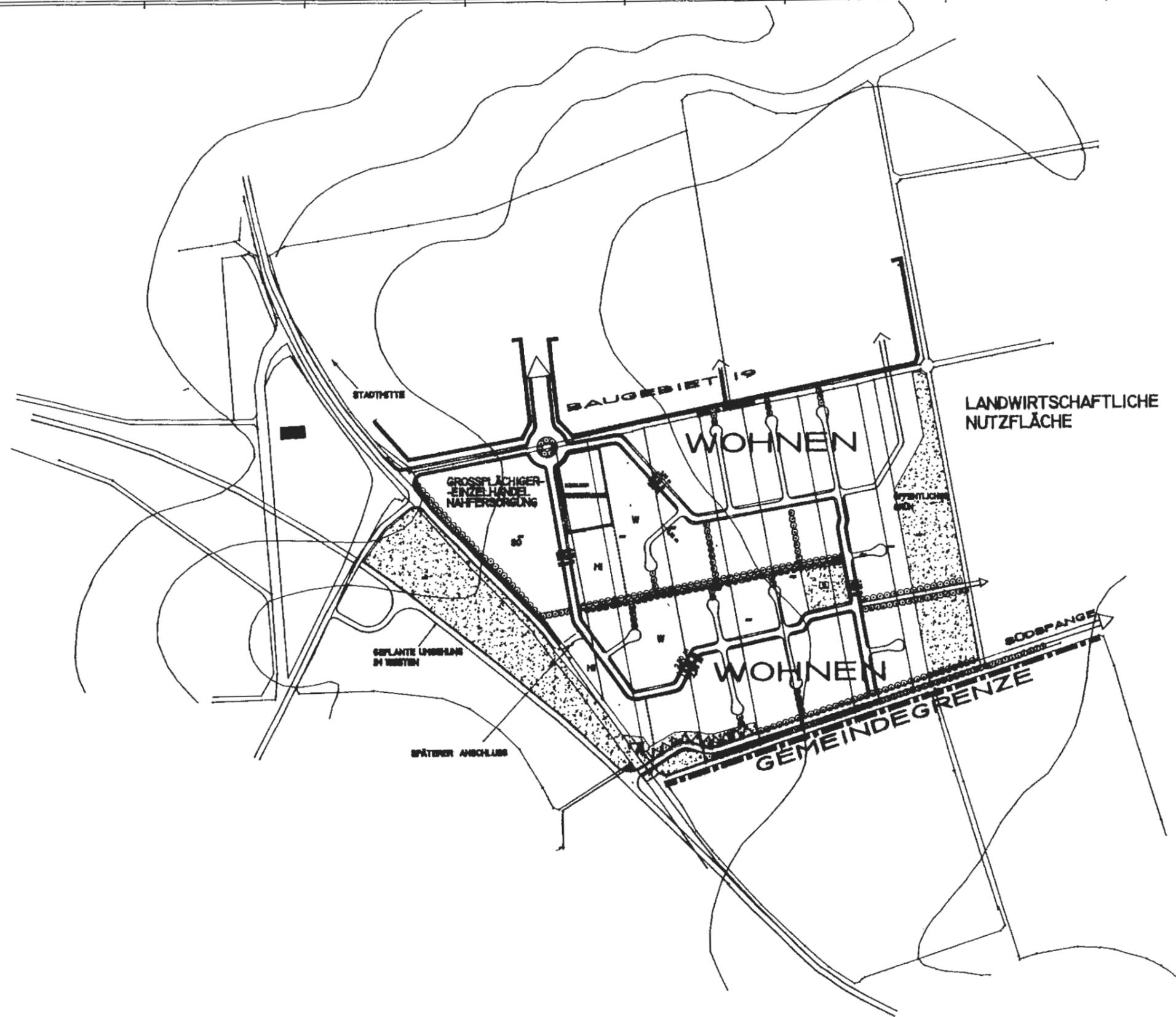
3.3.1 Städtebauliches Konzept

Die in der Stadt Schwabmünchen schon immer sehr wirklichkeitsnahe Ermittlung des Wohnbedarfs, hat bei den früheren Wohngebieten Nummer 18 A, 19 A und 19 B zu einer sehr raschen Umsetzung der Pläne geführt. Die aktuellen Ermittlungen sind auch für diese Planung wiederum Grundlage. So sind für das städtebauliche Konzept vorgegeben worden:

- etwa zwei Drittel der Fläche sollen Einfamilienhäuser vorrangig als freistehende Häuser sein;
- der Rest sollte eine Mischung aus Geschößwohnungen und Reihenhäuser in Gruppen sein. Wobei bei den Geschößwohngebäuden im wesentlichen Zwei- und Dreispänner vorgesehen werden sollten.

