

Stadt Schwabmünchen

Bebauungsplan Nr. 35a „Wohnbaugebiet südlich der Taubentalstraße“ mit integriertem Grünordnungsplan

B) SATZUNG

In Kraft getreten am 03. 04. 2012

STADT SCHWABMÜNCHEN

Bebauungsplan Nr. 35a
„Wohnbaugebiet südlich der Taubentalstraße“
mit
integriertem Grünordnungsplan

- Satzung -

Erstellt November 2011
redaktionell geändert am 27. 03. 2012

Erstellt im

BÜRO FÜR STADTPLANUNG
CLAUDIA MEINEL
86163 Augsburg Werdenfelser Straße 27d
Telefon 0821 / 62008 Fax 03222-3703617
e-mail buero.fuer.stadtplanung@t-online.de



Claudia Meinel

Inhaltsverzeichnis zur Satzung

§ 1 Bestandteile des Bebauungsplanes _____	4
§ 2 Geltungsbereich _____	4
§ 3 Art der baulichen Nutzung _____	5
§ 4 Maß der baulichen Nutzung _____	5
§ 5 Bauweise, Baugrenzen, Baulinien, Höhenlage der Gebäude _____	5
§ 6 Gestaltung der Hauptgebäude _____	6
§ 7 Erschließung, Garagen, Carports, Stellplätze _____	6
§ 8 Werbeanlagen _____	7
§ 9 Einfriedungen _____	7
§ 10 Immissionsschutz _____	7
§ 11 Grünordnung _____	7
§ 12 Inkrafttreten _____	8
<u>HINWEIS</u> _____	9
<u>BEGRÜNDUNG</u> _____	11

B) SATZUNG

Die Gemeinde Stadt Schwabmünchen erlässt auf Grund

der §§ 2, 9, 10 des Baugesetzbuches (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414),
zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. 07. 2011 (BGBl. I S. 1509)

der Art. 81 der Bayer. Bauordnung (BayBO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl S. 588, BayRS 2132-1-I), zuletzt
geändert durch G vom 27. 07. 2009 (GVBl S. 385)

dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 95)

des Art. 4 Abs. 2 Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82)

des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 797 ff) zuletzt geändert durch
G vom 24.12.2005 (GVBl. S. 686)

der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (GVBl. S. 132), zuletzt
geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl.I S. 446)

und der Planzeichenverordnung (PlanzVO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl.1991 I S. 58)

folgenden **Bebauungsplan Nr. 35a** mit integriertem Grünordnungsplan
„Wohnbaugebiet südlich der Taubentalstraße“

1. ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN

§ 1 Bestandteile des Bebauungsplanes

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt der vom Büro für Stadtplanung, Claudia Meinel, Werdenfelser Straße 27d, 86163 Augsburg, ausgearbeitete Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan bestehend aus

- Planzeichnung mit Festsetzungen, Hinweisen, nachrichtliche Übernahmen und Verfahrensvermerke in der Fassung vom November 2011, redaktionell geändert 27. 03.2012 und
- Bebauungsplansatzung mit Hinweisen in der Fassung vom November 2011, redaktionell geändert 27. 03. 2012

Beigefügt ist die Begründung zum Bebauungsplan in der Fassung vom November 2011, redaktionell geändert 27. 03. 2012.

§ 2 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Planzeichnung.

2. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

§ 3 Art der baulichen Nutzung

Das Gebiet innerhalb des Geltungsbereiches wird als Allgemeines Wohngebiet im Sinne § 4 Abs. 1 und 2 BauNVO festgesetzt. Die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO werden nicht zugelassen.

§ 4 Maß der baulichen Nutzung

- (1) Die Obergrenze für die Grundflächenzahl (GRZ) ist in der Planzeichnung festgesetzt. Eine Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist möglich. Unversiegelte, wasserdurchlässige, nicht überdachte Garagenzufahrten und Stellplätze, mit geringfügigen Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens dürfen bei der Berechnung der GRZ außer acht gelassen werden.
- (2) Die Obergrenze für die Geschossflächenzahl (GFZ) ist in der Planzeichnung festgesetzt. Bei der Geschossflächenzahl sind Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als den Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mit zurechnen (§ 20 Abs. 3 BauNVO). In Wohnhäuser integrierte Garagen sind von der Geschossflächenberechnung ausgenommen (§ 21a Abs. 4 BauNVO).
- (3) Die Zahl der Vollgeschosse wird mit 2 Vollgeschossen als Obergrenze festgesetzt.
- (4) Bei Einzelhausbebauung sind pro Einzelhaus maximal zwei Wohneinheiten und bei Doppelhausbebauung je Doppelhaushälfte eine Wohneinheit zulässig.

§ 5 Bauweise, Baugrenzen, Baulinien, Höhenlage der Gebäude

- (1) Es gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.
- (2) Hauptgebäude müssen innerhalb der Baugrenze erstellt werden. Garagen dürfen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.
- (3) Die Festlegungen zur Fußbodenoberkante (FOK), Wandhöhe (WH) und Firsthöhe (FH) beziehen sich auf einen festzulegenden **Höhenbezugspunkt** pro Baugrundstück. Die Höhe des Bezugspunktes ist durch Interpolation zu errechnen. Der Höhenbezugspunkt liegt auf der Straßen- / Wegeachse, die zur Haupterschließung genutzt wird. Er wird
 - bei rechteckigem Gebäudegrundriss lotrecht zum Mittelpunkt der Längsachse des Gebäudes und
 - bei Gebäuden mit quadratischem Grundriss lotrecht zum Mittelpunkt der Gebäudeachseermittelt.
- (4) Bei allen Hauptgebäuden darf die fertige Fußbodenoberkante (FOK) des Erdgeschosses maximal 60 cm über dem errechneten Höhenbezugspunkt liegen.
- (5) Die Wandhöhe (WH) wird zwischen fertiger Fußbodenoberkante (FOK) des Erdgeschosses und Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut am errechneten Höhenbezugspunkt gemessen. Die maximal zulässige Wandhöhe beträgt 6,00 m.
- (6) Die Firsthöhe (FH) bzw. Gesamthöhe der Hauptgebäude wird ab Fußbodenoberkante (FOK) des Erdgeschosses am errechneten Höhenbezugspunkt gemessen. Die maximal zulässige Firsthöhe bzw. Gesamthöhe beträgt 9,00 m.

- (7) Bei durchgehenden Pultdächern kann die höhere Wandhöhe die zulässige Wandhöhe um 1,75 m überschreiten. Bei versetzten Pultdächern kann die höhere Wandhöhe gleich der Firsthöhe sein, wobei der First im mittleren Drittel des Gebäudes liegen muss.

§ 6 Gestaltung der Hauptgebäude

Baukörper

- (1) An der Grundstücksgrenze aneinander gebaute Häuser müssen dieselbe Dachform, Dachneigung, Dachdeckung, Wand- und Firsthöhe aufweisen. Nebengebäude und Garagen müssen in ihrer Gestaltung aufeinander abgestimmt werden.
- (2) Nebenfirste sind zulässig, wenn sie sich dem Hauptfirst eindeutig unterordnen.
- (3) Holzblockhäuser sind unzulässig. Holzständerkonstruktionen sind zulässig.

Dächer

- (4) Bei Satteldach oder Pultdach muss der First des Hauptgebäudes immer über die Längsseite des Baukörpers verlaufen.
- (5) Dacheinschnitte sind unzulässig.
- (6) Pro Dach sind nur gleich gestaltete Dachgauben zulässig. Die Gesamtbreite von Dachgauben pro Dachhälfte darf max. zwei Drittel der Trauflänge betragen. Lichtbänder, Lichtkuppeln und Oberlichte sind bei geneigten Dächern aus Glas nur auf der Firstlinie zulässig.
- (7) Die Dachdeckung ist nur in den Farben grau, rot bis rotbraun sowie in matter Ausgestaltung zulässig.

