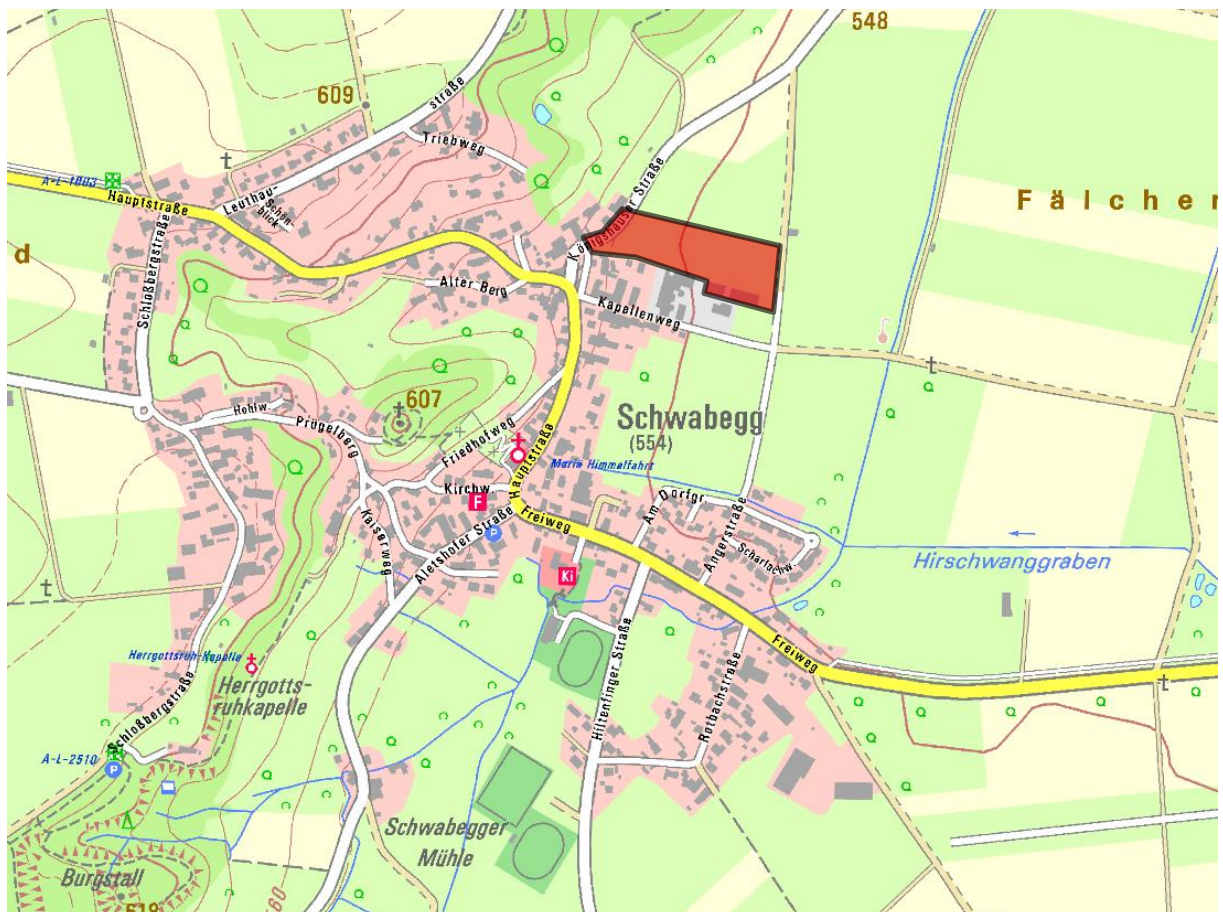


Stadt Schwabmünchen

Bebauungsplan Schwabegg Nr. 9 "GE-Erweiterung nördlich des Kapellenweges und östlich der Königs- hauser Straße"

Satzung und Begründung

Vorentwurf | Stand: 24.03.2026



LARS consult Gesellschaft für Planung und Projektentwicklung mbH

Bahnhofstraße 22 • 87700 Memmingen

Tel. 08331/4904-0 • Fax 08331/4904-20

E-Mail: info@lars-consult.de • Web: www.lars-consult.de

LARS
consult

GEGENSTAND

Bebauungsplan Schwabegg Nr. 9 "GE-Erweiterung nördlich des Kapellenweges und östlich der Königshauser Straße"