Das hat in der Konzeption dazu geführt, daß die größeren Baumassen im Norden an das Sondergebiet und im Osten an die schon bestehenden Geschößwohngebäude angeschlossen werden. Die Einfamilienhäuser werden westlich an die schon bestehen-

STADT SCHWABMÜN WOHNGEBIET SÜDWESTLICHER



-  GRÜNFLÄCHEN
-  OBERGEORDNETE FUSSWEGEVERBINDUNGEN
-  BAUMREIHEN
FUSSWEGEVERBINDUNGEN ZUGEORDNET
-  ERSCHLIESSUNGSSYSTEM
-  LÄRMSCHUTZWALL, BEPFLANZT



BÜRO FÜR STADTPLANUNG
 MAXIMILIAN UND CLAUDIA
 M E I N E L
 86165 AUGSBURG
 WERDENFELSERSTRASSE 27D
 TELEFON 0821/62008

den bzw. geplanten freistehenden Einfamilienhäuser der Bebauungspläne Nr.19 A Und Nr.19 B angeordnet. Die weitere, das Gebiet im Westen abgrenzende Bebauung, schließt an die Geschoßwohngebäude nach Süden mit Reihenhäuser und, mit nach Süden sinkender Höhe, mit Einfamilienhäuser an. Dem Kreisverkehr im Nordosten des Baugebietes, als zentralem Verkehrsplatz des gesamten Gebietes, wird das Baugrundstück für die katholische Kirche zugeordnet. Daran schließt das Mischgebiet an, das vorerst für ein Gebäude mit Läden, Praxen und Büros und nach Westen für die Kirche der Zeugen Jehovas vorgesehen ist.

Im Süden wird eine größere zusammenhängende Grünfläche das Gebiet zur freien Landschaft hin abschließen. Im Westen ist die von Süden nach Norden durchgehende Fuß- und Radwegeverbindung mit wegbegleitenden Großgrünstrukturen der vorläufige Abschluß des Baugebietes bis zur vorgesehen Erweiterung der Wohnbauflächen. (Siehe hierzu beiliegenden Rahmenplan)

Die Begrenzung der zulässigen Wohneinheiten je Baugrundstück wird aus dem städtebaulichen Ziel der Dichte abgeleitet und begründet. Es handelt sich bei dem fraglichen Gebiet um ein Ein- bzw Zweifamilienhausgebiet, das seinem Charakter entsprechend, nur die festgesetzte Anzahl von Wohnungen je Wohngebäude hat. Eine größerer Zahl von Wohnungen je Grundstück würde nur durch eine entsprechend massivere Bebauung zu erreichen sein, was wiederum den Charakter eines Ein- bzw. Zweifamilienhauses widersprechen würde. Dies gilt analog auch für die festgesetzte Reihenhausbauung. Bereiche für eine verdichtete Wohnbauung sind im Plangebiet ausdrücklich festgesetzt.

Verkehr

Für den gegenständlichen Plan bestehen zwei Anschlüsse an das Ortsstraßennetz:

- Über den Anschluß an den Kreisverkehr im Nordosten wird das Baugebiet an das Ortsstraßenetz direkt angeschlossen. Ferner ist das Baugebiet später auch direkt mit der südlichen Umfahrungsstraße verbunden.

- Im Südosten besteht bereits durch einen im Baugebiet Nr.19 B vorgesehenen Straßenanschluß eine Verbindung zwischen dem neuen Baugebiet und der Badstraße. Insofern bestehen für das Gebiet dann endgültig drei Straßenanschlüsse nach außen. Innerhalb des Gebiets führt eine Sammelstraße vom Kreisverkehr nach Süden. Diese Sammelstraße hat einen Anschluß im Süden, der die Verbindung zum Ergänzungsgebiet im Westen herstellt. Der nördliche Anschluß für das neue Baugebiet erfolgt über die bereits bestehende Anschlußstraße für das Sondergebiet Nr.20 und 20 A.

Nach außen wird das Ergänzungsgebiet über das nach dem Neubau der westlichen Entlastungsstraße verbleibenden Restteil der St 2027 an die Stadt und über eine nach Westen aus dem späteren Ergänzungsgebiet herausführende Straße direkt an die westliche Entlastungsstraße angebunden. Insofern ist das Straßennetz des gegenständlichen Planes als Teil einer Gesamtkonzeption des Verkehrs in diesem südwestlichen Stadtteil anzusehen (siehe hierzu beiliegenden Rahmenplan). Ziel dieses Konzepts ist es den Verkehr aus und in die Gebiete direkt seinen Zielen bzw. Quellen zu zuordnen. So kann der Verkehr aus dem Ergänzungsgebiet - soweit er Ziele im neuen Gewerbegebiet im Norden der Stadt bzw. überörtliche Ziele hat - direkt auf die westliche Umfahrung auffahren. Soweit Ziele in der Stadt angefahren werden, kann er über das Reststück der St 2027 direkt in die städtische Hauptverkehrsstraße einfahren. Dies gilt auch für den gegenständlichen Plan. Insofern werden die bestehenden Baugebiete nicht zwangsweise von fremden Verkehr durchfahren.

