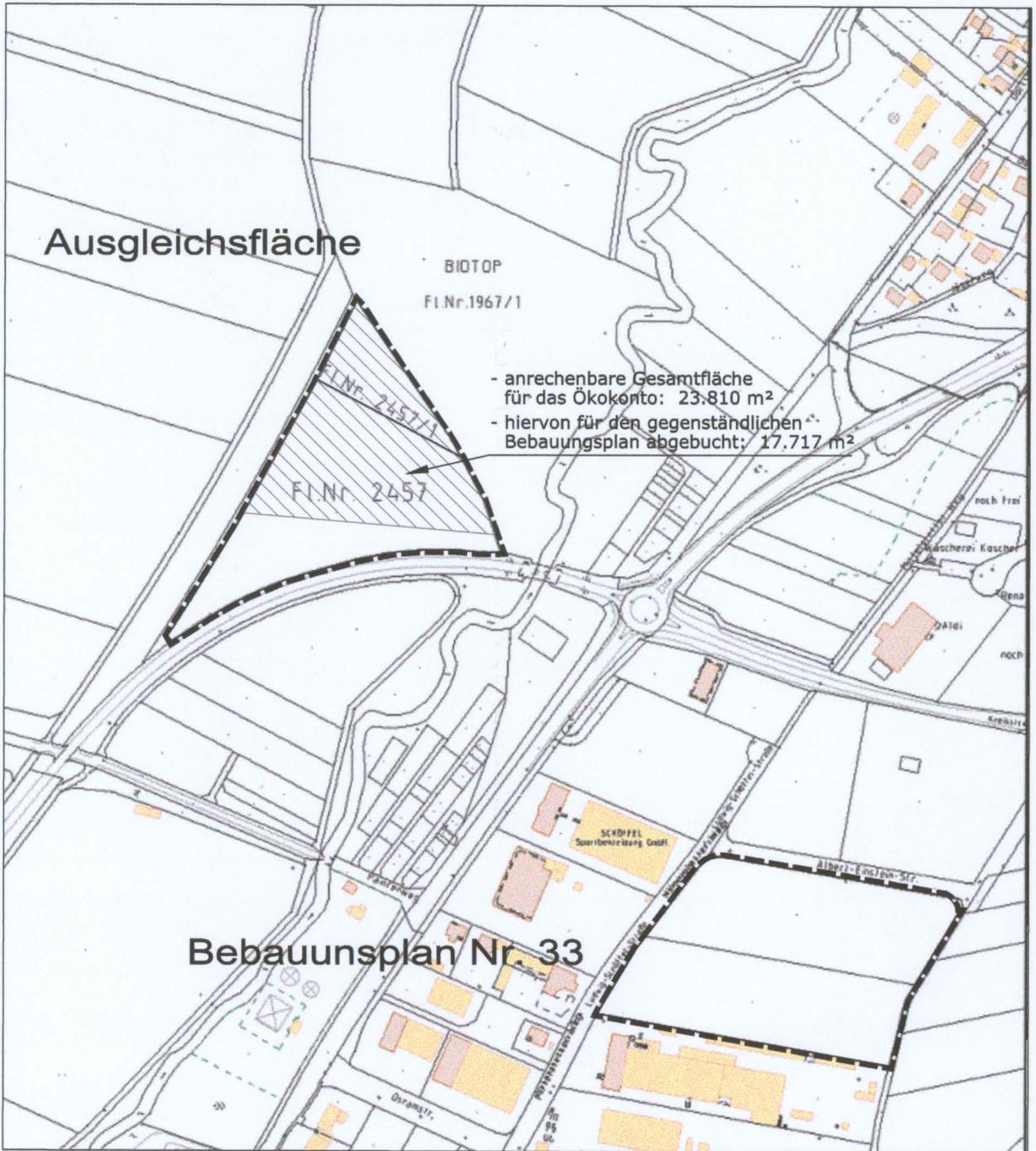


Naturschutzfachliche Ausgleichsflächen auf Flur-Nr. 2457 und 2457/1

Übersichtsplan: Lage der externen Ausgleichsflächen, M 1:5.000



Bebauungsplan für das Gebiet :