Fassadengestaltung

- (8) Außenwände sind als verputzte Mauerfläche auszuführen. Auffallend unruhige Putzstrukturen sind nicht zulässig. Ortsfremde Materialien, wie Verkleidungen in Keramik, Kunststoff, Spaltklinker oder Waschbeton sind unzulässig.
- (9) Beim Außenanstrich von Mauerwerkfassaden sind nur helle Farbtöne zulässig. Signal- oder Leuchtfarben bzw. grelle, leuchtende oder reflektierende Farben sind unzulässig.
- (10) Zulässig sind auch Holzverschalte Fassadenflächen. Die Holzfassaden sind so zu behandeln bzw. zu streichen, dass die Holzstruktur sichtbar bleibt. Schwarze oder dunkelbraune Holzfarben sind nicht zulässig.
- (11) Glasfassaden sind zulässig.

§ 7 Erschließung, Garagen, Carports, Stellplätze

- (1) Die Erschließung der Grundstücke für den motorisierten Individualverkehr (MIV) hat ausschließlich über öffentliche Straßen zu erfolgen, soweit dies durch Planzeichen nicht untersagt ist.
- (2) Die fuß- und radläufige Erschließung über den festgesetzten Geh- und Radweg ist für die Grundstücke mit der Nummer 11, 12, 13, 14, 15 und 16 nur über max. 1,00 m breiten Gartentürchen zulässig.
- (3) Tiefgaragen sind nicht zulässig.

- (4) Vor den Garagen ist ab Kante der öffentlichen Verkehrsfläche / Straßenbegrenzungslinie ein Stauraum von mindestens 6,00 m Tiefe einzuhalten. Im Falle eines Einbaus von nach innen öffnenden Garagentoren ist ausnahmsweise auch eine Mindestdiefe von 5,00 m zulässig. Der Stauraum darf zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nicht eingefriedet / eingezäunt werden.
- (5) Pro Wohneinheit müssen 2 Stellplätze für Bewohner und Besucher auf eigenem Grundstück, im Rahmen der Bauvorlage nachgewiesen werden. Ein Stellplatz muss die Mindestmaße von 5,00 m x 2,50 m aufweisen. Zufahrtsflächen / Stauräume vor den Garagen dürfen nicht als Stellplatzfläche angerechnet werden.
- (6) Die Stauräume und die Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Materialien (z.B. Pflaster, Rasenpflaster, wassergebundene Decke) zu befestigen.

§ 8 Werbeanlagen

Werbeanlagen 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 und in der Fläche 1,00 m² nicht überschreiten.

Werbeanlagen mit Laufschrift oder beweglichen Teilen sind unzulässig.

Beleuchtete Werbeanlagen zwischen 23 Uhr und 6 Uhr sind nicht gestattet.

§ 9 Einfriedungen

- (1) Zum öffentlichen Raum darf die Zaun- / Mauerhöhe einschließlich Sockel maximal 1,00 m betragen.
- (2) Für Kleintiere wie z.B. Igel müssen zwischen den privaten Grundstücken punktuelle Möglichkeiten der Durchlässigkeit geschaffen werden.

§ 10 Immissionsschutz

An den Wohngebäuden der Baugrundstücke Nr. 15 und 16 ist für Schlaf- und Kinderzimmer mit Fenstern an der Westfassade mindestens ein zusätzliches Fenster zur Belüftung an einer unbelasteten Fassade erforderlich bzw. eine aktive Belüftung einzubauen. Die aktiven Belüftungen müssen eine bewertete Normschallpegeldifferenz von mindestens 30 dB aufweisen.

§ 11 Grünordnung

- (1) Pflanz- und Erhaltungsgebot
Alle textlich festgesetzten Pflanzungen sind zu erstellen, zu erhalten, zu pflegen und bei Ausfall nachzupflanzen. Ein Jahr nach Abschluss der Bauarbeiten muss auch die festgesetzte Bepflanzung abgeschlossen sein.
- (2) Allgemeines Pflanzgebot auf privaten Flächen / Mindestpflanzgebot (siehe auch Hinweise)
 - Auf Baugrundstücken mit mehr als 500 m² Grundstücksfläche ist ein Laubbaum der Wuchsklasse I oder zwei Bäume der Wuchsklasse II zu pflanzen.
 - Auf Baugrundstücken unter 500 m² Grundstücksfläche ist ein Baum der Wuchsklasse II zu pflanzen.
 - Es sind nur heimische und standortgerechte Baumarten zulässig.

(4) Mindestpflanzgebot im öffentlichen Raum

Im öffentlichen Raum sind insgesamt 9 Laubbäume der Wuchsklasse I oder II zu pflanzen. Die Mindestpflanzqualität ist dreimal verschult, Stammumfang mind. 16 – 18 cm. Die Mindestfläche der Baumscheiben muss 4 m² umfassen, wobei die Oberfläche der Baumscheiben als Grünflächen bzw. Schotterrasenflächen aufzubauen ist.

Es sind nur heimische und standortgerechte Baumarten zulässig (siehe auch Hinweise).

3. SCHLUSSBESTIMMUNG**§ 12 Inkrafttreten**

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

Stadt Schwabmünchen, den 28.03.2012

gez .

.....
Müller, 1. Bürgermeister



Siegel

Hinweise

Mutterbodenschutz

Der Mutterboden ist gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Bei Oberbodenarbeiten sind die Richtlinien der DIN 18320, DIN 18915 und DIN 18300 zu beachten.

- DIN 18320: Grundsätze des Landschaftsbaus
- DIN 18915: Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke
- DIN 18300: Erdarbeiten

Beispielhafte Pflanzliste von standortgerechten und heimischen Baumarten

▫ *Laubbäume der Wuchsklasse I*

Acer platanoides	- Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Aesculus hippocastanum oder carnea	- Roßkastanie
Obstgehölze als Hochstamm	
Pyrus calleryana `Chanticleer`	- Wildbirne
Quercus robur	- Stieleiche
Robinia pseudoacacia	- Robinie
Tilia cordata	- Winterlinde
Tilia platyphyllos	- Sommerlinde

▫ *Laubbäume der Wuchsklasse II*

Acer campestre	- Feldahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche
Malus-Arten und –Sorten	- Zieräpfel mit einer Endhöhe von mind. 7 m
Obstgehölze als Halbstamm	
Prunus-Arten und –Sorten	- Zierkirschen mit einer Endhöhe von mind. 7 m
Prunus avium	- Vogelkirsche
Prunus padus	- Traubenkirsche
Sorbus aucuparia	- Vogelbeere
Sorbus aria oder intermedia	- Mehlbeere
Sorbus torminalis	- Elsbeere

Grundwasser

Bei der Oberflächengestaltung und Befestigung von Flächen ist der anstehende Grundwasserspiegel zu beachten. Für eventuell erforderliche Bauwasserhaltungen sind vor Baubeginn wasserrechtliche Verfahren durchzuführen.

Für Keller muss generell eine Wanne geplant werden, um sie gegen drückendes Grundwasser zu schützen.

Wasserversorgung

Das Bauvorhaben muss mit der Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage angeschlossen werden.

Abwasserbeseitigung

Für das Gebiet des Bebauungsplanes ist eine Entwässerung im Mischsystem vorgesehen. Bauvorhaben sind vor der Fertigstellung an die zentrale Abwasserbeseitigung der Stadt Schwabmünchen anzuschließen. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen. Als Rückstauenebene ist die Geländeoberkante festgelegt.

Niederschlagswasser

Die Bodenverhältnisse im Bereich dieses Bauleitplanes sind für eine Versickerung nicht geeignet. Gesammeltes Niederschlagswasser von Dachflächen, befestigten Flächen oder Hausdrainagen sind in ökologisch gestaltete Rückhalteteiche oder Regenwasserzisternen mit Überlauf (mind. 3m³ Rückhalteraum) zu sammeln und überschüssiges Niederschlagswasser in die Mischwasserkanalisation Stadt Schwabmünchen abzuleiten.

Abfallentsorgung

Es wird darauf hingewiesen, dass ausreichend Platz für die Unterbringung von Abfallsammelbehältern entsprechend dem Abfallkonzept des Landkreises vorzusehen sind. Für die Verwertung organischer Abfälle auf den Grundstücken sollen Kompostierungsmöglichkeiten vorgesehen werden.

Altverfüllungen bzw. Altlastverdachtsflächen

Bau- und Gestaltungsmaßnahmen dürfen im Planungsgebiet nur dann begonnen werden, wenn dadurch weitere Erkundungsmaßnahmen nicht beeinträchtigt werden und erforderliche Sanierungsmaßnahmen uneingeschränkt möglich bleiben.