Im Gebiet selbst werden die Einfamilienhausgebiete durch kurze Stichstraßen mit Wendeschleifen an die Sammelstraße angeschlossen, ebenso wie ein Teil der Geschoß-Wohngebäude. Alle anderen Grundstücke werden direkt von der Sammelstraße aus erschlossen.

Lärmschutz

Die Stadt Schwabmünchen hat für die schalltechnische Untersuchung des Gebietes "Wohnbaugebiet zur Erweiterung Schwabmünchen Südwest", Bebauungsplan Nr. 27, das schalltechnische Beratungsbüro Müller - BBM - mit der Untersuchung beauftragt. Hierbei ist auch die Erweiterungsfläche des Wohnbaugebietes nach Westen in die schalltechnische Untersuchung mit einbezogen worden. Berücksichtigt worden ist die Giromagnystraße, die Kreisstraße A 17, die zukünftige westliche Entlastungsstraße, die zukünftige Südspange und das Gewerbe nördlich des Planungsgebietes (Einkaufsmarkt und kleinere Geschäfte).

Die schalltechnische Untersuchung der gewerblichen Geräuschimmissionen durch den Einkaufsmarkt und die beiden Geschäfte im Sondergebiet ergab, daß die Immissionsrichtwerte für das WA- und MI-Gebiet eingehalten werden. Die Beurteilung der schalltechnischen Situation für die Verkehrsgerauschemissionen für die oben aufgeführten Bereiche ergab, daß sowohl im derzeitigen Zustand als auch nach der Realisierung der Entlastungsstraße im gegenständlichen Planungsgebiet die Immissionsrichtwerte für WA- und MI-Gebiete eingehalten werden können.

Grünstruktur, Spielflächen, Fußgänger, Radwege

Kennzeichnend für das Gebiet ist ein eigenes, vom Straßenverkehr getrennt geführtes Geh- und Radwegenetz. Hierzu ist am westlichen und östlichen Rand des Baugebietes eine von Norden nach Süden durchgehende öffentliche Grünfläche angelagert worden, die im Süden wiederum an eine von Ost nach West verlaufende öffentliche Grünfläche anschließt.

Das in diese Grünflächen integrierte Rad- und Fußwegenetz hat als nördlichen Endpunkt das Sondergebiet mit Einkaufsmärkten, Praxen und die geplanten Kirchen. Auf diese Fuß- und Radwegeverbindungen führen auch Wegeverbindungen aus den Baugebieten Nr.19 A und Nr.19 B und die aus dem neuen Einfamilienhausgebiet des gegenständlichen Planes. Das gesamte hierdurch entstehende Wegenetz erlaubt, unabhängig von den Straßentrasse, die fußläufige Erschließung des südwestlichen Stadtgebietes und gibt auch für das zukünftige westliche Ergänzungsgebiet bereits wichtige Fuß- und Radwegestrukturen vor.

Entlang den Wegen sind im Bereich der Gemeinschaftsanlagen kleine Spielflächen für Kleinkinder geplant. Diese Flächen sind durch ihre Anlagerung an die Wege im Bereich einer ständigen Sozialaufsicht durch die Fußgänger. Im Süden ist ferner beabsichtigt eine öffentlich zugängliche Spielplatzfläche anzulegen.

Infrastruktur

Die Nahversorgung des Gebiets ist durch die Geschäfte im Sondergebiet Nr.20 und Nr. 20 A gewährleistet. Dort ist auch Einkauf im aperiodischen Bereich möglich. Sportflächen, Einrichtungen der Krankenversorgung sind innerhalb von 700 m Entfernung verfügbar. Die Schulen sind in Schwabmünchen zentral angeordnet. Das Gebiet ist über den Schulbusverkehr angeschlossen. Weiterhin sind Flächen für kirchliche Zwecke vorgesehen. Sie sind als Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt und in die Mischgebietsfläche integriert.

3.3.2 Grünordnerisches Konzept

Für die grünordnerische Gliederung und Strukturierung des Gebietes ergibt sich auf Grund des Grünbestandes und städtebaulichen Vorgaben keine zwingend gestalterische Vorgaben. So ist die Grünstrukturierung des Baugebietes eng verknüpft mit dem städtebaulichen Entwurfsgedanken zu diesem Gebiet. Hierzu gehören vorallem

- die eigenständig zur Verkehrsführung entstehende Fuß- und Radwegeverbindung mit einer der Rad- und Gehwindigkeit angepaßten differenzierten räumlichen Gestaltung dieser Wegeverbindungen,
- die optische Verknüpfung der großflächigen Gemeinschaftsanlagen im Geschoßwohnungsbau mit den öffentlichen Grünflächen,
- die verkehrsberuhigte Gestaltung der Anliegerstraßen und die Umsetzung der verkehrsverteilenden Aufgabe der Sammelstraßen in die grünordnerische Gestaltung,
- die möglichst kurze Anbindung der Sammelstraßen und Anliegerstraßen an das Fuß- und Radwegenetz zur Ergänzung des übergeordneten Fuß- und Radwegenetzes.