Satzung und Begründung Vorentwurf | Stand: 24.03.2026

AUFTRAGGEBER

Stadt Schwabmünchen

Fuggerstraße 50

86830 Schwabmünchen

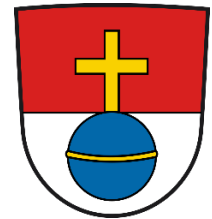
Telefon: 08232 9633-0

Telefax: 08232 9633-23

E-Mail: rathaus@schwabmuenchen.de

Web: www.schwabmuenchen.de

Vertreten durch: 1. Bürgermeister
Lorenz Müller



AUFTRAGNEHMER UND VERFASSTER

LARS consult

Gesellschaft für Planung und Projektentwicklung mbH

Bahnhofstraße 22

87700 Memmingen

Telefon: 08331 4904-0

Telefax: 08331 4904-20

E-Mail: info@lars-consult.de

Web: www.lars-consult.de



BEARBEITER

Julian Branz - M.Sc. Geographie

Christian Wandinger - Dipl.-Geograph & Stadtplaner

Memmingen, den

INHALTSVERZEICHNIS

A	Satzung nach BauGB	4
1	Präambel	4
2	Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB	6
2.1	Geltungsbereich	6
2.2	Art der baulichen Nutzung	6
2.3	Maß der baulichen Nutzung	7
2.4	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	8
2.5	Verkehrsflächen	8
2.6	Grünordnung	9
2.7	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	10
2.8	Immissionsschutz	10
2.9	Artenschutz	10
2.10	Sonstige Festsetzungen	10
B	Örtliche Bauvorschriften nach Bayerischer Bauordnung (BayBO)	13
1	Äußere Gestalt baulicher Anlagen	13
2	Grundstücksgestaltung	14
C	Ausfertigung und Inkrafttreten	16
D	Kennzeichnung, Hinweise und Empfehlungen	17
1.1	Hinweise (siehe Planzeichnung)	17
1.2	Nachrichtliche Übernahmen	17
1.3	Weitere Hinweise durch Text	17
1.4	Pflanzempfehlung	20

A SATZUNG NACH BAUGB

1 Präambel

Nach § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der jeweils gültigen Fassung (s. Rechtsgrundlagen), hat der Stadtrat der Stadt Schwabmünchen den Bebauungsplan Schwabegg Nr. 9 „GE-Erweiterung nördlich des Kapellenweges und östlich der Königshauser Straße“, Ortsteil Schwabegg, in öffentlicher Sitzung am __.__.____ als Satzung beschlossen.

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Schwabegg Nr. 9 „GE-Erweiterung nördlich des Kapellenweges und östlich der Königshauser Straße“ ergibt sich aus dessen zeichnerischem Teil. Er umfasst das Flurgrundstück Fl.-Nr., 330/29 und Teilbereiche der Flurgrundstücke Nr. 330/24 und 338 der Gemarkung Schwabegg und hat eine Größe von ca. 1,85 ha.

Bestandteile der Satzung

Bestandteil der Satzung ist der Bebauungsplan (mit Grünordnung) mit dem zeichnerischen und textlichen Teil vom __.__.____

Beigefügt ist die Begründung mit Stand vom __.__.____

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist.
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 657), durch § 4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 667) und durch § 3 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 699) geändert worden ist.
- Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, 797, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 637) geändert worden ist.

Präambel

- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist.
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch § 10 des Gesetzes vom 25. Juli 2025 (GVBl. S. 254) geändert worden ist.

2 Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

2.1 Geltungsbereich



Räumlicher Geltungsbereich

gem. § 9 Abs. 7 BauGB

Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
(s. Planzeichnung)

2.2 Art der baulichen Nutzung



Gewerbegebiet (GE)

gem. § 8 BauNVO

Allgemein zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Bauweise untergeordnet sind,
- Verkaufsstätten mit Waren, die den Produktions-, Handwerks- oder Dienstleistungsbetrieben zugeordnet sind, sofern sie dem Hauptbetrieb flächen- und umsatzmäßig deutlich untergeordnet sind und eine Verkaufsfläche von 200 m² nicht überschreiten.

Nicht zulässig sind:

- Tankstellen,
- selbstständige Einzelhandelsbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten
- Bordelle.

(s. Nutzungstypenschablone in der Planzeichnung)

2.3 Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,8

Maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 19 BauNVO, § 21a BauNVO

hier: 0,80

Die maximal zulässige Grundfläche darf neben der in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO getroffenen Vorschrift zur Überschreitung (50 %) bis zu einer Grundfläche von 0,9 überschritten werden, sofern es sich bei der zuletzt genannten Überschreitung ausschließlich um folgende Anlagen handelt:

- Garagen, Carports und Stellplätzen mit ihren Zufahrten
- Anlieferungswege
- Nicht vollflächig versiegelte Lagerflächen
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO

Zulässig sind technische bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, wie Fundamente etc.