Bodendenkmäler

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist, verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Zu verständigen ist

- das BLfD, Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, e-Mail: hanns.dietrich@blfd.bayern.de, Tel. 08271/8157-38, Fax 08271/8157-50 oder
- die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Augsburg, Prinzregentenplatz 4, 86150 Augsburg, Frau Mathilde Gerhard, e-Mail: mathilde.gerhard@lra-a.bayern.de, Tel. 0821/3102-2414, Fax 0821/3102- 2609.

Ordnungswidrigkeiten

Mit Geldbuße kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig entgegen einer in diesem Bebauungsplan geregelten örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt. Rechtsgrundlage für diese Bewehrungsvorschrift ist Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO.

STADT SCHWABMÜNCHEN

Bebauungsplan Nr. 35a
„Wohnbaugebiet südlich der Taubentalstraße“
mit
integriertem Grünordnungsplan

- C) Begründung -

Erstellt November 2011, redaktionell geändert 27. 03. 2012

Erstellt im

BÜRO FÜR STADTPLANUNG
CLAUDIA M E I N E L
86163 Augsburg Werdenfelser Straße 27d
Telefon 0821 / 62008 Fax 03222-3703617
e-mail buero.fuer.stadtplanung@t-online.de



Claudia Meinel

Inhaltsverzeichnis zur Begründung

1	Anlass und Erfordernis der Planung	13
2	Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben	13
2.1	Planungsrecht, Verfahren, Umweltprüfung und Eingriffsregelung	13
2.1	Plangebiet	14
2.2	Einordnung in die bestehende Bauleitplanung	14
2.3	Übergeordnete Planungen	14
2.4	Wesentliche Umweltauswirkungen	14
3	Beschreibung des Planungsgebiets	15
3.1	Bautechnische Erläuterung	15
	Topographie	15
	Untergrundverhältnisse	15
	Grundwasser / Schichtwasser	15
	Zu- und Abfluss von Oberflächenwasser	15
	Beurteilung der Baugrundsituation, Gründung von Wohngebäuden	17
	Altlagerungen, Altstandorte und Altlasten	17
3.2	Ver- und Entsorgung	18
	Abfallentsorgung / Abwasserbeseitigung / Niederschlagswasserbeseitigung	18
	Wasserversorgung / Löschwasserversorgung	18
	Energieversorgung / Fernmeldeanlagen	18
4	Städtebauliche und grünordnerische Konzeption	19
	Städtebauliche Ordnung / gestalterische Festsetzungen	19
	Erschließung des gegenständlichen Baugebietes	22
	Zukünftige Erschließung der Flurnummern 760/2, 761 und 765	22
	Grünordnerische Festsetzungen	23
5	Immissionsschutz	24
6	Angaben über Bauflächen	24
7	Erschließungskosten	24

C) Begründung

1 Anlass und Erfordernis der Planung

Die Baufläche liegt im südöstlichen Teil des Stadtgebietes Schwabmünchen und schließt unmittelbar südlich des Bebauungsplanes Nr. 35 „Bauzeile südlich der Taubentalstraße“ an. Durch den gegenständlichen Bebauungsplan erfolgt die Schließung einer Baulücke innerhalb des Stadtgebietes Schwabmünchen.

Die Stadt Schwabmünchen sieht sich aufgrund beständiger Nachfrage nach Bauland dazu veranlasst das gegenständliche Baugebiet zu entwickeln. Die Stadt Schwabmünchen möchte mit dem gegenständlichen Bebauungsplan eine geordnete städtebauliche Entwicklung sichern und beabsichtigt ein „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ festzusetzen.

Der gesamte Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 13.423 m².

2 Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben

2.1 Planungsrecht, Verfahren, Umweltprüfung und Eingriffsregelung

Der Stadtrat der Stadt Schwabmünchen hat am 08. 11. 2011 die Aufstellung des gegenständlichen Bebauungsplanes beschlossen.

Durch den gegenständlichen Bebauungsplan sollen Freiflächen innerhalb des Stadtgebietes Schwabmünchen für die Wohnnutzung entwickelt werden. Die hierfür zulässige Grundflächenzahl ermöglicht eine Überbauung bis zu ca. 3.6 00 m². Gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB liegt damit die Größe der Grundfläche unter 2 ha. Dies trifft auch bei Einbeziehung der Flächen des nördlich angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 35 „Bauzeile südlich der Taubentalstraße“ zu.

Damit gehört das Vorhaben gemäß UVPG (Nr. 18.8 der Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)) auch nicht zu den UVP-pflichtigen Projekten.

Es bestehen auch keine Anhaltspunkte, dass die in § 1 BauGB Abs. 6 Nr. 7b benannten Schutzgütern (= Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) durch das Vorhaben beeinträchtigt werden.

Damit kann der Bebauungsplan zur Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a i. V. mit § 13 Abs. 2 und 3 BauGB aufgestellt werden. Der Begründung zum Bebauungsplan liegt kein Umweltbericht bei.

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB bedarf es für das gegenständliche Verfahren auch keiner zusammenfassenden Erklärung zur Betroffenheit von Umweltbelangen nach § 10 Abs. 4 BauGB und keiner Überwachung (Monitoring) erheblicher Umweltauswirkungen nach § 4c BauGB.

Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB sowie den vorangehenden Ausführungen gilt der Eingriff als vor der planerischen Entscheidung zulässig, sodass ein Ausgleich des Eingriffes nach § 1a Abs. 3 BauGB nicht erforderlich ist.

2.1 Plangebiet

Der Geltungsbereich umfasst den südlichen Bereich der Flurnummer 767 der Gemarkung Schwabmünchen. Die Fläche wird landwirtschaftlich als Wiesenfläche genutzt. Des weiteren liegen innerhalb des Geltungsbereichs die Flurnummern 766, 767/3, 766/1 und in Teilen die Flurnummer 710/2 der Gemarkung Schwabmünchen.

Das Baugebiet wird gesamtheitlich von Wohnbauflächen umschlossen. Die bestehenden Wohngebiete werden durch ein bis 2-geschossige Wohngebäude bestimmt. Nur im Osten besteht eine 4-geschossige Wohnbebauung.

2.2 Einordnung in die bestehende Bauleitplanung

Die Stadt Schwabmünchen verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan, der von der Regierung von Schwaben mit Bescheid vom 06. 04. 1984 genehmigt worden ist. Im Planteil des Flächennutzungsplanes ist der Änderungsbereich bezüglich der allgemeinen Art der baulichen Nutzung als Wohnbaufläche dargestellt. Damit entspricht die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes der Darstellung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes. Insofern ist der gegenständliche Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2.3 Übergeordnete Planungen

Die Stadt Schwabmünchen gehört zum Landkreis Augsburg und damit zum Regierungsbezirk Schwaben. Im Landesentwicklungsprogramm Bayern ist die Stadt der Region Augsburg (9) zugeordnet und als Mittelzentrum dargestellt.

Zutreffende Ziele der Landesplanung bzw. Regionalplanung bezüglich der gegenständlichen Planung bestehen nicht. Die Entwicklung von Wohnbauland, insbesondere innerhalb des Stadtgebietes gehört zu den allgemeinen Aufgaben eines Mittelzentrums. Fachliche Ziele sind durch diese Planung nicht tangiert.

2.4 Wesentliche Umweltauswirkungen

Allgemeine Auswirkungen der Planung: Bedingt durch die gegenständliche Planung soll eine bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche dauerhaft überbaut werden. Damit wird ein bisheriger Freiraum innerhalb des Stadtgebietes mit Wohnbebauung überbaut.

Betroffenheit der Bevölkerung: Die bestehende Fußwegeverbindung im Westen des Geltungsbereichs (Flurnummer 766) mit Verknüpfung der Taubentalstraße mit der Straße Neuland wird aufrechterhalten und durch eine zusätzliche fußläufige Anbindung im Osten (im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 35) ergänzt. Innerhalb des Baugebietes gilt die verkehrsberuhigte Zone, sodass Gehwege begleitend zu den Straßen nicht vorgesehen sind.

Indirekte Betroffenheit tritt durch den partiellen Verlust der landwirtschaftlichen Wiesenfläche als Freifläche auf. Eine weitere indirekte Betroffenheit der ansässigen Wohnbevölkerung ergibt sich durch die Zunahme der Verkehrsbewegungen im Bereich der Taubentalstraße und Straße Neuland. Ruhestörungen während der Bauzeiten sind ebenfalls möglich.