Die Vorgaben des Naturraumes an die Grünstrukturierung des Baugebietes ergeben sich durch die ebene Niederterrasse mit den fehlenden Gehölzbeständen im Bereich des Baugebietes. Hierdurch ist das Baugebiet - besonders den Südwestwinden ausgesetzt und - das Baugebiet gut von Westen und Süden im Randbereich einsehbar.

Ausgleichsflächen / Ersatzmaßnahmen

Die landwirtschaftliche Fläche weist keine Grünstrukturen mit besonderer ökologischer Bedeutung auf. Es bestehen auch keine anderweitigen ökologisch bedeutsamen Strukturen (Gräben, Magerrasen, etc.), die von außen direkt an die Erweiterungsfläche angrenzen. Es werden daher keine Ersatzmaßnahmen notwendig. Da die Überbauung landwirtschaftlich genutzten

Landes Veränderung der ökologischen und kleinklimatischen Zusammenhänge innerhalb eines Landschaftsraumes auslösen, muß im Rahmen der Bebauung versucht werden, die negativen Veränderungen auf die Umwelt bereits innerhalb der bebauten Flächen soweit wie möglich auszugleichen. Diese Belastung entsteht vorrangig durch die Belastung des Kleinklimas, die wiederum durch die verstärkte Erwärmung der Luft und Erhöhung des Staubanteiles in der Luft (Erwärmung der versiegelten Fläche und Dachflächen, höheres Verkehrsaufkommen) entsteht. Der Ausgleich soll durch die flächige Durchgrünung des Gebietes im öffentlichen wie privaten Bereich erreicht werden. Die negativen Veränderungen des Landschaftsbildes durch die Bebauung müssen in ihren Härten minimiert werden. Aus diesem Grund ist die grünordnerische Einbindung des Stadtrandes ein wichtiger Bestandteil des Ausgleichs. Dies ist vorallem durch dominante Grünstrukturen (großkronige Gehölze) zu schaffen. Ersatzmaßnahme oder Ausgleichsmaßnahme außerhalb der Erweiterungsfläche sind nicht vorgesehen.

Ortsrand / Einbindung in die Landschaft

Die vorgesehene rechteckige Erweiterung der Stadtfläche zieht das Stadtgebiet in den Landschaftsraum vor und birgt die Gefahr einer schematischen Abgrenzung zwischen Bebauung / Stadtgebiet und umliegender landwirtschaftlich genutzter Flur. Der hiermit entstehende neue westliche und südliche Ortsrand wird durch die ebene Niederterrasse gut einsehbar sein. Da das Stadtgebiet nach Westen fortgesetzt wird, bedarf es bis zur Fortsetzung des Baugebietes einer vorläufigen Eingrünung der Bebauung. Diese Eingrünung soll einerseits optisch als Ortsrandabschluß gelten, andererseits sich aber auch gut in die weitere Bebauung integrieren lassen. Aus dem Rahmenplan zum Wohnbaugebiet "Südwest" wurde hierzu eine in Nord-Süd-Richtung verlaufende Fuß- und Radwegeverbindung kombiniert mit übergeordneten Grünstrukturen vorgesehen. Diese der Wegeverbindung zugeordneten Grünstruktur werden das Bau-

gebiet in die Landschaft einbinden bzw. vorläufig den westlichen Ortsrand des südwestlichen Erweiterungsgebietes darstellen. Langfristig allerdings wird sowohl die Wegeverbindung als auch die Grünstrukturen in das gesamte südwestliche Stadtgebiet eingebunden sein.

4. Angaben über Bauflächen

Das gesamte innerhalb des Geltungsbereiches liegende Gebiet umfaßt	8,2 ha	100%
Davon entfallen auf		
- die als WA festgesetzte Fläche	5,05 ha	61,6%
- die als MI festgesetzte Fläche	0,48 ha	5,9%
und Zeugen Jehovas		
- die kirchliche Vorbehaltsfläche für die katholische Kirche	0,36 ha	4,4%
- auf Straßen, Wege und Verkehrsgrün (nur Rad- und Fußwege 0,44 ha)	1,83 ha	22,3%
- auf öffentliche Grünflächen	0,48 ha	5,8%

Es bestehen Bauflächen für

- 44 Einfamilienhäuser
- 2 Doppelhaushälften
- 27 Reihenhäuser
- 7 Zweispänner im Geschößwohnungsbau
- 2 Dreispänner im Geschößwohnungsbau (je 1 Dreispänner im WA und MI)

Die Wohneinheiten betragen für

- 44 Einfamilienhäuser x 1,2 WE = 53 WE
- 2 Doppelhaushälften x 1 WE = 2 WE
- 27 Reihenhäuser x 1 WE = 27 WE

- Geschößwohnungsbau:

7 Zweispänner x 12 WE = 84 WE

1 Dreispänner x 18 WE = 18 WE

(ohne Mischgebiet)

Summe (ohne Mischgebiet) 184 WE

Das ergibt eine Einwohnerzahl von ca. 423 E bei 2,3 E/WE.

