

STADT SCHWABMÜNCHEN

Bebauungsplan Nr. 7 / Schwabegg mit
integriertem Grünordnungsplan

"Wohnbaugebiet nördlich des Freiweges"

B) Satzung

Fassung vom November 2010
geändert am 12. 04. 2011
geändert 26. 07. 2011

Erstellt im

BÜRO FÜR STADTPLANUNG CLAUDIA M E I N E L AUGSBURG
86163 AUGSBURG WERDENFELSER STRASSE 27D
Telefon 0821 / 62008 Fax 03222-3 70 36 17 e-mail buero.fuer.stadtplanung@t-online.de

Inhaltsverzeichnis zur Satzung

| | |
|---|-----------|
| § 1 Bestandteile des Bebauungsplanes | 3 |
| § 2 Geltungsbereich | 3 |
| § 3 Art der baulichen Nutzung | 4 |
| § 4 Maß der baulichen Nutzung | 4 |
| § 5 Bauweise, Baugrenzen, Baulinien, Höhenlage der Gebäude | 4 |
| § 6 Gestaltung der Hauptgebäude | 5 |
| § 7 Erschließung, Garagen, Carports, Stellplätze | 6 |
| § 8 Werbeanlagen | 6 |
| § 9 Einfriedungen | 6 |
| § 10 Grünordnung | 7 |
| § 11 Inkrafttreten | 9 |
| | |
| Hinweise | 10 |
| | |
| Begründung | 15 |

B) SATZUNG

Die 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 4 des Gesetzes vom 24.12.2008 (BGBl. I 2008 S. 3018)

der Art. 81 der Bayer. Bauordnung (BayBO)

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

dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 11. August 2010 (BGBl. I S. 1163)

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

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. November 2010 (GVBl. 2011 S. 81)

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. 7 / Schwabegg**

"Wohnbaugebiet nördlich des Freiweges"

mit integriertem Grünordnungsplan

1. ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN

§ 1 Bestandteile des Bebauungsplanes

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

- Planzeichnung mit Festsetzungen, Hinweisen, nachrichtliche Übernahmen und Verfahrensvermerke in der Fassung vom 26. 07. 2011 und
- Bebauungsplansatzung mit Hinweisen in der Fassung vom 26. 07. 2011.

Beigefügt ist die Begründung und der Umweltbericht zum Bebauungsplan in der Fassung vom 26. 07. 2011.

§ 2 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Planzeichnung und umfasst die Flurnummern 323/4, 323/2 sowie einen Teil der Flurnummer 78/14 (Kreisstraße Kr A 17, Freiweg), Gemarkung Schwabegg.

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 0,35. 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 0,5. 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 sind von der Geschossflächenberechnung ausgenommen (§ 21a Abs. 4 BauNVO).
- (3) Die Zahl der Vollgeschosse wird mit 2 Vollgeschossen als Obergrenze festgesetzt.
- (4) Bei Einzelhausbebauung sind pro Einzelhaus maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

§ 5 Bauweise, Baugrenzen, Baulinien, Höhenlage der Gebäude

- (1) Es gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.
- (2) Hauptgebäude müssen innerhalb der Baugrenze erstellt werden. Garagen dürfen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.
- (3) Pro Baugrundstück ist **ein Höhenbezugspunkt** festzulegen.
Bei den Grundstücken, die an Anliegerstraßen angrenzen, liegt der Höhenbezugspunkt auf der Straßenachse der Anliegerstraße und wird lotrecht zur Mitte der straßenzugewandten Gebäudeseite ermittelt.
Entsprechendes gilt bei Eckgrundstücken, wobei hier zwischen den angrenzenden Straßenachsen gemittelt werden muss.
Bei Grundstücken, die am Wendehammer angrenzen, liegt der Höhenbezugspunkt auf dem Mittelpunkt des Wendehammers.
- (4) Bei allen Hauptgebäuden darf die fertige Fußbodenoberkante (FOK) des Erdgeschosses maximal 60 cm über dem errechneten Höhenbezugspunkt liegen.

- (5) Die **Wandhöhe (WH)** wird zwischen fertiger Fußbodenoberkante (FOK) des Erdgeschosses und Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut gemessen.
Die Gesamthöhe (GH) wird zwischen fertiger Fußbodenoberkante (FOK) des Erdgeschosses und dem höchsten Punkt des Firstes gemessen.
- (6) Die maximal zulässige Gesamthöhe beträgt 9,00 m und die maximal zulässige WH 7,00 m.
- (7) Bei versetzten Pultdächern muss der First im mittleren Drittel des Gebäudes liegen.
- (8) Flachdach ist nicht zulässig.

§ 6 Gestaltung der Hauptgebäude

Baukörper

- (1) An der Grundstücksgrenze aneinander gebaute Häuser / Nebengebäude / Garagen müssen in der Gestaltung aufeinander abgestimmt sein.
- (2) Nebenfirste sind zulässig, wenn sie sich dem Hauptfirst eindeutig unterordnen.
- (3) Holzblockhäuser sind unzulässig. Holzständerkonstruktionen sind zulässig.

Dächer

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

Fassadengestaltung

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

§ 7 Erschließung, Garagen, Carports, Stellplätze

- (1) Die Erschließung der Grundstücke hat ausschließlich über öffentliche Straßen zu erfolgen.
- (2) Vor den Garagen ist ab Kante der öffentlichen Verkehrsfläche / Straßenbegrenzungslinie ein Stauraum von mindestens 6,00 m Tiefe einzuhalten. Im Falle eines Einbaus von nach innen öffnenden Garagentoren ist ausnahmsweise auch eine Mindesttiefe von 5,00 m zulässig. Der Stauraum darf zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nicht eingefriedet / eingezäunt werden.
- (3) Pro Wohneinheit sind 2 Stellplätze für Bewohner und Besucher auf eigenem Grundstück, im Rahmen der Bauvorlage nachzuweisen. 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.
- (4) Die Stauräume und die Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Materialien (z.B. Pflaster, Rasenpflaster, wassergebundene Decke) zu befestigen.

§ 8 Werbeanlagen

- (1) Werbeanlagen dürfen an den Einfriedungen und Gebäuden nicht angebracht oder aufgestellt werden. Dies gilt nicht für Schilder, die auf Beruf oder Gewerbe an der Stätte der Leistung hinweisen, wenn sie das Straßenbild nicht verunstalten und in der Fläche 1,00 m² nicht überschreiten.
- (2) Werbeanlagen mit Laufschrift oder beweglichen Teilen sind unzulässig.
- (3) Beleuchtete Werbeanlagen zwischen 22 Uhr und 6 Uhr sind nicht gestattet.

§ 9 Einfriedungen

- (1) Entlang der Erschließungsstraßen und Kreisstraße darf die Zaun- / Mauerhöhe einschließlich Sockel maximal 1,00 m betragen. Zäune an den Straßenfronten und angrenzend an öffentliche Grünflächen und Wege sind mit senkrechter Lattung / Stäben auszuführen.
- (2) Für Kleintiere wie z.B. Igel müssen zwischen den privaten Grundstücken punktuelle Möglichkeiten der Durchlässigkeit geschaffen werden.

