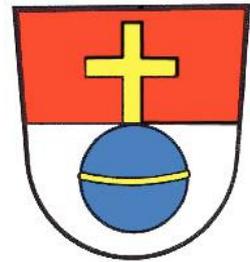


STADT SCHWABMÜNCHEN



BEBAUUNGSPLAN NR. 39 MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

„WOHNBAUGEBIET NORDOST III“

SATZUNG

Fassung vom 29.04.2015

OPLA

Bürogemeinschaft für
Ortsplanung & Stadtentwicklung

Architekten und Stadtplaner
Schaezlerstr. 38, 86 152 Augsburg



Tel: 0821/50 89 378-0
Fax: 0821/50 89 378-52
Mail: info@opla-augsburg.de
I-net: www.opla-d.de

PRÄAMBEL

Die Stadt Schwabmünchen erlässt aufgrund der §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO, GVBl S. 588, BayRS 2132-1-I) sowie des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO, GVBl S. 796, BayRS 2020-1-1-I), folgenden

Bebauungsplan Nr. 39 mit integriertem Grünordnungsplan

„Wohnbaugebiet Nordost III“

als Satzung.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 39 „Wohnbaugebiet Nordost III“ der Stadt Schwabmünchen gilt der vom Büro OPLA, Bürogemeinschaft für Ortsplanung & Stadtentwicklung, ausgearbeitete Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan vom 29.04.2015, der aus den nachstehenden textlichen Festsetzungen und der Planzeichnung einschließlich Planzeichenerklärung besteht.

Für den Geltungsbereich gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist.

A PLANZEICHNUNG

- Hat nur im Zusammenhang mit den Festsetzungen des Textteils Gültigkeit

B FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- Sind dem zeichnerischen Teil angefügt

C DER BEBAUUNGSPLAN BESTEHT AUS:

- der Bebauungsplanzeichnung M 1:1000 in der Fassung vom 29.04.2015
- der Satzung in der Fassung vom 29.04.2015

Beigefügt sind

- die Begründung in der Fassung vom 29.04.2015
- der Umweltbericht als Teil der Begründung in der Fassung vom 29.04.2015
- die Schalltechnische Stellungnahme zur Abwägung des Bebauungsplanes Nr. 39 "Wohnbaugebiet Nordost III" der Stadt Schwabmünchen" der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH mit der Bezeichnung "LA00-083-G23-03-01" vom 08.01.2015

D TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1 Allgemeines Wohngebiet

Die in der Planzeichnung mit **WA A1**, **WA A2** und **WA B** gekennzeichneten Bereiche werden als Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

1.2 Zulässig im WA sind:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

1.3 Nicht zulässig, auch nicht ausnahmsweise zulässig, im WA sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1 Zulässige Grundfläche

Die in der Planzeichnung festgesetzten Werte für die Grund- und Geschossflächenzahl (GRZ und GFZ) sind als Höchstgrenze zulässig, soweit sich nicht aufgrund der im Plan eingetragenen überbaubaren Grundfläche eine geringere Nutzung ergibt.

Die Grundflächenzahl beträgt in den Baufeldern

WA A1; WA A2	GRZ max. 0,3
WA B	GRZ max. 0,4

Die Geschossflächenzahl beträgt in dem Baufeld

WA B	GFZ max. 1,0
-------------	---------------------

2.2 Anzahl der Vollgeschosse

Baufeld WA A1	Einzelhäuser und Doppelhäuser
	Höchstmaß: II oder I + D

Baufeld WA A2	Einzelhäuser und Doppelhäuser
	zwingend II

Baufeld WA B	Einzelhäuser, Doppelhäuser, Hausgruppen
	Höchstmaß: III oder II + D

Im **WA A1** und **WA B** ist das Dachgeschoss als Vollgeschoss zulässig. Im **WA A2** darf bei einer Geschossigkeit von II das Dachgeschoss kein Vollgeschoss sein.

2.3 Höhe baulicher Anlagen

Die in der Planzeichnung im **WA A1**, **WA A2** und **WA B** festgesetzten Werte für die Höhe baulicher Anlagen – Außenwandhöhe (WH) und Gesamthöhe (GH) – sind als Höchstgrenze zulässig.