Die Nettowohnungsdichte bezogen auf das Netto-Wohnbauland beträgt für 184 Wohneinheiten auf 5,05 ha Nettowohnbauland (abzüglich Mischgebiet und kath. Kirche, Straßen, Wege, öffentliche Grünflächen) = $180 \text{ WE} / 5,05 \text{ ha} = 36,4 \text{ WE/ha}$.

Die Bruttowohnungsdichte bezogen auf das Brutto-Wohnbauland (abzüglich kath. Kirche und Mischgebiet) beträgt für 184 Wohneinheiten auf 7,36 ha Bruttowohnbauland = $184 \text{ WE} / 7,36 \text{ ha} = 25 \text{ WE/ha}$.

5. Erläuterung und Begründung zu den Festsetzungen

5.1 Städtebauliche Festsetzungen

Gebietscharakter, Art der Nutzung

Das Gebiet ist seinem Charakter nach im Stadtgefüge als Wohngebiet einzuordnen. Es schließt im Osten an bestehende Wohngebiete an. Im Norden besteht ein Sondergebiet, das u.a. auch der Nahversorgung des Gebiets dient. Es wird in seiner, das Gebiet versorgenden Funktion, durch die im gegenständlichen Bebauungsplan als Mischgebiet ausgewiesenen Fläche gestärkt. Hier ist ein dreigeschossiger Baukörper für Praxen, Büro, Läden und Wohnungen vorgesehen. In dieser Flächen ist auch eine

Fläche für Anlagen der "Zeugen Jehovas" eingeordnet. Unmittelbar an dem zentral gelegenen Kreisverkehrsplatz ist eine Fläche für kirchliche Einrichtungen der Katholischen Kirche vorgesehen. Alle übrigen Flächen werden der Wohnnutzung zugeordnet.

Maß der Nutzung

Der an das Mischgebiet anschließende Teil wird als geschossige Wohnbebauung festgesetzt. Daran schließen zweigeschossige Reihenhäuser an die den Übergang zur Einfamilienhausbebauung bilden. Alle Einfamilienhäuser sind als erdgeschossig mit möglichem Dachgeschoßausbau (Vollgeschoß) vorgesehen.

Abstandsflächen

Von den Möglichkeiten des § 7 Abs.1 der BayBO zur Gestaltung der Abstandsflächen ist im Bereich der mehrgeschoßigen Wohngebäude und der Reihenhäuser mit (II) Gebrauch gemacht worden. Dies ist bei den mehrgeschoßigen Wohngebäuden im Bereich der sich an drei Seiten gegenüberstehenden Giebel und bei den Reihenhäuser mit (II) zu den im Norden angrenzenden Wege der Fall. Ansonsten ist festgesetzt, daß die Abstandsregelungen der BayBO gelten.

Dachflächen, Dachformen

Um zu einer ansprechenden Dachlandschaft zu kommen, ist die an der nördlichen und westlichen Grenze vorgesehenen Geschöß- und Reihenhausbauten mit Satteldächern ohne Dachausbauten und die innenliegenden Einfamilienhäuser mit Satteldach und zulässigen Dachausbauten festgesetzt worden. Die in den Gruppen jeweils ähnlichen, je Gruppe sich jedoch unterscheidenden Dachneigungen, werden die Dachlandschaft beleben.

Baukörper

Da erfahrungsgemäß für das städtebauliche Erscheinungsbild einer Siedlung die gute Ausformung der Baukörper entscheidender ist als kleinteilige Fassadendetails, ist den Baukörpern eine Reihe von Festsetzungen zugeordnet worden, die diese Planungsabsicht der Stadt sicherstellen sollen (Grundform, Dachform und -neigung, Firsthöhe und -ausrichtung, Kniestockhöhe).

Fassaden

Für die Fassaden sind nur die Details festgelegt, die für die Stützung der Grundform des Baukörpers für erforderlich gehalten wird.

5.2 Grünordnerische Festsetzungen

Planzeichnerische Festsetzung der Bäume

Das exponiert liegende Wohngebiet ist für die Hauptwindrichtungen Südwest und Nordost besonders anfällig. Um hierbei eine kleinklimatische Verbesserung für das Wohngebiet zu erreichen, soll der Wind durch die Durchgrünung des Gebietes mit großkronigen Gehölzen aufgerauht und in seiner Geschwindigkeit abgebremst werden. Zur Verminderung der stärkeren Abwärmeemission der Bebauung bzw. Oberflächenversiegelung werden die großflächigen Schwarzdecken im öffentlichen Straßenraum durch die Beschattung mit großkronigen Gehölze (im öffentlichen wie privaten Bereich) vermindert. Eigenständige Frischluftproduzenten sind die Hausgärten / Gemeinschaftsgrünanlagen und auch die großflächige öffentliche Grünfläche im Norden des Planbereichs.