§ 10 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) Allgemeines Pflanzgebot auf privaten Flächen / Mindestpflanzgebot

- Auf Baugrundstücken zwischen 500 m² bis 800 m² Grundstücksfläche ist ein Laubbaum der Wuchsklasse I oder ein Obsthochstamm oder zwei Bäume der Wuchsklasse II zu pflanzen.
- Auf Baugrundstücken über 800 m² Grundstücksfläche sind zwei Laubbäume der Wuchsklasse I oder zwei Obsthochstämme oder ein Laubbaum der Wuchsklasse I / Obsthochstamm und zwei Bäume der Wuchsklasse II zu pflanzen.
- Es sind nur heimische und standortgerechte Baumarten zulässig (siehe Hinweise).
- Für die Mindestpflanzqualitäten der Bäume gilt dreimal verschult, Stammumfang mind. 16 – 18 cm.

(3) 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 m². Die Oberflächen der Baumscheiben sind als Grünflächen bzw. Schotterrasenflächen aufzubauen.

§ 11 Ausgleichsmaßnahme

(1) Die Ausgleichsmaßnahme ist außerhalb des Baugebietes auf einer Teilfläche der Flurnummer 2052/1, Gemarkung Schwabmünchen, durchzuführen. Die Flurnummer 2052/1 (siehe hierzu **Anlage 1**) befindet sich im Besitz der Stadt Schwabmünchen. Die Fläche der Flurnummer 2052/1 umfasst 21.403 m².

(2) Die Ausgleichsmaßnahme ist von der Stadt Schwabmünchen durchzuführen und im Zusammenhang mit der ökologischen Gesamtkonzeption zur Flurnummer 2052/1 im Winterhalbjahr 2012 / 2013 zu erstellen. Die auf der Flurnummer 2052/1 für den gegenständlichen Bebauungsplan zu erstellende und anrechenbare naturschutzfachliche Ausgleichsfläche umfasst 5.067 m².

(3) Entwicklungsziel, Maßnahme, Pflege- und Erhaltungsaufgabe

| | |
|--------------------------|--|
| <i>Entwicklungsziel:</i> | <ul style="list-style-type: none"> - standortgemäße Ausweitung der auwaldartigen Vegetation - artenreiches Grünland mit trockenheitsliebenden Arten auf der Lichtungsfläche nördlich der Seige - zunächst artenreiches Grünland mit feuchteliebenden und schattenverträglichen Arten auf der Fläche südlich der Seige – später Aufkommen von standortgerechten Auegehölzen - unterschiedliche Feuchtegrade in den Mulden und Senken zur Differenzierung der Vegetation mit Feuchte- bzw. Magerkeitszeigern |
| <i>Standort:</i> | <ul style="list-style-type: none"> - Zur Lage der Ausgleichsfläche für den gegenständlichen Bebauungsplan innerhalb der Flurnummer 2052/1 siehe Anlage 2. |
| <i>Maßnahme:</i> | <ul style="list-style-type: none"> - Absenkung der Uferbereich am Brunnengraben bis über MW-Niveau durch Oberbodenabtrag um ca. 30 cm - Herstellung von Geländeabsenkungen als bei Hochwasser temporär wasserführende Seigen zwischen dem Brunnengraben und einem Altarm im Norden durch Oberbodenabtrag mit Abfuhr bis zu 30 cm unter anstehender Geländeoberkante - Verbesserung des im Süden angrenzenden Waldrandes durch lockere Vorpflanzung mit gestuftem Aufbau der Baum- und Strauchschicht sowie naturnahen Säumen - Umwandlung der Ackerflächen in extensiv genutzte Grünlandflächen und randliche auwaldartige Flächen - inselartige Initialpflanzung von standortgerechten, überwiegend gut ausschlagfähigen Arten wie Eiche, Hainbuche, Linde, Berg-, Spitz- und Feldahorn, Esche, Vogelkirsche, Traubenkirsche, Zitterpappel – Schutzzaun in der Anwachsphase vor Biber- und Wildverbiss - Abfuhr des dabei anfallenden Erdmaterials zur Erhöhung des Retentionsvolumens, geplante Verwendung des Abfuhrmaterials zur Rekultivierung der Bauschuttdeponie Schwabmünchen - Das zur Verwendung kommende Pflanzmaterial muss den Richtlinien des Bundes Deutscher Baumschulen (BdB) entsprechen und aus einer anerkannten Qualitätsbaumschule kommen. |

| | |
|---------------------------------------|---|
| <i>Pflege- und Erhaltungsauflage:</i> | <ul style="list-style-type: none"> – jährlich ein- bis zweimalige Mahd der Extensivwiesenflächen auf der Lichtungsfläche nördlich der Seige mit Mähgutabfuhr, erster Schnitt nicht vor dem 20. Juni, keine Düngung, kein chemischer Pflanzenschutz; alternativ: standortangepasste Beweidung – jährlich einmalige Mahd der abgesenkten Feuchtbereiche nach der Samenreife mit Mähgutabfuhr – je nach Vegetationsentwicklung und Feuchtegrad evtl. Übergang zu mehrjährigen Pflegeintervallen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde – jährlich einmalige Mahd der Extensivwiesenflächen südlich der Seige nach der Samenreife mit Mähgutabfuhr, Reduzierung der Mahd bei aufkommenden standortgerechten Laubgehölzen zur Verbreiterung des Waldrandes und zur Entwicklung eines lichten Laubholzbestandes – spätere Bewirtschaftung der Gehölzflächen als Niederwald durch abschnittsweise Nutzung in 10-20jährigem Zyklus und später als Mittelwald durch Erhaltung von wertvollen und markanten Einzelbäumen (Überhältern) |
|---------------------------------------|---|

3. SCHLUSSBESTIMMUNG

§ 11 Inkrafttreten

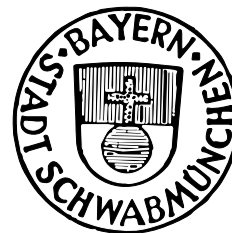
Der Bebauungsplan tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Stadt Schwabmünchen, den 10.11.2011

gez.

.....

1. Bürgermeister



Siegel

Hinweise

1. 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

2. Beispielhafte Pflanzliste von standortgerechten und heimischen Baumarten

- *Laubbäume der Wuchsklasse I*

| | |
|------------------------------------|-----------------|
| Acer platanoides | - Spitzahorn |
| Acer pseudoplatanus | - Bergahorn |
| Aesculus hippocastanum oder carnea | - Roßkastanie |
| Betula pendula | - Sandbirke |
| Fraxinus excelsior | - Gemeine Esche |
| Juglans regia | - Walnuss |
| Obstgehölze als Hochstamm | |
| Pyrus calleryana `Chanticleer` | - Wildbirne |
| Quercus robur | - Stieleiche |
| Robinia pseudoacacia | - Robinie |
| Salix alba | - Baumweide |
| 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 |
| Rhamnus frangula | - Faulbaum |

3. Grundwasser

- Bei der Oberflächengestaltung und Befestigung von Flächen ist der anstehende hohe 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.
- Kellerschächte und –fenster müssen vor eindringendem Grundwasser / Oberflächenwasser geschützt werden.

