

---

S T A D T

S C H W A B M Ü N C H E N

---

Bebauungsplan Schwabegg Nr. 5

Für das Gebiet:

"Wohnbaugebiet östlich der Angerstraße"

Schwabmünchen, 12.09.1995  
geändert 13.02.1996  
30.04.1996

Augsburg, 12.09.1995  
geändert 13.02.1996  
30.04.1996

Architekt  
Christian Bosse  
Pflegamtstraße 6  
86830 Schwabmünchen

Grünordnung  
Grünplanungsteam Eger  
Neidhartstraße 10  
86159 Augsburg



Zeichenerklärung

A) Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

0,25 Grundflächenzahl als Höchstgrenze

 0,5 Geschoßflächenzahl als Höchstgrenze

II Zahl der Vollgeschoße (z. B. zwei) als Höchstgrenze

 ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

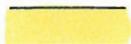
3. Bauweise, Baugrenzen

 Baugrenze

 Hauptfirstrichtung

 Nebenfirstrichtung

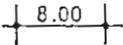
4. Verkehrsflächen

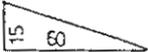
 Straßenverkehrsflächen

 Verkehrsberuhigter Bereich

 Straßenbegrenzungslinie

 P Öffentliche Parkfläche

 Maßangabe zur Regelbreite der Straßenverkehrsflächen

 Sichtdreieck

### 5. Grünflächen

 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz,  
zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

 öffentliche Grünfläche

 Bäume zu pflanzen

 Bäume zu erhalten

 Sträucher zu pflanzen

### 6. Sonstige Festsetzungen

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches  
des Bebauungsplanes

B) Hinweise und nachrichtl. Übernahmen

 Bestehende Grundstücksgrenzen

 Vorschlag zur Teilung der Grundstücke

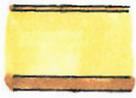
 Vorschlag zur Situierung von Gebäuden

 Vorschlag zur Situierung von Garagen

 Vorschlag zur Situierung von Stauräumen

 Vorgeschlagener Wendekreisradius

Unterteilung des Straßenraumes:



Sicherheitsstreifen

Fahrbahn

Gehweg / Parkstreifen

322/4

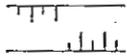
Flurstücksnummer

x 549.54

Höhenpunkte



Höhenschichtlinie



Böschung



Freileitung der LEW (wird abgebaut)

---

Textteil

Aufgrund Paragraph 2 Abs. 1 und Paragraph 9 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), Art. 96 Abs.1 Nr. 15, Art. 98 Abs. 3, Bayer. Bauordnung (BayBO) BayRS 2132-1-I, des Paragraph 1 Abs. 2 des Maßnahmengesetzes zum BauGB, des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) BayRS 2020-1-1-I und des Art. 3 Abs. 2 des Bayer. Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) erläßt die Stadt Schwabmünchen, Landkreis Augsburg, gemäß Paragraph 10 BauGB folgenden Bebauungsplan "Wohnbaugebiet östlich der Angerstraße" im Stadtteil Schwabegg, Bebauungsplan Schwabegg Nr. 5, mit Grünordnungsplan als Satzung:

1. Allgemeine Vorschriften

Paragraph 1 Bestandteile des Bebauungsplanes

Für das Wohnbaugebiet "östlich der Angerstraße" im Stadtteil Schwabegg gilt die vom Architekturbüro Christian Bosse, Pflegamtstraße 6, 86830 Schwabmünchen, am 12.09.1995 ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom 30.04.1996. Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung und dem Textteil mit Festsetzungen, Hinweisen und nachrichtlichen Übernahmen und der Begründung, jeweils in der Fassung vom 30.04.1996.

Paragraph 2 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Planzeichnung.

2. Planungsrechtliche Festsetzungen durch Text

Paragraph 3 Art der baulichen Nutzung

Das Gebiet innerhalb des Geltungsbereiches wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des Par. 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 festgesetzt. Zulässig sind die in Par. 4 Abs. 3 Nr. 2 und 3 aufgeführten Nutzungen (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen), nicht zulässig sind die Nutzungen nach Par. 4 Abs. 3 Nr. 1, 4 und 5 BauNVO.

---

Paragraph 4 Maß der baulichen Nutzung

- (1) Das Höchstmaß für die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschosflächenzahl (GFZ) entspricht den angegebenen Werten in der Planzeichnung soweit sich nicht auf Grund der überbaubaren Fläche eine geringere Nutzung ergibt. Das Höchstmaß darf nicht überschritten werden.
- (2) Bei den Einzelhäusern und Doppelhäusern sind als Höchstmaß zwei Vollgeschoße zulässig, wobei das zweite Vollgeschoß im ausgebauten Dachgeschoß liegen muß.
- (3) Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschoßen als den Vollgeschoßen sind einschl. der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschl. ihrer Umfassungswände der GFZ zuzurechnen (Par. 20 Abs. 3 BauNVO). In Wohnhäuser integrierte Garagen sind von der Geschosflächenberechnung ausgenommen (Par. 21a Abs. 4 BauNVO).
- (4) Pro Wohngebäude sind maximal zwei Wohnungen zulässig.