Folgende maximale Höhen sind im **WA A1/ WA A2** zulässig:

WH max. 6,50 m

GH max. 9,00 m

Bei **Pulldächern** im **WA A1/ WA A2** gelten folgende maximale Höhen:

WH max. 6,50 m

GH max. 7,50 m

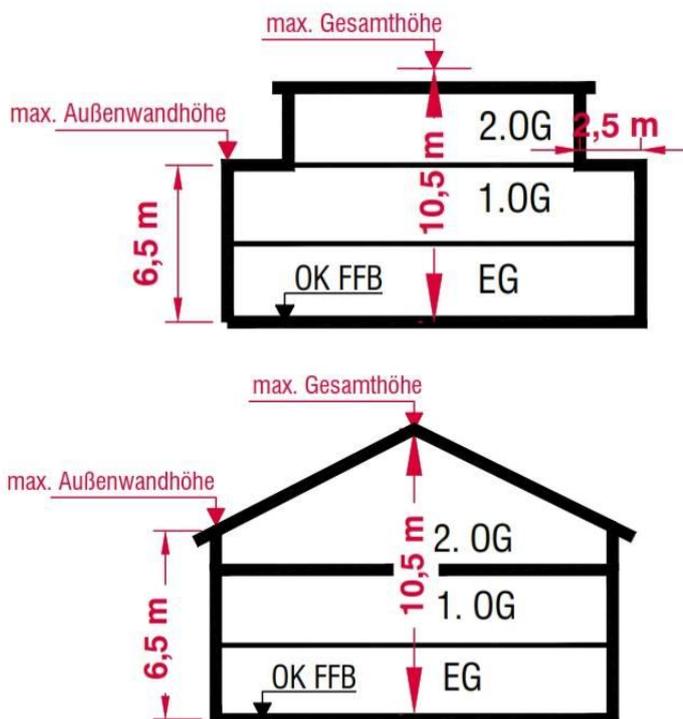
Folgende maximale Höhen sind im **WA B** zulässig:

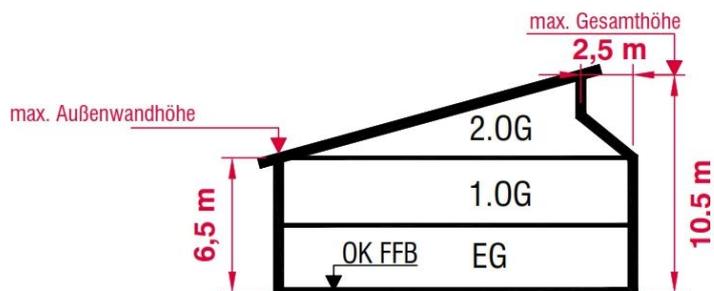
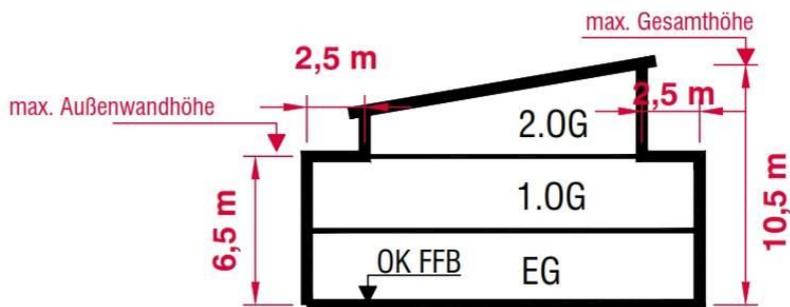
WH max. 6,50 m

GH max. 10,50 m

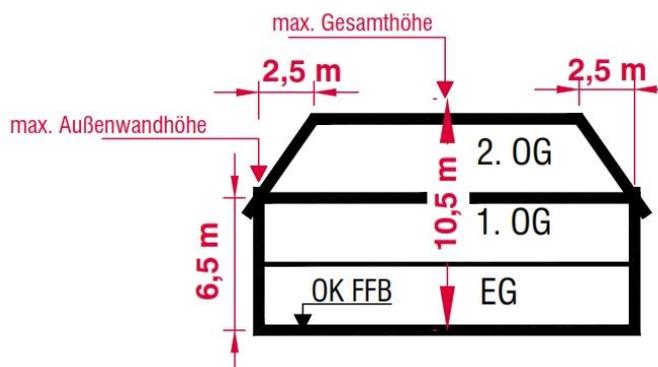
2.3.1 Bei III Vollgeschossen ist das III. Vollgeschoss (wenn sich das III. Vollgeschoss nicht im Dachgeschoss befindet) nur dann zulässig, wenn dieses mindestens 2,5 m von der Außenwand zurückgesetzt ist. (s. folgende Schematische Erläuterungen)

2.3.2 Schematische Erläuterungen (Schnittzeichnungen zu den Höhenfestsetzungen)

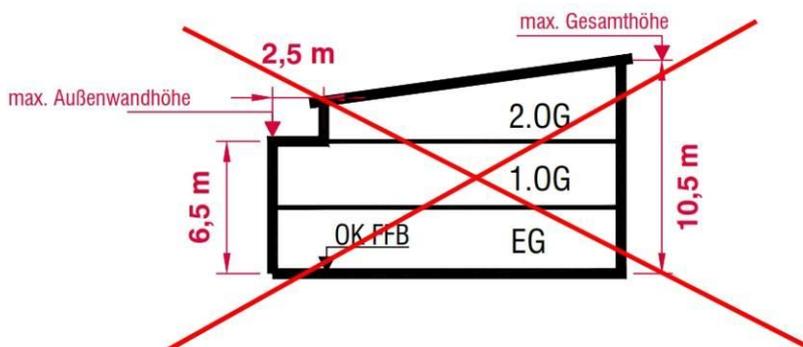




Erläuternde Skizzen o.M., **Zulässig** gem. Satzung, Doppelpult)