4. Wasserversorgung

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

5. Abwasserbeseitigung

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

6. Niederschlagswasser

- Verschmutztes Niederschlagswasser ist grundsätzlich der Misch- bzw. Schmutzwasserkanalisation zu zuleiten.
- Die Bodenverhältnisse im Bereich dieses Bauleitplanes sind für eine Versickerung nicht geeignet. Gesammeltes Niederschlagswasser von Dachflächen, befestigten Flächen oder Hausdränagen sind breitflächig in Sicker-/Rohrriegen zu versickern.
- Für die Einleitung von Niederschlagswasser über die Regenwasserkanalisation in den Vorfluter Dorfgraben (Graben zur Scharlach) ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Planunterlagen sind so rechtzeitig vor Erschließungsbeginn vorzulegen, dass vor Einleitungsbeginn das wasserrechtliche Verfahren durchgeführt werden kann. Es ist zu berücksichtigen, dass bereits zwei Regenauslässe (RA VI und RA 555) in den Graben münden.
- Die Anwendung des Merkblattes DWA-M 153 bezüglich des Umganges mit Regenwasser ist zu beachten.

7. 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.

8. 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 oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Augsburg, Prinzregentenplatz 4, 86150 Augsburg.

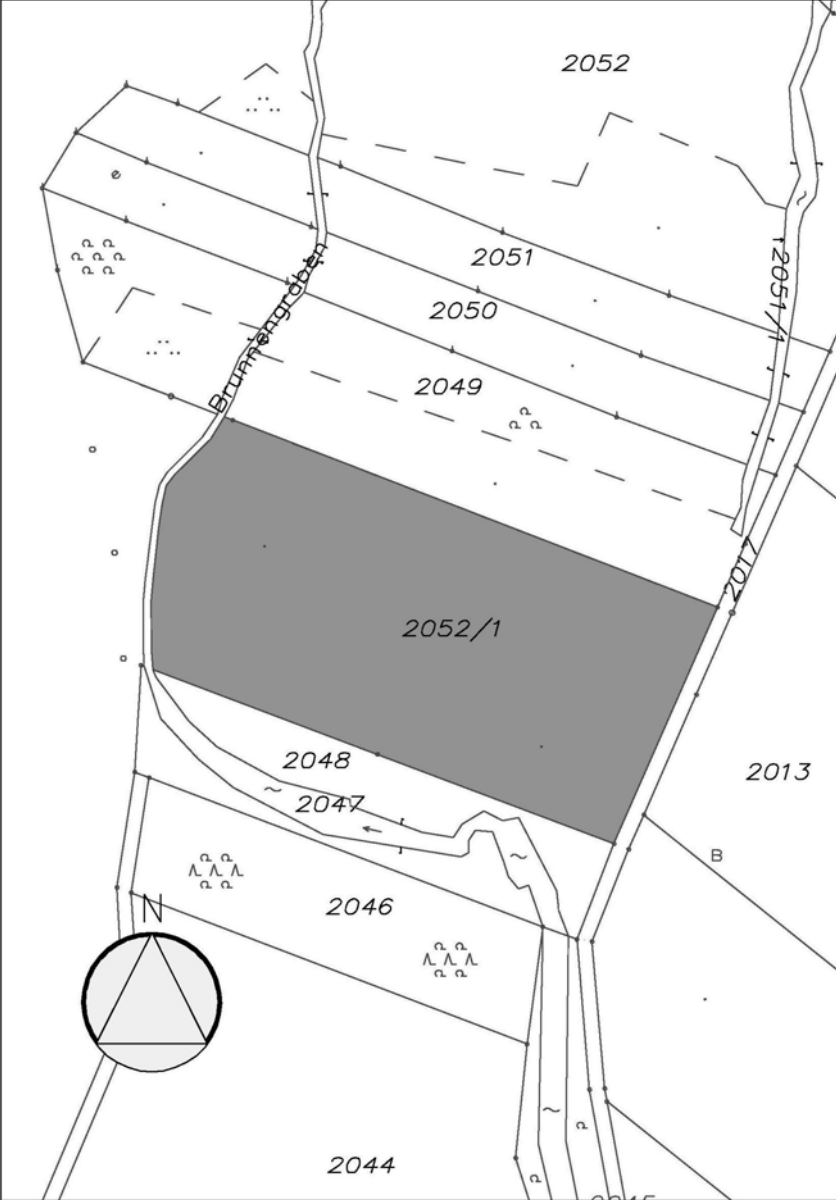
9. Immissionsschutz

- Hinsichtlich der angrenzenden **landwirtschaftlich genutzten Flächen** bzw. landwirtschaftlichen Betriebe 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“ vereinbart. 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 Zuckerrübenenernte) auch nach 22:00 Uhr. Das Ausbringen von Gülle, das Befüllen von Fahrsilos und auch die Futtermittelentnahme ist ebenfalls Gegenstand dieser Duldungspflicht.
- Das Schlagen bzw. **Läuten von Kirchenglocken** wegen liturgischer Anlässe oder zum Zwecke der Zeitangabe sowie das Zeitschlagen von Kirchturmuhren muss gemäß der bisher ortsüblichen Tradition hingenommen werden.

10. 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.