(s. Nutzungstypenschablone in der Planzeichnung)

FH =
max. 11,0 m

Maximal zulässige Firsthöhe (FH), in Metern

§ 18 Abs. 1 BauNVO

hier: max. 11,0 m

Die Höhen werden bemessen zwischen dem unteren und dem oberen Bezugspunkt.

Der untere Bezugspunkt für die Höhenermittlung der Firsthöhe ist die festgesetzte Rohfußbodenoberkante (ROK) des Erdgeschosses.

Der obere Bezugspunkt für die Firsthöhe ist der höchste Punkt eines Gebäudes. Bei geneigten Dächern ist dies der höchste Punkt des Firstes.

Die maximalen Firsthöhen sowie die maximale Höhe von Garagen, Carports und Nebenanlagen darf durch Anlagen, die der Energiegewinnung dienen und anderen technischen Anlagen, um maximal 0,5 m überschritten werden.

(s. Nutzungstypenschablone in der Planzeichnung)

ROK =
+ 0,5 m

Maximal zulässige Rohfußbodenoberkante (ROK) Erdgeschoss

§ 18 Abs. 1 BauNVO

Maximalmaß der zulässigen Rohfußbodenoberkante (ROK EG) für das Erdgeschoss. Die Rohfußbodenoberkante darf um maximal 0,5 m über dem in der Planzeichnung festgesetzten Höhenbezugspunkt liegen.

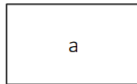
(s. Nutzungstypenschablone in der Planzeichnung)



Höhenbezugspunkt

zur Ermittlung der Rohfußbodenoberkante (ROK) Erdgeschoss.

2.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

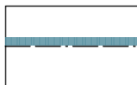


Abweichende Bauweise

§ 22 Abs. 4 BauNVO

Die offene Bauweise wird dahingehend modifiziert, dass die Länge von Gebäuden über 50 m betragen darf.

(s. Nutzungstypenschablone in der Planzeichnung)



Baugrenze

gem. § 23 Abs. 3 BauNVO

Gebäude und Gebäudeteile sind innerhalb der Baugrenze zu errichten. Ein Vortreten von untergeordneten Bauteilen gem. Art. 6 Abs. 6 BayBO ist ausnahmsweise in geringfügigem Ausmaß bis zu 1,5 m zulässig (§ 31 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 Satz 2 und 3 BauNVO).

(s. Planzeichnung)

Nebenanlagen

gem. § 14 BauNVO

Garagen/Carports sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig.

Die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen können in den Baugebieten außerhalb der Baugrenze als Ausnahme zugelassen werden.

Nicht-überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig.

Abstandsflächen

gem. Art. 6 BayBO

Es gilt die Satzung der Stadt Schwabmünchen über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe (Abstandsflächensatzung).

2.5 Verkehrsflächen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB



Öffentliche Verkehrsfläche

inkl. Seitenflächen und Straßenbegleitgrün.

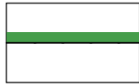
(s. Planzeichnung)



Bereich für Ein- und Ausfahrt, Lage variabel

Für das private Grundstück ist eine Zufahrt mit einer Breite von max. 10,0 m zulässig.

(s. Planzeichnung)



Straßenbegrenzungslinie

(s. Planzeichnung)

2.6 Grünordnung

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB



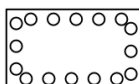
Private Grünfläche

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Auf der privaten Grünfläche ist eine durchgängige Vegetationsdecke anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Innerhalb der privaten Grünflächen sind Pflanzungen sowie zweckdienliche Ausstattungselemente wie Sitzbänke, Mülleimer, Beleuchtungseinrichtungen und vergleichbare, dem Aufenthalt in einem Gewerbegebiet dienende Anlagen zulässig. Ebenfalls zulässig ist die Versickerung von Niederschlagswasser in diesen Bereichen. Geländemodellierungen zur Ableitung des anfallenden Hangwassers sind in den privaten Grünflächen bei Bedarf zulässig. Weitere bauliche Anlagen und darüber hinausgehende Versiegelungen sind unzulässig.

(s. Planzeichnung)



Private Grünfläche mit Zweckbestimmung: Ortsrandeingrünung

(s. Planzeichnung)

Die Fläche ist als durchgängige extensive Grünfläche anzulegen. Für die Fläche der Ortsrandeingrünung gilt außerdem ein Gebot zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern. Durch eine lockere Bepflanzung soll ein naturnaher Ortsrand entwickelt werden. Es sind Strauchpflanzungen als mindestens 3-reihige, freiwachsende Hecke versetzt gepflanzt, auszubilden. Zulässig sind autochthone Gehölze mit Herkunftsnachweisen aus der Region 6.1

Auf den Flächen ist eine Versickerung des Oberflächenwassers zulässig.