Paragraph 5 Bauweise

- (1) Im Planbereich gilt die offene Bauweise.
- (2) Garagen, überdachte Stellplätze und etwaige Nebengebäude sind nur innerhalb der Baugrenzen zu errichten. Ausnahmsweise können sie auch an anderer Stelle errichtet werden, wenn dadurch die Belange des Verkehrs und die beabsichtigte Gestaltung des Straßen- und Ortsbildes nicht beeinträchtigt wird.
- (3) Nebengebäude sind mit den Garagen zusammenzubauen und in der Gestaltung mit diesen abzustimmen. Freistehende Nebengebäude (Gerätehäuser bzw. Gartenhäuser) sind bis zu einer Grundfläche von 8 qm zulässig. Zu öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Mindestabstand von 3 m einzuhalten.
- (4) Bei beiderseitigem Grenzanbau der Garagen und Nebengebäude sind diese mit Satteldach giebelseitig zur Grundstücksgrenze zu errichten. Die Garagen einschließlich der Nebengebäude auf beiden Grundstücken sind als ein Gebäude einheitlich zu gestalten. Traufseitig darf an die Grundstücksgrenze nur bei einseitigem Grenzanbau angebaut werden.
- (5) Es gelten die Abstandsflächenregelungen der BayBO.

---

Paragraph 6 Gestaltung der Gebäude

- (1) Dächer  
Bei allen Gebäuden sind nur Satteldächer zulässig. Walm- und Krüppelwalmdächer sind nicht zulässig.
- (2) Dachneigung  
Einzel- und Doppelhäuser sind mit Satteldächern und einer Dachneigung von 42 - 48 Grad zu bauen.
- (3) First  
Der First ist immer über die Längsseite des Gebäudes zu führen. Die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragenen Firstrichtungen für Hauptgebäude sind zwingend. Nebenfirστε sind zulässig, wenn ihre Dachneigung nicht erheblich von der des Hauptdaches abweicht. Sie sind mit einem Giebel abzuschließen. Die Firsthöhe der Hauptgebäude mit zwei Vollgeschoßen darf nicht mehr als 9 m über fertigem Erdgeschoßfußboden betragen.
- (4) Kniestockhöhe, Gebäudebezugshöhe  
Die Höhe des Kniestockes, gemessen an der Außenwand von der Oberkante des Dachgeschoßfußbodens (Rohdecke) bis zum Schnitt von Außenwand und Unterkante Dachsparren, darf bei den Hauptgebäuden mit II 0,75 m nicht überschreiten. Bei den Hauptgebäuden ist ein durch Wandrücksprung höherer Kniestock zulässig, allerdings auf maximal 1/3 der Hauslänge beschränkt. Der fertige Erdgeschoßfußboden darf höchstens 0,60 m über Gehsteighinterkante zu liegen kommen.
- (5) Dachaufbauten  
Dachaufbauten in Form von Dachgauben sind zulässig. Die Summe der Breiten von Dachgauben darf maximal 1/3 der davorliegenden Trauflänge betragen. Dacheinschnitte sind unzulässig.
- (6) Dachüberstände  
Dachüberstände sind am Ortgang bis zu 40 cm zulässig, an den Traufen bis zu 60 cm. Ausnahmen für Hauseingänge und Terrassen sind zugelassen.
- (7) Dachdeckung  
Die Dacheindeckung hat mit Dachziegeln oder Dachpfannen in den Farben rot bis rotbraun zu erfolgen. Glasdächer sind nur zulässig, wenn die Glasflächen 1/7 der Dachfläche nicht überschreiten. Sonnenkollektoren und Voltaiganlagen sind zulässig. Die Dacheindeckung und Dachneigung der Garagen und Nebengebäude muß mit der Eindeckung und Dachneigung des Hauptgebäudes übereinstimmen.

(8) Fassade

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

Paragraph 7 Erschließung der Grundstücke

Die Erschließung der Grundstücke hat ausschließlich über öffentliche Straßen zu erfolgen. Unmittelbarer Zugang zu den Wirtschaftswegen und öffentlichen Grünflächen ist nur durch max. 1,00 m breite Gartentürchen gestattet.

Paragraph 8 Stauraum und Stellplätze für PKW

- (1) Pro Doppelhaushälfte, Einfamilienhaus oder Wohneinheit sind je 2 Stellplätze für Bewohner und Besucher auf eigenem Grundstück, im Rahmen der Bauvorlage nachzuweisen. Notwendige Zufahrtsflächen vor den Garagen dürfen nicht als Stellplatzfläche angerechnet werden.
- (2) Vor Einzelgaragen ist ein Stauraum von mindestens 6 m zur öffentlichen Verkehrsfläche hin anzuordnen. Dieser Stauraum darf zur öffentlichen Verkehrsfläche nicht eingefriedet werden.
- (3) Die Stauräume und die Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Materialien (z. B. Pflaster, Rasenpflaster, wassergebundene Decke) zu befestigen.

