

**STADT Schwabmünchen**  
**"Bauzeile südlich der Taubentalstraße"**

**Bebauungsplan Nr. 35 mit  
integriertem Grünordnungsplan**

**B) SATZUNG**

In Kraft getreten am **17.02.2010**  
.....

# **STADT SCHWABMÜNCHEN**

"Bauzeile südlich der Taubentalstraße"

**BEBAUUNGSPLAN Nr. 35**  
mit integriertem Grünordnungsplan

**- Satzung -**

Fassung vom 31. März 2009  
geändert am 21. 09. 2009  
redaktionell geändert am 02. 02. 2010

---

Erstellt im

BÜRO FÜR STADTPLANUNG GbR    MAXIMILIAN UND CLAUDIA M E I N E L    AUGSBURG  
86163 AUGSBURG    WERDENFELSER STRASSE 27D  
Telefon 0821 / 62008    Fax 0821 / 665673    e-mail buero.fuer.stadtplanung@t-online.de

---

**Inhaltsverzeichnis zur Satzung**

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

## B) SATZUNG

Die Gemeinde Stadt Schwabmünchen erlässt auf Grund

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

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)

der Art. 81 der Bayer. Bauordnung (BayBO)

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

des Art. 3 Abs. 2 Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Dezember 2005 (GVBl. S. 2)

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

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

der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)

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

und der Planzeichenverordnung (PlanzVO)

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

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

### 1. ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN

#### § 1 Bestandteile des Bebauungsplanes

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

- Planzeichnung mit Festsetzungen, Hinweisen, nachrichtliche Übernahmen und Verfahrensvermerke in der Fassung vom 21. 09. 2009 und die
- Bebauungsplansatzung mit Hinweisen in der Fassung vom 21.09.2009, redaktionell geändert am 02. 02. 2010.

Beigefügt ist die Begründung zum Bebauungsplan in der Fassung vom 21.09.2009, redaktionell geändert am 02. 02. 2010.

#### § 2 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Planzeichnung und umfasst den nördlichen Teilbereich der Flurnummern 767 und 766 sowie einen Teil der Flurnummer 768 (Taubentalstraße), Gemarkung Schwabmünchen.

## 2. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

### § 3 Art der baulichen Nutzung

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

### § 4 Maß der baulichen Nutzung

- (1) Die Obergrenze für die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,4. Eine Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist möglich. Unversiegelte, wasserdurchlässige, nicht überdachte Garagenzufahrten und Stellplätze, mit geringfügigen Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens dürfen bei der Berechnung der GRZ außer acht gelassen werden.
- (2) Die Obergrenze für die Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt 0,7. Bei der Geschossflächenzahl sind Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als den Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mit zu rechnen (§ 20 Abs. 3 BauNVO). In Wohnhäuser integrierte Garagen und Tiefgaragen sind von der Geschossflächenberechnung ausgenommen (§ 21a Abs. 4 BauNVO).
- (3) Die Zahl der Vollgeschosse wird mit 2 Vollgeschossen als Obergrenze festgesetzt. Tiefgaragen sind auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse nicht mit anzurechnen (§21a Abs. 1 BauNVO).
- (4) Bei Einzelhausbebauung sind pro Einzelhaus maximal sechs Wohneinheiten, bei Doppelhausbebauung je Doppelhaushälfte eine Wohneinheit und bei Hausgruppen je Einzelhaus eine Wohneinheit zulässig.

### § 5 Bauweise, Baugrenzen, Baulinien, Höhenlage der Gebäude

- (1) Es gilt die offene Bauweise gemäß §22 Abs. 2 BauNVO.
- (2) Hauptgebäude müssen innerhalb der Baugrenze erstellt werden und mit einer Gebäudeseite an die Baulinie angrenzen. Garagen dürfen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.
- (3) Die Festlegungen zur Fußbodenoberkante (FOK), Wandhöhe (WH) und Firsthöhe (FH) beziehen sich auf nachfolgend Vorgaben:
  - Doppelhäuser und Hausgruppen mit drei Hauptgebäuden gelten als ein Gebäude.
  - Bei Hausgruppen mit 4 Hauptgebäuden gelten je 2 Hauptgebäude als ein Gebäude.
  - Bei Hausgruppen mit 5 bis 6 Hauptgebäude gelten wahlweise 2 bis 3 Hauptgebäude als ein Gebäude.

- (4) Pro Baugrundstück ist **ein Höhenbezugspunkt** festzulegen. Der Höhenbezugspunkt liegt an der südlichen Gehweghinterkante der Taubentalstraße und wird lotrecht zum Mittelpunkt der Längsachse des Gebäudes ermittelt. Bei Gebäuden mit quadratischem Grundriss wird der Höhenbezugspunkt lotrecht zum Mittelpunkt der Gebäudeachse parallel zur Taubentalstraße ermittelt.  
Die Höhe des Bezugspunktes ist durch Interpolation zwischen den Höhen der südlichen Gehweghinterkante der Taubentalstraße zu errechnen.
- (5) Bei allen Hauptgebäuden muss die fertige Fußbodenoberkante (FOK) des Erdgeschosses zwischen 30 cm bis maximal 40 cm über dem errechneten Höhenbezugspunkt liegen.
- (6) Die Wandhöhe (WH) wird zwischen fertigen Fußbodenoberkante (FOK) des Erdgeschosses und Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut am errechneten Höhenbezugspunkt gemessen. Die maximal zulässige Wandhöhe beträgt 6,00 m.
- (7) Die Firsthöhe (FH) bzw. Gesamthöhe der Hauptgebäude wird ab Fußbodenoberkante (FOK) des Erdgeschosses am errechneten Höhenbezugspunkt gemessen. Die maximal zulässige Firsthöhe bzw. Gesamthöhe beträgt 10,00 m.
- (8) Bei durchgehenden Pultdächern kann die höhere Wandhöhe die zulässige Wandhöhe um 1,75 m überschreiten. Bei versetzten Pultdächern kann die höhere Wandhöhe gleich der Firsthöhe sein, wobei der First im mittleren Drittel des Gebäudes liegen muss.
- (9) Die Oberkante der künftigen Frei- und Gartenflächen der Baugrundstücke hat den Bezug zur Höhe der Taubentalstraße aufzunehmen.