(s. Planzeichnung)

2.7 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20

Ausgleichsmaßnahmen

Gem. Umweltbericht, Kap. 4.2 ergibt sich für den Eingriff in die Flächen abzüglich des Planungsfaktors von 15 % ein Wertepunktdefizit gemäß BayKompV von 27.507 Wertpunkten, das durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren ist.

Eine genaue Zuordnung der Ausgleichsflächen sowie eine Beschreibung der Maßnahmen erfolgt im weiteren Verlauf des Verfahrens.

2.8 Immissionsschutz

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24

Eventuell erforderliche Immissionsschutzmaßnahmen werden im weiteren Verlauf des Verfahrens ergänzt.

2.9 Artenschutz

Lichtemissionen Lichtreduzierte und insektenschonende Außenbeleuchtung

Außenbeleuchtungen sind auf das notwendige Minimum zu reduzieren und ausschließlich in insektenfreundlicher Ausführung zulässig.

Es sind Leuchtmittel mit geringen Ultraviolett (UV)- und Blauanteilen (Farbtemperaturen) von maximal 3000 Kelvin zu verwenden. Die Außenbeleuchtung ist technisch auf eine der Nutzung angepasste Zeitdauer und Stärke zu beschränken (z.B. durch Zeitschaltuhren, Dämmerungsschalter, Bewegungsmelder). Die Leuchtkegel der Lampen sind gezielt auf die Nutzflächen auszurichten. Lichtemissionen in den oberen Halbraum und in die Horizontale mit Abstrahlwinkeln $> 70^\circ$ sind zu vermeiden. Die Oberflächentemperatur des Leuchtengehäuses darf max. 40°C aufweisen.

2.10 Sonstige Festsetzungen

Wasserdurchlässigkeit

Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken.

Der Oberflächenbelag der Flächen des ruhenden Verkehrs (Stellplätze) und der Lagerflächen ist in versickerungsfähiger Bauweise (Betonsteinpflaster mit Fugen, Schotterrasen, Rasengitterstein, Rasenfugenpflaster, Split o.ä.) mit einem Abflussbeiwert von maximal 0,7 herzustellen.

**Niederschlags-
wasser/
Grundwasser**

Gering verschmutztes Niederschlagswasser von privaten, befestigten Flächen muss auf den Baugrundstücken ordnungsgemäß versickert werden. Die Versickerung soll vorzugsweise breitflächig und über eine mindestens 30 cm mächtige bewachsene Oberbodenzone erfolgen.

Das auf privaten, befestigten Flächen anfallende geringverschmutzte Niederschlagswasser darf nicht der öffentlichen Kanalisation zugeleitet werden. Dies gilt auch für Überläufe von Anlagen zur Regenwassernutzung (bspw. Zisternen) und für sonstige nicht schädlich verunreinigte Tag-, Stau-, Quellwässer sowie Drän- und Sickerwasser jeder Art. Eine schadlose Ableitung von Niederschlagswasser in die Kanalisation ist nur für solche Flächen vorzusehen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird. Soweit auf dem Betriebsgrundstück im Einzelfall bezüglich des Transports, Umschlages und Umganges von wassergefährdenden Stoffen besonders gefährdete Nutzungsbereiche bzw. -flächen entstehen, muss aus Gründen des Gewässerschutzes eine Sammlung und schadlose Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers in die Kanalisation erfolgen. Nachdem die Aufnahmekapazität des Kanalnetzes hier für nicht ausreichend ist, muss der davon betroffene Gewerbebetrieb selbst dafür Sorge tragen, dass das auf gefährdeten Verkehrs-, Lager- und sonstigen Betriebsflächen anfallende verschmutzte Niederschlagswasser durch ausreichend bemessene Regenrückhalteeinrichtungen auf dem Betriebsgrundstück zwischengespeichert und dosiert, entsprechend der Leistungsfähigkeit des Kanalnetzes, in die Kanalisation abgeleitet wird. Die Berücksichtigung dieser Anforderung ist im Zuge der Baugenehmigungsverfahren zu prüfen bzw. nachzuweisen.

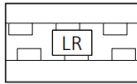
Von den vorliegenden Vorschriften unberührt gelten die gesetzlichen Anforderungen an den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und die Notwendigkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis für die Versickerung von Niederschlagswasser.

Unterirdische Versickerungsanlagen, z. B. Rigolen, sind ohne geeignete Vorreinigung nicht zulässig. Sickerschächte sind unzulässig. Notwendige Versickerungs- und Retentionsräume oder Vorbehandlungsanlagen sind auf den privaten Grundstücken vorzuhalten.