Erläuternde Skizze o.M., **Zulässig** gem. Satzung, Längsschnitt Walmdach)



Erläuternde Skizze o.M, **Nicht** zulässig gem. Satzung 3.1.1)

2.4 Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen

Unterer Bezugspunkt für die Gesamthöhe (GH) ist die Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses (OK FFB EG) der Gebäude. Die Oberkante Fertigfußboden

(OK/FFB) des Erdgeschosses darf max. 0,40 m über der jeweils zugeordneten Erschließungsstraße liegen.

Oberer Bezugspunkt für die Gesamthöhe (GH) ist der höchste Punkt der äußeren Dachhaut oder der obere Abschluss der Wand.

Oberer Bezugspunkt für die Wandhöhe (WH) ist der Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante Dachhaut oder der obere Abschluss der Wand.

Bei Pultdächern gilt für die niedrigere Seite die maximale Wandhöhe (WH) und für die höhere Seite die maximale Gesamthöhe (GH).

Beim Bau von Doppelhäusern ist eine einheitliche OK FFB EG der berührenden Grundstücke herzustellen.

3 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

- 3.1 Innerhalb des gesamten räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes gilt die **offene Bauweise (o)** nach § 22 Abs. 2 BauNVO.
- 3.2 Stellplätze, Garagen, Carports sowie untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind generell auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, bis auf folgende Ausnahmeregelung:
-Garagen, Carports und Nebenanlagen müssen einen Abstand von mindestens 3 m zu öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen einhalten.
- 3.3 Die max. zulässige Grundflächenzahl darf im **WA A1, WA A2** und **WA B** durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 Nr. 1 - 3 BauNVO bezeichneten Anlagen (Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird) um bis zu 50 % überschritten werden.
- 3.4 Es gilt die Abstandsflächenregelung gem. Art. 6 BayBO (in der jeweils aktuellen Fassung).

4 ZULÄSSIGE HAUSTYPEN UND HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN

- 4.1 Folgende Gebäudetypen sind in den jeweiligen Baufeldern zulässig:
- | | |
|-----------------------|--|
| Baufeld WA A 1 | Einzelhäuser und Doppelhäuser |
| Baufeld WA A 2 | Einzelhäuser und Doppelhäuser |
| Baufeld WA B | Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen |
- 4.2 Für die überbaubaren Grundstücksflächen **WA A1/ WA A2** sind je Einzelhaus (Einfamilienhaus) max. zwei Wohneinheiten zulässig.
Für die überbaubaren Grundstücksflächen in **WA A1/ WA A2/ WA B** ist bei Doppelhäusern je Doppelhaushälfte max. eine Wohneinheit zulässig.
Für die überbaubaren Grundstücksflächen in **WA B** ist für Hausgruppen (Reihen-, Gartenhof oder Atriumhäuser) pro Hauseinheit max. eine Wohneinheit zulässig.

5 GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

5.1 Fassadengestaltung, Dachgestaltung

Grelle und leuchtende Farben, die RAL-Farben RAL 1026, 2005, 2007, 3024 und 3026 sowie dauerhaft reflektierende Materialien sind für die Dacheindeckung und Außenwände nicht zulässig.

5.2 Werden Hauptgebäude an der Grundstücksgrenze aneinander gebaut, so sind sie mit derselben Dachneigung, Eindeckung, Wand- und Gesamthöhe zu versehen. Bei Nebengebäuden ist die Fassadengestaltung aufeinander abzustimmen.

5.3 Dachaufbauten, Dacheinschnitte

Dacheinschnitte und Gauben zusammen auf derselben Dachfläche sind nicht zulässig. Es ist nur eine Gaubenart je Dachfläche zulässig.

Dachaufbauten sind nur bei Gebäuden mit stark geneigten Dächern (Dachneigung mindestens 30°) zulässig, pro Dachseite dürfen max. 60 Prozent der Dachlänge beansprucht werden.

Alle Gauben müssen jeweils in Material und Farbgebung dem Hauptdach angepasst werden.

Nebenfirste sind zulässig, solange sie sich dem Hauptfirst in Ihrer Dimensionierung unterordnen. Das Längenverhältnis Hauptfirst zum Nebenfirst beträgt mindestens 60 Prozent.

5.4 Einfriedungen

Die Einfriedungen dürfen zum öffentlichen Raum eine max. Höhe von 1,30 m aufweisen. Sockel sind über die natürliche Geländehöhe nicht zugelassen.