## § 6 Gestaltung der Hauptgebäude

### *Baukörper*

- (1) An der Grundstücksgrenze aneinander gebaute Häuser müssen dieselbe Dachform, Dachneigung, Dachdeckung, Wand- und Firsthöhe aufweisen. Höhenunterschiede sind nur im Rahmen der interpolierten festgesetzten Geländehöhen zulässig. Die Gestaltung ist aufeinander abzustimmen.
- (2) Nebenfirste sind zulässig, wenn sie sich dem Hauptfirst eindeutig unterordnen.
- (3) Holzblockhäuser sind unzulässig. Holzständerkonstruktionen sind zulässig.

### *Dächer*

- (4) Bei Hauptgebäuden sind alle geneigten Dachformen zulässig, wobei die Hauptgebäude auf jeder Dachseite dieselbe Neigung und Dachdeckung aufweisen muss. Bei Satteldach oder Pulldach muss der First des Hauptgebäudes immer über die Längsseite des Baukörpers verlaufen.
- (5) Flachdächer sind bei Hauptgebäude nicht zulässig.
- (6) Dacheinschnitte sind unzulässig.

- (7) Nebenfirste sind zulässig. Ihre Dachneigung darf nicht erheblich von der des Hauptdaches abweichen.
- (8) Pro Dach sind nur gleich gestaltete Dachgauben zulässig. Die Gesamtbreite von Dachgauben pro Dachhälfte darf max. zwei Drittel der Trauflänge betragen. Lichtbänder, Lichtkuppeln und Oberlichte aus Glas sind nur auf der Firstlinie zulässig.

#### *Fassadengestaltung*

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

### **§ 7 Immissionsschutz**

*Hinweis: Unabhängig von öffentlich rechtlichen Vorgaben sind die Innenpegel der VDI 2719 sicherzustellen.*

#### **(1) WH 01**

An dem Wohngebäude ist für die schutzbedürftigen Räume, wie z.B. Wohnräume, einschließlich Wohndielen und Schlafräume entsprechend der DIN 4109, mit Fenstern an der Nord- bzw. Ostfassade bzw. Nordost- und Nordwestfassade mindestens ein zusätzliches Fenster zur Belüftung an einer unbelasteten Fassade erforderlich, bzw. eine aktive Belüftung einzubauen. Die aktiven Belüftungen müssen eine bewertete Normschallpegeldifferenz von mindestens 30 dB aufweisen.

#### **(2) WH 02**

An dem Wohngebäude ist für die schutzbedürftigen Räume, wie z.B. Wohnräume, einschließlich Wohndielen und Schlafräume entsprechend der DIN 4109, mit Fenstern an der Nordost- bzw. Nordwestfassade mindestens ein zusätzliches Fenster zur Belüftung an einer unbelasteten Fassade erforderlich, bzw. eine aktive Belüftung einzubauen. Die aktiven Belüftungen müssen eine bewertete Normschallpegeldifferenz von mindestens 35 dB aufweisen.

#### **(3) WH 03 bis WH 6**

An den Wohngebäuden sind für die schutzbedürftigen Räume, wie z.B. Wohnräume, einschließlich Wohndielen und Schlafräume entsprechend der DIN 4109, mit Fenstern an der Nordostfassade mindestens ein zusätzliches Fenster zur Belüftung an einer unbelasteten Fassade erforderlich, bzw. eine aktive Belüftung einzubauen. Die aktiven Belüftungen müssen eine bewertete Normschallpegeldifferenz von mindestens 35 dB aufweisen.

#### **(4) Allgemein**

Aktive Belüftungen (Schalldämmlüfter) können entfallen, wenn die Räume mit Wintergärten, Loggias oder anderen Pufferräumen vor den Lärmimmissionen geschützt werden.

Die Pufferräume müssen mindestens eine Pegelminderung von 10 dB(A) vor den Fenstern aufweisen.

### **§ 8 Erschließung, Garagen, Carports, Stellplätze**

- (1) Die Erschließung der Grundstücke hat ausschließlich über öffentliche Straßen zu erfolgen, soweit dies durch Planzeichen nicht untersagt ist. Eine Erschließung der Grundstücke über die planzeichnerisch festgesetzten Fuß- und Radwege ist nicht statthaft. Ausgenommen hiervon ist die fußläufige Erschließung über max. 1,00 m breite Gartentürchen.
- (2) Tiefgaragen sind zulässig, wenn mit der Bauvorlage die Unbedenklichkeit hinsichtlich des Immissionsschutzes gegenüber der benachbarten Wohnbebauung gemäß TA Luft und Lärm nachgewiesen wird.
- (3) Vor den Garagen ist ab Kante der öffentlichen Verkehrsfläche / Straßengrenzungsline ein Stauraum von mindestens 6,00 m Tiefe einzuhalten. Im Falle eines Einbaus von nach innen öffnenden Garagentoren ist ausnahmsweise auch eine Mindesttiefe von 5,00 m zulässig. Der Stauraum darf zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nicht eingefriedet / eingezäunt werden.
- (4) Bei Einfamilienhäusern, Doppel- und Kettenhäusern müssen je Wohneinheit 2 Stellplätze und bei Mehrfamilienhäusern je Wohneinheit 1,5 Stellplätze für Bewohner und Besucher auf eigenem Grundstück, im Rahmen der Bauvorlage nachgewiesen werden. Ein Stellplatz muss die Mindestmaße von 5,00 m x 2,50 m aufweisen. Notwendige Zufahrtsflächen / Stauräume vor den Garagen dürfen nicht als Stellplatzfläche angerechnet werden.
- (5) Die Stauräume und die Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Materialien (z.B. Pflaster, Rasenpflaster, wassergebundene Decke) zu befestigen.