"Industriegebiet nördlich Fa. Osram"

Landkreis : Augsburg

gezeichnet am 26.07.2005

Stadt : Schwabmünchen

geändert am 06.12.2005

Sachbearbeiter : Meinel

Originalmaßstab : 1:1000

Beratende Architekten :



Claudia Meinel
Büro für Stadtplanung GbR
Maximilian und Claudia
MEINEL
Werdenfelser Str. 27d
86163 Augsburg

ZEICHENERKLÄRUNG

1. Festsetzungen durch Planzeichen

1.1 Art der baulichen Nutzung

GI Industriegebiet (§ 9 BauNVO)

1.2 Maß der baulichen Nutzung

0,8 Grundflächenzahl als Höchstmaß (GRZ)

(2,4) Geschossflächenzahl als Höchstmaß (GFZ)

TH 11m Traufhöhe als Höchstmaß

1.3 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

 Baugrenze

1.4 Grünflächen

 Baumreihe zu pflanzen gemäß Textteil § 13

 Durchgrünung mit Bäumen der Wuchsklasse I gemäß Textteil § 11 Abs. 3

 Öffentliche Grünfläche

1.5 Sonstige Festsetzungen

 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

 Mindestmaß in Meterangabe

2. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen durch Planzeichen

2.1 Flächen für Versorgungsanlagen

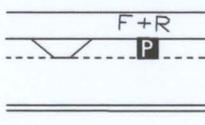
 Erdgasleitung
(nur Hinweis; genaue Lage muss bei Erdgas Schwaben erfragt werden)

 1/20-kV-Kabel und LEW-Fernmeldekabel
(nur Hinweis; genaue Lage muss bei LEW erfragt werden)

2.2 Sonstiges

 Flurstücksgrenze und -nummer

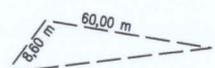
 Bäume als Bestand oder durch Bebauungspläne festgesetzt

Fahrbahnaufteilung :
 Fuß- oder Fuß- und Radweg
Parkflächen / Grünstreifen
Fahrbahn
Bankett / Verkehrsgrün

 Geltungsbereich des anschließenden Bebauungsplanes Nr.30 Teil 1 "Gewerbegebiet südlich der Kreisstraße A 30"

 Geltungsbereich des anschließenden Bebauungsplanes Nr. 26 "Gewerbegebiet nördlich der Kreisstraße A 30"

 Geltungsbereich des anschließenden Bebauungsplanes Nr. 16A "Nördlich und südlich der Osramstraße"

 Sichtdreiecke mit Maßangabe in Meter

VERFAHRENSVERMERKE

DRUCK: 01.02.2006 10:07

- a) Der Stadtrat der Stadt Schwabmünchen hat in der Sitzung vom 26.07.2005 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.33 "Industriegebiet nördlich Fa. Osram " beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 29.07.2005 ortsüblich bekannt gemacht.
- b) Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß §3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 26.07.2005 hat in der Zeit vom 01.08.2005 bis 29.08.2005 stattgefunden.
- c) Zu dem Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 26.07.2005 wurden die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 29.07.2005 beteiligt.
- d) Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 06.12.2005 wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.12.2005 bis 20.01.2006 öffentlich ausgelegt.
- e) Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 06.12.2005 wurde die Behördenbeteiligung gemäß §4 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.12.2005 bis 20.01.2006 durchgeführt.
- f) Die Stadt Schwabmünchen hat mit Beschluss des Stadtrates vom 24.01.2006 den Bebauungsplan gemäß §10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 06.12.2005 als Satzung beschlossen.

