

Stadt Schwabmünchen

Landkreis Augsburg

BEBAUUNGSPLAN Mittelstetten Nr. 5 mit integriertem Grünordnungsplan

„Zwischenlagerplatz für Bauaushubmaterial
östlich Mittelstetten“



Satzung

Schwabmünchen, 20.07.2021

Stadt Schwabmünchen

Lorenz Müller
Erster Bürgermeister

R. Baldauf, Landschaftsarchitekt
Georg-Odemer-Str. 2a
86356 Neusäß

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'R. Baldauf'.



PRÄAMBEL

Die Stadt Schwabmünchen erlässt aufgrund des § 9 (1) Nr. 14 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017, des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.07.2018 sowie des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), folgenden

Bebauungsplan Mittelstetten Nr. 5 mit integriertem Grünordnungsplan

„Zwischenlagerplatz für Bauaushubmaterial östlich Mittelstetten“

als Satzung.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Mittelstetten Nr.5 der Stadt Schwabmünchen gilt der vom Landschaftsarchitekt R. Baldauf ausgearbeitete Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan vom 20.07.2021, der aus den nachstehenden textlichen Festsetzungen und der Planzeichnung einschließlich Planzeichenerklärung besteht.

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

A PLANZEICHNUNG

- Hat nur im Zusammenhang mit den Festsetzungen des Textteils Gültigkeit.

B FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- Sind dem zeichnerischen Teil angefügt.

C DER BEBAUUNGSPLAN BESTEHT AUS:

- der Bebauungsplanzeichnung M = 1:1000 in der Fassung vom 20.07.2021
- der Satzung in der Fassung vom 20.07.2021

Beigefügt sind

- die Begründung in der Fassung vom 20.07.2021
- der Umweltbericht als Teil der Begründung in der Fassung vom 20.07.2021.

D TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- 1.1 **Versorgungsfläche für die Abfallbeseitigung**
Die in der Planzeichnung mit V gekennzeichneten Bereiche werden als Versorgungsanlagen für Abfallbeseitigung im Sinne des § 9 (1) Nr. 14 des BauGB festgesetzt. Sie umfassen eine Gesamtfläche von ca. 12.050 m².
- 1.2 **Zulässig im V sind:**
- Lagerhallen
 - voll- und teilversiegelte Belagsflächen
 - Einfriedungen
- 1.3 **Nicht zulässig, auch nicht ausnahmsweise zulässig, im V sind:**
- Wohngebäude

2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- 2.1 **Zulässige Grundfläche**
Der in der Planzeichnung festgesetzten Wert für die Grundflächenzahl (GRZ) ist als Höchstgrenze zulässig.
Die Grundflächenzahl beträgt **max. 0,30**
- 2.2 **Anzahl der Vollgeschosse**
eingeschossige Lagerhallen
- 2.3 **Höhe baulicher Anlagen**
Folgende maximale Höhe ist im V zulässig:
GH max. 14,00 m
- 2.4 **Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen**
Unterer Bezugspunkt für die Gesamthöhe (GH) ist die Oberkante Fertigfußboden. Die Oberkante Fertigfußboden (OK/FFB) des Erdgeschosses darf max. 0,10 m über der angrenzenden internen Erschließungsstraße liegen.
Oberer Bezugspunkt für die Gesamthöhe (GH) ist der höchste Punkt der äußeren Dachhaut der Rundbogenhallen.

3 BAUWEISE

- 3.1 Innerhalb des gesamten räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes gilt die **offene Bauweise (o)**

4 GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

- 4.1 **Beläge, Belagseinfassungen**
Vollständig zu versiegelnde bzw. überbaute Flächen sind als Asphaltbeläge mit wirksamen Entwässerungseinrichtungen herzustellen.
Teilversiegelte Flächen sind als Kiesflächen mit direkter Versickerung auszubilden.
- 4.2 **Gebäude**
Zulässig sind Lagerhallen mit 2,00 - 3,50 m hohen Fundamenten aus mobilen Betonfertigteilen und darauf aufgesetzten Rundbogenhallen oder Holz-Metall-Baukörpern.