### **§ 9 Werbeanlagen**

Werbeanlagen dürfen an den Einfriedungen und Gebäuden nicht angebracht oder aufgestellt werden. Dies gilt nicht für Schilder, die auf Beruf oder Gewerbe an der Stätte der Leistung hinweisen, wenn sie das Straßenbild nicht verunstalten und in der Fläche 1,00 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

Werbeanlagen mit Laufschrift oder beweglichen Teilen sind unzulässig.

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

### **§ 10 Einfriedungen**

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



## § 11 Grünordnung

### (1) Pflanz- und Erhaltungsgebot

Alle planzeichnerisch oder textlich festgesetzten Pflanzungen sind zu erstellen, zu erhalten, zu pflegen und bei Ausfall nachzupflanzen. Ein Jahr nach Abschluss der Bauarbeiten muss auch die festgesetzte Bepflanzung abgeschlossen sein.

### (2) Pflanzgebot auf privaten Flächen gemäß Planzeichen

Die gemäß Planzeichen festgesetzten Laubbäume sind mit 1,5 m Abstand zur Gehweghinterkante zu pflanzen. Bei veränderten Grundstückszufahrten kann der Standort der Bäume parallel zur Gehweghinterkante verschoben werden. Zulässige Baumart ist nur die *Carpinus betulus* 'Fastigiata' (Säulenhainbuche). Für die Mindestpflanzqualitäten der Bäume gilt dreimal verschult, Stammumfang mind. 16 – 18 cm.

### (3) Allgemeines Pflanzgebot auf privaten Flächen / Mindestpflanzgebot

- Auf Baugrundstücken mit mehr als 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein Laubbaum der Wuchsklasse I oder ein Obsthochstamm oder zwei Bäume der Wuchsklasse II zu pflanzen.
- Auf Baugrundstücken zwischen 200 bis 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein Baum der Wuchsklasse II zu pflanzen.
- Es sind nur heimische und standortgerechte Baumarten zulässig (siehe Hinweise).

Pflanzgebote auf privater Fläche gemäß Planzeichen dürfen auf das Mindestpflanzgebot angerechnet werden, wobei die *Carpinus betulus* 'Fastigiata' (Säulenhainbuche) zu den Bäumen der Wuchsklasse II zählt.

### (4) Mindestpflanzgebot auf öffentlichen Flächen / öffentlichem Verkehrsgrün

Das durch Planzeichen festgesetzte öffentliche Verkehrsgrün muss als Grünfläche erstellt und unterhalten werden. Gemäß Planzeichen ist ein Laubbaum der Wuchsklasse I oder ein Obsthochstamm oder zwei Bäume der Wuchsklasse II zu pflanzen. Bei veränderten Grundstückszufahrten kann der Standort der Bäume sinngemäß verschoben werden.

Für die Mindestpflanzqualität der Bäume im öffentlichen Bereich gilt

- Laubbäume der Wuchsklasse I und II dreimal verschult, Stammumfang mind. 18 – 20 cm.

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

Als Mindestfläche für die Baumscheiben pro festgesetzten zu pflanzenden Baum der Wuchsklasse I gelten 8 m<sup>2</sup> und der Wuchsklasse II 4 m<sup>2</sup>. Die Oberflächen der Baumscheiben sind als Grünflächen bzw. Schotterrasenflächen aufzubauen.

### 3. SCHLUSSBESTIMMUNG

#### **§ 12 Inkrafttreten**

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

Stadt Schwabmünchen, den .....11.02.2010.....

gez.

.....  
Müller, 1. Bürgermeister

Siegel

## Hinweise

### Mutterbodenschutz

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

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

### Beispielhafte Pflanzliste von standortgerechten und heimischen Baumarten

- *Laubbäume der Wuchsklasse I*

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

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

### Grundwasser

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

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

### Wasserversorgung

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

### Abwasserbeseitigung

Das Bauvorhaben ist vor der Fertigstellung an die zentrale Abwasserbeseitigung der Stadt Schwabmünchen anzuschließen. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen.

### Niederschlagswasser

Die Bodenverhältnisse im Bereich dieses Bauleitplanes sind für eine Versickerung nicht geeignet. Gesammeltes Niederschlagswasser von Dachflächen, befestigten Flächen oder Hausdränagen muss in die Mischwasserkanalisation der Stadt Schwabmünchen abgeführt werden.

### Abfallentsorgung

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

### Bodendenkmäler

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist, verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

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

### Ordnungswidrigkeiten

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

**Inhaltsverzeichnis zur Begründung**

<b>1</b>	<b>Anlass und Erfordernis der Planung</b>	<b>13</b>
<b>2</b>	<b>Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben</b>	<b>13</b>
2.1	Verfahren zur Aufstellung	13
2.2	Einordnung in die bestehende Bauleitplanung	13
2.3	Übergeordnete Planungen	14
2.4	Wesentliche Umweltauswirkungen	14
<b>3</b>	<b>Beschreibung des Planungsgebiets</b>	<b>15</b>
3.1	Bautechnische Erläuterung	15
	Topographie	15
	Untergrundverhältnisse	15
	Grundwasser	15
	Schichtwasser	15
	Zu- und Abfluss von Oberflächenwasser (Niederschlags- und Schmelzwasser)	15
	Beurteilung der Baugrundsituation, Gründung von Wohngebäuden	17
	Versickerung von Oberflächenwasser	17
	Altablagerungen, Altstandorte und Altlasten	17
3.2	Ver- und Entsorgung	17
	Abfallentsorgung / Abwasserbeseitigung / Niederschlagswasserbeseitigung	17
	Wasserversorgung / Löschwasserversorgung	18
	Energieversorgung / Fernmeldeanlagen	18
<b>4</b>	<b>Immissionsschutz</b>	<b>18</b>
	Gesunde Wohnverhältnisse nach dem BauGB	18
	Verkehrslärm	18
<b>5</b>	<b>Städtebauliche und grünordnerische Konzeption</b>	<b>19</b>
	Erschließung	19
	Städtebauliche Ordnung	19
	Gestalterische Festsetzungen	22
	Grünordnerische Festsetzungen	22
<b>6</b>	<b>Ausgleichsmaßnahme und Umweltprüfung</b>	<b>23</b>
<b>7</b>	<b>Angaben über Bauflächen</b>	<b>23</b>
<b>8</b>	<b>Erschließungskosten</b>	<b>24</b>