Massive Einfriedungen in Form von Beton- oder Mauerwerksbauten sind zum öffentlichen Raum nicht zugelassen.

Die Einfriedungen, insbesondere zwischen den Grundstücken sind wirksam mit heimischen Gehölzen entsprechend der beiliegenden Pflanzliste (siehe E1 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen) zu hinterpflanzen.

5.5 Versorgungsanlagen

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

6 STELLPLÄTZE, GARAGEN, TIEFGARAGEN

6.1 Private Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen, wie wasserdurchlässiges Pflaster, Rasengitter, Rasenpflaster, Rasenziegel, Schotterrassen, Schotter und Rasen.

6.2 Bei Einzelhäusern mit max. 2 Wohneinheiten, Doppelhäusern und Hausgruppen sind 2 Stellplätze je Wohneinheit nachzuweisen. Bei Einzelhäusern mit mehr als zwei Wohneinheiten sind je Wohneinheit 1,5 Stellplätze nachzuweisen, davon mind. 0,5 Stellplätze je Wohneinheit oberirdisch.

6.3 Die Höhe Oberkante Fertigfußboden der Garage (OK FFB GA) darf die Höhe Oberkante Fertigfußboden (OK FFB EG) des Hauptgebäudes nicht übersteigen.

- 6.4 Vor den Garagen ist ab Kante der öffentlichen Verkehrsfläche ein Stauraum von mindestens 6,00 m Tiefe einzuhalten - im Falle eines Einbaus von nach innen öffnenden Garagentoren ist ausnahmsweise ein Mindeststauraum von 5m zulässig - der nicht zur Fläche eines geforderten Stellplatzes von 5,00 m * 2,50 m angerechnet werden darf und zur öffentlichen Verkehrsfläche nicht eingefriedet werden darf.
- 6.5 Tiefgaragen sind nur im Baufenster WA B zulässig. Tiefgaragen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

7 GELÄNDEVERÄNDERUNGEN

- 7.1 Bei der Geländeoberfläche der künftigen Baugrundstücke ist von der Höhenlage der unmittelbar angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche auszugehen.

8 ENTWÄSSERUNG, VERSICKERUNG, VERSIEGELUNG

- 8.1 Das von Dach- und Belagsflächen abfließende unbelastete Niederschlagswasser ist soweit von der Bodenbeschaffenheit möglich auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern. Ist eine direkte Versickerung nicht möglich, sind für unverschmutztes Niederschlagswasser entsprechende Rückhaltemaßnahmen vorzusehen (z.B. in Form von Zisternen, Sickerschächten oder Rigolen). Unbelastetes Niederschlagswasser darf der öffentlichen Kanalisation nicht zugeführt werden.
- 8.2 Verschmutztes Niederschlagswasser ist aus Gründen des Gewässerschutzes zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen.

9 BODENSCHUTZ UND GRÜNORDNUNG

- 9.1 **Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern**
Alle Anpflanzungen sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Fertigstellung der jeweiligen Bebauung und Wegebefestigung durchzuführen.

Ausgefallene Bäume und Sträucher sind auf den gegebenen Standorten spätestens in der folgenden Vegetationsperiode zu ersetzen.

Für alle Anpflanzungen sind die gesetzlich vorgeschriebenen Grenzabstände einzuhalten, sofern diese nicht durch sinnvolle und zweckmäßige Vereinbarungen zwischen den Beteiligten unterschritten werden können.

Die Verwendung von Nadelbäumen ist nicht zulässig.

- 9.2 **Öffentliche Grünflächen**
Spiel- und Bolzplatz

Zusätzlich zu den durch Planzeichen festgesetzten Bäumen sind vier weitere Bäume der I. oder II. Wuchsklasse gemäß Pflanzliste A (s. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen) zu pflanzen.

Straßen- und Wegebegleitende Grünflächen / Baumpflanzungen

Straßen- und Wegebegleitende Grünflächen sind als Rasen bzw. Wiese anzulegen und zu pflegen.

Gemäß Planzeichnung sowie gemäß der Pflanzliste A (s. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen) sind Laubbäume der I. oder II. Wuchsklasse zu pflanzen.

Je Straßenzug ist für die Bäume der zweiten Wuchsklasse nur eine Baumart der Pflanzliste A zu verwenden. Die Baumstandorte können je nach örtlichen Gegebenheiten um bis zu 3 m verschoben werden, es ist jedoch eine gleichmäßige Baumanordnung beizubehalten.

Die Bäume am Ende der Stichstraßen bzw. südlich des Spielplatzes sind mit einheitlichen Baumarten anzulegen. Die Anzahl der Bäume sowie die symmetrische Baumstellung sind beizubehalten.