Für Außenverkleidungen der Lagerhallen (Rundbogenhallenaußenhaut bzw. Fassaden- und Dachverkleidung) ist auf eine dezente Farbgebung zu achten.

4.3 **Einfriedungen**

Einfriedungen dürfen eine max. Höhe von 1,50 m aufweisen. Sockel sind nicht zulässig.

Zugelassen sind nur Maschendraht- und Stabgitterzäune mit zurückhaltender Farbgebung.

Blickdichte Füllungen oder Abdeckungen der Zaunfelder sind nicht zugelassen.

Die Einzäunung ist kleintierdurchgängig zu gestalten.

Neu herzustellende Einfriedungen sind außen wirksam mit heimischen Gehölzen entsprechend der beiliegenden Pflanzliste zu hinterpflanzen (siehe E1 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen).

5 **GELÄNDEVERÄNDERUNGEN**

5.1.1 Die Höhenlage der neuen Belagsflächen orientiert sich an den Urgeländehöhen vor dem Kiesabbau. Die Abbaugruben werden im Zuge der Rekultivierung bis auf ca. 60 cm unter die ursprüngliche Urgeländehöhen verfüllt, weitgehend eben einplaniert und mit einer ca. 40 cm starken Kiestragschicht befestigt.

5.1.2 Geländeänderungen gegenüber dem Urgelände sind während des Betriebes der Lagerfläche bis zu einem Ab- bzw. Auftrag von maximal 20 cm zulässig.

6 **ENTWÄSSERUNG, VERSICKERUNG, VERSIEGELUNG**

6.1 Das von teilversiegelten Belagsflächen abfließende unbelastete Niederschlagswasser ist direkt zu versickern.
Ist eine direkte Versickerung nicht möglich, sind für unbelastetes Niederschlagswasser entsprechende Rückhaltemaßnahmen vorzusehen (z.B. schadloسة Einleitung in benachbarte Grünflächen und zusätzlich anzulegende Seigen und Mulden).

6.2 Potenziell belastetes Niederschlagswasser ist aus Gründen des Boden- und Wasserschutzes zu sammeln und schadlos zu beseitigen.
Details hierzu sind im Zuge des immissionsschutzrechtlichen Verfahrens zu regeln und ggf. festzusetzen.

7 **GRÜNORDNUNG**

7.1 **Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern**

Alle festgesetzten Anpflanzungen sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Fertigstellung der Lagerhallen und Wegebefestigungen durchzuführen.

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

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

7.2 **Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Randeingrünung)**

Im Süden der geplanten Lagerflächen sind heimische Gehölze als lockere Feldhecke neu zu pflanzen (ca. 510 m²).

Innerhalb der zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzten Bereiche dürfen keine baulichen Nebenanlagen, Verkehrsanlagen

oder Stellplätze errichtet werden.

Die Neupflanzungen werden folgendermaßen durchgeführt:

- * 2-3reihige Feldhecke,
- * Pflanzung standortgerechter Laubgehölze - Artenauswahl gemäß Pflanzliste A unter Punkt E Hinweise und nachrichtliche Übernahmen,
- * mind. 15 Laubbaum-Hochstämme I. und II. Wuchsklasse als hochwüchsige Überhälter,
- * mind. 250 Sträucher und 70 Heister für die Hecken,
- * Pflanzraster 1,0 m x 1,5 m,
- * Mindestpflanzgrößen:
Hochstämme - H, 3xv, STU 16-18, m.B
Sträucher: Str. 2xv, 60-100 cm
Heister: Hei. 2xv, 150-200 cm

Geeignete Schutzmaßnahmen gegen Wildverbiss sind bis zum sicheren Anwachsen der Pflanzung vorzusehen.

Die Gehölzfläche ist durch eine mittelwaldartige Nutzung sukzessiv zu verjüngen. Hierfür sind wieder austriebsfähige Arten im Winterhalbjahr (zwischen 01.10. und 28.02) abschnittsweise auf den Stock zu setzen.

Ein gleichzeitiger Stockhieb für die gesamte Eingrünung ist aus Gründen des Landschaftsbildschutzes nicht zulässig.