## C) Begründung

### 1 Anlass und Erfordernis der Planung

Nachfolgend zum Ausbau der Taubentalstraße soll auf der südlichen Seite der Taubentalstraße eine Bauzeile entstehen. Die Baufläche liegt im südöstlichen Teil des Stadtgebietes Schwabmünchen und ist damit vollständig in das Stadtgebiet integriert.

Die Bebauung der verbleibenden Restfläche der Flurnummer 767 ist vonseiten der Stadt Schwabmünchen mittelfristig vorgesehen. Die erschließungstechnischen Voraussetzungen hierzu (straßen- und fußläufige Anbindung an die Taubentalstraße) werden bereits bei dem gegenständlichen Vorhaben im Grundsatz berücksichtigt.

Die Stadt Schwabmünchen möchte mit dem gegenständlichen Bebauungsplan eine geordnete städtebauliche Entwicklung sichern und beabsichtigt daher ein „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan zur Innenentwicklung aufstellen. Gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB liegt die Größe der Grundfläche unter 2 ha. Dies trifft auch bei Einbeziehung der Flächen südlich des gegenständlichen Bebauungsplanes zu.

Der gesamte Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 4.640 m<sup>2</sup>.

### 2 Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben

#### 2.1 Verfahren zur Aufstellung

Der Stadtrat der Stadt Schwabmünchen hat am 31. 03. 2009 die Aufstellung des gegenständlichen Bebauungsplanes beschlossen.

Der Geltungsbereich umfasst den nördlichen Bereich der Flurnummer 767 der Gemarkung Schwabmünchen. Die Fläche wird landwirtschaftlich als Wiesenfläche genutzt. Des weiteren liegen innerhalb des Geltungsbereichs der nördliche Teil der Flurnummer 766 (an der westlichen Geltungsbereichsgrenze) und der südliche Teil der Flurnummer 768 (Taubentalstraße).

Der Geltungsbereich wird damit im Norden von der Taubentalstraße, im Westen von bestehender Einfamilienhausbebauung, im Osten von bestehender (4-geschossiger) Mietshausbebauung und im Süden von einer Wiesenfläche begrenzt.

#### 2.2 Einordnung in die bestehende Bauleitplanung

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

In der gegenständlichen Planung werden 3.231 m<sup>2</sup> als Allgemeines Wohngebiet und 1.204 m<sup>2</sup> als Verkehrsfläche mit Verkehrsgrün festgesetzt.

Im Bereich der Flurnummer 766 (bestehender Weg an der westlichen Grenze des Geltungsbereichs) wird durch den festgesetzten Fuß- und Radweg bzw. Erschließungsweg eine Fläche von 205 m<sup>2</sup> bewusst vom Baugebiet räumlich abgetrennt und

den im Westen angrenzenden bebauten Grundstücken die Option zur Vergrößerung ihrer sehr knapp bemessenen Gartengrundstücken eingeräumt.

### **2.3 Übergeordnete Planungen**

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

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

### **2.4 Wesentliche Umweltauswirkungen**

*Allgemeine Auswirkungen der Planung:* Bedingt durch die gegenständliche Planung soll eine bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche dauerhaft überbaut werden. Damit wird ein bisheriger Freiraum innerhalb des Stadtgebietes teilweise mit Wohnbauflächen überbaut. Mittelfristiges Ziel der Stadt Schwabmünchen ist allerdings die vollständige Überbauung des betroffenen Freiraumes und somit die Schließung einer vorhandenen städtebaulichen Lücke.

*Betroffenheit der Bevölkerung:* Die bestehende Fußwegeverbindung im Westen des Geltungsbereichs (Flurnummer 766) mit Verknüpfung der Taubentalstraße mit der Straße Neuland wird aufrechterhalten. Die fußläufige Verbindung in der Taubentalstraße wird durch Gehwege beidseits der Straße (im Rahmen des Ausbaus der Taubentalstraße und durch die Erschließung des gegenständlichen Baugebietes) verbessert.

Indirekte Betroffenheit tritt durch den partiellen Verlust der landwirtschaftlichen Wiesenfläche als Freifläche auf. Eine öffentliche Nutzung der Wiesenfläche ist damit nicht gegeben. Eine weitere indirekte Betroffenheit der ansässigen Wohnbevölkerung ergibt sich durch die Zunahme der Verkehrsbewegungen im Bereich der Taubentalstraße.

Ruhestörungen während der Bauzeiten sind ebenfalls möglich. Von einer weiteren Betroffenheit der Wohnbevölkerung wird nicht ausgegangen.

*Betroffenheit der Umweltgüter:* Durch geplante Bebauung wird das Ziel sparsamer Umgang mit der Ressource Boden verfolgt. Damit sind die Folgen für die Umwelt beschränkt auf bereits innerstädtisch liegenden Raum, der gemäß Flächennutzungsplan bereits für Wohnbauflächen vorgesehen ist. Durch die lokal begrenzte Veränderungen innerhalb des städtischen Raumes sind keine nachhaltig negative Eingriffe in den Naturhaushalt zu erwarten. Durch die Überbauung des Bodens innerhalb des städtischen Raumes wird sparsam mit der Ressource Boden umgegangen. Die Veränderung für den Bodenwasserhaushalt und das Kleinklima sind aufgrund der Bebauung innerhalb des städtischen Raumes daher auch unspezifisch.