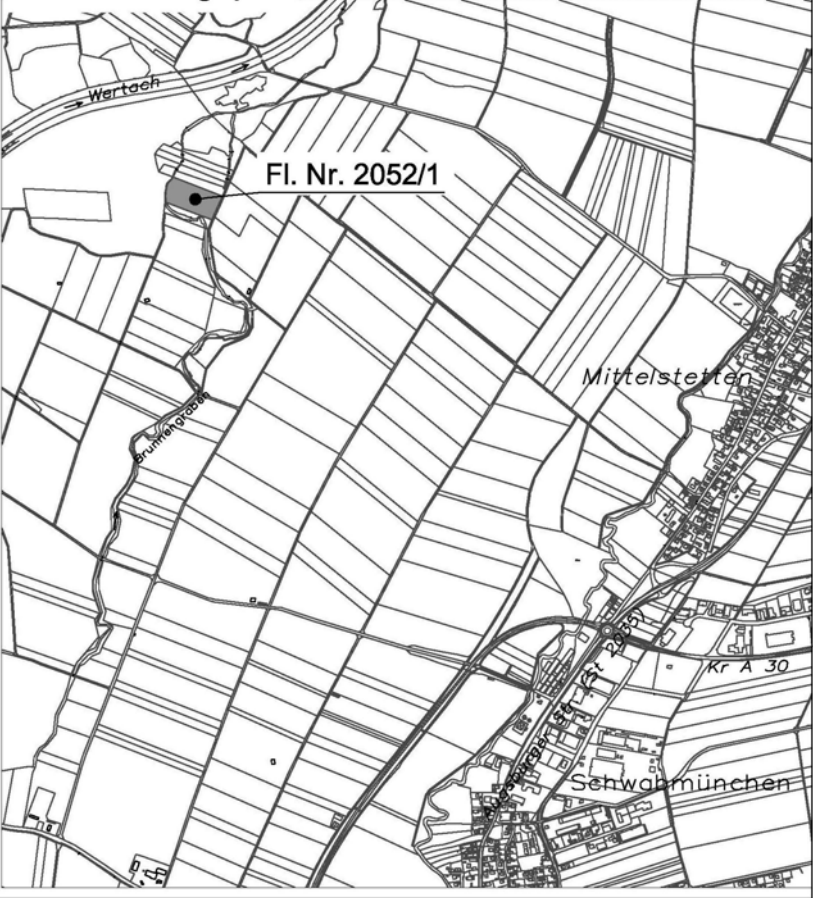
Anlage 1



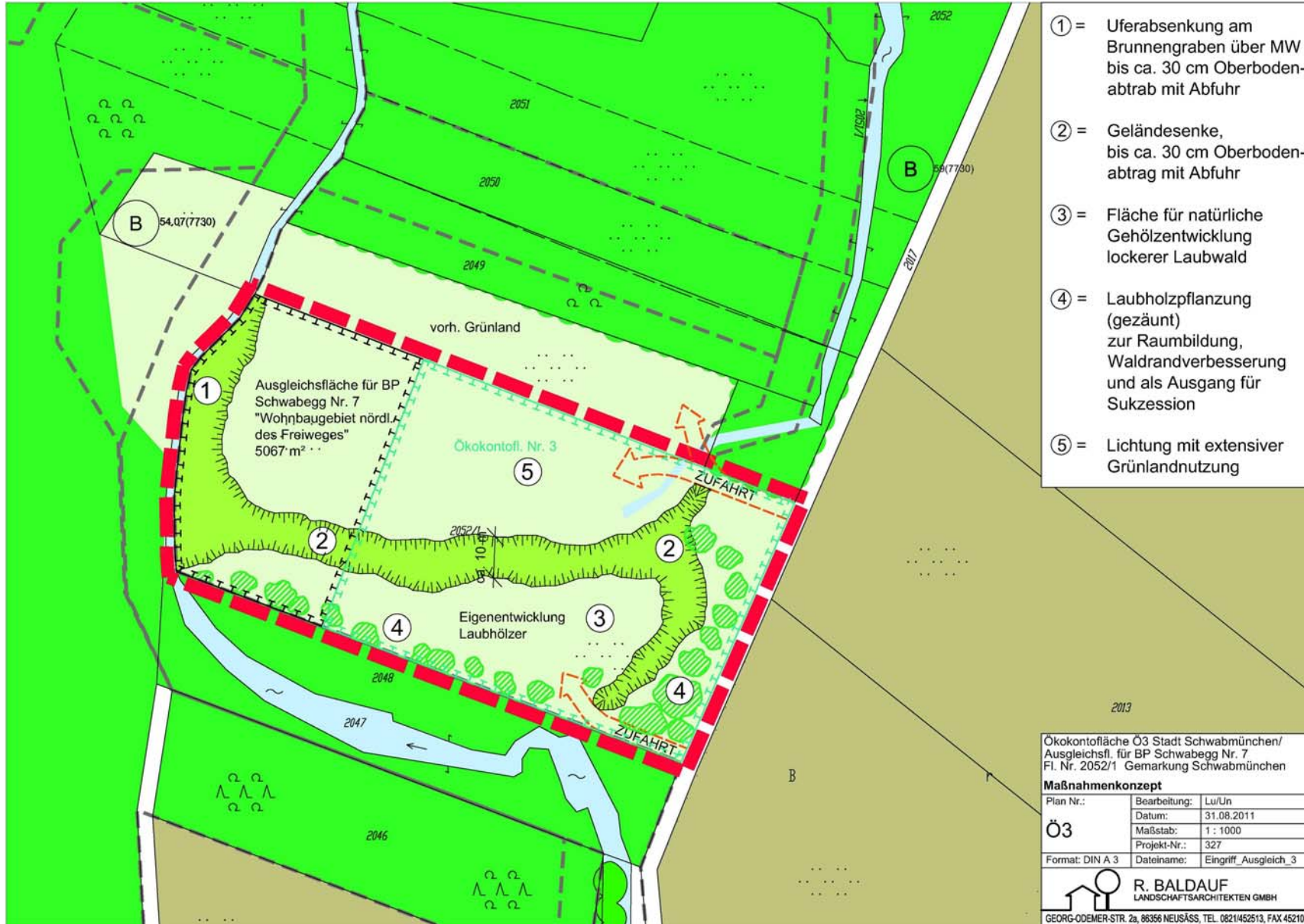
Gemarkung Schwabmünchen - Fl. Nr. 2052/1

Anrechenbare Ausgleichsfläche 15.244,78 m²
davon für Ausgleichsmaßnahme 5.065,00 m²

Übersichtslageplan



ANLAGE 2



- ① = Uferabsenkung am Brunnengraben über MW bis ca. 30 cm Oberbodenabtrag mit Abfuhr
- ② = Geländesenke, bis ca. 30 cm Oberbodenabtrag mit Abfuhr
- ③ = Fläche für natürliche Gehölzentwicklung lockerer Laubwald
- ④ = Laubholzpflanzung (gezäunt) zur Raumbildung, Waldrandverbesserung und als Ausgang für Sukzession
- ⑤ = Lichtung mit extensiver Grünlandnutzung

STADT SCHWABMÜNCHEN
Bebauungsplan Nr. 7 / Schwabegg mit
integriertem Grünordnungsplan

"Wohnbaugebiet nördlich des Freiweges"
Stadtteil Schwabegg

C) Begründung

Fassung vom November 2010
geändert am 12. 04. 2011
geändert 26. 07. 2011

Inhaltsverzeichnis zur Begründung

| | | |
|----------|---|-----------|
| 1 | Anlass und Erfordernis der Planung | 17 |
| 2 | Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben | 17 |
| 2.1 | Verfahren zur Aufstellung | 17 |
| 2.2 | Einordnung in die bestehende Bauleitplanung | 17 |
| 2.3 | Übergeordnete Planungen | 17 |
| 2.4 | Wesentliche Umweltauswirkungen | 18 |
| 3 | Beschreibung des Planungsgebiets | 18 |
| 3.1 | Bautechnische Erläuterung | 18 |
| | Topographie | 18 |
| | Untergrundverhältnisse | 18 |
| | Grundwasser / Hochwasser | 18 |
| | Versickerung von Oberflächenwasser / Rückhaltemaßnahmen | 19 |
| | Altablagerungen, Altstandorte und Altlasten | 19 |
| 3.2 | Ver- und Entsorgung | 19 |
| | Abfallentsorgung / Abwasserbeseitigung | 19 |
| | Niederschlagswasserbeseitigung | 19 |
| | Wasserversorgung / Löschwasserversorgung | 20 |
| | Energieversorgung / Freileitungen | 20 |
| 3.3 | Bodendenkmäler | 22 |
| 4 | Städtebauliche und grünordnerische Konzeption | 23 |
| | Erschließung | 23 |
| | Immissionsschutz | 23 |
| | Städtebauliche Ordnung | 24 |
| | Gestalterische Festsetzungen | 24 |
| | Effizienter Einsatz von Energie | 24 |
| | Eingrünung des Planbereichs | 25 |
| | Einfriedungen / Durchlässigkeit der Einfriedungen | 25 |
| | Namenloser Graben | 25 |
| 5 | Umweltprüfung | 27 |
| 6 | Angaben über Bauflächen | 27 |

1 Anlass und Erfordernis der Planung

Das Baugebiet liegt nördlich der Freiweg (OD Kreisstraße A 17) im östlichen Ortsbereich vom Stadtteil Schwabegg. Aufgrund zunehmender Nachfrage nach Bauplätzen im Stadtteil Schwabegg und kaum noch verfügbarem Bauland, will die Stadt Schwabmünchen mit dem gegenständlichen Bebauungsplan Wohnbauflächen entwickeln.