Stadt Schwabmünchen, den 30. Januar 2006



[Handwritten signature]
.....
Neumann
Erster Bürgermeister

04. FEB. 2006

- g) Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß §10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Stadt Schwabmünchen, den **06. FEB. 2006**



[Handwritten signature]
.....
Neumann
Erster Bürgermeister

STADT SCHWABMÜNCHEN

**Bebauungsplan Nr. 33
Industriegebiet nördlich der Fa. Osram**

- für die gewerbliche Fläche nördlich der Fa. Osram mit den Flurnummern 1918 und 1919

Erstellt am 26.07.2005
geändert am 06.12.2005

Erstellt im
BÜRO FÜR STADTPLANUNG GbR MAXIMILIAN UND CLAUDIA MEINEL AUGSBURG
86163 AUGSBURG WERDENFELSER STRASSE 27D
Telefon 0821 / 62008 Fax 0821 / 665673 e-mail buero.fuer.stadtplanung@t-online.de

B) Bebauungsplansatzung

Die Stadt Schwabmünchen erlässt auf Grund

- der §§ 2,9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141 ff.), zuletzt geändert durch EAG Bau vom 24.06.2004, BGBl. I S.1359
- des Art. 91 der Bayer. Bauordnung (BayBO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 04. August 1997 (GVBl. 1997 S. 433),
 - des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (BayGO.2020-1-1-I),
 - der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (GVBl. S.132), zuletzt geändert durch Entscheidung des bayer. Verfassungsgerichtshofes vom 29.08.1997 (GVBl. S. 520),
und
 - der Planzeichenverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

folgenden Bebauungsplan

1. Allgemeine Vorschriften

§ 1 Bestandteile des Bebauungsplanes

Für das Gebiet „Industriegebiet nördlich Fa. Osram“ gilt die vom Büro für Stadtplanung GbR, Maximilian und Claudia Meinel, Werdenfelsenstr. 27d, 86163 Augsburg ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung mit integriertem Grünordnungsplan. Der Bebauungsplan besteht aus

- A) Planzeichnung mit Verfahrensvermerke , in der Fassung vom 06.12.2005,
- B) Bebauungsplansatzung, in der Fassung vom 06.12.2005
- C) Begründung, in der Fassung vom 06.12.2005 und
- D) Hinweise und nachrichtliche Übernahmen, in der Fassung vom 06.12.2005
- E) Anhang: Umweltbericht , in der Fassung vom 06.12.2005.

§ 2 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Planzeichnung.

2. Planungsrechtliche Vorschriften durch Text

§ 3 Art der baulichen Nutzung

- (1) Das im Bebauungsplan als GI dargestellte Gebiet ist ein Industriegebiet im Sinne von § 9 Baunutzungsverordnung. Ausnahmen gemäß § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO werden zugelassen. Ausnahmen gemäß § 9 Abs. 3 Nr. 2 werden nicht zugelassen.

§ 4 Maß der baulichen Nutzung

- (1) Im Geltungsbereich sind die für die Geschossflächenzahl GFZ und Grundflächenzahl GRZ angegebenen Werte im Sinne der § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) als Höchstgrenze zulässig, soweit sich nicht aufgrund der durch Baugrenzen umgrenzten überbaubaren Flächen eine geringere Nutzung ergibt.
- (2) Flächen in anderen Geschossen als in Vollgeschossen sind der GFZ zuzurechnen (§20 Abs. 3 BauNVO).
- (3) Die Obergrenze der Traufhöhe (TH) ist in der Planzeichnung festgesetzt.

§ 5 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

- (1) Im Planbereich gilt die offene Bauweise.
- (2) Aus betrieblichen Erfordernissen und wenn das Maß der baulichen Nutzung innerhalb der überbaubaren Fläche nicht überschritten wird, dürfen Baukörper länger als 50 m gebaut werden.
- (3) Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen im Plan festgesetzt. Bei neugebildeten Grundstücksgrenzen innerhalb der überbaubaren Flächen regelt sich der Abstand für Gebäude zur Nachbargrenze durch die Bayerische Bauordnung.

§ 6 Gestaltung der Gebäude

- (1) Für Betriebs- und Nebengebäude im Industriegebiet sind flache oder flachgeneigte Dachformen und Dachdeckungen bis maximal 35 Grad Neigung, den betrieblichen Erfordernissen entsprechend, zu wählen. Grasdächer sind zulässig.
- (2) Auskragende Dächer sind ausschließlich im Anlieferungs- und Ladebereich zulässig.
- (3) Signal- oder Leuchtfarben sind als Außenanstrich unzulässig.
- (4) Nebenanlagen sind mit den Hauptgebäuden gestalterisch abzustimmen.