Für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen (z.B. Dachdeckungen, jedoch nicht Rinnen, Fallrohre, Geländer etc.) sind Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei unzulässig, sofern diese Oberflächen nicht mit geeigneten anderen Materialien (z.B. Kunststoff-Beschichtung) dauerhaft gegen Niederschlagswasser abgeschirmt werden.

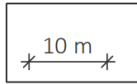
Rückstausicherung

Bei der Erstellung der Bebauung und der Grundstücksgestaltung (Zugänge, Lichtschächte, Einfahrten, etc.) ist die Rückstauenebene zu beachten. Unter der Rückstauenebene liegende Räume und Entwässerungseinrichtungen (auch Dränanlagen, sofern zulässig) müssen gegen Rückstau aus der Kanalisation gesichert werden.



Leitungsrecht

(s. Planzeichnung)



Maßangaben in Meter

(s. Planzeichnung)

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN NACH BAYERISCHER BAUORDNUNG (BAYBO)

1 Äußere Gestalt baulicher Anlagen

gem. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO

SD/PD/ FD

Zulässige Dachformen

Hier: Satteldach (SD), Pultdach (PD), Flachdach (FD)

Die in der Nutzungsschablone in der Planzeichnung festgesetzten Dachformen gelten für Hauptgebäude.

Für untergeordnete Bauteile, Garagen und Carports sowie Nebenanlagen sind auch andere Dachformen zulässig.

(s. Nutzungstypenschablone in der Planzeichnung)

DN=
0-25°

Zulässige Dachneigung

Hier: 0-25°

Die festgesetzte Mindest- und Maximalneigung in Grad gilt für das Dach der Hauptgebäude.

(s. Nutzungstypenschablone in der Planzeichnung)

Dacheindeckung

Die Dacheindeckung geneigter Dächer ist nur in gedeckten, nicht glänzenden und nicht spiegelnden Farbtönen zulässig.

Unzulässig sind insbesondere grelle, leuchtende sowie stark reflektierende Oberflächen. Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie bleiben hiervon unberührt.

Flachdächer auf Hauptgebäuden sind mindestens zu 2/3 der gesamten Dachfläche extensiv zu begrünen.

Fassadengestaltung

Nebengebäude sind mit der Fassade des Hauptgebäudes auszuführen.

Fassaden sind mit zurückhaltender naturnaher Farbgebung (weiß, grau, grün, braun) auszuführen, wobei für kleinere Teilflächen auch kräftige Farbgebungen zulässig sind.

Folgende Materialien sind nicht zulässig:

- Grellfarbige (außer weiß) oder glänzende Materialien und Farbanstriche;
- Gummihäute oder ähnlich wirkende Baustoffe

2 Grundstücksgestaltung

gem. Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO i.V.m. Art. 7 Abs. 1 BayBO

Einfriedungen

Einfriedungen sind sichtdurchlässig als Holz- oder Metallzäune mit einer Maximalhöhe von 1,8 m zulässig. Mauern und Gabionen als Einfriedungen sind unzulässig, ausgenommen Mauerpfeiler von Zugängen und Toren.

Die Verwendung von Stacheldraht oder anderen verletzungsgefährdenden Elementen ist unzulässig.

Einfriedungen mit standortgerechten Pflanzhecken sind zulässig. Unzulässig sind standortfremde Zierhecken (z.B. Thuja). Hecken aus Formschnittgehölzen oder Koniferen sind entlang öffentlicher Verkehrsflächen und in Ortsrandlagen nicht zulässig.

Einfriedungen sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig, jedoch gegenüber der öffentlichen Verkehrsfläche sowie von landwirtschaftlichen Nutzflächen um mindestens 0,5 m zurückzusetzen.

Die Sicht auf den öffentlichen Verkehrsraum darf durch Einfriedungen und Bepflanzungen nicht beeinträchtigt werden.

Einfriedungen müssen mit ihrer Unterkante mindestens 15 cm Bodenabstand einhalten. Alternativ können sie bodenbündig errichtet werden, wenn durch geeignete Maßnahmen wie durchlässige Bodenrohre eine dauerhafte Kleinsäugerdurchgängigkeit gewährleistet ist.

Stützmauern

Stützmauern sind nur dort zulässig, wo sie zur Gestaltung des Geländes aufgrund der vorhandenen Topographie her erforderlich sind. Es ist eine maximale Höhe von 1,0 m einzuhalten. Reicht dies nicht aus, sind die Stützmauern abgestuft auszuführen, wobei die Breite des Rücksprungs mindestens 1,0 m betragen muss. Stützmauern sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig, jedoch gegenüber der öffentlichen Verkehrsfläche und dem Nachbargrundstück um mindestens 1,0 m zurückzusetzen.