### **3 Beschreibung des Planungsgebiets**

#### **3.1 Bautechnische Erläuterung**

##### *Topographie*

Die Taubentalstraße fällt von Osten (Alpenstraße) nach Nordwesten (Kaufbeurer Straße) um ca. 4,50 m ab und weist eine Längsneigung von ca. 2 % auf. Auf Höhe des Baugeländes beträgt der Höhenunterschied der Taubentalstraße von Osten nach Westen ca. 3 m.

Damit ist die Wiesenfläche (gesamte Flurnummer 767) von Osten nach Nordwesten geneigt, wobei die Höhenunterschiede im Norden ca. 3 m (begleitend zur Taubentalstraße) und im Süden (begleitend zur Neulandstraße) ca. 1,65 m ausmachen.

##### *Untergrundverhältnisse*

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

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

##### *Grundwasser*

Zur örtlichen Grundwassersituation liegen keine Unterlagen vor. Vorherrschende Grundwasserfließrichtung verläuft vermutlich von Südosten nach Nordwesten.

Es ist schwer abzuschätzen, wie hoch der Wasseranstrom in der Kiesschicht ist, es dürfte sich hier um ein verstärktes Schichtwasser handeln. Das wird vermutlich auch von der Niederschlags-situation abhängig sein. Der unmittelbare Zufluss wird eher gering sein. Allerdings ist die Kiesschicht offenbar so großflächig ausgebildet, dass von einem stetigen Nachfluss auszugehen ist. Am stärksten betroffen dürfte der westliche und nordwestliche am tiefsten liegenden Geländebereich sein, während im höheren Geländebereich im Nordosten wohl weniger Wasser auftreten wird.

##### *Schichtwasser*

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

Im östlichen Bereich des Baugeländes wurde kein Grundwasser angetroffen. Zur örtlichen Wassersituation liegen keine Unterlagen vor.

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

Im Bereich der Taubentalstraße (Ostteil) und Alpenstraße (Südteil) befindet sich der sog. Taubentalgraben (ab Alpenstraße verrohrt), welcher insbesondere der Ableitung von Niederschlags- und Schmelzwasser aus dem südöstlichen Gemarkungsbereich von Schwabmünchen in den Feldgießgraben dient. Anfang



2006 kam es infolge extremer Witterungsbedingungen (überstarker Schneefall, gefrorener Boden, Schneeschmelze und Niederschlägen) zu einem in diesem großen Ausmaß erstmaligen Schmelzhochwasserereignis im südlichen Stadtgebiet Schwabmünchen. Aufgrund der extremen Wetterbedingungen und einem damit infolge der vorhandenen Geländetopografie verbundenen verstärkten großflächigen Zufluss von Oberflächen-/Schmelzwasser aus südlichen Gebieten (von Langerringen bis Hurlach) war der Taubentalgraben nicht mehr in der Lage, die Wassermassen aufzunehmen. Als Folge ergab sich im südlichen Stadtgebiet Schwabmünchen eine Überschwemmung bebauter Teilbereiche südlich der Alpenstraße. Die Mayerwiese (Fl.Nr. 767) einschließlich der angrenzenden Bebauung konnte durch Abdämmmaßnahmen der Feuerwehr vor einem Zufluss von Schmelzhochwasser geschützt werden. Lediglich im Südwest-Eckbereich hat sich aufgrund der dortigen Tiefpunktlage im begrenzten Umfang aufgrund der Geländetopografie abfließendes Oberflächenwasser aus der Wiesenfläche selbst gering angestaut.

Das derzeitige Wiesengrundstück Fl.Nr. 767 war damit bisher von keinem Schmelzhochwasserabfluss betroffen. Im Falle eines möglicherweise erneut auftretenden Schmelzhochwassers kann eine Gefährdung jedoch nicht von vornherein ausgeschlossen werden. Die Ausweisung der zunächst verbleibenden Wiesenfläche als Baugebiet wird daher erst dann in Angriff genommen, wenn die Stadt Schwabmünchen die in Planung befindliche Hochwasserschutzmaßnahme im Bereich südlich der Südostspange realisiert haben wird. Die Realisierung soll bzw. muss zeitnah im Rahmen der Förderung des Konjunkturpakets II (2010/2011) erfolgen.

Der verfahrensgegenständliche Bebauungsplan weist lediglich eine Bauzeile unmittelbar südlich entlang der Taubentalstraße aus. Aufgrund des Erschließungs- und Höhenbezugs zur künftig voll ausgebauten Taubentalstraße werden die Bauplätze höhenmäßig deutlich über dem Gelände der derzeitigen Wiesenfläche liegen. Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes wird für den Bereich der Bauzeile der Höhenbezugspunkt für den fertigen Fußboden des Erdgeschosses zur Hinterkante Gehweg, bezogen auf die Grundstücksmitte des jeweiligen Baugrundstückes, auf mindestens + 0,30 m bis max. + 0,40 m festgelegt. Die Oberkante der künftigen Frei- und Gartenflächen der Baugrundstücke hat ebenfalls den Bezug zur Höhe der Taubentalstraße aufzunehmen. Damit kann eine Gefährdung der Bebauung unmittelbar an der Taubentalstraße im Falle eines möglicherweise erneut auftretenden Hochwasserereignisses (Schmelzwasserzufluss) im Bereich des Taubentalgrabens ausgeschlossen werden.

Im Zuge der Erschließung der verfahrensgegenständlichen Bauzeile wird am bestehenden Geländetiefpunkt ein Einlaufschacht mit Anschluss an den bestehenden Mischwasserkanal der Taubentalstraße errichtet, um im Falle ungünstiger Witterungsverhältnisse eine schadlose Beseitigung des zufließenden Oberflächenwassers (Niederschlag-/Schmelzwasser) aus dem Bereich der zunächst verbleibenden Wiesenfläche selbst sicherzustellen. Damit wird auch ein zusätzlich wirksamer Schutz für die westlich angrenzenden Anwesen entlang der Kaufbeurer Straße bewirkt.