2 Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben

2.1 Verfahren zur Aufstellung

Der Stadtrat der Stadt Schwabmünchen hat am 12. 04. 2011 die Aufstellung des gegenständlichen Bebauungsplanes beschlossen.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurnummern 323/4, 323/2 sowie einen Teil der Flurnummer 78/14 (OD Kreisstraße Kr A 17, Freiweg), Gemarkung Schwabegg.

Der Geltungsbereich wird im Süden vom Freiweg (OD Kreisstraße A 17), im Westen und Osten von bestehender Wohnbebauung / Wiese und im Norden von einem Graben (Flurnummer 329) und in Folge landwirtschaftlich genutzter Fläche 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 nördlich des Freiweges und westlich der Angerstraße als Dorfgebiet und landwirtschaftlich genutzte Fläche dargestellt.

Die Stadt Schwabmünchen verfolgt mit der gegenständlichen Planung die Abrundung des Ortsrandes bzw. eine städtebauliche Entwicklungsschließung zwischen der Bebauung im Umfeld der Ortsmitte und der Bebauung an der Angerstraße. Außerdem wird die Art der baulichen Nutzung an die heutigen Gegebenheiten angepasst, da das im Flächennutzungsplan dargestellte Dorfgebiet nicht mehr der heutigen Nutzung entspricht. Aus diesem Grund wird im Bebauungsplan die MD-Fläche zusammen mit der geplanten baulichen Entwicklung als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Damit ist das Baugebiet aus dem Flächennutzungsplan als entwickelt anzusehen.

Der gesamte Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 10.134 m².

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.

Der Stadtteil Schwabegg ist dem *allgemein ländlichem Raum* zugeordnet.

2.4 Wesentliche Umweltauswirkungen

Allgemeine Auswirkungen der Planung: Bedingt durch die gegenständliche Planung soll eine bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche dauerhaft überbaut werden.

Betroffenheit der Bevölkerung: Indirekte Betroffenheit tritt durch den partiellen Verlust der landwirtschaftlichen Wiesenfläche als Freifläche auf. Eine öffentliche Nutzung der Wiesenfläche ist allerdings nicht gegeben.

Eine weitere indirekte Betroffenheit der ansässigen Wohnbevölkerung ergibt sich durch die Zunahme der Verkehrsbewegungen im Bereich des Freiweges und Angerstraße.

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

Betroffenheit der Umweltgüter: Der bestehende Graben/ Vorfluter angrenzend an die nördliche Geltungsbereichsgrenze bleibt erhalten. Die Fläche innerhalb des Geltungsbereichs wird gegenüber dem Graben und damit auch dem anstehenden hohen Grundwasserspiegel durch Bodenaufschüttung überhöht.

Gehölzbestände sowie wertvolle Wiesen- und Tierarten sind vom Vorhaben nicht betroffen.

3 Beschreibung des Planungsgebiets

3.1 Bautechnische Erläuterung

Topographie

Das Gelände kann als eben bezeichnet werden.

Untergrundverhältnisse

Gemäß Baugrundgutachten vom 19. 10. 2010, erstellt von der Ingenieurgesellschaft Augsburg mbH (IGA), Neusäß, steht unterhalb des ca. 30 bis 40 starken Oberbodens Kies an.

Grundwasser / Hochwasser

Vorherrschende Grundwasserfließrichtung verläuft nach Osten. Der Abstand zum Grundwasserspiegel wird bei ca. 2,0 m geschätzt.

Nach den Feststellungen der Stadt Schwabmünchen war bisher weder das Plangebiet noch das bereits vorhandene Wohnbaugebiet östlich der Angerstraße überschwemmt. Seit Bau der Mischwasserkanalisation im Stadtteil Schwabegg ist zudem im Bereich des Freiweges eine deutliche Entlastung bezüglich der Hochwasserspitzen beim Dorfgraben eingetreten.

Der mittlere Wasserspiegel der Scharlach liegt etwa 1 m unter der Geländehöhe des geplanten Wohngebietes und gleicht sich im Hochwasserfall aufgrund der vorhandenen Geländetopografie nach Osten aus. Die Stadt Schwabmünchen beabsichtigt die gesamte Baulandfläche des gegenständlichen Bebauungsplanes einschließlich der Straßen mit Höhenbezug zum Freiweg und zur Angerstraße aufzuschütten.

Von einer Hochwassergefährdung ist daher nicht auszugehen.

Trotzdem sollten sich die Bauwerber aus Gründen der Vorsorge, die Keller gegen drückendes Grundwasser schützen. Es wird auch empfohlen, Kellerschächte und –fenster vor eindringendem Grundwasser / aber auch Oberflächenwasser bedingt durch Starkregenereignisse durch geeignete bauliche Maßnahmen zu schützen. Hierzu darf die Fußbodenoberkante des Erdgeschosses gemäß Satzung bis maximal 60 cm über der durch Bodenauftrag überhöhten Straßenachse liegen.

Versickerung von Oberflächenwasser / Rückhaltemaßnahmen

Um einer Abflussverschärfung entgegenzuwirken, sind Rückhaltemaßnahmen vorzusehen. Hierzu eignen sich vor allem breitflächige Niederschlagswasserversickerung über Sickerrigolen / Rohrrigolen, ökologisch gestaltete Rückhalte-teiche und Regenwasserzisternen.

Es wird auf die Ausführungen zu Punkt 3.2 *Niederschlagswasserbeseitigung* verwiesen.

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

Die Müllbeseitigung wird zentral durch den Landkreis Augsburg vorgenommen.

Das Baugebiet wird im Trennwassersystem entwässert werden. Die vollbiologische Kläranlage der Stadt Schwabmünchen kann die zusätzlichen Abwassermengen erfassen. Verschmutztes Niederschlagswassers muss in die Schmutzwasserkanalisation abgeleitet werden.

Die Bodenverhältnisse im Bereich dieses Bauleitplanes sind für eine Versickerung von gesammeltem, unverschmutzten Niederschlagswasser voraussichtlich nicht geeignet. Hierzu ist ein Bodengutachten von der Stadt Schwabmünchen in Auftrag gegeben worden.

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

Niederschlagswasserbeseitigung

Verschmutztes Niederschlagswasser ist aus Gründen des Gewässerschutzes zu sammeln und grundsätzlich in die Misch- bzw. Schmutzwasserkanalisation abzuleiten (dies gilt auch für Bereiche, die im Trennsystem entwässert werden). Für die Einleitung von Niederschlagswasser aus dem geplanten Baugebiet,

über die Regenwasserkanalisation in den Vorfluter / Dorfgraben (Graben zur Scharlach) bedarf es einer wasserrechtliche Erlaubnis.