Freiflächengestaltung

gem. Art. 7 Abs. 1 Nr. 2 sowie Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO

Nicht befestigte Freiflächen sowie unterbaute Freiflächen im Sinne des Art. 7 Abs. 1 BayBO sind gärtnerisch durchgehend naturnah und standortgerecht anzulegen. Freiflächen sind (außerhalb der Zuwegungen) mit wasserdurchlässiger Vegetationsdecke auszuführen. Eine Verwendung künstlicher Gestaltungselemente oder Belagsflächen (Kunstrasen, Kunstpflanzen etc.) sowie eine Anlage von geschotterten oder gekiesten Steingärten und großflächigen Pflasterflächen ($\geq 20 \text{ m}^2$) sind nicht zulässig. Gehölzpflanzungen sind mit heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern (siehe: Pflanzempfehlungen) zu bepflanzen.

Die Durchgrünung auf den privaten Grundstücken ist spätestens eine Pflanzperiode nach Nutzungsaufnahme eines neuen Gebäudes auf dem jeweiligen Grundstück umzusetzen.

Werbeanlagen

Am Gebäude sind Werbeanlagen zulässig, wenn diese unterhalb der Dachattika bzw. der Traufkante des Hauptbaukörpers und parallel zur Fassade angeordnet werden.

Unzulässig sind:

- Werbeanlagen auf dem Dach bzw. oberhalb der Attika, die auf Einsicht von oben abzielen,
- Lichtkegel oder Laserkegel (zu Werbezwecken), Wechsellichtanlagen, blinkende Leuchtwerbung und Anlagen mit freiliegenden Leuchtstoffröhren sowie die Verwendung von Signalfarben sowie
- Fremdwerbungen.

Unmittelbar an den Zufahrten zum Firmengelände sind Beschilderungen zulässig.

Sonstige freistehende Werbeanlagen sind unzulässig.

Geländemodellierung

Für die Anpassung des Geländes an die festgesetzte Höhe des Rohfußbodens sind Geländeänderungen (Abgrabungen und Aufschüttungen) grundsätzlich nur zulässig, wenn sie auf dem eigenen Grundstück auf Null auslaufen und möglichst mit anfallendem Aushub der Baumaßnahmen erfolgen. In Abstimmung mit den Geländebeziehungen des Nachbargrundstückes sind Geländeänderungen bis zu einer maximalen Höhe von 1,0 m über dem natürlichen Gelände zulässig. Abgrabungen unter das natürliche Gelände sind nicht zulässig.

Stellplätze

Die erforderlichen Stellplätze sind gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Schwabmünchen in der jeweils aktuellen Fassung (momentan: rechtskräftige Fassung vom 01.09.2025) nachzuweisen.

C AUSFERTIGUNG UND INKRAFTTRETEN

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan Schwabegg Nr. 9 „GE-Erweiterung nördlich des Kapellenweges und östlich der Königshauser Straße“ der Stadt Schwabmünchen tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom __.__.____ gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit Hinweis auf § 44 Abs. 3 und § 215 BauGB in Kraft. Der Bebauungsplan wird zu jedermanns Einsicht im Rathaus der Stadt Schwabmünchen zu den üblichen Geschäftszeiten ausgelegt.

Schwabmünchen, den __.__.____

1. Bürgermeister Lorenz Müller

Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan Schwabegg Nr. 9 „GE-Erweiterung nördlich des Kapellenweges und östlich der Königshauser Straße“, bestehend aus der Satzung vom __.__.____, der Begründung vom __.__.____ und dem zeichnerischen Teil (Planzeichnung) vom __.__.____ dem Stadtratsbeschluss vom __.__.____ zu Grunde lag und diesem entspricht.

Schwabmünchen, den __.__.____

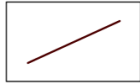
1. Bürgermeister Lorenz Müller

D KENNZEICHNUNG, HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

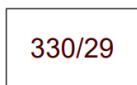
1.1 Hinweise (siehe Planzeichnung)



Abgrenzung Geltungsbereich bestehender Bebauungsplan



Flurgrenze, Bestand



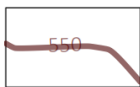
Flurnummer, Bestand



Bestandsgebäude



Gebäude, Planung

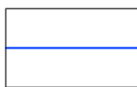


Höhenlinie

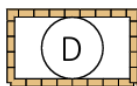


Stellplätze

1.2 Nachrichtliche Übernahmen



RW-Kanal, Bestand



Bodendenkmal, Bestand

1.3 Weitere Hinweise durch Text

1.2.1 Altlasten

Innerhalb des Geltungsbereichs liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen vor.