### Paragraph 9 Immissionsschutz

Hinsichtlich der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ist mit zeitweiligen Lärm-, Staub- und Geruchseinwirkungen zu rechnen. Jedoch bewegen sich diese bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung im Rahmen des "landläufig Ortsüblichen" und sind mit dem "ländlichen Wohnen" vereinbar. Die landwirtschaftlichen Immissionen sind von den 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 Zuckerrübenernte) auch nach 22.00 Uhr. Das Ausbringen von Gülle, das Befüllen von Fahrsilos und auch die Futterentnahme ist ebenfalls Gegenstand dieser Duldungspflicht.

### Paragraph 10 Einfriedungen

- (1) Die Zaunhöhe entlang der öffentlichen Verkehrsfläche darf 0,9 m Höhe nicht überschreiten. Zaunsockel sind zum öffentlichen Bereich hin nicht statthaft. Zwischen den Baugrundstücken dürfen die Sockel nicht höher als 5 cm über der angrenzenden Bodenoberkante liegen und zwischen Zaun und Sockel oder Zaun und Bodenoberkante muß mindestens 10 cm Bodenfreiheit verbleiben. Mauern sind als Einfriedungen unzulässig.
- (2) Zäune an den Straßenfronten und angrenzend an öffentliche Grünflächen und Wege sind in Holz mit senkrechter Lattung oder Staketen auszuführen. Für die seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind Maschendrahtzäune zulässig.
- (3) Zum Ortsrand bzw. zur Scharlach hin ist die Pflanzung von Formschnitthecken und Koniferenhecken nicht zulässig.

### Paragraph 11 Sichtdreiecke

Die in der Planzeichnung eingetragenen Sichtdreiecke sind von Sichthindernissen aller Art mit einer Höhe von 0,80 bis 2,50 m über dem angrenzenden Fahrbahnrand ständig freizuhalten.

---

Paragraph 12 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. Werbeanlagen mit Laufschrift oder beweglichen Teilen sind unzulässig. Beleuchtete Werbeanlagen zwischen 23 Uhr und 6 Uhr sind nicht gestattet.

Paragraph 13 Behälter für die Abfallbeseitigung

Die Müllbehälter müssen in die Einfriedung integriert werden oder in baulichem Zusammenhang mit dem Hauptgebäude, Nebengebäude oder Garage errichtet werden.

Paragraph 14 Grünordnung

(1) Schutz des Mutterbodens

Der Mutterboden muß gemäß Par. 202 BauGB in nutzbarem Zustand erhalten und vor Vernichtung und vor Vergeudung geschützt werden.

Bei Oberbodenarbeiten müssen die Richtlinien der DIN 18320, 18915 und 18300 beachtet werden.

DIN 18320 - Grundsätze des Landschaftsbaues

DIN 18915 - Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke

DIN 18300 - Erdarbeiten.

(2) Befestigung privater Grünflächen

Auf den Baugrundstücken sind zur Befestigung der Oberfläche nur wasser- und luftdurchlässige Materialien zulässig.

Wasser- und luftdurchlässige Beläge sind:

- Pflaster in Sand oder Kiesbettung mit offenen Fugen
- Rasenpflaster und Rasengittersteine
- Schotterrasen
- Wassergebundene Flächen
- Holzpflaster (ohne Teerölimprägnierung)

(3) Pflanzgebot auf privaten und öffentlichen Flächen

1. Die durch Planzeichen festgesetzten Bäume (Wuchsklasse I und II) und Sträucher müssen mit geringen Standortabweichungen gemäß Pflanzliste und Planzeichen vom Grundstückseigentümer gepflanzt werden. Ausgefallene Pflanzen müssen vom Eigentümer nachgepflanzt werden. Mit Abschluß der Arbeiten an den ersten baulichen Anlagen muß auch die festgesetzte Bepflanzung abgeschlossen sein.