Von einer weiteren *Betroffenheit der Umweltgüter:* Durch geplante Bebauung wird das Ziel sparsamer Umgang mit der Ressource Boden verfolgt. Damit sind die Folgen für die Umwelt beschränkt auf bereits innerstädtisch liegenden Raum, der gemäß Flächennutzungsplan bereits für Wohnbauflächen vorgesehen ist. Durch die lokal begrenzte Veränderung innerhalb des städtischen Raumes sind keine nachhaltig negative Eingriffe in den Naturhaushalt zu erwarten. Durch die Überbauung des Bodens

innerhalb des städtischen Raumes wird sparsam mit der Ressource Boden umgegangen. Die Veränderungen für Bodenwasserhaushalt und Kleinklima sind aufgrund der bereits bestehenden umgebenden Bebauung unspezifisch.

Betroffenheit der Wohnbevölkerung wird nicht ausgegangen.

Die vorhandenen, mit PAK und Schwermetalle verunreinigten Auffüllungen im Bereich von 2 Bombentrümmern werden ausgebaut und entsorgt.

3 Beschreibung des Planungsgebiets

3.1 Bautechnische Erläuterung

Topographie

Das Stadtgebiet fällt von Osten (Alpenstraße) nach Nordwesten (Kaufbeurer Straße) um ca. 4,50 m ab. Damit liegt das Baugebiet im abfallenden Gelände, wobei die Höhenunterschiede im Norden ca. 3 m (begleitend zur Taubentalstraße) und im Süden (begleitend zur Straße Neuland) ca. 1,65 m betragen.

Untergrundverhältnisse

Im Rahmen der geotechnischen Untersuchungen wurde ein relativ gleichmäßiger Untergrundaufbau, bestehend aus vier maßgeblichen Bodenschichten, festgestellt.

Unter ca. 30-65 cm starken Mutterboden folgt bis 0,8-1,1 m Tiefe eine lehmige bzw. feinsandige Deckschicht. Unter dem Decklehm liegt bis 2,2-2,8 m Tiefe eine rd. 1,4 - 1,7 m starke sandige, schwach schluffige bis schluffige Kiesschicht. Unter dem Kies stehen tonige, schluffige und feinsandige Tertiärböden in Wechsellagerung an.

Grundwasser / Schichtwasser

Vorherrschende Grundwasserfließrichtung verläuft vermutlich von Südosten nach Nordwesten.

Bei Bohrungen im nordwestlichen und westlichen Bereich des Baugeländes wurde Grundwasser in ca. 1,9 bzw. 1,38 m Tiefe in der Kiesschicht angetroffen und nach Bohrende unverändert eingemessen. Das entspricht einem Grundwasserstand bei rd. 549,1 mNN. Im östlichen Bereich des Baugeländes wurde kein Grundwasser angetroffen.

Beim Grundwasser dürfte es sich um ein verstärktes Schichtwasser, in Abhängigkeit zur aktuellen Niederschlagsmenge, handeln. Der unmittelbare Zufluss wird eher gering sein. Allerdings ist die Kiesschicht offenbar so großflächig ausgebildet, dass von einem stetigen Nachfluss auszugehen ist. Am stärksten betroffen dürfte der westliche und nordwestliche am tiefsten liegenden Geländebereich sein, während im höheren Geländebereich im Nordosten weniger Grundwasser auftreten wird.

Zu- und Abfluss von Oberflächenwasser (Niederschlags- und Schmelzwasser)

Im Bereich der Taubentalstraße (Ostteil) und Alpenstraße (Südteil) befindet sich der sog. Taubentalgraben (ab Alpenstraße verrohrt), welcher insbesondere der Ableitung von Niederschlags- und Schmelzwasser aus dem südöstlichen Gemarkungsbereich von Schwabmünchen in den Feldgießgraben dient. Anfang 2006 kam es infolge extremer Witterungsbedingungen (überstarker Schneefall, gefrorener Boden, Schneeschmelze und Niederschlägen) zu einem in diesem großen Ausmaß erstmaligen Schmelzhochwasserereignis im südlichen Stadtgebiet Schwabmünchen. Aufgrund der extremen Wet-

terbedingungen und einem damit infolge der vorhandenen Geländetopografie verbundenen verstärkten großflächigen Zufluss von Oberflächen-/Schmelzwasser aus südlichen Gebieten (Taubental) war der Taubentalgraben nicht mehr in der Lage, die Wassermassen aufzunehmen. Als Folge ergab sich im Stadtbereich südlich der Alpenstraße eine Überschwemmung.

Das gegenständliche Baugebiet, Fl.Nr. 767, einschließlich der angrenzenden Bebauung wurde durch vorsorgliche Abdämmmaßnahmen der Feuerwehr vor einem Zufluss von Schmelzhochwasser geschützt. Lediglich im südwestlichen Bereich der Flurnummer 767 (= Mayer-Wiese südlich der Taubentalstraße) hat sich aufgrund der Geländetopografie sowie Tiefpunktlage abfließendes Oberflächenwasser gering angestaut. Hierbei handelte es sich aber ausschließlich um Oberflächenwasser / Schmelzwasser, das auf der Wiese entstand und um kein zufließendes Oberflächenwasser von außen. Das derzeitige Wiesengrundstück Fl.Nr. 767 war im Jahr 2006 von dem Schmelzhochwasserabfluss aus dem Taubental nicht betroffen.

Im Zuge der Erschließung des Bebauungsplanes Nr. 35 „Bauzeile südlich der Taubentalstraße“ wurde am bestehenden Geländetiefpunkt (im Nordwesten der Taubentalstraße) ein Einlaufschacht mit Anschluss an den bestehenden Mischwasserkanal der Taubentalstraße errichtet, um im Falle ungünstiger Witterungsverhältnisse eine schadlose Beseitigung dieses zufließenden Oberflächenwassers (Niederschlag-/Schmelzwasser) aus dem Bereich der Wiesenfläche sicherzustellen.

Durch das neue Baugebiet soll nun diese Wiesenfläche bebaut werden. Durch die vorgesehene Bebauung/ Erschließung sowie der erforderlichen Kanalisation wird das auf im Baugebiet anfallende Schmelz- / Niederschlagswasser aufgefangen und in die Mischwasserkanalisation abgeleitet. Somit wird die Wasseransammlung von Schmelzwasser / oberflächlich abfließendes Niederschlagswasser am nordwestlichsten Punkt der Flurnummer 767 unterbunden.

Die Frage der grundsätzlichen Betroffenheit der Mayer-Wiese von Überschwemmungen bei einem Hochwasserereignis HQ100 im Taubental, ist durch die Fa. Steinbacher-Consult (Neusäß) untersucht worden.

Die Fa. Steinbacher-Consult kommt zu dem Ergebnis, dass die Mayer-Wiese durch ein HQ100-Ereignis aus dem Einzugsgebiet Taubental bzw. dessen Schmelzhochwasserabfluss nicht betroffen ist. Unter der Annahme eines nicht beeinflussten Oberflächenabflusses fließt der wesentliche Teil des Taubentaleinzugsgebietes über eine bestehende Bahnunterführung bereits an der südlichen Entlastungsstraße Richtung Westen ab. Nur das verbleibende nördliche Teileinzugsgebiet und der Abfluss über bestehende Durchlassverrohrungen im Bereich der südlichen Entlastungsstraße fließen in Richtung der Bebauung an der Taubentalstraße ab. Die Abflussmengen können oberflächlich bzw. durch die weitere Ableitung über eine bestehende Regenwasserverrohrung schadlos an dem geplanten Baugebiet vorbeigeleitet werden. Diesbezüglich wurde auch durch die Stadt Schwabmünchen die Zuleitung des Oberflächenabflusses und die Ableitungsfähigkeit des Einlaufbauwerkes verbessert.