Pflanzqualität:

Bäume I. oder II. Wuchsklasse: StU 18-20 cm

9.3 Private Grünflächen

Bei Baugrundstücken sind folgende Pflanzungen (gem. Pflanzliste A und C, s. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen) durchzuführen:

- bei Einfamilienhäusern je Grundstück zwei Laubbäume bzw. regionaltypische Obstbäume (Hoch- oder Halbstamm) - wobei ein Baum davon der Wuchsklasse I. bis II entsprechen muss, der zweite ist frei wählbar aus der Wuchsklasse I. bis III
- bei Doppelhäusern und Hausgruppen je Grundstück ein Laubbaum der I. bis III. Wuchsklasse bzw. regionaltypischer Obstbaum (Hoch- oder Halbstamm)
- bei Mehrfamilienhäusern je Mehrfamilienhauseinheit vier Laubbäume I. bis II. Wuchsklasse bzw. regionaltypische Obstbäume (Hoch- oder Halbstamm).

Pflanzqualität:

Bäume: StU 14 – 16 cm,

Obstbäume: StU 12 – 14 cm

Die Baumpflanzung auf den Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (private Ortsrandeingrünung) ist hierauf nicht anrechenbar.

Geschnittene Koniferenhecken (z.B. Thuja-Hecken) sind entlang öffentlicher Wege und entlang der Erschließungsstraßen unzulässig.

9.4 Umgrenzung von Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Private Ortsrandeingrünung)

Innerhalb der als Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzten Bereiche dürfen keine baulichen Nebenanlagen, Verkehrsanlagen oder Stellplätze errichtet werden.

Die Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind gärtnerisch anzulegen und zu pflegen.

Am südlichen Ortsrand sind pro Grundstück mindestens zwei heimische Laubbäume der I. oder II. Wuchsklasse bzw. Obstbäume gemäß der Pflanzliste B und C (s. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen) zu pflanzen. Zudem sind in gruppenweiser und lockerer Anordnung pro Grundstück mindestens 8 Laubsträucher (s. Pflanzliste B, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen) zu pflanzen. Der Pflanzabstand der Sträucher untereinander beträgt dabei ca. 1,50 - 2,0 m.

Am nördlichen Ortsrand sind pro Grundstück mindestens 2 Obstbäume als Halb- oder Hochstamm aus regionaltypischen Sorten mit einem Abstand von mindestens 10 bis 14 m zu pflanzen.

Pflanzqualität:

Bäume: StU 12 – 14 cm

Sträucher: h=80 – 150 cm

10 FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (AUSGLEICHSFLÄCHEN)

- 10.1 Die im Folgenden aufgeführten Flurnummern werden als Ausgleichsflächen festgesetzt und sind diesem Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet.

Für die Kompensation des Eingriffs durch den Bebauungsplan Nr. 39 „Wohnbau- gebiet Nordost III“ sind Flächen für den Ausgleich von 14.104 m² bereitzustellen.

10.2 Ausgleich aus dem Ökokonto

Der Ausgleich erfolgt zu einem Teil aus dem Ökokonto der Stadt Schwabmün- chen. Die Teilfläche der Fl. Nr. 2052/1 Gemarkung Schwabmünchen mit einer Ausgleichsleistung von 7.067 m² (inkl. 3% Verzinsung auf ein Jahr, s. Begründung) wird gemäß § 9 Abs. 1 diesem Bebauungsplan zugeordnet.

Die Maßnahmen auf der Ökokontofläche sind bereits hergestellt. Für die Aus- gleichsflächen ist die im Ökokonto vorgesehene Pflege zu gewährleisten.

10.3 Ausgleich auf Fl. Nr. 2135 (TF) Gemarkung Schwabmünchen, Stadt Schwab- münchen

Der restliche Ausgleich von 7.037 m² erfolgt auf der Teilfläche der Fl. Nr. 2135 Gemarkung Schwabmünchen, Stadt Schwabmünchen und wird gemäß § 9 Abs. 1 BauGB als Ausgleichsfläche festgesetzt und diesem Bebauungsplan zugeordnet.

Entwicklungsziel:

Extensive Wiese mit wechselfeuchten Mulden und auwaldtypischem Waldrand.

Herstellungsmaßnahmen:

- 2 Geländemulden (Oberbodenabtrag von ca. 30 cm mit Abfuhr)
- Laubstrauchbepflanzung zur Waldrandverbesserung

Der auf dem Gelände vorhandene Gehölzbestand ist zu belassen und dauerhaft zu erhalten.

Es sind zwei Geländemulden mit einer max. Tiefe von ca. 30 cm und einer Größe von jeweils ca. 150 - 300 m² zu erstellen. Der Oberbodenabtrag ist vollständig vom Gelände zu entfernen.