Das Erschließungssystem des Wohngebietes soll mit grünordnerischen Gestaltungsmitteln betont und in der räumlichen Gestaltung ergänzt werden. Die Umsetzung erfolgt im Bereich der übergeordneten Sammelstraßen vorrangig durch die Reihung großkronige Gehölze (optische Leitlinie) und im Bereich der Anliegerstraßen durch variable Anordnung klein- und großkroniger Bäume.

Geschoßwohnbau

Im Bereich des Geschoßwohnbaus soll durch die Festsetzung von Gehölzen und massive Einschränkung zur Einfriedung die Grünflächen zum öffentlichen Raum hin geöffnet werden und damit fließende Übergänge zum öffentlichen Raum schaffen bzw. zu einer optischen "Großzügigkeit" beitragen. Hierdurch wird das Ziel verfolgt, daß die Wegeführung bzw. Verbindung der Straßen zu den übergeordneten Rad- und Fußwegverbindungen einen halböffentlichen Charakter erhalten.

Bereich der westlichen Einfamilienhausbebauung

Durch die planzeichnerisch festgesetzten groß- und kleinkronigen Bäumen im privaten Bereich soll der öffentlichen Straßenraum optisch akzentuiert werden. Die Bäume müssen auf jeden Fall von privater Seite so gepflanzt werden, daß sie dieser Aufgabe gerecht werden.

Die Untersagung der Zaunsockel bzw. der Mindestfestsetzung zur Bodenfreiheit des Zaunes soll gestalterisch lockere Übergänge zwischen private und öffentliche Bereich schaffen und für die Tierwelt den Wechsel zwischen den Gärten erleichtern.

Öffentlicher Kinderspielplatz

Die Gestaltung der südlichen Grünfläche im Bereich der Altlastenfläche soll vorerst als öffentliche Spielfläche vorgesehen werden. Durch Grünstrukturierung im Übergang zu den Hausgärten soll die Bebauung in die Landschaft eingebunden werden. Die Ausgestaltung der öffentlichen Grünfläche wird erst bei Fortsetzung des Baugebietes nach Westen (vorläufige Ortsrandgestaltung) erfolgen.

Bei der Ausführungsplanung ist daraufzuachten, daß die zur Aufstellung kommenden Spielgeräte schalltechnisch günstig zur Wohnbebauung plaziert werden und zudem ein zusätzlicher Abschirmeffekt durch die Modellierung und Bepflanzung des Geländes erfolgt.

Westlicher vorläufiger Ortsrand

Entlang der westlichen Hauptwegeverbindung soll ein geschlossener Ortsrand durch Festsetzungen von Grünstrukturen, die sich gleichermaßen auf die öffentlichen, halböffentlichen und privaten Freiräume beziehen, entstehen. Auch hierbei ist das Ziel "Schaffung von fließenden gestalterischen Übergängen" der Hauptanliegen.

Rad- und Fußwegeverbindungen

Die Hauptwegeverbindungen sollen sich als attraktive Wegeverbindungen darstellen, die durch optisch unterschiedliche grünordnerische und bauliche Räume führen, und sowohl zum Verweilen als auch zur schnellen radläufigen Verbindung geeignet sind.

6. Bautechnische Erläuterung

6.1 Baugrund

Der Baugrund besteht aus einer 30 bis 80 cm starken Humusschicht (Mutterboden), und ist schwach schluffig oder schwach kiesig. Darunter können im Untergrund Kies, Sand oder Sand mit schluffigen Anteilen angetroffen werden. Zum Teil können zwischen den Kies- und Sandschichten auch Schichten mit Schluff, die aber wiederum sandige oder kiesige Anteile haben, angetroffen werden. Die Stärke der Schluffschicht liegt zwischen 30 bis 50 cm. Tonschichten sind teilweise ab 9 m angetroffen worden.

Diese Ergebnisse einer flächenhaften Untersuchung ersetzen nicht erforderlich werdende Baugrunduntersuchung beim Einzelvorhaben.

Der in Aufschlüssen beobachtete Grundwasserstand lag z.T. ca. 3 m unter Geländeoberkante. Bei Gründungen ab 3 m Tiefe sind die Keller entsprechend zu schützen. Alle baulichen Anlagen sind soweit im Grundwasser liegend gegen Auftrieb zu schützen. Wird durch Bauvorhaben auf das Grundwasser eingewirkt (z.B. Aufstau, Umleitung, Absenken), ist hierfür eine wasserrechtliche Genehmigung einzuholen.

6.2 Ver- und Entsorgung

Energieversorgung

Im Bereich des Plangebietes bestehen keine oberirdisch verlaufende, elektrische Freileitungen der LEW.