Grundsätzlich muss Niederschlagswasser innerhalb der Baugrundstücke versickert werden. Dies gilt auch für gesammeltes Regenwasser aus Rückhalteteiche und Regenwasserzisternen.

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

Wasserversorgung / Löschwasserversorgung

Von dem Bauvorhaben ist kein Wasserschutzgebiet betroffen.

Die Trinkwasserversorgung wird durch den Zweckverband der Staudenwasserversorgung in ausreichendem Umfang sichergestellt.

Die Trink- und Löschwasserversorgung (Grundversorgung) für den Planbereich wird im Zuge der Erschließung vorgesehen. Dies umfasst auch das erforderliche Hydrantennetz.

Der Löschwasserbedarf ist über die zentrale Wasserversorgung sicherzustellen. Nach den technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblatt W405 ist im Allgemeinen Wohngebieten eine Bereitstellung von mindestens 800 l/min über zwei Stunden erforderlich.

Das Hydrantennetz ist nach den technischen Regeln des DVGW Arbeitsblatt W 331 auszubauen. Hydranten sind in Wohngebieten im Abstand von ca. 140 m zu situieren.

Energieversorgung / Freileitungen

Die Stromversorgung des Gebiets erfolgt durch die LEW Augsburg. Die elektrische Versorgung ist durch entsprechende Erweiterung des Kabelnetzes im Zuge der Erschließung gesichert. Vor Beginn der Tiefbauarbeiten erfolgt ein Spartengespräch, an dem alle Versorgungsträger teilnehmen, um die jeweiligen Leitungstrassen festzulegen.

20-kV-Freileitung S 2 H

Über den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes verläuft eine durch Dienstbarkeiten gesicherte 20-kV-Freileitung. Diese bestehende Leitungstrasse mit dem dazugehörigen Leitungsschutzbereich ist in der Planzeichnung dargestellt. Durch die erforderlichen Mindestabstände zu Gebäuden wäre eine Unterbauung stark eingeschränkt bzw. nicht durchführbar, da Auflagen und Hinweise innerhalb des Leitungsschutzbereiches zu beachten sind. Um die Bebauung im Bereich des Leitungsschutzbereiches zu ermöglichen, soll eine Teilverkabelung bzw. der Abbau der vorhandenen 20-kV-Freileitung erfolgen. Nach Abbau der 20-kV-Freileitungen ist eine ungehinderte Bebauung der betroffenen Bauparzellen möglich.

Bis zum Abbau der Freileitung muss der pauschale Schutzbereich beiderseits der Leitungssachse von jeweils 8,00 m beachtet werden. Innerhalb des Leitungsschutzbereiches dürfen Baumaßnahmen gemäß Freileitungsnorm DIN EN 50423 nur mit Zustimmung der LEW erfolgen. Es wird auf den nachfolgenden Punkt „Bauarbeiten im Bereich der Freileitungen“ verwiesen.

1-kV-Ortsnetzfreileitung

Die teilweise über den Geltungsbereich verlaufende 1-kV-Ortsnetzfreileitung wird zur gegebenen Zeit, durch die LEW abgebaut bzw. durch eine neue Leitungsführung ersetzt. Die elektrische Versorgung der zukünftigen Wohnhäuser ist durch entsprechende Erweiterung des 1-kV-Versorgungsnetzes gesichert. Für die Neubauten sind Kabelanschlüsse geplant.

Bauarbeiten im Bereich der Freileitungen

Bei Arbeiten innerhalb der Leitungsschutzbereiche sind aus Sicherheitsgründen die einschlägigen DIN-VDE-Vorschriften zu beachten. Nach EN 50341 sind Unterbauungs- bzw. Unterwuchshöhen im Schutzbereich stark beschränkt. Ferner ist nach DIN VDE 0105 bei Arbeiten in Spannungsnähe immer ein bestimmter Schutzabstand zu den Leiterseilen einzuhalten.

Bei Bauvorhaben, die den Schutzbereich berühren, ist eine Überprüfung der Einhaltung geltender DIN VDE-Bestimmungen notwendig. Deshalb sind Baupläne betroffener Bauvorhaben gem. Art. 69 Abs. 1 BayBO im Rahmen des Genehmigungsverfahrens der LEW Augsburg zur Stellungnahme zuzuleiten.

Sämtliche Baumaschinen und Geräte, die innerhalb des Schutzbereiches zum Einsatz kommen, müssen so betrieben bzw. errichtet werden, dass eine Annäherung von weniger als 3 m an die Leiterseile in jedem Fall ausgeschlossen ist. Dabei ist zu beachten, dass Seile bei hohen Temperaturen weiter durchhängen bzw. bei Wind erheblich ausschlagen können.

Jede auch nur kurzfristige Unterschreitung des Schutzabstandes ist für die am Bau Beschäftigten lebensgefährlich.

Änderungen am Geländeniveau im Bereich der Leitungsschutzzonen sind zu unterlassen, bzw. vorab der LEW zur Stellungnahme zuzuleiten.

Im Übrigen wird auf die zu beachtenden Unfallverhütungsvorschriften für elektrische Anlagen und Betriebsmittel der Berufsgenossenschaft Energie Textil Elektro verwiesen.

3.3 Bodendenkmäler

Bisher sind innerhalb des Baugebietes noch keine Bodendenkmäler bekannt. Es sind jedoch wegen der Nähe bekannter archäologischer Fundstellen und besonders wegen der topographischen Lage Bodendenkmäler aus dem Bereich, der vor- und frühgeschichtlichen Zeit zu vermuten. In der Nähe des Planungsgebietes liegen in vergleichbarer topographischer Lage folgende Bodendenkmäler:

1. Siedlungsfunde der römischen Kaiserzeit, FlstNr. 254; 255; 256; 257 (Gmkg. Schwabegg)
2. Römische Töpferei, Fl.Nr. 2255 (Gmkg. Schwabmünchen) 330; 331; 331/1; 337 (Gmkg. Schwabegg)

Bodendenkmäler sind gem. Art. 1 DSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Vor der Bodenaufschüttung bzw. Parzellierung der Planungsfläche muss diese archäologisch qualifiziert untersucht werden. Eine frühzeitige Kontaktaufnahme mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (BLfD) ist nötig, um Organisationsfragen zu klären. Nur so lassen sich Verzögerungen und Probleme bei der Abwicklung der Maßnahme vermeiden. Derartige Untersuchungen können einen größeren Umfang annehmen, sodass von einer längeren Planungsphase auszugehen ist.

Der Oberbodenabtrag im Planungsgebiet, ggf. auch nur in Teilflächen, wird im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (BLfD) durchgeführt. Die Arbeiten werden von einer geeigneten Grabungsfirma durchgeführt.

Diese Voruntersuchung des Baufeldes wird durch die Stadt Schwabmünchen in Auftrag gegeben. Eine Freigabe des Baufeldes, Parzellierung der Baugrundstücke bzw. Durchführung der Erschließungsmaßnahmen erfolgt in Abstimmung mit dem BLfD erst nach Vorlage der Ergebnisse zur Voruntersuchung bzw. erst nach Freigabe durch das BLfD.