### *Beurteilung der Baugrundsituation, Gründung von Wohngebäuden*

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

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

Die Gründungssohle unterkellerten Wohnhäuser wird in rd. 2,5-3 m Tiefe liegen und damit überwiegend wahrscheinlich schon im Tertiär, im westlichen Bereich vielleicht auch noch im Kies. Es muss für Keller generell eine ‚Wanne‘ geplant werden.

### *Versickerung von Oberflächenwasser*

Eine Versickerung ist, bedingt durch das hoch anstehende Schichtwasser (1,4 – 1,9 m unter GOK), nach dem Regelwerk der ATV-DVWK-A 138 nicht zulässig, da ein Abstand von HHW zu Unterkante Versickerungsanlage von 1 m eingehalten werden sollte.

### *Altablagerungen, Altstandorte und Altlasten*

Altablagerungen, Altstandorte und Altlasten sind nicht bekannt. Trotzdem ist bei Erdarbeiten 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.

## **3.2 Ver- und Entsorgung**

### *Abfallentsorgung / Abwasserbeseitigung / Niederschlagswasserbeseitigung*

Die Müllbeseitigung wird zentral durch den Landkreis Augsburg vorgenommen.

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

Die Bodenverhältnisse im Bereich dieses Bauleitplanes sind für eine Versickerung von gesammeltem, unverschmutztem Niederschlagswasser gemäß Bodengutachten der Fa. Geo Hydro Bau Consult Starnberg, vom 21. 07. 2009, nicht geeignet. Wesentliche Aussage des Gutachtens ist, dass die Versickerung von Oberflächenwasser nach dem Regelwerk der ATV-DVWK-A 138 bedingt durch die bindigen Bodenschichten nicht zulässig ist. Das gesammelte Niederschlagswasser von Dächern, befestigten oder überbauten Flächen sowie von Hausdränagen muss daher in das Mischwasserkanalnetz der Stadt Schwabmünchen abgeführt werden.

### *Wasserversorgung / Löschwasserversorgung*

Von dem Bauvorhaben ist kein Wasserschutzgebiet betroffen.

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

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

### *Energieversorgung / Fernmeldeanlagen*

Das gegenständliche Planungsgebiet kann über die Taubentalstraße an das Stromnetz / Fernmeldeanlagen angebunden werden.

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

Die Stromversorgung des Gebiets erfolgt durch die LEW Augsburg.

## **4 Immissionsschutz**

In der Bauleitplanung sind die Anforderungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) an gesunde Wohnverhältnisse zu beachten und es ist zu prüfen, inwiefern schädliche Lärmimmissionen vorliegen und die Erwartungshaltung an den Lärmschutz in dem Plangebiet erfüllt wird.

Nördlich des Plangebietes verläuft die Taubentalstraße, westlich die Kaufbeurer Straße und östlich die Alpenstraße.

Es wurde die BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH mit der Berechnung und Bewertung der Lärmimmissionen beauftragt. Die Ergebnisse der Untersuchung können dem Bericht "Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 35 "Bauzeile südlich der Taubentalstraße" der Stadt Schwabmünchen mit der Bezeichnung LA09-120-G01.doc vom 20.07.2009 entnommen werden.

### *Gesunde Wohnverhältnisse nach dem BauGB*

Nach den Vorgaben der WHO (Weltgesundheitsorganisation) und den Ergebnissen der Lärmwirkungsforschung soll für Gebiete, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen vorgesehen sind (WR, WA und MI) eine Überschreitung von 65 dB(A) tagsüber und 55 dB(A) nachts vermieden werden. Somit ist von keiner Gesundheitsgefährdung auszugehen. Diese Werte wurden von der Arbeitsgruppe "Lärmschutz an Straßen und in der Bauleitplanung" der EU zur Anwendung empfohlen. Zur Konkretisierung der Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse können diese Vorgaben herangezogen werden. Es ist somit davon auszugehen, dass die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse erfüllt werden, da diese Werte nicht überschritten werden.

### *Verkehrslärm*

Die Erwartungshaltung an den Schutz vor Verkehrslärm ist in den Orientierungswerten für Verkehrslärm des Beiblattes 1 zur DIN 18005, Teil 1, "Schallschutz im Städtebau, Berechnungsverfahren", vom Mai 1987 festgelegt. Die Orientierungswerte werden an einigen Fassaden der geplanten Wohn-

gebäude überschritten. Somit wird die für ein allgemeines Wohngebiet übliche Erwartungshaltung an einigen Gebäuden nicht eingehalten.

Für Fassaden an den Wohngebäuden mit einem Beurteilungspegel über 45 dB(A) nachts ist eine Orientierung der schutzbedürftigen Räume, wie z.B. Wohnräume, einschließlich Wohndielen und Schlafräume entsprechend der DIN 4109 zur lärmabgewandten Fassade erforderlich. Ist dies nicht möglich, ist zum Belüften mindestens ein weiteres Fenster an einer Fassade ohne Überschreitung des Beurteilungspegels von 45 dB(A) bzw. eine schallgedämpfte Lüftungseinheit notwendig. Somit kann sichergestellt werden, dass z.B. ein gesunder Schlaf auch bei leicht geöffnetem Fenster (gekippt) möglich ist, bzw. dass eine ausreichende Belüftung durch eine Belüftungsanlage gesichert ist. Die Festsetzung der Orientierung bzw. eine Belüftungsanlage wurde für einzelne Baufenster vorgenommen.

In der Satzung wurde der Hinweis eingefügt, dass neben den öffentlichen rechtlichen Vorgaben ebenso die privatrechtlichen Vorgaben in der Planung zu berücksichtigen sind.