Von Seiten der Stadt Schwabmünchen ist die Leistungsfähigkeit dieses Einlaufbauwerkes auch während eines Hochwasserereignisses sicherzustellen. Für Ereignisse die das betrachtete Bemessungsereignis übersteigen ist eine schadlose Ableitung der Zuflussmengen jedoch nicht auszuschließen. Ein Hochwasserschutz angepasstes Bauen ist jedem Bauwerber freigestellt, darf jedoch nicht zu einer negativen Beeinträchtigung von Dritten führen. Hochwasserschutz beinhaltet auch die Berücksichtigung von Einflüssen aus Grundwasser.

Beurteilung der Baugrundsituation, Gründung von Wohngebäuden

Im Hinblick auf die Wohnbebauung erlaubt der Bodenaufschluss mit den sehr großen Abständen nur eine allgemeine Beurteilung.

Für nicht unterkellerte Wohnhäuser steht mit der Kiesschicht ab etwa 0,8 - 1,1 m unter OK Gelände ein tragfähiger Baugrund an. Außenliegende Fundamente müssen frostfrei mind. 1,2 m tief ab OK Gelände gegründet werden. Innenliegende Fundamente sollten mind. in den tragfähigen Kies einbinden. Zur Herstellung des Fußbodenunterbaus muss der Oberboden abgetragen werden. Auf dem steifen bis halbfesten Decklehm kann ein Schotter bis UK Fußboden eingebaut werden.

Die Gründungssohle unterkellerten Wohnhäuser wird in rd. 2,5-3 m Tiefe liegen und damit überwiegend wahrscheinlich schon im Tertiär, im westlichen Bereich vielleicht auch noch im Kies. Zum Schutz der Keller vor drückendem Grundwasser müssen die Keller als wasserdichte Wannen geplant werden. Außerdem kann der fertige Fußboden des Erdgeschosses bis zu + 0,60 m über der Straßenachse liegen, um somit einen vorsorglichen Schutz gegen das eventuell abfließende Oberflächenwasser im hängigen Gelände bedingt durch Starkregenereignisse zu ermöglichen.

Altablagerungen, Altstandorte und Altlasten

Die Stadt Schwabmünchen hat die Fa. Ingenieurgesellschaft Augsburg mbH (IGA) mit der gutachterlichen Untersuchung des Baugrundes auf Altlasten beauftragt. Das Gutachten liegt, datiert auf den 06. 06. 2011 (Projektnummer 1505), vor.

Im Zuge der Baugrunduntersuchung sind auf dem Gelände keine altlastenverdächtige Flächen erkundet worden. Auf Aussagen von Anwohnern stellen jedoch 2 kleine Geländemulden im Südwesten des Geländes einen alte verfüllten Bombentrichter dar, in den Hausmüll und Tierkadaver vergraben wurde.

Diese Geländemulden sind durch Sondierbohrungen untersucht worden. Hierbei sind Auffüllungen bis zu einer Tiefe von 2,4 m aus Schluff mit organischen Beimengungen mit Asche und Ziegelreste festgestellt worden. Die Beprobung des Bodens hat einen erhöhten Schadstoffgehalt an PAK und Schwermetalle ergeben.

Eine vertikale Verteilung der PAK sowie der Schwermetalle ist nicht festgestellt worden. Eine horizontale Verfrachtung kann dagegen nicht ausgeschlossen werden. Die Gefährdung des Schutzgutes Grundwasser kann deshalb aufgrund der vorliegenden Daten nicht vollständig ausgeschlossen werden.

Der Gutachter empfiehlt die komplette Entfernung der Auffüllung. Die Stadt Schwabmünchen wird dieser Empfehlung folgen.

Darüber hinaus wird die Stadt Schwabmünchen im Vorgriff zum Ausbau der Erschließung den Geltungsbereich von einer Fachfirma flächig nach evtl. im Untergrund verborgenen Bomben aus dem 2. Weltkrieg absuchen lassen.

Eine Abstimmung mit dem Landratsamt Augsburg, Staatliches Abfallrecht, Bodenschutzrecht wird im Vorgriff zu Erschließungs – und Baumaßnahmen durch die Stadtverwaltung Schwabmünchen herbeigeführt.

3.2 Ver- und Entsorgung

Abfallentsorgung / Abwasserbeseitigung / Niederschlagswasserbeseitigung

Die Müllbeseitigung wird zentral durch den Landkreis Augsburg vorgenommen.

Das Baugebiet wird im Mischwassersystem entwässert werden. Die vollbiologische Kläranlage der Stadt Schwabmünchen kann die zusätzlichen Abwassermengen erfassen. Verschmutztes Niederschlagswasser muss in die Mischwasserkanalisation abgeleitet werden.

Die Bodenverhältnisse im Bereich dieses Bauleitplanes sind für eine Versickerung von gesammeltem, unverschmutztem Niederschlagswasser gemäß Bodengutachten der Fa. Geo Hydro Bau Consult Starnberg, vom 21. 07. 2009, nicht geeignet. Wesentliche Aussage des Gutachtens ist, dass die Versickerung von Oberflächenwasser nach dem Regelwerk der ATV-DVWK-A 138 bedingt durch die bindigen Bodenschichten nicht zulässig ist. Damit ist eine Versickerung, bedingt durch das hoch anstehende Schichtwasser (1,4 – 1,9 m unter GOK), nach dem Regelwerk der ATV-DVWK-A 138 nicht zulässig, da ein Abstand von HHW zu Unterkante Versickerungsanlage von 1 m eingehalten werden sollte. bzw. der Abstand zwischen der Oberkante der Filterschicht und dem mittleren höchsten Grundwasserstand 1,5 m Abstand nicht unterschreiten darf. Auch eine flächige Versickerung von Niederschlagswasser bzw. Versickerung über Mulden ist nur bei geringen Niederschlagswassermengen möglich.

Um aber trotzdem einen verzögerten Abfluss des Niederschlagswassers zu erreichen, sind Rückhaltemaßnahmen vorzusehen. Hierzu eignen sich vor allem ökologisch gestaltete Rückhalteteiche und Regenwasserzisterne, die alle mit Überlauf vorzusehen sind, um das Wasser gedrosselt in die Mischwasserkanalisation abzuleiten. Bezüglich des Umganges mit Regenwasser ist die Anwendung des Merkblattes DWA-M 153 zu beachten.

Verschmutztes Niederschlagswasser ist aus Gründen des Gewässerschutzes zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Misch- bzw. Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen (dies gilt auch für Bereiche, die im Trennsystem entwässert werden).

Wasserversorgung / Löschwasserversorgung

Von dem Bauvorhaben ist kein Wasserschutzgebiet betroffen.

Die Stadt Schwabmünchen besitzt eine eigene Wasserversorgungsanlage. Die Wasserversorgung des Baugebietes ist durch die bestehende Wasserversorgungsanlage in ausreichendem Umfang sichergestellt.

Die Trink- und Löschwasserversorgung (Grundversorgung) für den Planbereich ist durch die, in der Taubentalstraße verlegten Wasserleitung ausreichend vorhanden. Dies umfasst auch das erforderliche Hydrantennetz.

Energieversorgung / Fernmeldeanlagen

Das gegenständliche Planungsgebiet kann über die Taubental- und Alpenstraße an das übergeordnete Stromnetz / Fernmeldeanlagen angebunden werden.

Die Stromversorgung des Baugebietes erfolgt durch die LEW Augsburg durch Erweiterung des 1-kV-Kabelnetzes aus der Transformatorstation Nr. 118 E 1 „Taubentalstraße“ — welche außerhalb des Geltungsbereiches liegt. Für die Neubauten sind Kabelanschlüsse geplant.

Die Stadt ist an das Ferngasnetz der ERDGAS-SCHWABEN GmbH angeschlossen. Die Versorgung des Plangebietes mit Erdgas ist durch die in der Taubentalstraße liegende Erdgasleitung gegeben.

4 Städtebauliche und grünordnerische Konzeption

Städtebauliche Ordnung / gestalterische Festsetzungen

Die bisherige landwirtschaftliche Nutzung der Wiesenfläche wird aufgegeben und gemäß Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche entwickelt. Wesentliches städtebauliches Merkmal des Baugebietes ist die Festlegung eines Wohngebietes mit aufgelockerter Siedlungsstruktur, das sich in das bestehende Stadtgebiet ohne Zäsur einfügt. Die verschlungen geführte neue Erschließungsstraße schafft wechselnde Blickbeziehungen, die durch punktuelle Grünstrukturen ergänzend hervorgehoben werden.