2. Auf Baugrundstücken ist bei je 600 qm pro Grundstück 1 Laubbaum der Wuchsklasse I oder ein Obsthochstamm zu pflanzen.

3. Der Gesamtanteil der Koniferen pro Grundstück darf nicht mehr als 20 % aller gepflanzten Gehölze der Wuchsklasse I und II betragen. Die Anrechnung der Koniferen auf das Mindestpflanzgebot ist nicht statthaft.
4. Für die festgesetzten Strauchpflanzungen gilt als Mindestabstand der Sträucher zueinander 1 m.
5. Die öffentlichen Grünflächen im Straßenbereich sind als Grünflächen oder Schotterrasenflächen anzulegen. Eine Teilversiegelung in Form von Rasenpflaster ist möglich.
6. Als Mindestfläche für die Baumscheiben pro festgesetzten zu pflanzenden Baum der Wuchsklasse I gelten 8 qm und der Wuchsklasse II 4 qm. Die Oberfläche der Baumscheiben sind als Grünflächen bzw. Schotterrasenflächen aufzubauen.
7. Die Mindestpflanzqualität für die Laubbäume der Wuchsklasse I ist wie folgt festgelegt: Hochstämme mind. dreimal verschult, Stammumfang mind. 14 - 16 cm.  
Für Laubbäume der Wuchsklasse II gilt: zweimal verschult, Stammumfang mind. 10 - 12 cm.  
Sträucher sollten mindestens zweimal verschult sein, eine Höhe von mind. 60 - 80 cm aufweisen.

#### 8. Pflanzliste

##### Laubbäume der Wuchsklasse I

Acer platanoides ***	- Spitzahorn
Acer pseudoplatanos	- Bergahorn
Aesculus hippocastanum	- Roßkastanie
Aesculus carnea	- Rotblühende Kastanie
Fagus silvatica	- Rotbuche
Fraxinus excelsior ***	- Esche
Juglans regia	- Walnuß
Obstgehölze als Hochstamm	
Prunus avium	- Vogelkirsche
Quercus robur	- Stieleiche
Tilia cordata ***	- Winterlinde
Tilia platyphyllos	- Sommerlinde

(\*\*\* = Bäume auf öffentlichen Flächen im Straßenraum)

##### Laubbäume der Wuchsklasse II

Acer campestre	- Feldahorn
Betula verrucosa	- Birke
Carpinus betulus	- Hainbuche
Obstgehölze als Halbstamm	
Prunus padus	- Traubenkirsche
Sorbus aucuparia	- Vogelbeere
Sorbus aria	- Mehlbeere

9. Die im Bebauungsplan umgrenzte Wasserfläche ist gemäß Paragraph 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB zu erhalten und gemäß Paragraph 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB im Uferbereich standortgerecht in einer Breite von mindestens 2.0 m zu bepflanzen. Als standortgerecht gilt eine Einzelbaum- und Gehölzgruppenpflanzung mit Arten nach Ziff. 12 sowie die Anpflanzung oder Ansaat mit nachstehenden Uferhochstauden:

Filipendula ulmaria	- Mädesüß
Lythrum salicaria	- Blutweiderich
Lysimachia vulgaris	- Hain-Gilbweiderich
Achillea ptarmica	- Sumpf-Schafgarbe
Solanum dulcamara	- Bittersüßer Nachtschatten
Caltha palustris	- Sumpfdotterblume
Scrophularia umbrosa	- Braunwurz
Epilobium hirsutum	- Zottiges Weidenröschen
Cirsium oleraceum	- Kohldistel
Iris pseudacorus	- Schwertlilie

Flächen mit Uferhochstauden sind extensiv zu pflegen:  
Einmalige Mahd Anfang Oktober, Abtransport des Schnittgutes, keine Düngung.

10. Der Auenstreifen entlang der Scharlach wird als "Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft" festgesetzt.

Es dürfen nur nachfolgende Gehölzarten verwendet werden:

Bäume I. Wuchsklasse

Ulmus glabra	- Bergulme
Quercus robur	- Stieleiche
Fraxinus excelsior	- Gemeine Esche
Salix alba	- Silberweide

Bäume II. Wuchsklasse

Alnus glutinosa	- Schwarzerle
Prunus padus	- Traubenkirsche
Ulmus minor	- Feldulme

Sträucher

Cornus sanguinea	- Gemeiner Hartriegel
Euonymus europaea	- Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
Rhamnus frangula	- Faulbaum
Rhamnus catharticus	- Kreuzdorn
Salix triandra	- Mandelweide
Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	- Gemeiner Schneeball
Ligustrum vulgare	- Liguster
Hippophae rhamnoides	- Sanddorn

Nicht mit Gehölzen bestandene Uferbereiche sind mit Uferhochstauden laut Ziff.11 auf einer Breite von 2.0 m zu bepflanzen oder anzusäen. Die verbleibenden Freiflächen sind mit einer standortgerechten Wiesenmischung mit einem Kräuteranteil von mindestens 20 % anzusäen.

Die Wiesen sind extensiv zu pflegen:

maximal zweimalige Mahd pro Jahr, frühester Zeitpunkt der ersten Mahd Ende Juni, keine Düngung.