Die Kosten werden vom Veranlasser der Bauarbeiten (Stadt Schwabmünchen und Bauwerber) getragen.

4 Städtebauliche und grünordnerische Konzeption

Erschließung

Der Planbereich soll direkt über eine neue Erschließungsstraße, die an die Straße *Freiweg* (OD Kreisstraße A 17) angebunden ist, sowie über die Angerstraße, erschlossen werden. Somit kann das Baugebiet von 2 Seiten angefahren werden. Die Straßen werden verkehrsberuhigt und damit ohne eigenen Gehweg ausgestaltet.

Der Straßenraumquerschnitt zur Anbindung an die Angerstraße wechselt zwischen 3,5 m und 5,0 m.

Die Anbindung an die Straße *Freiweg* wird von einem Grünstreifen mit Baumbepflanzung und integrierten Parkplatzflächen begleitet. Der Straßenraumquerschnitt umfasst insgesamt 8 m. Mit diesem Querschnitt wird auch die Fortsetzung der Straße nach Norden für die weitere zukünftige bauliche Entwicklung des Stadtteiles Schwabegg vorbereitet.

Mit der vorgesehenen Erschließungsstruktur kann das Baugebiet auch von Müllfahrzeugen und Rettungsfahrzeugen problemlos an- und durchfahren werden.

Immissionsschutz

Das Schlagen der **Kirchenglocken** zu sakralen Anlässen wie Feiertage, Ruf zum Gottesdienst / Gebet, Hochzeit/ Beerdigung gehören zur dörflichen Tradition. Auch das Zeitschlagen der Kirchenglocken ist in Schwabegg traditionell verankert. Das Glockengeläut muss daher hingenommen werden.

Westlich des Bebauungsplanes befindet sich auf der Fl. Nr. 329/8 ein Rinderhaltungsbetrieb.

Nach Angaben des Besitzers der Hofstelle werden zum Zeitpunkt der Aufstellung des gegenständlichen Bebauungsplanes, 70 Rinder gehalten.

Auf der Grundlage der Arbeitspapiere „Immissionsschutz in der Landwirtschaft“ wurde vom Landratsamt Augsburg, Sachgebiet 51 (Immissionsschutz) eine überschlägige, fachtechnische Beurteilung auf der Grundlage der vor Ort recherchierten Angaben durchgeführt.

Anhand der Beurteilungskurven des Arbeitspapiers „Immissionsschutz in der Landwirtschaft“ hat das Sachgebiet 51 den erforderlichen Abstand vom Stall-schwerpunkt zur Kante des nächstgelegenen Wohnhauses in einem Wohngebiet auf 38 bis 70 Meter präzisiert. Bei Abständen, die größer als 70 Meter sind, liegen normalerweise keine schädlichen Umwelteinwirkungen mehr vor.

In der vorliegenden Planung beträgt der Abstand zwischen der östlichen Außenmauer des Rinderstalles und der festgesetzten Baugrenze 80 m. Im Weiteren ist unter Hinweise zum Bebauungsplan, Punkt 9. „Immissionsschutz“, auf die Duldungspflicht ortsüblicher landwirtschaftlicher Immissionen und benachbarter landwirtschaftlicher Nutzungen erfasst.

Städtebauliche Ordnung

Das gegenständliche Baugebiet fügt sich lagemäßig in den bestehenden Ortsrand von Schwabegg ein. Die ehemals landwirtschaftlich genutzte Hofstelle wird als Wohnbaufläche entwickelt. Entsprechend der Bauplatznachfrage bei der Stadtverwaltung sind Einzelhäuser vorgesehen.

Hierdurch und durch die Lage im ländlichen Raum wird Art und Maß der baulichen Nutzung bestimmt. Die Baugrundstücksgröße weist einen großzügigen Zuschnitt mit einer durchschnittlichen Grundstücksfläche von 700 m² auf. Die GRZ liegt bei 0,35 und die GFZ bei 0,5.

Die Baufenster sind großzügig dimensioniert, da aufgrund der abseitigen Lage zur Hauptstraße keine städtebaulichen Zwänge bestehen. Die Höhe der Bebauung ist auf 9,00 m und die Wandhöhe auf 7,0 m beschränkt und passt sich damit an die bauliche Umgebung des bestehenden Ortsrandes an.

Gestalterische Festsetzungen

Bei dem gegenständlichen Baugebiet handelt es sich um einen räumlich vom historischen Dorfkern getrennten Bereich, der in Ortsrandlage zwischen dem „alten“ Dorf und dem Baugebiet „Östlich der Angerstrasse“ liegt. Hierdurch wird der landwirtschaftlich geprägte Dorfbereich weder städtebaulich noch im Straßenraumbild optisch beeinflusst. Zudem ist die bestehende Bebauung an der Straße *Freiweg* auf Höhe des Baugebietes in seiner Bauweise auch nicht kennzeichnend für den schwäbischen Baustil. Insofern können zum Baugebiet die Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäude freizügiger ausfallen als innerhalb des Dorfkernes.

Gestalterische Festsetzungen sind daher beschränkt auf ein Mindestmaß bezüglich der Außenwirkung der Gebäude zum Straßenraum und zur freien Flur. Hierzu gehört auch die weitgehend freie Wahl des Dachtypes. Den Bauwerber sollen damit individuelle Lösungen zur Erfüllung des erneuerbaren Energie-Wärme-Gesetzes (EEWärmeG) / Energieeinsparverordnung (EnEV) ermöglicht werden.

Durch die Begrenzung auf maximal zwei Vollgeschosse und den Vorgaben zur maximalen Gesamthöhe der Gebäude sowie Wandhöhe werden die Höhenentwicklung der Baukörper eindeutig begrenzt. Zusammen mit der Beschränkung auf verputzte Mauerflächen, Anpassung der Dachfarbe an nicht auffallende Farbtöne sowie Glasuren und der hellen Farbgebung der Fassade wird die grundsätzliche Einbindung des Baugebietes in die Landschaft gewährleistet.

Effizienter Einsatz von Energie

Zusätzlich ergeht der Hinweis, dass auf allen Ebenen und Sektoren ein sparsamer und rationeller Umgang mit Energie und ein Einsatz besonders effizienter Energieerzeugungs- und Verbrauchstechnologien anzustreben sind (LEP 3.1.3 (G)). Ebenso ist die verstärkte Erschließung und Nutzung erneuerbarer Energien anzustreben (LEP B V 3.5 (G)). Für die neu zu erstellenden Bauwerke sind Maßnahmen für eine Teilversorgung aus regenerativen Energiequellen (z. B. für Sonnenkollektoren, Wärmepumpen, Photovoltaik) und energiesparende Bauweisen (z. B. Niedrigenergiebauweise, verbesserte Dämmung) wünschenswert. Es wird in diesem Zusammenhang auf die Vorgabe des erneuerbaren Energie-Wärme-Gesetzes (EEWärmeG) und Energieeinsparverordnung (EnEV) verwiesen.