Sollten sich im Zuge der Baumaßnahme Auffälligkeiten der Bodenbeschaffenheit abzeichnen und werden Ablagerungen oder Altlasten

angetroffen, sind ggf. weiteren Maßnahmen in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden (Landratsamt Augsburg) durchzuführen.

1.2.2 Archäologie

Innerhalb des Geltungsbereichs liegen nach derzeitigem Kenntnisstand folgende Bodendenkmäler vor:

- D-7-7830-0026, Straße der römischen Kaiserzeit

In unmittelbarer Nähe befinden sich folgende Bodendenkmäler:

- D-7-7830-0022, Töpferei der römischen Kaiserzeit

Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet muss daher damit gerechnet werden, dass man auf Bodendenkmäler stößt. Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden. 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, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG

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.

1.2.3 Abwehrender Brandschutz

Auf die jeweils geltenden Vorgaben bzgl. Brandschutz, Löschwasserbedarf, Hydranten und Zufahrtsstraßen wird verwiesen.

1.2.4 Artenschutz

Im Rahmen der Realisierung von Bauvorhaben innerhalb des Geltungsbereiches sind im Zuge des Erlasses der Baugenehmigung die artenschutzrechtlichen Belange nach § 44 BNatSchG zu berücksichtigen (Tötungs- und Verletzungsverbot, Störungs- und Schädigungsverbot). Bei der Baufeldfreimachung, Rodungs- und/oder Abrissarbeiten sind die Vorgaben des allgemeinen Artenschutzes gemäß § 39 BNatSchG (z.B. Rodungsverbot zwischen 01. März und 30. September) zu beachten.

Es wurde eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung von Lars consult (2024), inklusive einer Begehung vor Ort am 14.11.2024, durchgeführt. Auf Basis der dadurch erlangten Ergebnisse und nach Abstimmung mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde wurden vertiefende Untersuchungen zum Vorkommen von Offenlandarten im Geltungsbereich durchgeführt. Beeinträchtigungen anderer Artgruppen wurden ausgeschlossen. Die Ergebnisse der faunistischen Kartierungen werden im weiteren Verlauf des Verfahrens ergänzt.

1.2.5 Baugrund

Grundsätzlich werden bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen

Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) objektbezogene Baugrunduntersuchungen durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen. Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf sichern muss.

- | | |
|---|--|
| 1.2.6 Bodenschutz | Für Oberboden und ggf. vorhandenen kulturfähigen Unterboden wird empfohlen in der Planungs- und Ausführungsphase ein bodenkundliche Baubegleitung einschließlich Bodenschutzkonzept vorzusehen. Der im Zuge der Baumaßnahme anfallende Erdaushub ist möglichst im Plangebiet zu verwerten. Verdichtungen bei Erdbauarbeiten sind zu vermeiden; diese sind daher bei trockener Witterung und gutem, trocknen, bröseligen, nicht schmierenden Boden auszuführen. Der humose Oberboden und ggf. der kulturfähige Unterboden sollten zu Beginn der Bauarbeiten auf allen beanspruchten Flächen abgeschoben werden. Der Erdaushub sollte in Mieten zwischengelagert werden. |
| 1.2.7 Hochwasserangepasste Bauweise | Überflutungen infolge von Starkregenereignissen sind grundsätzlich nicht auszuschließen. Von den Bauherren sollten hierzu entsprechende Vorkehrungen (dichte Keller, Lichtschächte, Kellerabgänge und Türen, ebenerdige Hauseingänge an der Hangseite usw.) zur Versickerung bzw. Ableitung von Oberflächenwasser berücksichtigt werden. Keller sollten wasserdicht und auftriebssicher ausgeführt werden und infolgedessen sollten z.B. alle Leitungs- und Rohrdurchführungen dicht sein. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf dabei nicht zum Nachteil gerade eines tieferliegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden. Die entsprechenden Anforderungen sind dem § 37 Abs. 1 WHG zu entnehmen |
| 1.2.8 Landwirtschaftliche Immissionen | Die Erwerber oder Besitzer des Grundstücks haben die landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm-, Geruch und Staubeinwirkung) aus der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung und Bearbeitung benachbarter Flächen hinzunehmen. |
| 1.2.9 Niederschlagswasser | Bei der Planung und Ausführung der Sickeranlage sind die Verordnung über die erlaubnisfreie schadloze Versickerung von gesammelten Niederschlagswasser (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung – NWFreiV), sowie die zugehörigen Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten in das Grundwasser (TRENGW) und das DWA Arbeitsblatt A 138-1 „Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser-Teil 1: Planung, Bau, Betrieb“ zu berücksichtigen. Bei der Planung sind die Grundsätze des DWA Arbeitsblatt A 100 „Leitlinien der integralen Siedlungsentwässerung“ (ISiE) zu berücksichtigen. |
| 1.2.10 Plangenaugigkeit / Vorschriften | Die Planzeichnung wurde auf der Grundlage der digitalen Flurkarte der Stadt Schwabmünchen erstellt. Somit ist von einer hohen Genauigkeit auszugehen, wobei sich dennoch im Rahmen einer späteren Ausführungsplanung oder Einmessung Abweichungen ergeben können. Dafür |