## **5 Städtebauliche und grünordnerische Konzeption**

### *Erschließung*

Der Planbereich ist über die Straße *Taubentalstraße* erschlossen, die an die übergeordneten Ortstrassen *Alpenstraße* und *Kaufbeurer Straße* angebunden ist. Müllfahrzeuge und Rettungsfahrzeuge können das Baugebiet problemlos anfahren. Die Fuß- und Radwege mit beidseitigem Bankett von 3,5 m Breite können von Fahrzeugen des Bauhofes befahren werden. Ein- und Ausfahrten für die Grundstücke sind gemäß Satzung aber nicht zulässig.

Der Straßenraumquerschnitt der *Taubentalstraße* weist einen Gehweg mit 1,5 m einen Park-/ Grünstreifen mit 2,5 m Breite und eine Fahrbahnbreite von 6,0 m auf. Durch den Bebauungsplan wird der Straßenraumquerschnitt der *Taubentalstraße* auf der Südseite durch einen weiteren Parkstreifen mit 2,5 m Breite und einen Gehweg mit 1,5 m Breite erweitert.

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

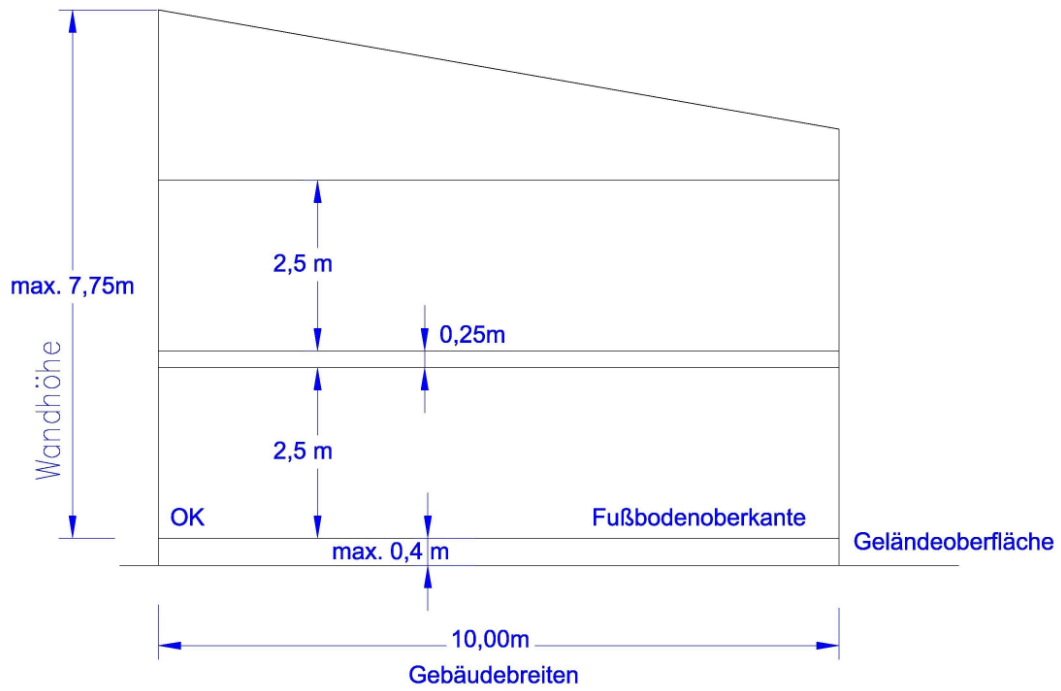
Mittelfristig, beabsichtigt die Stadt Schwabmünchen die Wohnbebauung im südlichen Teil der Flurnummer 767 fortzusetzen. Für die Erschließung dieser Flächen wird bereits im gegenständlichen Bebauungsplan die Zufahrten bzw. Anbindung an die *Taubentalstraße* berücksichtigt. Zum Verständnis der städtebaulichen Überlegungen sind im Bebauungsplan die Grundsätze der möglichen Bebauung mit dargestellt.

### *Städtebauliche Ordnung*

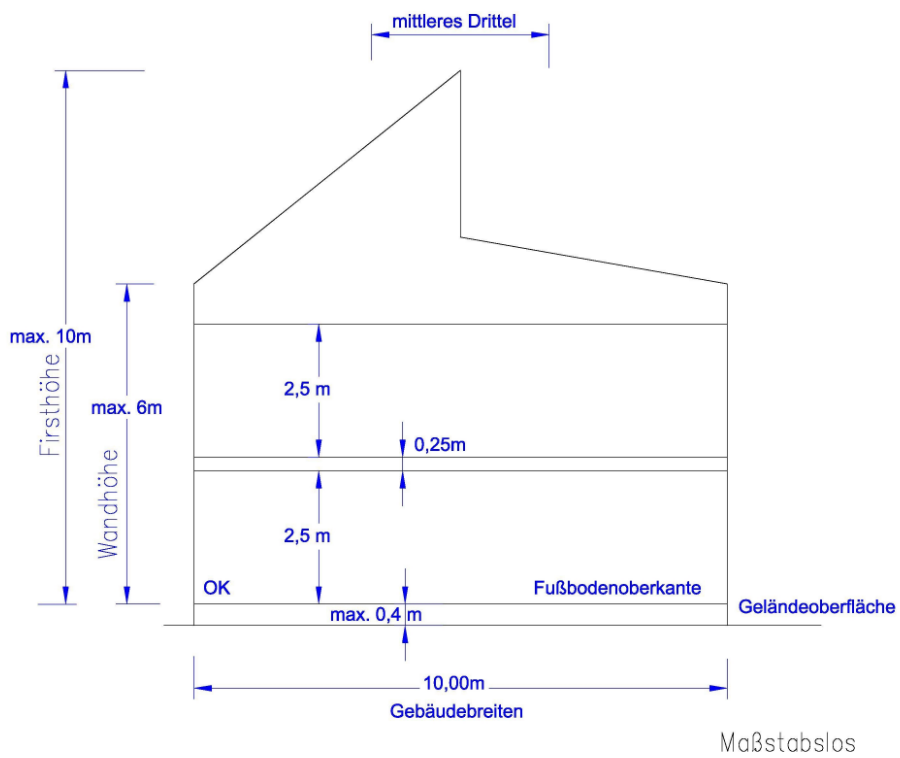
Das gegenständliche Baugebiet fügt sich nahtlos in das bestehende Stadtgebiet ein. Die bisherige landwirtschaftliche Nutzung der Wiesenfläche wird aufgegeben und gemäß Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche entwickelt. Die vorgesehene Bebauung mit Einzelhäuser- und Doppelhäusern bzw. Hausgruppen passt sich der bestehenden Bebauung in der weitläufigen Umgebung