Westlich der bestehenden Gehölzstruktur ist eine 2-reihige Laubstrauchbepflan- zung als gestufter Waldrand, aus den Arten folgender Gehölzliste vorzunehmen:

Faulbaum	(Frangula alnus)
Roter Hartriegel	(Cornus sanguinea)
Pfaffenhüttchen	(Euonymus europaeus)
Weißdorn	(Crataegus monogyna und Crataegus laevigata)
Gemeiner Schneeball	(Viburnum opulus)
Echter Kreuzdorn	(Rhamnus cartharticus)

Pflanzqualität:

Kleinbäume: Heister, h=125-150 cm

Sträucher: h=80 – 150 cm

Es ist ausschließlich autochthones Pflanzgut zu verwenden. Die Pflanzung hat außerhalb der Kronentraufe der bestehenden Pflanzung zu erfolgen.

Entwicklungsmaßnahmen:

I Extensive Wiese (s. Skizze, Begründung, Kap. 8.7.3)

Die Wiesenfläche ist je nach Aufwuchs 1- bis 2 mal pro Jahr zu mähen. Der erste Schnittzeitpunkt hat frühestens ab dem 20.06 zu erfolgen. Das Mähgut ist nach jedem Schnitt vollständig von der Fläche zu entfernen.

Mulchung sowie die Ausbringung von organischen und mineralischen Düngemitteln, Reststoffen aus Agrargasanlagen sowie chemischen Pflanzenschutzmitteln ist auf der Ausgleichsfläche nicht zulässig.

II Sukzessionsfläche (s. Skizze, Begründung, Kap. 8.7.3)

Westlich der bestehenden Gehölzstruktur ist die anliegende Fläche als Sukzessionsfläche zu belassen. Es bedarf keiner Pflegemaßnahmen.

11 IMMISSIONSSCHUTZ

Zugänglichkeit der Normen, Richtlinien und Vorschriften

-DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau, Teil 1: Grundlagen und Hinweise für die Planung", Ausgabe Juli 2002 und Beiblatt 1 zur DIN 18005 Teil 1 Schallschutz im Städtebau; Berechnungsverfahren; "Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung" Ausgabe: Mai 1987

Die genannten Normen und Richtlinien können beim Landratsamt Augsburg zu den üblichen Öffnungszeiten nach Voranmeldung kostenlos eingesehen werden. Sie können ebenso bei der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH (Schaezlerstraße 9, 86150 Augsburg, Tel. 0821-34779-0) nach Voranmeldung kostenlos eingesehen werden.

Alle Normen und Richtlinien sind archivmäßig hinterlegt beim deutschen Patentamt.

12 BEWEHRUNGSVORSCHRIFT

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

13 INKRAFTTRETEN

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

Ausgefertigt

Schwabmünchen, den 11.06.2015

.....
Lorenz Müller
Erster Bürgermeister



E HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

E1 Baum und Strauchpflanzungen – Pflanzlisten

Pflanzliste A

Bäume I. Wuchsklasse

Arten wie:

- Quercus robur (Stiel-Eiche)
- Tilia cordata (Winter-Linde)
- Tilia europaea (Europäische Linde)
- Acer platanoides i.S. (Spitz-Ahorn)
- Juglans regia (Walnuss)

Bäume II. Wuchsklasse

Arten wie:

- Acer campestre (Feld-Ahorn)
- Carpinus betulus (Hainbuche)
- Prunus avium (Vogel-Kirsche)
- Pyrus calleryana i.S. (Chinesische Birne)
- Sorbus aria (Mehlbeere)
- Sorbus intermedia (Schwed. Mehlbeere)

Bäume III. Wuchsklasse, Kleinbäume (Hochstamm)

Arten wie:

- Acer campestre `Elsrijk` (Feld-Ahorn Elsrijk)
- Amelanchier lamarckii (Felsenbirne)
- Crataegus lavalleyi `Carrieri` (Weißdorn)
- Malus i.S. (Zier-Apfel)
- Prunus i.S. (Zier-Kirsche)
- Pyrus yedoensis (Tokyo-Kirsche)
- Sorbus aucuparia (Vogelbeere)

Pflanzliste B

Bäume I. Wuchsklasse

Arten wie:

- Quercus robur (Stiel-Eiche)
- Tilia cordata (Winter-Linde)
- Tilia europaea (Europäische Linde)
- Acer platanoides i.S. (Spitz-Ahorn)
- Juglans regia (Walnuss)

Bäume II. Wuchsklasse

Arten wie:

- Acer campestre (Feld-Ahorn)
- Carpinus betulus (Hainbuche)
- Prunus avium (Vogel-Kirsche)
- Sorbus aria (Mehlbeere)

Sträucher

Arten wie:

- Cornus mas (Kornelkirsche)
- Crataegus monogyna (Weißdorn)
- Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)

- Corylus avellana (Haselnuss)
- Euonymus europaea (Pfaffenhütchen)
- Lonicera xylosteum (gewöhnl. Heckenkirsche)
- Ligustrum vulgare (Liguster)
- Salix caprea (Salweide)
- Sambucus nigra (Holunder)
- Viburnum lantana (wolliger Schneeball)

Pflanzliste C (Obstbäume)

Halbstamm o. Hochstamm in regionaltypischen Arten u. Sorten,
Arten wie:

- Berner Rosenapfel
- Jakob Fischer
- Wettringer Traubenapfel
- Brettacher
- Schweizer Wasserbirne
- Stuttgarter Geißhirtle
- Hauszwetschge
- Wagenheims Frühzwetschge

E2 Niederschlagswasserbehandlung

Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der "Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser" (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV) und die dazugehörigen Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu beachten.