Eingrünung des Planbereichs

Die Ortsrandeingrünung nach Norden erfolgt entlang des bestehenden Grabens mit Laubbäumen der Wuchsklasse I und II. Des Weiteren trägt zur Einbindung des Baugebietes die festgesetzte straßenbegleitende Baumreihe mit Laubbäumen bei. Hierdurch wird der Straßenraum räumlich gegliedert und betont.

Zur Sicherstellung der flächigen Durchgrünung des Baugebietes müssen auf jedem Baugrundstück, in Abhängigkeit zur Grundstücksgröße, Laubbäume gepflanzt und dauerhaft erhalten werden. Die Wahl des Standortes dieser zu pflanzenden Bäume ist jedem Bauwerber freigestellt.

Den Hinweisen sind beispielhafte Pflanzlisten mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen beigelegt.

Einfriedungen / Durchlässigkeit der Einfriedungen

Nur dem öffentlichen Raum zugewandten Einfriedungen sind in ihrer Gesamthöhe und Struktur (senkrechte Lattung / Stäbe) beschränkt. Das Material der Einfriedung (Holz, Stahl) ist aber freigestellt.

Bezüglich der Einfriedungen zwischen den Nachbarn werden keine gestalterischen Vorgaben festgesetzt. Es gilt die BayBO. Allerdings müssen für die Tierwelt insbesondere für bodengebundene Arten wie z. B. den Igel eine räumliche Vernetzung der Gärten ermöglicht werden. Dies ist die Voraussetzung, dass bodengebundene Tierarten überleben und sich fortpflanzen zu können. Auch Höhenunterschiede von über 10 cm können z. B. 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 in der Zaunanlage mit ca. 10 cm Höhe und 20 cm Breite aus.

Ideal wäre 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.:

- punktuelle Unterbrechung des Zaunsockels auf ca. 20 cm
- mehrfaches punktueller Anböschung 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 lichtigem Durchmesser von mind. 30 cm zur unterirdischen Querung der Mauer.

Namenloser Graben

Der Graben, am nördlichen Rand des Geltungsbereichs, steht in der Unterhaltungslast der Stadt Schwabmünchen. Zur konkreten Umgestaltung des Grabens werden im Bebauungsplan keine Festsetzungen getroffen. Allerdings, bemüht sich die Stadt Schwabmünchen im Rahmen der Unterhaltung des Gewässers den Graben schrittweise und in Abstimmung mit den betroffenen landwirtschaftlichen Anliegern zu renaturieren. Hierzu gehört z.B. die Erweiterung der Graben begleitenden Grünfläche auf 10 m Breite.

Ausgleichsmaßnahme

Die Ausgleichsmaßnahme ist Bestandteil des naturschutzfachlichen Gesamtkonzeptes zum Wertach-Auwaldes, erstellt vom Landschaftsarchitekturbüro Baldauf. Übergeordnetes naturschutzfachliches Ziel für die Flurnummer 2052/1 ist

- die Erhöhung der topographischen Strukturvielfalt,
- die Schaffung von zusätzlichem Retentionsvolumen in Verbindung mit der potenziellen Reaktivierung eines nördlich im Auwald angrenzenden Altarmes durch den Anschluss des Brunnengrabens über eine neu anzulegende temporär bei Hochwasser wasserführende Geländemulde,
- die Entwicklung eines lichtungsartigen naturnahen Offenlandbereichs mit extensiver Grünlandnutzung und
- den Aufbau eines standortgemäßen, gestuften Waldrandes bis hin zur Eigenentwicklung von Teilbereichen als lichte Laubwaldbereiche und Saumgesellschaften ohne Nutzung.

Gemäß den Ausführungen des Landschaftsarchitekturbüros Baldauf besitzt die Fläche aufgrund der Lage zum Nahbereich des Wertach-Auwaldes und des Brunnengrabens, der vor Ort ausgewiesenen Biotope eine standortbedingt, hohe Aufwertungsfähigkeit. Durch die geplante Nutzungsaufgabe der aktuellen landwirtschaftlich intensiven Nutzung und durch die Ausweitung des Auwaldbereiches / Retentionsraumes erfolgt eine hohe ökologische Aufwertung innerhalb der Flurnummer 2051/1 sowie der angrenzenden Flächen.

Die Flurnummer 2025/1 umfasst 21.403 m². Hiervon werden für die Umsetzung des naturschutzfachlichen Gesamtkonzeptes ca. 15.300 m² für Ausgleichsmaßnahmen herangezogen. 5.067 m² werden für den Ausgleich des Eingriffes durch den Bebauungsplan „Nördlich des Freiweges“ eingesetzt. Die verbleibende Ausgleichsfläche wird mit ca. 10.233 m² ins Ökokonto als Ökokontofläche Ö3 eingestellt. Im Einzelnen sind geplant:

- ca. 6.400 m² extensive Grünlandfläche auf Lichtung nördlich Seige/ Geländesenke
- ca. 5.300 m² extensive Grünlandfläche / Gehölzentwicklungsfläche südlich der Seige/ Geländesenke mit ca. 750 m² Initialpflanzung von Gehölzen in Gruppen
- ca. 3.600 m² Abtragsbereiche für Uferabsenkung und Seige/ Geländesenke mit mittlerer Abtragstiefe von ca. 25-30 cm

Der Gesamtabtrag für die Retention umfasst ca. 900 m³.

5 Umweltprüfung

Von dem Bedarf einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) gemäß Anlage 1 Nr. 18.7 Bau eines Städtebauprojektes wird nicht ausgegangen, da bei der Gesamtfläche von ca. 1,2 ha mit einer GRZ von 0,35 der für die Vorprüfung erforderliche Schwellenwert von 2 ha nicht erreicht wird.

Es sind auch keine Beeinträchtigungen der in § 1 BauGB Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b benannten Schutzgütern (= Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) durch das Vorhaben bekannt.

Damit erfolgt die Umweltprüfung im Zuge des vorgegebenen Bauleitplanverfahrens gemäß BauGB mithilfe eines Umweltberichtes.

6 Angaben über Bauflächen

Das gesamte, innerhalb des Geltungsbereiches liegende Gebiet umfasst 10.134 m² (= 100 %).

Hiervon sind festgesetzt:

- Baugrundstücke
(Nettowohnbauland)
- Verkehrsfläche mit Verkehrsgrünfläche

| | |
|----------------------|------|
| 7.608 m ² | 75 % |
| 2.526 m ² | 25 % |

Planzeichnerisch als Hinweis dargestellt sind 11 freistehende Einzelhäuser. Damit ergeben sich hinsichtlich der Anzahl möglicher Wohneinheiten und Bevölkerungszuwachs bei 2 Wohneinheiten pro Einzelhaus = 22 Wohneinheiten

Pro Wohneinheit werden nach bayerischem Landesdurchschnitt 2,2 Einwohner angesetzt. Dies ergibt maximal ca. **48 Einwohner**.

Die Nettowohnungsdichte bezogen auf das Nettowohnbauland (7.608 m²)

beträgt somit: 22 WE / 0,76 ha = ca. 29 WE/ha.

Die Bruttowohnungsdichte bezogen auf die Bruttowohnbaufläche (10.134 m²)

beträgt: 22 WE / 1,01 ha = ca. 22 WE/ha.