*Gebäude mit durchgehendem Pultdach und maximal 2 Vollgeschosse*



*Gebäude mit versetztem Pultdach und maximal 2 Vollgeschosse*



### *Gestalterische Festsetzungen*

Bezüglich der gestalterischen Festsetzungen ist der Rahmen durch die getroffenen Festsetzungen weit gesteckt und auf die, für das Stadt- und Wohngebiet minimale Erfordernis zur gegenseitigen Anpassung beschränkt. Durch die innerstädtische, aber dezentrale Lage des Baugebietes, besteht die Möglichkeit gegenwärtige aktuelle Bautrends Raum zur Umsetzung zu geben. Gestalterischer Freiraum wird hierbei vor allem bei den Dachformen/ Dachneigungen und Fassadengestaltung vorgesehen.

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

### *Grünordnerische Festsetzungen*

#### - Festsetzungen zu den Bäumen

Die planzeichnerisch festgesetzten Bäume entlang der Taubentalstraße im öffentlichen sowie privaten Bereich tragen wesentlich zur Straßenraumgestaltung bei und sollen die festgesetzte Bauflucht unterstützen. Bei veränderten Grundstückszufahrten kann der Standort der Bäume verschoben werden, wenn der Bezug zum Straßenraum weiterhin erhalten wird.

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

#### - Durchlässigkeit der Einfriedungen (§10 Abs. 2 der Satzung)

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

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

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

## 6 Ausgleichmaßnahme und Umweltprüfung

Der Bebauungsplan wird gemäß §13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Die Vorprüfung hat ergeben, dass erhebliche Umweltauswirkungen durch die Planung nicht zu erwarten sind, keine Gebiete oder Tierarten von gemeinschaftlicher Bedeutung nach der FFH-Richtlinie und Vogelschutzgebiete sich ergeben haben.

Demnach wird von einer förmlichen Umweltprüfung abgesehen und Ausgleichsflächen gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht vorgesehen.

## 7 Angaben über Bauflächen

Das gesamte, innerhalb des Geltungsbereiches liegende Gebiet umfasst 4.640 m<sup>2</sup> (= 100 %).

Hiervon sind festgesetzt:

- Baugrundstücke  
(Nettowohnbau land)
- Verkehrsfläche mit Verkehrsgrünfläche
- Optionale Erweiterung bereits bebauter Grundstücke

3.284 m <sup>2</sup>	71 %
1.150 m <sup>2</sup>	25 %
206 m <sup>2</sup>	4 %

Planzeichnerisch als Hinweis dargestellt sind 6 freistehende Einzelhäuser. Gemäß Festsetzung sind aber sowohl Einzelhäuser, Doppelhäuser, Hausgruppen (bis zu 50 m Länge) und Mehrfamilienhäuser zulässig. Gemäß den Festsetzungen unter § 4 Abs. 4 können

- bei Einzelhausbebauung pro Einzelhaus zwei Wohneinheiten,
- bei Doppelhausbebauung je eine Doppelhaushälfte eine Wohneinheit und
- bei Hausgruppen je Einzelhaus eine Wohneinheit und
- bei Mehrfamilienhäusern je Einzelhaus maximal sechs Wohneinheiten vorgesehen werden.

Damit ergibt sich nachfolgende Spannweite hinsichtlich der Anzahl möglicher Wohneinheiten und Bevölkerungszuwachs:

- |  |                          |
|--|--------------------------|
| □ bei 6 freistehende Einzelhäuser  | maximal 12 Wohneinheiten |
| □ bei 12 Doppelhaushälften   | maximal 12 Wohneinheiten |
| □ bei 2 Hausgruppen à 50 m (= 8 bis 10 Einzelhäuser) und 2 Doppelhaushälften | maximal 12 Wohneinheiten |
| □ bei ca. 3 Mehrfamilienhäuser und 2 Einfamilienhäusern                      | maximal 20 Wohneinheiten |



Somit liegt die Summe der maximal zulässigen Wohneinheiten bei **ca 20 Wohneinheiten**. Pro Wohneinheit werden nach bayerischem Landesdurchschnitt 2,3 Einwohner angesetzt. Dies ergibt maximal **ca. 46 Einwohner**.

Die Nettowohnungsdichte, bezogen auf das Nettowohnbauland (3.284 m<sup>2</sup>), beträgt: 20 WE / 0,33 ha, dies ergibt ca. 60 WE/ha.  
Die Bruttowohnungsdichte, bezogen auf die Bruttowohnbaufläche (4.640 m<sup>2</sup>), beträgt: 20 WE/ 0,46 ha, dies ergibt ca. 43 WE/ha.

Realistisch ist jedoch im Hinblick auf die derzeitige Nachfrage und die Marktverhältnisse eher der Ansatz von 10 – 12 Wohneinheiten.

## **8 Erschließungskosten**

Anfallende Erschließungskosten werden entsprechend den Beitragssatzungen der Stadt Schwabmünchen abgerechnet bzw. von der städtischen GWS gemäß eines, noch abzuschließenden, Erschließungsvertrages übernommen.

Augsburg, den 31. 03. 2009  
geändert, am 21. 09. 2009  
redaktionell geändert am 02. 02. 2010