Paragraph 15 Bewehrungsvorschrift

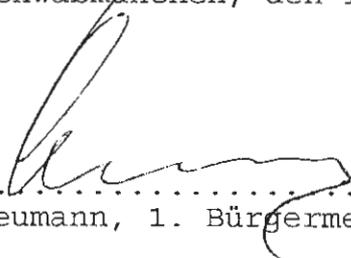
- (1) Mit Geldbuße bis zu DM 1.000.000,- kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer in diesem Bebauungsplan geregelten örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt. Dies sind Paragraph 5 Bauweise, Paragraph 6 Gestaltung der Gebäude, Paragraph 7 Erschließung der Grundstücke, Paragraph 8 Stauraum und Stellplätze für PKW, Paragraph 10 Einfriedungen, Paragraph 11 Sichtdreiecke, Paragraph 12 Werbeanlagen. Rechtsgrundlage für diese Bewehrungsvorschrift ist Art. 96 Abs. 1 BayBO.
- (2) Mit Geldbuße bis zu DM 20.000,- kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes gepflanzte Bäume beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört (Par. 213 BauGB).

3. Schlußbestimmung

Paragraph 16 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt gemäß Par. 12 BauGB mit der Bekanntmachung der Genehmigung des Bebauungsplanes in Kraft.

Schwabmünchen, den 10.07.1996

  
.....  
Neumann, 1. Bürgermeister

## Begründung

### 1. Plangebiet, Planungsrecht, Anlaß der Planung

#### 1.1 Plangebiet

Der Geltungsbereich umfaßt die Grundstücke 323/5, 323/7, 322/4 und Teilflächen der Flurstücksnummern 322/2, 78/14, 322/7, 322/8, 323/10 323/6 und 322, alle Gemarkung Schwabegg sowie Flurstücksnummer 2261/1 der Gemarkung Schwabmünchen.

Das Plangebiet wird im Osten durch die Scharlach begrenzt, im Norden durch den bestehenden Wassergraben (Dorfgraben), im Westen durch die Angerstraße und die östliche Grundstücksgrenze des Anwesens Angerstraße 4 sowie im Süden durch die nördliche Grundstücksgrenze des Anwesens Freiweg 19.

#### 1.2 Planungsrecht

Die Stadt Schwabmünchen besitzt einen genehmigten, wirksamen Flächennutzungsplan. In diesem Plan ist die als Bauland ausgewiesene Fläche als Baufläche Mischgebiet-Dorf dargestellt. Das Baugebiet wird zur Deckung eines dringenden Wohnbedarfs im Sinne des Maßnahmengesetzes zum BauGB in der Fassung vom 28.04.1993 ausgewiesen. Die Wohnbaulandausweisung entspricht einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepaßt.

#### 1.3 Anlaß der Planung

Im Stadtteil Schwabegg besteht seit einigen Jahren eine dringende Nachfrage von einheimischen Bürgern nach Wohnbauland.

### 2. Erläuterung der vorliegenden Planung

#### 2.1 Beschreibung des Planbereiches

##### Lage im Raum

Der Planbereich befindet sich am nordöstlichen Ortsrand des Stadtteiles Schwabegg. Er liegt westlich der Scharlach und nördlich der Kreisstraße A 17. Das Gebiet ist über die örtliche Angerstraße erschlossen. Über diese besteht eine Anbindung an die Ortsdurchfahrt der Kreisstraße A 17 (Freiweg).

##### Naturraum

Das Planungsgebiet gehört der natürlichen Haupteinheit 047 "Donau-Iller-Lech-Platte" an. Es ist den großräumig landwirtschaftlich genutzten, weitläufigen Lech-Wertach-Ebenen zuzuordnen.

##### Reale Vegetation

Derzeit unterliegt der gesamte Bereich der landwirtschaftlichen Nutzung. Baum- und Strauchbestände sind nur innerhalb der angrenzenden Privatgrundstücke vorhanden.

Entlang des namenlosen Grabens an der Nordgrenze des Plangebietes sind neben nitrophilen Grasfluren abschnittsweise Uferhochstaudenbestände mit dominantem Mädesüß zu finden. Beigemischt treten Bach-Nelkenwurz, Beinwell, Wiesen-Knöterich Schlanke Segge und Schwertlilie auf. Kleinflächig finden sich vergleichbare Bestände am Scharlachufer, das überwiegend von monotonen, artenarmen und nitrophilen Grasfluren gesäumt wird. Die Grünlandbestände, die den gesamten Planbereich decken, sind durch intensive landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Der auennahe Standort und der hohe Grundwasserstand spiegeln sich als Standortfaktor nur fragmentarisch in der Artenzusammensetzung wieder.

#### Potentiell natürliche Vegetation

Im unmittelbaren Auenbereich der Scharlach ist der Grauerlen-Auwald (*Alnetum incanae*) als potentiell natürliche Vegetation anzusprechen. Die gewässerfernen Bereiche wären mit einem Hainsimsen-Buchenwald der Südbayern-Rasse (*Luzulo-Fagetum*) bestockt.