Die Versorgung mit Licht- und Kraftstrom wird durch vertragliche Regelung von den LEW Augsburg über Kabelleitungen durchgeführt. Die Transformatorenstationen werden über 20-kV-Kabel von der Station an der Falkensteinstraße in das bestehende Mittelspannungsnetz eingebunden. Innerhalb des Baugebiets sind zwei neue Transformatorenstationen geplant. Die Stationsplätze mit entsprechenden Umgriff werden von der LEW AG käuflich erworben.

Für sämtliche Neubauten sind Kabelanschlüsse geplant.

Im Rahmen der Erschließung ist gemeinsam mit allen Sparten-trägern ein Trassenplan auszuarbeiten.

Um bei Bau- oder Reparaturarbeiten nicht die gesamten Stromkreise abschalten zu müssen, ist der Einbau von Kabelverteilerschrank (Abmessungen Länge: 1 m, Breite: 0,35 m, Höhe mit Sockel: 1,20 m) innerhalb des Baugebietes vorgesehen. Die genauen Standorte werden erst in Verbindung mit der Netzplanung festgelegt. Damit eine Beeinträchtigung der öffentlichen Verkehrsfläche unterbleibt, werden die Verteilerschranke unter Berücksichtigung der Sichtdreiecke so in den betroffenen Baugrundstücken montiert, daß die Schrankvorderseiten mit der Straßenbegrenzungslinie übereinstimmen. Die Anlieger haben die Aufstellung der Kabelverteilerschranke zu dulden.

Erdgas

Die Stadt ist außerdem an das Ferngasnetz der ERDGAS-SCHWABEN angeschlossen. Die Versorgung mit Erdgas für das geplante Baugebiet ist vorgesehen.

Parallel zur östlichen Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Planungsgebietes verläuft innerhalb der Wegetrasse eine Erdgasleitung, deren Bestand und Betrieb in Abstimmung mit ERDGAS-SCHWABEN GmbH zu sichern ist.

Wasserversorgung

Die Stadt Schwabmünchen besitzt eine eigene Wasserversorgungsanlage. Die Wasserversorgung des Baugebietes ist durch die bestehende Wasserversorgungsanlage gesichert. Eine bereits bestehende Wasserleitung verläuft parallel zur östlichen Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (innerhalb des bereits bestehenden Weges).

Abwasserbeseitigung

Das Baugebiet kann in die mechanisch/biologische Kläranlage der Stadt Schwabmünchen entwässert werden. Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem.

Unverschmutztes Niederschlagswasser kann breitflächig oder über Sickerschächte mit vorgeschalteten Schlammschächten in den Untergrund (Grundwasser) eingeleitet werden. Für die Versickerung auf öffentlichen Flächen, über Sickerschächte, muß ein wasserrechtliches Verfahren durchgeführt werden. Bei den einzelnen Neubauten muß die wasserrechtliche Erlaubnis zur Versickerung mit dem Baugenehmigungsantrag beantragt werden, wobei hierzu pauschal die Zustimmung des Wasserwirtschaftsamtes zur Versickerung von unverschmutzten Niederschlagswasser auf den Privatgrundstücken über Sickerschächte erteilt wurde. Die Bodenverhältnisse im Bereich des Bebauungsplanes sind für eine Versickerung voraussichtlich geeignet. Ihre Eignung ist vor der Planung der Entwässerungsanlagen durch Sickerversuche zu überprüfen.

Verschmutztes Niederschlagswasser ist aus Gründen des Gewässerschutzes zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen. Dies trifft insbesondere für 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.

Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung wird zentral durch den Landkreis Augsburg vorgenommen.

7. Erschließungskosten

Die Finanzierung ist im Haushalt der Stadt Schwabmünchen abgesichert.

D) HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Bodenfunde

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) ist schriftlich auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes hinzuweisen.

Alle Beobachtungen und Funde (unter anderem auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (Prinzregentenstraße 11 a, 86150 Augsburg, Tel. 0821/35189; Fax 0821/35180) mitgeteilt werden.

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

Eigentümer, dinglich Verfügungsberechtigte und unmittelbare Besitzer eines Grundstückes, auf dem Bodendenkmäler gefunden werden, können verpflichtet werden, die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Fundgegenstandes sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden.

Aufgefundene Gegenstände sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder einer Denkmalschutzbehörde unverzüglich zur Aufbewahrung zu übergeben, wenn die Gefahr ihres Abhandenkommens besteht.