§ 7 Stellplätze

- (1) Die nach BayBO erforderlichen Flächen für den ruhenden Verkehr (Besucherstellplätze, Stellplätze für die Arbeitnehmer) müssen auf privater Fläche erstellt werden. Sie sind auch außerhalb der Baugrenzen unter Berücksichtigung der grünordnerischen Festsetzungen zulässig. Ein Stellplatznachweis ist mit dem Bauantrag vorzulegen.
- (2) Die Befestigung der Stellplatzflächen sind mit wasserdurchlässigen Belag wie Rasengittersteine, Rasenpflaster, Kalkschotterdecke oder Schotterrasen auszuführen.
- (3) Bei Stellplätzen für Personenkraftwagen ist pro 10 offenen oder überdachten PKW-Stellplätzen ein Laubbaum der Wuchsklasse 1 zu pflanzen. Es sind die Festsetzungen unter §11 des Textteiles zu beachten.

§ 8 Immissionsschutz

- (1) Es sind nur Betriebe zulässig, deren mittlere Schallabstrahlung (einschließlich Fahrverkehr auf dem Betriebsgrundstück) pro Quadratmeter Grundfläche die festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel von:

$$\text{LWA/m}^2 = 62 \text{ dB(A) tagsüber und}$$

$$\text{LWA/m}^2 = 47 \text{ dB(A) nachts}$$

nicht überschreiten.

Die Einhaltung der sich aus den zulässigen Schallemissionen ergebenden Immissionsrichtwerte ist im Genehmigungsverfahren unaufgefordert nachzuweisen. Mit Zustimmung des Landratsamtes kann auch nachgewiesen werden, dass die zukünftigen tatsächlichen Schalleistungspegel des geplanten Betriebes geringer sind als die sich aus dem Bebauungsplan ergebenden flächenbezogenen Schalleistungspegel. Bei offensichtlich nicht lärmrelevanten Nutzung kann mit Zustimmung des Landratsamtes auf den Nachweis ganz verzichtet werden.

Die Berechnung der Immissionsrichtwert-Anteile erfolgte nach der Richtlinie VDI 2714 "Schallausbreitung im Freien" unter alleiniger Berücksichtigung des Abstandsmaßes. Das Abstandsmaß berechnet sich aus:

$$L_s = 10 \cdot \log(2 \cdot p \cdot s^2 / s_0^2) \text{ in dB mit}$$

s = Abstand zwischen Schallquelle und Immissionspunkt in Meter

s₀ = Bezugsabstand 1 Meter

Die Rechenvorschriften der VDI 2714 "Schallausbreitung im Freien" sind zu beachten.

- (2) Für Wohnungen, soweit ausnahmsweise zugelassen, muss nachgewiesen werden, dass vor den Fenstern bei Ausschöpfung des zulässigen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel für die nicht zum eigenen Grundstück gehörigen Flächen der Immissionsrichtwert für das betreffende Gebiet nicht überschritten wird. Bei Büroräumen muss nachgewiesen werden, dass unter gleichen Voraussetzungen der Beurteilungspegel innerhalb des Raumes 45 dB(A) (nach der Richtlinie VDI 2719) nicht überschritten wird.
- (3) Die Einhaltung der festgesetzten Schallpegelwerte ist bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen über Schallgutachten nachzuweisen. Ausnahmen hiervon sind im Einzelfall mit Zustimmung der zuständigen Immissionsschutzbehörde möglich.
- (4) 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 „Landläufigen ortsüblichen“ und sind mit „dem ländlichen Wohnen“ vereinbart. Die landwirtschaftlichen Immissionen sind von den Grundstückseigentümern 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 Zuckerrüben-ernte) auch nach 22:00 Uhr. Das Ausbringen von Gülle, das Befüllen von Fahrsilos und auch die Futterentnahme ist ebenfalls Gegenstand dieser Duldungspflicht.