Die aufgelockerte Bebauung wird durch die mehrheitlich festgesetzte GRZ von 0,35 festgeschrieben. So kann auch bei Doppelhausbebauung der Grundstücke wie auch der möglichen 50-prozentigen Überschreitung der GRZ keine verdichtete Bebauung entstehen.

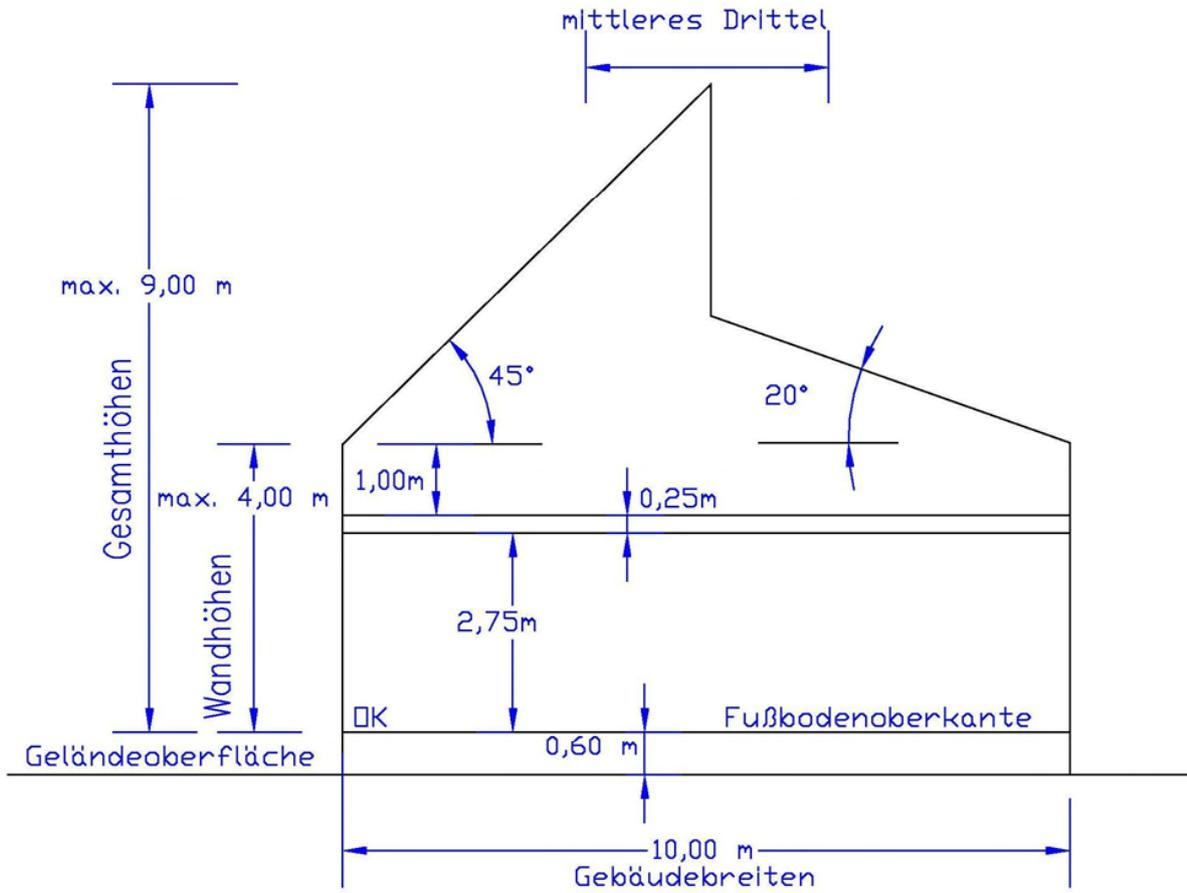
Um die Verwertbarkeit der Baugrundstücke möglichst eng am Markt zu orientieren, sind die baulichen Beschränkungen begrenzt auf die Höhenentwicklung der Gebäude (durch maximale 2-Geschossigkeit mit nach oben begrenzter Wand- und Firsthöhe). Dachform und Firstrichtung sind freigestellt. Die Grundstücke sowie die Baufenster sind so bemessen, dass die Dachflächen und Fassaden optimiert nach Süden zur Nutzung von Solarenergie ausgerichtet werden können.

Bezüglich der gestalterischen Festsetzungen ist der Rahmen durch die getroffenen Festsetzungen weit gesteckt und auf die, für das Stadt- und Wohngebiet minimale Erfordernis zur gegenseitigen Anpassung beschränkt. Durch die innerstädtische, aber dezentrale Lage des Baugebietes, besteht die Möglichkeit gegenwärtige aktuelle Bau-trends Raum zur Umsetzung zu geben.

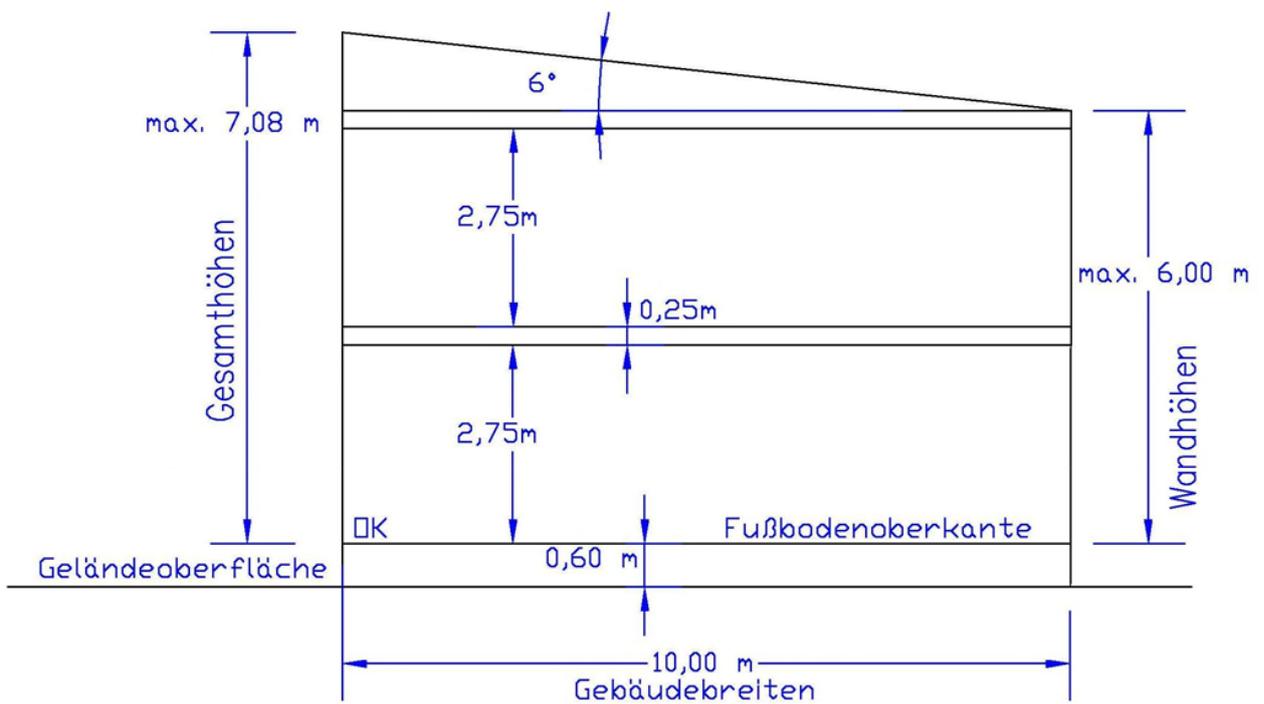
Bei der Farbgebung der Gebäude wird auf ein harmonisches Gesamtbild in die bauliche Umgebung Wert gelegt. Aus diesem Grund sind extrem grelle oder dunkle Farben (wie z. B. schwarz, dunkelgrau), Holzblockweise, bestimmte Formen der Fassadenverkleidung nicht zulässig.

Generelles Ziel der Festsetzungen ist den Bauwerkern einen möglichst hohen gestalterischen und energietechnischen Spielraum einzuräumen.