#### Boden / Standort

Die anstehenden Gley- und Braunerden-Gley-Böden werden aus stark schluffigen bis tonigen Lehmen gebildet. Die Bodenmächtigkeit beträgt regelmäßig 6 bis 8 dm, ist örtlich auch tiefgründiger. Die Böden sind als mäßig feucht bis sehr frisch anzusprechen und weisen in der Zeit von März/April bis Juni/Juli und im Winter ausgeprägte Feuchte(Naß-)phasen in 30 bis 60 cm Tiefe auf. Die Durchlässigkeit kann mit einem kf-Wert von 10 bis 40, gelegentlich deutlich geringer, angegeben werden.

#### Gewässer

Der Planbereich wird im Norden von einem namenlosen Graben und im Osten von der Scharlach begrenzt. Bei beiden Gewässern handelt es sich um stark begradigte Regelprofilgerinne ohne naturnahe Saumstrukturen. Die benachbarte landwirtschaftliche Nutzung führt zeitweise zu einer Beeinträchtigung der Wasserqualität.

Nach Ermittlungen der Stadt Schwabmünchen war das Gebiet an der Scharlach zu keiner Zeit überschwemmt. Der mittlere Wasserspiegel der Scharlach liegt etwa 1 m unter der Geländehöhe des geplanten Wohnbaugebietes und gleicht sich im Hochwasserfall nach Osten aus.

## 2.2 Beschreibung der Planung

#### Städtebauliches Konzept, Grünordnerisches Konzept

Durch die offene Bauweise mit Einfamilienhäusern und Doppelhäusern und deren steile Dachneigung soll sichergestellt werden, daß das Baugebiet sich in die Landschaft einfügt und die landschaftsgebundene Ortssilhouette erhalten bleibt. Ebenso wird durch die getroffene Festsetzung zum Maß der baulichen

Nutzung (zwei Vollgeschoße, wobei das zweite Vollgeschoß im Dachraum liegen muß) die Einbindung der Bausubstanz in den Landschaftsraum begünstigt. Durch die planzeichnerisch festgesetzten Anpflanzungen wird die Bebauung am Ortsrand optisch aufgelockert.

Die Festsetzung des Auenstreifens entlang der Scharlach als "Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft" und eines Pufferstreifens entlang des namenlosen Baches als "Öffentliche Grünfläche (Paragraph 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)" bewirkt eine deutliche Aufwertung der vorhandenen Fließgewässerstrukturen und trägt den Zielsetzungen des Arten- und Biotopschutzprogrammes nach Stärkung der natürlichen Vernetzungslinien und den Anforderungen der Paragraphen 8 a-c BNatSchG Rechnung. Diese Fläche dient als naturschutzfachlicher Ausgleich für die Bebauung des Plangebietes. In Verbindung mit den nachstehenden Festsetzungen ist ein gleichwertiger und weitgehend ein funktional gleichartiger Ausgleich gewährleistet.

Die Beschränkung der Versiegelung (GRZ 0.25; wasserdurchlässige Befestigung der Park- und Stellplätze im öffentlichen und privaten Bereich, angemessene Erschließungsbreiten) dokumentiert einen verantwortungsvollen und sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

Durch die Einleitung unverschmutzter Oberflächenwässer in die Scharlach bzw. den namenlosen Graben wird das Niederschlagswasser wieder direkt dem natürlichen Kreislauf zugeführt.

Die verbindliche Durchgrünung des Plangebietes mit heimischen, standortgerechten Großbäumen trägt der Ortsrandlage und dem dörflichen Charakter Rechnung.

Die Begrenzung der zulässigen Wohneinheiten je Baugrundstück wird aus dem städtebaulichen Ziel der Dichte abgeleitet und begründet. Es handelt sich bei dem fraglichen Gebiet um ein Ein- bzw. Zweifamilienhausgebiet, das seinem Charakter entsprechend, nur die festgesetzte Anzahl von Wohnungen je Wohngebäude hat. Eine größere Zahl von Wohnungen je Grundstück würde nur durch eine entsprechende massivere Bebauung zu erreichen sein, was wiederum den Charakter eines Ein- bzw. Zweifamilienhauses widersprechen würde. Weiterhin ist die Verkehrserschließung des Baugebietes für ein entsprechend geringes Verkehrsaufkommen dimensioniert. Die Zahl der erforderlichen KFZ-Stellplätze soll dementsprechend gering gehalten werden.

#### Verkehrerschließung

Die Erschließung des Wohnbaugebietes erfolgt von der Kreisstraße A 17 über die Angerstraße. Von hier aus zweigt eine Anliegerstraße in den Planbereich ab, die bei einer evtl. späteren Erweiterung des Baugebietes nach Norden weitergeführt werden kann.

Für Müll- oder Rettungsfahrzeuge besteht die Möglichkeit, über den Wohnweg entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze wieder auf die Angerstraße auszufahren.