8 FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (AUSGLEICHS- UND ÖKOKONTOFLÄCHEN)

8.1.1 Ausgleichsflächen

Der naturschutzfachliche Ausgleich erfolgt auf dem Eingriffsgrundstück auf der Fl.Nr. 410/1 der Gemarkung Schwabmünchen. Südlich der geplanten Lagerflächen wird gemäß § 9 Abs. 1 BauGB eine Ausgleichsfläche festgesetzt und diesem Bebauungsplan zugeordnet.

Hier werden nach der Wiederverfüllung der Abbauflächen magere, lichte Grasfluren auf Rohbodenstandorten (kiesig-sandiges Abraummaterial ohne Oberboden) im Anschluss an die dort schon bestehenden Ausgleichsflächen im Umfang von ca. 3.380 m² bzw. 20.270 Wertpunkten angelegt.

8.1.2 Herstellungsmaßnahmen Ausgleichsfläche:

Auf die für die Ausgleichsfläche vorgesehene Teilfläche werden nach der Wiederverfüllung der Abbauflächen eine Deckschicht aus kiesig-sandigem Abraummaterial ohne Oberboden aufgebracht und magere, lichte Grasfluren auf diesem Rohbodenstandort im Anschluss an die dort schon bestehenden Ausgleichsflächen angelegt. Im Umfeld der geplanten Feldhecke wird zudem eine standorttypische Seige (flache Geländemulde, 2-5 m breit, 30-50 cm tief, Muldenfläche ca. 100 m²) hergestellt, in die unbelastetes Niederschlagswasser eingeleitet und versickert wird.

Zur Beschleunigung der Entwicklung erfolgt in den vegetationsfreien Teilflächen (z.B. Seige) eine Andeckung von geeignetem samentragendem Mähgut aus den benachbarten Ausgleichsflächen.

8.1.3 Entwicklungsmaßnahmen Ausgleichsfläche:

Die Rohbodenfläche ist jährlich im Herbst ab 1.9. zu mähen, das Schnittgut ist abzufahren. Die Mäharbeiten sind möglichst abschnittsweise und zeitlich versetzt durchzu-

führen. Aufkommende Gehölze sind auszureißen oder kontinuierlich abzumähen -
alternativ: kurzzeitige Beweidung mit Schafen.

Unerwünschte Neophyten (wie Springkraut, Goldrute, Sachalinknöterich) und domi-
nierende Problemunkräuter (wie Ampfer, Melde, ...) sind vor der Samenreife zu be-
seitigen.

Meliorationsmaßnahmen, Mulchen des Aufwuchses sowie die Ausbringung von orga-
nischen und mineralischen Düngemitteln sowie chemischen Pflanzenschutzmitteln ist
auf der Ausgleichsfläche nicht zulässig.

Schwabmünchen,

.....
Lorenz Müller
1. Bürgermeister

E HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

E1 Baum und Strauchpflanzungen – Pflanzlisten

Pflanzliste A

Bäume I. Wuchsklasse

Arten wie:

- Acer platanoides i.S. (Spitz-Ahorn)
- Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)
- Quercus robur (Stiel-Eiche)
- Tilia cordata (Winter-Linde)

Bäume II. Wuchsklasse

Arten wie:

- Acer campestre (Feldahorn)
- Carpinus betulus (Hainbuche)
- Prunus avium (Vogel-Kirsche)
- Sorbus aucuparia (Eberesche)

Heister

standortheimische Arten wie Bäume I. und II. Wuchsklasse

Sträucher

standortheimische Arten wie

- Cornus mas (Kornelkirsche)
- Corylus avellana (Hasel)
- Cornus sanguinea (Bluthartriegel)
- Crataegus monogyna / oxyacantha (Ein- und Zweigriffliger Weißdorn)
- Ligustrum vulgare (Liguster)
- Prunus spinosa (Schlehe)
- Sambucus nigra (schwarzer Holunder)

E2 Niederschlagswasserbehandlung

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

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

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

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

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

Verschmutztes Niederschlagswasser ist aus Gründen des Gewässerschutzes zu sammeln und schadlos zu beseitigen.

E3 Altlasten

Altablagerungen, Altstandorte und Altlasten sind im Planungsgebiet nicht bekannt.