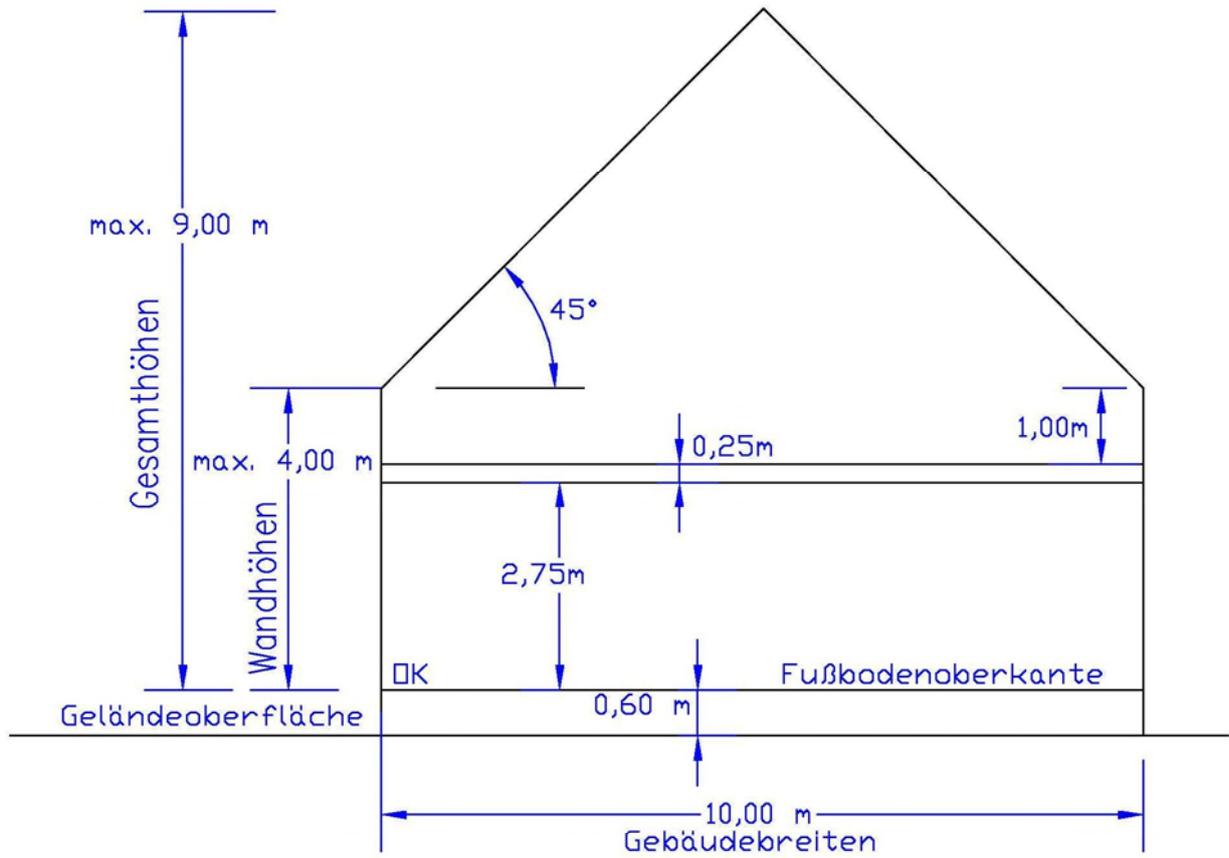
Versetztes, steilgeneigtes Pultdach



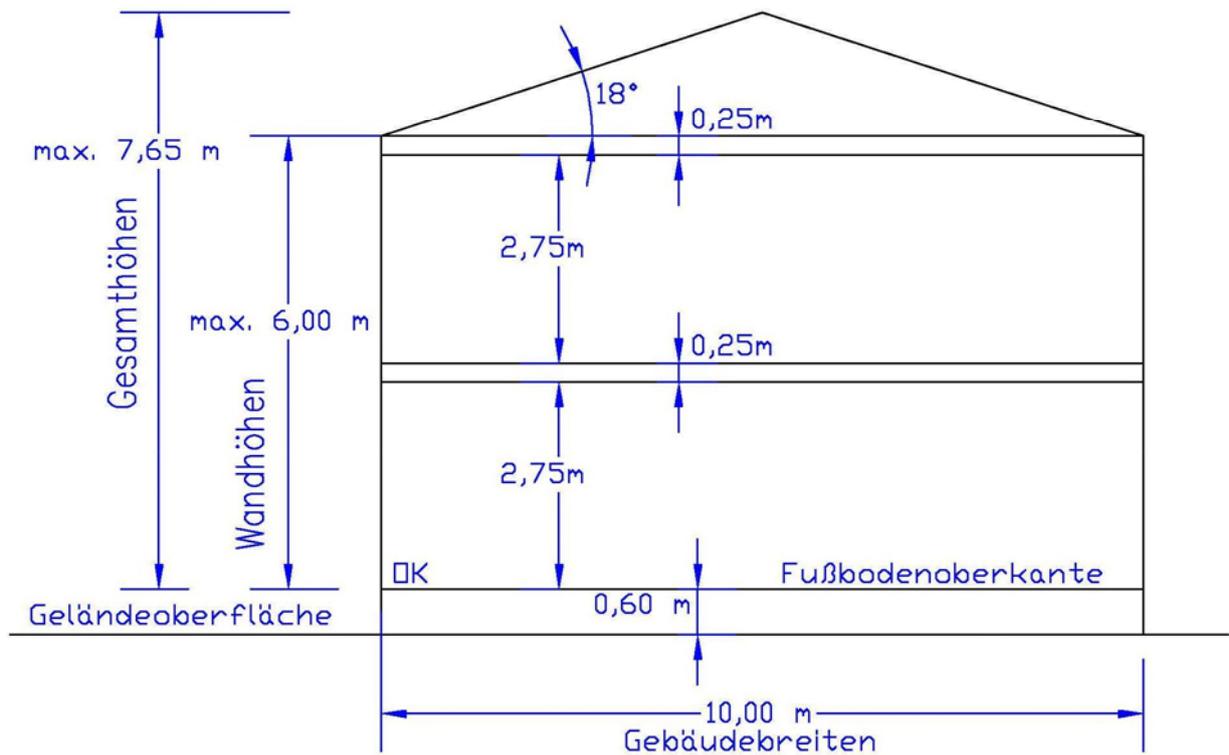
Flachgeneigtes, einseitiges Pultdach



Satteldach



Flachgeneigtes Satteldach



Erschließung des gegenständlichen Baugebietes

Im Erschließungskonzept des Bebauungsplanes Nr. 35 ist die Erschließung des gegenständlichen Baugebietes bereits vorbereitet worden, sodass durch eine geplante Straße die Anbindung an die Taubentalstraße im Norden und im Süden an die Alpenstraße erfolgt. Desweiteren wird das Baugebiet an die Straßen „Neuland“ und „Bürgerweg“ angebunden. Alle Straßen sind als verkehrsberuhigte Straßen geplant. Durch die Erschließungskonzeption werden für den bereits bestehenden Gebäudebestand am Bürgerweg und Straße „Neuland“ Erschließungen über den Bestand hinaus vermieden.

Zur Entlastung des öffentlichen Straßenraumes müssen auf privaten Flächen Stellplätze erstellt werden. Hiernach sind pro Wohneinheit 2 Stellplätze zu erstellen.

Müllfahrzeuge und Rettungsfahrzeuge können das Baugebiet problemlos an- und durchfahren. Auch die geplanten Fuß- und Radwege können durch ihre Breite von 3,5 bis 4 m von Fahrzeugen des Bauhofes befahren werden.

Der Straßenraumquerschnitt der Erschließungsstraßen ist auf 6 m und 8 m Breite festgesetzt. Im Bereich der Einmündung der Straße „Neuland“ in die Alpenstraße ist der festgesetzte Straßenraumquerschnitt auf 9,25 m aufgrund der erforderlichen Kurvenaufweitungen für Müllfahrzeuge in Verbindung mit Begegnungsverkehr und sichere Fußgängerführung in einem abschüssigen Einmündungsbereich erweitert.