Das Wohnbaugebiet wird, ausgenommen die Angerstraße, als verkehrsberuhigter Bereich gestaltet.  
Für den Regelquerschnitt der Angerstraße werden 8,0 m angenommen. Hiervon sind etwa 6 m als befestigte Fahrbahnfläche vorgesehen. Einseitig wird ein Gehweg ausgebildet.  
Für die Anliegerstraße (verkehrsberuhigter Bereich) wird eine Regelbreite von 7,0 m zugrunde gelegt. Als Fahrbahnbreite werden ca. 5 m vorgesehen. Die verbleibenden Flächen sind als Parkplätze und Grünfläche zu gestalten. Im Norden des Wohnbaugebietes ist ein Wohnweg von 3,50 m Breite geplant.

#### Immissionsschutz

Für das Plangebiet ist davon auszugehen, daß durch die Entfernung zur Kreisstraße A 17 und das geringe Verkehrsaufkommen keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind.

Bezüglich des nahegelegenen Flugplatzes ist in den Plangebietten durch die Motorflugzeuge mit Lärmeinwirkungen zu rechnen.

Aufgrund der Bearbeitung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen können zeitweilige Lärm- und Geruchsbelästigungen nicht ausgeschlossen werden. Auf die Regelungen in Par. 9 der Satzung (Textteil) wird hingewiesen.

### 3. Angaben über Bauflächen

#### 3.1 Gebietsgröße

Das gesamte innerhalb des Geltungsbereichs liegende Gebiet (Bruttowohnbauland ohne Angerstraße) umfaßt 1,44 ha = 100,0 %

Davon entfallen auf

Baugrundstücke (Nettowohnbauland)	1,01 ha = 70,1 %
Erschließung (Straßenraum u. Verkehrsgrün)	0,17 ha = 11,8 %
Festgesetzte Grünflächen	0,26 ha = 18,1 %

#### 3.2 Berechnung der Einwohnerzahlen

14 Einfamilienhäuser/Doppelhaushälften  
14 Häuser a 1,2 Wohnungen = 17 Wohneinheiten (WE)  
pro Wohnheit (WE) 2,3 Einwohner (E):

17 WE a 2,3 E = 39 Einwohner

Die Nettowohnungsdichte, bezogen auf das Nettowohnbauland, beträgt:

17 WE  
1,01 ha Nettowohnbauland

Nettowohnbaudichte 17 WE / 1,01 ha = 16,83 WE/ha

Die Bruttowohnungsdichte, bezogen auf das Bruttowohnbauland beträgt:

17 WE  
1,44 ha Bruttowohnbauland

Bruttowohnbaudichte 17 WE / 1,44 ha = 11,81 WE/ha

#### 4. Bautechnische Erläuterung

##### 4.1 Baugrund

Der Baugrund ist sehr unterschiedlich gelagert (Schwemmland). Das Grundwasser steht bei ca. 2 m unter OK Gelände an. Der Grundwasserstand ist wechselnd. Die Keller sind wasserdicht auszubilden und die Gebäude sind gegen Auftrieb zu sichern. Wird durch Bauvorhaben auf das Grundwasser eingewirkt (z. B. Aufstau, Umleitung, Absenken), ist hierfür eine wasserrechtliche Genehmigung einzuholen.

Bei unklaren Gründungsverhältnissen ist vor Bauausführung vom Bauherrn eine Baugrunduntersuchung zu veranlassen.

##### Altlasten

Nach Kenntnis bzw. Ermittlung der Stadt Schwabmünchen sind gefahrenverdächtige Altablagerungen im Plangebiet nicht gegeben. Es bestehen auch keinerlei Anhaltspunkte, daß im Umgriff der Planungsfläche gefahrenverdächtige Altablagerungen und Auswirkungen solcher auf das Plangebiet gegeben sind.

#### 5. Ver- und Entsorgung

##### Wasserversorgung

Der Stadtteil Schwabegg wird über den Zweckverband Stauden-Wasserversorgung mit Wasser versorgt. Für das Baugebiet kann von einer gesicherten Trink-, Brauch- und Löschwasserversorgung ausgegangen werden.

##### Abwasserbeseitigung

Das Baugebiet ist in der Kanalisationsplanung für den Stadtteil Schwabegg enthalten. Das anfallende häusliche Schmutzwasser wird über die bestehende Ortskanalisation in die vollbiologische Kläranlage der Stadt Schwabmünchen entwässert. Das Straßenabwasser (Niederschlagswasser) wird über die Regenwasserkanalisation mit Auslauf in den nördlichen Wassergraben dem Vorfluter Scharlach zugeleitet. Die hierfür notwendige wasserrechtliche Erlaubnis wird rechtzeitig beantragt.

Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dach- und Grundstücksflächen ist auf den Baugrundstücken zu versickern. Bei den einzelnen Neubauten muß die wasserrechtliche Erlaubnis zur Versickerung rechtzeitig vor Ausführung beantragt werden, wobei hierzu pauschal die Zustimmung des Wasserwirtschaftsamtes zur Versickerung von unverschmutztem Niederschlagswasser auf den privaten Grundstücken über Sickerschächte erteilt wurde.

Die Bodenverhältnisse im Bereich des Bebauungsplanes sind für eine Versickerung voraussichtlich geeignet. Ihre Eignung ist vor der Planung der Entwässerungsanlagen durch Sickerversuche zu überprüfen.

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

Unverschmutztes Niederschlagswasser von nicht stark frequentierten Parkplätzen, Stellplätzen und Grundstückszufahrten soll breitflächig über die belebte bewachsene Bodenzone versickert werden (z. B. durch Rasengittersteine). Fuß- und Radwege sollen wasserdurchlässig gestaltet werden (z. B. humus- oder rasenverfugtes Pflaster, Rasengittersteine, ggf. auch sandgeschlämmte Kies- und Schotterdecken). Damit soll der zunehmenden Bodenversiegelung entgegengewirkt und die Versickerungsfähigkeit von Flächen erhalten bzw. gefördert werden.

Auf die Möglichkeit, Regenwasser zum Zwecke der Grünflächen- und Gartenbewässerung sowie zur Toilettenspülung zu sammeln, wird hingewiesen.

#### Energieversorgung

Die Versorgung ist durch Anschluß an das Versorgungsnetz der LEW gesichert. Sämtliche Neubauten werden über Erdkabel an das Stromnetz angeschlossen. Im Bereich des Plangebietes besteht derzeit eine oberirdisch verlaufende elektrische Freileitung der LEW AG (Hausanschlußleitung), welche im Zuge der Baugebietserschließung abgebaut und verkabelt wird. Im Rahmen der Erschließung ist gemeinsam mit allen Spartenträgern ein Trassenplan auszuarbeiten.

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

#### Fernmeldetechnische Versorgung

Die fernmeldetechnische Versorgung des Baugebiets erfolgt durch die Deutsche Telekom. Von dieser wurde darauf hingewiesen, daß die fernmeldetechnische Versorgung aufgrund wirtschaftlicher Aspekte in oberirdischer Weise erfolgen kann.

#### Gasversorgung

Eine Gasversorgung des Baugebietes liegt nicht vor.

Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung wird durch den Landkreis Augsburg durchgeführt.

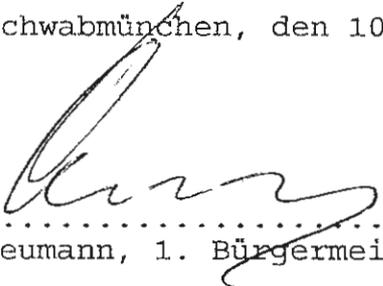
6. Finanzierung

Die Finanzierung der anfallenden Kosten wird im Haushalt der Stadt Schwabmünchen gesichert.

7. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Ein Hinweis auf Bodenfunde besteht bisher nicht. Bei Auffinden von Gegenständen bzw. Bodendenkmälern ist unverzüglich die Untere Denkmalschutzbehörde beim LRA Augsburg zu verständigen.

Schwabmünchen, den 10.07.1996

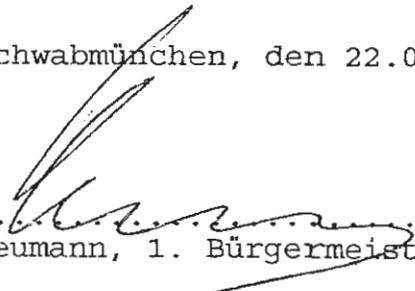


.....  
Neumann, 1. Bürgermeister

Verfahrensvermerke

- a) Der Stadtrat von Schwabmünchen hat in der Sitzung vom 13.02.1996 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß wurde am 21.02.1996 ortsüblich bekanntgemacht.
- b) Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 13.02.1996 wurde mit der Begründung gem. Par. 3, Abs.2 BauGB in der Zeit vom 04.03.1996 bis 04.04.1996 öffentlich ausgelegt.
- c) Die Stadt Schwabmünchen hat mit Beschluß des Stadtrates vom 30.04.1996 den Bebauungsplan in der Fassung vom 30.04.1996 gem. Par. 10 BauGB als Satzung beschlossen.
- d) Das Landratsamt Augsburg hat mit Bescheid vom 24.06.1996 Nr. 501-610-18 den Bebauungsplan gemäß Par. 1 Abs. 2 Satz 2 BauGB-MaßnahmenG i.V.m. Par. 6 Abs. 2 und 4 BauGB genehmigt.
- e) Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde am 20.07.1996 gem. Par. 12 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Schwabmünchen, den 22.07.1996

  
.....  
Neumann, 1. Bürgermeister