§ 9 Einfriedungen

- (1) Als Einfriedungen sind kunststoffummantelte Maschendrahtzäune oder verzinkte Eisenzäune an Stützen aus verzinkten Eisenpfosten mit geringen Querschnitt und einer maximalen Höhe von 2 m zulässig.
- (2) Mauern sind nur im Bereich der Eingangsbereiche zur Gestaltung dieser zulässig. Zaunsockel sind nicht zulässig.

§ 10 Werbeanlagen

- (1) Die Werbe- und Schriftzone von Werbeanlagen ist unterhalb der Traufe anzuordnen. Art, Form, Größe, Lage, Material und Ausdehnung der Anlage müssen sich der Maßstäblichkeit der Architektur unterordnen.
- (2) Blinkende wie bewegliche Werbung und großflächiges Bemalen oder Bekleben von Schaufenster ist nicht gestattet. Grelle Farben und Signalfarben dürfen nicht verwendet werden.

§ 11 Grünordnung

- (1) Mutterboden
Der Mutterboden muss gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung geschützt werden. Bei Oberbodenarbeiten sind die Richtlinien der DIN 18320 („Grundsätze des Landschaftsbaus“), DIN 18915 („Bodenarbeiten für Vegetationstechnische Zwecke“) und DIN 18300 („Erdarbeiten“) zu beachten.
- (2) Nachweis und Erhaltungsgebot
Der Nachweis für die nachfolgenden Festsetzungen zur Grünordnung ist in Form eines Freiflächengestaltungsplanes zusammen mit dem Bauantrag vorzulegen. Die Pflanzungen sind bis spätestens 2 Jahre nach Beginn der privaten Baumaßnahme fertig zu stellen.
Die zu pflanzenden Bäume und die dazugehörigen Vegetationsflächen müssen gepflegt und bei Ausfall ersetzt werden.
- (3) Flächige Durchgrünung mit Bäumen der Wuchsklasse I auf privater Fläche
Die durch Planzeichen festgesetzte Fläche muss mit Bäumen der Wuchsklasse I bepflanzt werden. Als rechnerischer Nachweis gilt : Pro 200 qm der planzeichnerisch festgesetzten Fläche muss ein Baum der Wuchsklasse I gemäß §11 Abs. 5 des Textteiles gepflanzt werden. Der Anteil von Nadelgehölze darf 25% der zu pflanzenden Bäume der Wuchsklasse I pro Grundstück nicht überschreiten.
- (4) Baumreihen auf privater Fläche
Die durch Plansignatur festgesetzten Baumreihen sind mit Bäumen der Wuchsklasse 1 gemäß §11 Abs. 5 des Textteiles zu pflanzen. Der Abstand der einzelnen Bäume in einer Baumreihe darf 20 Meter nicht überschreiten. Der Abstand der Baumreihe auf privater Fläche darf zur Grundstücksgrenze 10 m nicht überschreiten.
- (5) Abstand der Baumreihe auf privater Fläche zur Erdgasleitung
Der Abstand der planzeichnerisch dargestellten Baumreihe auf privater Fläche parallel zum Hubenweg muss zur Grundstücksgrenze mindestens 2 m betragen.

(6) Mindestpflanzqualität, Baumscheibe und Pflanzliste

• Mindestpflanzqualität

Die Mindestpflanzqualität für die durch Planzeichen und Textteil festgesetzten zu pflanzenden Bäume der Wuchsklasse 1 ist dreimal verschult, Stammumfang mindestens 14 bis 16 cm.

• Baumscheibe

Als Mindestfläche für die Baumscheibe pro festgesetzten einzelnen Baum der Wuchsklasse 1 gelten 10 qm. Die Oberfläche der Baumscheiben sind als Grünflächen bzw. Schotterrasenfläche aufzubauen. Eine 50-prozentige Oberflächenbefestigung der einzelnen Baumscheibe ist nur mit Kalkschotter, Rasenpflaster bzw. Rasengittersteine zulässig.