Für die fußläufige Erschließung und Anbindung bestehen vielfältige Möglichkeiten. Neben der Nutzung der verkehrsberuhigten Straßenräume sind am nordöstlichen und westlichen Rand des Geltungsbereiches Fußwegtrassen vorgesehen. Damit kann das Baugebiet nach allen Richtungen auf relativ kurzen und sicheren Wegen gequert werden. Zur sicheren Querung des Bürgerweges durch Fußgänger auf dem westlichen Fußweg soll im Rahmen der Straßenausbauplanung der Straßenquerschnitt auf die Straßenbreite des Bürgerweges (ca. 3,5 bis 4 m) verengt werden. Allerdings ist hierbei der erforderliche Kurvenradius zur zukünftigen Erschließung der Fl.Nr. 760/2, 761 und 765 nördlich des Bürgerweges zu beachten.

Die Fußwegtrassen weisen aufgrund der erforderlichen technischen Erschließung mit Wasser, Kanal, Strom, Fernmeldekabel, evtl. Gas eine Breite zwischen 3,5 bis 4 m auf. Die befestigten Fußwegflächen werden aber auf 2 bis 2,5 m Breite begrenzt. Die verbleibenden Flächen werden als Grünflächen ausgestaltet.

Generell sind aber die Aufgliederung der Straßenräume und Fußwegtrassen mit Fahrbahn/ Fußweg, Parkraum, Grünstreifen, Bäume sowie Verengungen nur als planzeichnerische Hinweise erfasst. Die detaillierte Aufteilung der Straßenräume / Fußwegtrassen wird die Stadt Schwabmünchen erst im Zuge der Ausbauplanung festlegen.

Zukünftige Erschließung der Flurnummern 760/2, 761 und 765

Am der westlichen Geltungsbereichsgrenze schließen außerhalb des Geltungsbereichs die Flurnummern 760/2, 761 und 765, Gemarkung Schwabmünchen, an. Diese Flurnummern werden im Bestand durch einen ca. 3 m breiten Schotterweg erschlossen. Durch die gegenwärtige Planung wird durch eine Fußwegtrasse von 4 m Breite die Option für eine spätere Erschließung der Flurnummern 760/2, 761 und 765 vorbereitet. Der Zeitpunkt für die Erschließung ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht bekannt.

Grünordnerische Festsetzungen

- Festsetzungen zur Durchgrünung

Durch straßenbegleitende Baumgruppen wird der geschwungene Straßenverlauf räumlich wie auch in dem Ziel Verkehrsberuhigung unterstützt. Hierbei können sowohl Bäume der Wuchsklasse I wie II vonseiten der Stadt Schwabmünchen gepflanzt werden. Die Offenheit der Wuchsklassen soll einen bedarfsorientierten Einsatz an Baumarten (Leitungstrassen, optimiert Nutzung von südexponierten Dachflächen, Anpassung an die Ausbauplanung) ermöglichen. Aus diesem Grund ist auch nur die Gesamtzahl der im öffentlichen Straßenraum zu pflanzenden Bäume in der Satzung erfasst.

Die planzeichnerisch dargestellten Bäume sind nur planzeichnerische Hinweise. Ihr Standort kann somit an die Straßenraumgestaltung sowie bauliche Nutzung der Grundstücke individuell angepasst werden. Art und Umfang der Durchgrünung privater wie öffentlicher Flächen / Räume werden ausschließlich über die textlichen Festsetzungen festgelegt.

Die Festlegung zur Pflanzung von Bäumen im privaten Bereiche anteilig zur Grundstücksfläche soll die für das Stadtgebiet wichtige allgemeine Durchgrünung zur generellen Verbesserung der Lufthygiene unterstützen. Für die standortgerechten und heimischen Bäume (allerdings in Anpassung an den städtischen Raum) ist eine Pflanzliste beispielhaft unter Hinweise vorgegeben.

- Durchlässigkeit der Einfriedungen (§ 9 Abs. 2 der Satzung)

Für die Tierwelt im städtischen Raum insbesondere für bodengebundene Arten wie z.B. den Igel ist eine räumliche Vernetzung der Gärten Voraussetzung, um überleben und sich fortpflanzen zu können. Höhenunterschiede über 10 cm können für junge Igel unüberwindbare Hindernisse darstellen. Aus diesem Grund sind Einfriedungen so zu gestalten, dass sie Möglichkeiten des Durchschlupfes bieten. Hierzu reichen zwei bis vier Öffnungen im Zaun mit ca. 10 cm Höhe und 20 cm Breite aus.

Ideal wäre natürlich der generelle Verzicht auf einen Zaunsockel verbunden mit einer Bodenfreiheit des Zaunes bis zu 10 cm. Es bieten sich aber auch anderweitige Lösungsmöglichkeiten im Sinne der getroffenen Festsetzung an, wie z.B.:

- Mehrfache punktuelle Unterbrechung des Zaunsockels auf ca. 20 cm
- Mehrfaches punktueller Anböschungen des Zaunsockels mit gleichzeitiger Bodenfreiheit des Zaunes (zum Sockel) von ca. 20 cm; Neigung der Anböschung maximal 1:2.
- Bei Mauern oder sehr hohen Zaunsockel mehrfaches Verlegen eines oberflächennahen Betonrohres / Betonschale (griffiger Boden) mit lichtem Durchmesser von mind. 30 cm zur unterirdischen Querung der Mauer.

5 Immissionsschutz

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens für den Bebauungsplan Nr. 35 „Bauzeile südlich der Taubentalstraße“ wurden die Taubentalstraße, Kaufbeurer Straße und Alpenstraße im Hinblick auf ihre Lärmauswirkungen seitens des Gutachters Bekon schalltechnisch untersucht. Aus der schalltechnischen Untersuchung mit Datum vom 20.07.2009 kann entnommen werden, dass es bei freier Schallausbreitung in 25 Meter Entfernung von der Straßenmitte zu folgenden Pegeln kommt:

	$L_{m,E25\ tags}$	$L_{m,E25\ nachts}$
Taubentalstraße	54,2 dB(A)	44,1 dB(A)
Kaufbeurer Straße	63,3 dB(A)	53,1 dB(A)
Alpenstraße	56,1 dB(A)	45,9 dB(A)

Damit kann es im gegenständlichen Bebauungsplan an den Wohnhäusern mit den Nr. 15 und 16 bei freier Schallausbreitung zur Überschreitung der Orientierungswerte für den Beurteilungspegel der DIN 18005 von 55/45 dB(A) aufgrund des Straßenverkehrslärmes, ausgehend von der Kaufbeurer Straße, kommen.

6 Angaben über Bauflächen

Das gesamte, innerhalb des Geltungsbereiches liegende Gebiet umfasst

13.423 m² (= 100 %). Hiervon sind festgesetzt:

- Baugrundstücke (Nettowohnbauland): 10.297 m² (77 %)
- Verkehrsfläche mit Verkehrsgrünfläche: 3.126 m² (23 %)

Planzeichnerisch als Hinweis dargestellt sind 16 freistehende Einzelhäuser und ein Doppelhaus. Gemäß Festsetzung sind aber im gesamten Baugebiet sowohl Einzelhäuser wie Doppelhäuser, zulässig. Gemäß den Festsetzungen unter § 4 Abs. 4 können

- bei Einzelhausbebauung pro Einzelhaus zwei Wohneinheiten und
- bei Doppelhausbebauung je eine Doppelhaushälfte eine Wohneinheit vorgesehen werden.

Damit ergibt sich hinsichtlich der Anzahl möglicher Wohneinheiten und Bevölkerungszuwachs nachfolgender Hinweis:

- bei 16 freistehende Einzelhäuser maximal 32 Wohneinheiten

Somit liegt die Summe der maximal zulässigen Wohneinheiten bei **ca. 30 Wohneinheiten**. Pro Wohneinheit werden nach bayerischem Landesdurchschnitt 2,3 Einwohner angesetzt. Dies ergibt maximal ca. **69 Einwohner**.

Die Nettowohnungsdichte, bezogen auf das Nettowohnbauland (10.297 m²), beträgt: 32 WE / 1,0 ha, dies ergibt ca. 32 WE/ha.

Die Bruttowohnungsdichte, bezogen auf die Bruttowohnbaufläche (13.423 m²), beträgt: 32 WE / 1,34 ha, dies ergibt ca. 24 WE/ha.

7 Erschließungskosten

Anfallende Erschließungskosten werden entsprechend den Beitragssatzungen der Stadt Schwabmünchen abgerechnet.