kann seitens der Stadt und des Planungsbüros LARS consult keine Gewähr übernommen werden.

Die den Festsetzungen des Bebauungsplanes zugrundeliegenden, nicht öffentlich zugänglichen Regelwerke und technische Vorschriften können im Rathaus der Stadt Schwabmünchen während der allgemeinen Öffnungszeiten eingesehen werden.

1.4 Pflanzempfehlung

- 1.4.1 Pflanzliste** Es wird empfohlen, Gehölze aus der nachfolgenden Liste (einheimische Gehölze) oder gemäß GALK-Straßenbaumliste (<https://galk.de/arbeitskreise/stadtbaeume/themenuebersicht/strassenbaumliste/galk-strassenbaumliste/>) zu verwenden:

Obstbaumarten

Äpfel:

Aufhofer Klosterapfel, Brettacher, Jakob Fischer, Jakob Lebel, Kaiser Wilhelm, Luikenapfel, Roter Boskoop, Schöner aus Boskoop

Birnen:

Alexander Lucas, Längelerbirne, Ulmer Butterbirne

Pflaumen:

Zwetschgen: Hauszwetschge, Schönberger Zwetschge, Wangenheimer Frühzwetschge

„Die mit „*“ gekennzeichneten Baumarten unterliegen dem Forstvermehrungsgutgesetz. Es wird empfohlen, nur herkunftsgesichertes Pflanzmaterial zu verwenden.“

Es können aber auch andere krankheitsresistente, örtlich bekannte und bewährte Obstbaumsorten gepflanzt werden, bevorzugt gemäß Liste der Bayerischen Landesanstalt für Wein- und Gartenbau „Feuerbrandtolerante Apfel- und Birnensorten“.

Bäume I. Ordnung:

Spitzahorn (*)	Acer platanoides
Bergahorn (*)	Acer pseudoplatanus
Rotbuche (*)	Fagus sylvatica
Winterlinde (*)	Tilia cordata
Sommerlinde (*)	Tilia platyphyllos

Bäume II. Ordnung

Feldahorn	Acer campestre
Birke (*)	Betula pendula
Hainbuche (*)	Carpinus betulus
Vogelkirsche (*)	Prunus avium
Mehlbeere	Sorbus aria
Eberesche	Sorbus aucuparia

Großsträucher und Sträucher:

Berberitze	Berberis vulgaris
Kornelkirsche	Cornus mas
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Liguster	Ligustrum vulgare
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Hundsrose	Rosa canina
Roter Holunder	Sambucus racemosa
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana

Kletterpflanzen/Ranker

Waldrebe	Clematis vitalba
Efeu	Hedera helix
Hopfen	Humulus lupulus
Wilder Wein	Parthenocissus quinquefolia
Wilder Wein	Parthenocissus tricuspidata ,Veitchii'

Dachbegrünung

Golddistel	Carlina vulgaris
Zypressen-Wolfsmilch	Euphorbia cyparissias
Steinbrech-Felsennelke	Petrorhagia saxifraga
weiße Fetthenne	Sedum album
Felsen-Fettblatt	Sedum cauticola
Weihenstephaner Gold	Sedum floriferum
Immergrünes Fettblatt	Sedum hybridum
Frühlings-Segge	Carex caryophyllea
Erd-Segge	Carex humilis
Vogelfuß-Segge	Carex ornithopoda
Nickender Lauch	Allium cernuum
Gelber Lauch	Allium flavum
Kiel-Lauch	Allium pulchellum

Neben den aufgeführten Arten können auch andere heimische und insektenfreundliche Laubsträucher und Laubbäume gepflanzt werden. Zu vermeiden ist die Pflanzung von Gehölzen, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau laut Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 20.12.1985, BGBl. I 1985 S. 2551, zuletzt geändert durch Artikel 3 § 5 des Gesetzes vom 13. Dezember 2007, BGBl. I S. 2930) gelten.