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

Zur Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, wird die Anwendung des Merkblattes DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA) empfohlen.

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

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

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

E3 Versiegelung

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

E4 Altlasten

Altablagerungen, Altstandorte und Altlasten sind im Planungsgebiet nicht bekannt. Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o.Ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das

Landratsamt einzuschalten, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet.

E5 Bodendenkmäler

Denkmäler sind gem. Art. 1 DSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Ihre ungestörte Erhaltung vor Ort besitzt aus Sicht des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege Priorität. Weitere Planungsschritte sollten diesen Aspekt bereits berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken.

Nach Abstimmung mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (BLfD) und der Kreisheimatpflege sind im Rahmen des Ausbaus des Wohngebietes folgende Punkte zu beachten:

- Der Oberbodenabtrag im Planungsgebiet, ggf. auch nur in Teilflächen, muss im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (BLfD) durchgeführt werden. Die Arbeiten sind mit einem Bagger mit breiter zahnloser Grabenschaufel auszuführen.
- Die Arbeiten müssen von einer geeigneten Grabungsfirma durchgeführt werden. Der Bagger muss vom Veranlasser der Bauarbeiten gestellt werden.
- Nach Ergebnis dieser Voruntersuchungen ist über Erhaltung oder Ausgrabung der Denkmäler zu entscheiden. Ist eine Erhaltung – z.B. durch Verschiebung der Baufläche, Überdeckung der Bodendenkmäler, Verzicht auf tiefgreifende Fundamentierung o.ä. – nicht möglich, hat der Planungsträger eine sachgerechte archäologische Ausgrabung im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des BLfD zur Sicherung und Dokumentation aller von der geplanten Maßnahme betroffenen Bodendenkmäler durchzuführen. Grundlage sind die aktuellen Vorgaben zur Dokumentation archäologischer Ausgrabungen in Bayern (http://www.blfd.bayern.de/medien/vorg_doku_arch_ausg.pdf) und ggf. eine Leistungsbeschreibung des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege.
- Der Antragsteller hat alle Kosten der fachlichen Begleitung des Oberbodenabtrags und der Ausgrabungen zu tragen.
- Mit den bauseits erforderlichen Erdarbeiten darf erst begonnen werden, wenn die vorhandenen Bodendenkmäler sachgerecht freigelegt, dokumentiert und geborgen wurden.
- Der Antragsteller hat im Bereich von Denkmalflächen **für alle Bodeneingriffe eine Erlaubnis nach Art. 7 DSchG bei der Unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen**. Diese behält sich ausdrücklich vor, in ihren Bescheid weitere Bestimmungen nachträglich aufzunehmen, Auflagen zu ändern oder zu ergänzen sowie diesen Bescheid jederzeit zu widerrufen.

Derartige Untersuchungen können einen größeren Umfang annehmen und eine längere Planungsphase erfordern. Bei der Verwirklichung von Bebauungsplänen soll grundsätzlich vor der Parzellierung die gesamte Planungsfläche archäologisch qualifiziert untersucht werden, um die Kosten für den einzelnen Bauwerber zu reduzieren (vgl. BayVGH, Urteil v. 4. Juni 2003, Az.: 26 B 00.3684, EzD 2.3.5 Nr. 3 / Denkmalpflege Informationen des BLfD 2004/1 (B 127), 68 ff. [mit Anm. W. K. Göhner]; BayVG München, Urteil v. 14. September 2000, Az.: M 29 K 00838, EzD 2.3.5 Nr. 2). Eine frühzeitige Kontaktaufnahme ist nötig, um Organisationsfragen zu klären. Nur so lassen sich Verzögerungen und Probleme bei der Abwicklung

der Maßnahme vermeiden. Die Stadt Schwabmünchen wird im Zuge der Erschließung des Wohnbaugebietes rechtzeitig mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege das weitere Vorgehen für das gesamte Wohnbaugebiet (z.B. Sondierungen) abstimmen.

E6 Landwirtschaftliche Immissionen

Die Erwerber, Besitzer und Bebauer der Grundstücke im Geltungsbereich haben die landwirtschaftlichen Emissionen der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen, die aus ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und Bearbeitung stammen (Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen), entschädigungslos hinzunehmen.