Altlasten

Im Bereich der Flurnummer 4292 bestand eine ehemalige, verfüllte Kiesgrube. Zur Erkundung der Untergrundverhältnisse und Schadstoffsituation wurde eine Altlastenuntersuchung erforderlich. Mit der Untersuchung wurde die Firma GEOTEC, Dr. Jürgen Bruggey beauftragt. Das Ergebnis der Untersuchung ergab folgendes:

Beurteilung

Die Untersuchungen haben ergeben, daß das gesamte Gelände für den Kiesabbau genutzt und zwischen 2,50 und 4,50 m tief aufgefüllt wurde. Eine Abgrenzung der ehemaligen Kiesgrube bzw. des Auffüllbereichs kann durch die vorgenommenen Untersuchungen, welche sich auftragsgemäß auf das Grundstück, FlNr. 4292, beschränken, nicht vorgenommen werden. Aufgrund der vorliegenden Angaben der Stadt Schwabmünchen ist jedoch davon auszugehen, daß sich der Auffüllbereich auf das Untersuchungsgrundstück beschränkt.

Durch die Bodenuntersuchungen konnte bestätigt werden, daß zum größten Teil mit Bodenaushub und Bauschuttmaterial aufgefüllt worden ist. Müllähnliche Materialien wie Plastikfolien, Schrotteile o.ä. sind örtlich in geringem Umfange festzustellen.

Nach dem chemischen Untersuchungsbefund weisen die anstehenden Böden keine Belastungen mit Schwermetallen auf. Bei den Mineralölkohlenwasserstoffen deutet sich in einem Fall (Sch5) eine sehr schwache Belastung an. Hinsichtlich der Polyzyklischen Aromatischen Kohlenwasserstoffe ist ebenfalls keine Bodenbelastung zu erkennen. Es ist jedoch grundsätzlich möglich, daß dort wo in erhöhtem Umfange Asphaltbeimengungen im Boden auftreten, wegen des früher im Asphalt enthaltenen Teers, auch höhere PAK-Gehalte auftreten. Die anstehenden Böden können, sofern sie frei von nicht mineralischen Baustof-

fen oder müllähnlichen Bestandteilen sind, als Bodenaushaub und Bauschutt eingestuft werden. Böden mit nennenswerten Beimengungen an Kunststoffen, Schrotteilen o.ä. sind in der Regel unabhängig vom chemischen Analysenergebnis als "müll-ähnlich" zu bewerten. Dies ist besonders beim Aushub und der Entsorgung dieser Böden zu beachten.

Die Bodengasproben zeigen örtlich eine leicht erhöhte Methankonzentration, welche wahrscheinlich durch den Abbau pflanzlicher, organischer Substanz, eventuell auch geringer Mineralölreste bedingt sein kann. Die Methankonzentrationen liegen unterhalb der Explosivgrenze, welche bei Methan zwischen 5 und 17 Vol.-% liegt. Die auftretenden Methangehalte liegen außerdem weit unter den in Deponiegasen auftretenden Methankonzentrationen, welche bis zu 80 Vol.-% betragen können. Nach den vorliegenden Untersuchungsergebnissen handelt es sich um ein weitgehend altlastenfreies Gelände. Eine Gefährdung von Mensch und Umwelt ist beim gegenwärtigen Kenntnissstand auszuschließen.

Hinweise für die Bebauung

Aufgrund der Inhomogenität von Auffüllmaterialien wie auch des im vorliegenden Fall durchgeführten relativ groben Untersuchungsrastrers kann nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden, daß örtlich doch noch kontaminierte Bodenschichten angetroffen werden. Aushubarbeiten im Bereich des Untersuchungsgebietes sind daher grundsätzlich von einem Umweltingenieur zu überwachen. Hierdurch ist gewährleistet, daß kontaminierte Böden erkannt, erforderlichenfalls beprobt, untersucht und ggf. gesondert entsorgt werden.

Nach den vorliegenden Erkenntnissen werden bei Bauarbeiten keine die im Hochbau und Tiefbau üblichen Arbeitsschutzmaßnahmen überschreitenden Vorkehrungen zu treffen sein. Werden beim Aushub verdächtige Böden, insbesondere stark riechende

oder müllhaltige Böden angetroffen, ist unverzüglich der Gutachter zu verständigen. Baustellenstillstandszeiten infolge Gutachtertätigkeit, Bodenprobenahme und Bodenanalysen sind von den ausführenden Firmen unbedingt einzukalkulieren.

E) VERFAHRENSVERMERKE

- a) Der Stadtrat von Schwabmünchen hat in der Sitzung vom 04.04.1995 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 13.04.1995 ortsüblich bekanntgemacht.
- b) Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 04.04.1995 wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.04.1995 bis einschließlich 24.05.1995 öffentlich ausgelegt.
- c) Die Stadt Schwabmünchen hat mit Beschluß des Stadtrates vom 01.08.1995 den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB in der Fassung vom 04.04.1995 als Satzung beschlossen.
- d) Das Landratsamt Augsburg hat mit Schreiben vom 06.11.1995, Nr. 501-610-18..... gem. § 11 Abs. 3 BauGB erklärt, daß Rechtsverstöße nicht geltend gemacht werden.
- e) Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde am 10.11.1995 gem. § 12 2. Halbsatz BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.



Schwabmünchen, den 13. NOV. 1995.....

Stadt Schwabmünchen

..... Meumann

1. Bürgermeister