• Pflanzliste*Bäume der Wuchsklasse 1*

Acer platanoides	- Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Betula verrucosa	- Birke
Fraxinus excelsior	- Esche
Tilia cordata	- Winterlinde
Pinus silvestris	- Föhre
Quercus robur	- Stieleiche

§ 12 Ausgleichsmaßnahme / Ersatzmaßnahme

- (1) Die Ersatzmaßnahme für den Ausgleich von 17.717 m² erfolgt außerhalb des Geltungsbereiches auf stadteigenen Flächen mit den Flurnummern 2457 und 2457/1. Die Maßnahme ist als Gesamtmaßnahme von der Stadt durchzuführen.
- (2) Die auf den Flurnummern 2457 und 2457/1 erstellte und anrechenbare naturschutzfachliche Ausgleichsfläche umfasst 23.810 m². Hiervon werden 6.093 m² dem Ökokonto der Stadt Schwabmünchen gut geschrieben.
- (3) Ziel der Ersatzmaßnahme
 - Einbindung in das naturschutzfachliche Gesamtkonzept der Singoldschleife
 - Herstellung von Rohboden- und Magerwiesenflächen zur Ergänzung der Lebensraumvielfalt des Gesamtkomplexes
 - Schaffung flacher Geländesenken und -rücken
 - Öffnung bzw. Offenhaltung des Randbereichs zwischen Singoldschleife und Rohbodenfläche durch sukzessive Beseitigung von störendem Gehölzaufwuchs
 - Förderung einer lockeren Gehölzkulisse zur Westentlastungsstraße
- (4) Nutzungs- bzw. Pflegemaßnahmen
 - jährlich einmalige Mahd der Magerwiesenflächen nach der Samenreife mit Mähgutabfuhr oder alternativ: schonende Beweidung mit Schafen in einer dem Standort angepassten Besatzdichte
 - keine Mahd der abgesenkten Rohbodenflächen sondern je nach Vegetationsaufkommen
 - Wiederherstellung des Rohbodens in 5-10 jährigen Abständen
 - sukzessiver Stockhieb für überalterte Gehölzbestände entlang der Westentlastungsstraße

§ 13 Abgrabungen und Aufschüttungen

- (1) Wesentliche Änderungen des natürlichen Geländeverlaufs durch Aufschüttungen und Abgrabungen sind unzulässig.

§ 14 Niederschlagswasser

- (1) Unverschmutztes Oberflächenwasser, Dachabwasser und Hausdrainagen dürfen nicht an Abwasserkanäle angeschlossen werden. Das Wasser muss breitflächig über den belebten, bewachsenen Boden in Grünflächen oder über Sickerschächte auf dem Baugrundstück versickert werden.
- (2) Ausschließlich mit Staub, Bodenpartikeln und Reifenabrieb verschmutztes Oberflächenwasser soll über Rigolen, Rohrrigolen, Mulden oder ein kombiniertes Mulden-Rigolensystem versickert werden.
- (3) Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird bzw. auf denen ein solcher Umgang nicht auszuschließen ist, müssen an die gemeindliche Schmutzwasserkanalisation angeschlossen werden.

§ 15 Bewehrungsvorschrift

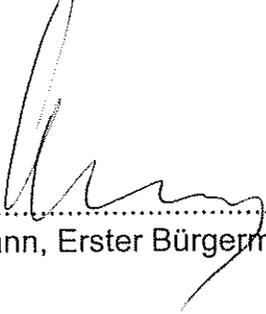
Mit Geldbuße bis zu fünfhunderttausend Euro kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer der in diesem Bebauungsplan geregelten örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt. Dies sind § 6 Gestaltung der Gebäude, § 8 Immissionschutz, § 9 Einfriedungen, § 10 Werbeanlagen und § 11 Grünordnung. Rechtsgrundlage für diese Bewehrungsvorschrift ist Art. 89, Satz 1 BayBO.

3. Schlussbestimmung

§ 16 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Stadt Schwabmünchen, den 30. Januar 2006


.....
Neumann, Erster Bürgermeister