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

Besonders wird darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelästigung – Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr auch vor 6.00Uhr morgens zu rechnen ist. Zudem sind sämtliche Lärmbeeinträchtigungen jeglicher Art, z.B. während der Erntezeit (Mais- Silage- und Getreideernte, evtl. Zuckerrübenenernte) auch nach 22.00 Uhr zu dulden.

E7 Energie

Bereits beim Neubau an die Nutzung erneuerbarer Energien zu denken sowie energiesparende Alternativen in Betracht zu ziehen und entsprechend in der Bauausführung zu berücksichtigen spart Energie und Kosten („Energiesparen ist Kostensparen“).

Die Stadt Schwabmünchen verfügt seit Januar 2014 über ein integriertes Klimaschutzkonzept mit aufgeführten Zielen, Strategien sowie Maßnahmen und Projekten, welches die Stadt aktiv bei der Energiewende und wichtiger klimapolitischer Ziele unterstützen soll. Anregungen zur Umsetzung einer effizienten Nutzung von Energie, Energieeinsparungspotenziale sowie eine umweltverträgliche und nachhaltige Einführung erneuerbarer Energien lassen sich unter folgendem Link finden: <http://www.schwabmuenchen.de/index.php?id=8538,386>.

Darüber hinaus steht die Regionale Energieagentur Augsburg (REA) als Ansprechpartner für vielzählige Energiethemen (z.B. Wärmedämmung, Regenerative Energienutzung, Heizungstechnik, Verbrauchsanlagen etc.) zur Verfügung. Dazu bietet die Energieagentur entsprechende kostenfreie Energiesprechstunden an, die von den Bauherren zur Realisierung energieeffizienter Gebäude gerne in Anspruch genommen werden können. Link: <http://www.rea-augsburg.de/>. Diese Energieberatung bietet die Möglichkeit über aktuelle Energiestandards, Einsparpotenziale und Umsetzungsmöglichkeiten informiert zu werden.

E8 Barrierefreiheit

Bereits beim Neubau ist an spätere Lebensumstände und -situationen zu denken. Dies erspart nachträgliche, aufwendige und teure Umbauten und ermöglicht einen möglichst langen Verbleib im eigenen Heim und schon jetzt eine starke Erleichterung im alltäglichen Leben. So sind bei Neubauten beispielsweise bereits die ausreichende Breite von Türen und Durchgängen zu berücksichtigen. Zugänge sollten barrierefrei ausgeführt werden, ausreichend Bewegungsflächen im Bädern, Schlafzimmern, Küchen etc. zur Verfügung stehen und darüber hinaus sollten Treppenhäuser und -aufgänge entsprechend ausgeführt werden (möglichst geradlinig, mit Zwischenpodest oder geradläufiger Treppe).

Barrierefreies Bauen nimmt künftig einen immer größeren Stellenwert ein. So soll u.a. Senioren ein möglichst langes und selbstbestimmtes Leben in den eigenen vier Wänden ermöglicht werden. Barrierefreiheit ist jedoch auch unabhängig von Alter oder körperlichen Beeinträchtigungen zu verstehen. Eine Optimierung der Wohnqualität geht mit barrierefreien Bauausführungen einher. Belastungen und Schwierigkeiten im alltäglichen Leben (z.B. Kinderwagen, gebrochenes Bein, Einkäufe in das Haus bringen und vieles mehr) lassen sich vielfach durch eine barrierefreie Gestaltung reduzieren oder sogar vermeiden. Mit einem barrierefrei ausgestalteten Wohnraum ist es möglich, in verschiedenen Lebenssituationen und -phasen das eigene Heim weiterhin zu nutzen und nicht auf andere Alternativen ausweichen zu müssen. Ein steigender Nutzerkomfort sowie die Sicherheit im Alltag gehen mit den Vorzügen einher.

In der Bayerischen Bauordnung (BayBO) sind die Weichen zum barrierefreien Bauen bereits gestellt: Beim Bau von Wohnungen ist Artikel 48 BayBO zu beachten, der die Verpflichtung zur Herstellung der Barrierefreiheit enthält. Um diese Vorschrift zu konkretisieren, hat das Staatsministerium des Innern die neuen Planungsnormen zum barrierefreien Bauen, DIN 18040 Teile 1 und 2, als Technische Baubestimmungen eingeführt. Sie sind ab dem 1. Juli 2013 als bauordnungsrechtliche Anforderungen verbindlich.

Über die Anwendung der Planungsgrundlagen in der Praxis informiert die Bayerische Architektenkammer mit dem Staatsministerium des Innern in Leitfäden für Architekten, Fachingenieure und Bauherren. (Bayerisches Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr).

Link: <http://www.din18040.de/>

Die Bayerische Architektenkammer hat zudem zwei Beratungsstellen für behindertengerechtes Planen und Bauen eingerichtet.

Link: <http://www.byak.de/start/architektur/barrierefreies-bauen>