

**- Teil B -**

**Stadt Schwabmünchen**  
**Landkreis Augsburg**



---

**Bebauungsplan Nr. 46**  
**"Erweiterung Gewerbegebiet Fa. Dittrich + Co an der**  
**Krumbacher Straße"**

**- ENTWURF -**

# **T E X T T E I L**

**vom 31.05.2017**

**geändert am:**  
**05.02.2019**  
**23.03.2021**

---

**Arnold Consult AG**  
**Bahnhofstraße 141, 86438 Kissing**

# Ermächtigungsgrundlage

Die Stadt Schwabmünchen erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1, § 9 und § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB), der Art. 6, 79 und 81 der Bayer. Bauordnung (Bay-BO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO), in der jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung, den folgenden Bebauungsplan Nr. 46 „Erweiterung Gewerbegebiet Fa. Dittrich + Co an der Krumbacher Straße“ als Satzung:

## Textliche Festsetzungen

### 1. Allgemeine Vorschriften

#### § 1 Bestandteile

Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung mit Zeichenerklärung (Teil A), den textlichen Festsetzungen (Teil B) und der Begründung mit Umweltbericht (Teil C), jeweils in der Fassung vom 23.03.2021.

#### § 2 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ergibt sich aus der Planzeichnung (Teil A) und umfasst die Grundstücke Flur Nr. 2733 und 2734 sowie Teilflächen der Grundstücke Flur Nr. 2728, 2734/1, 5075/13 und 5075/12, jeweils Gemarkung Schwabmünchen.

#### § 3 Baunutzungsverordnung

Für diese Satzung gilt, soweit nachfolgend im Einzelnen nichts Abweichendes geregelt wird, die BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017.

## 2. Planungsrechtliche Festsetzungen durch Text

### § 4 Art der baulichen Nutzung

- (1) Der in der Planzeichnung (Teil A) mit GE gekennzeichnete Bereich wird als Gewerbegebiet gemäß § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Nicht zulässig sind:

- Tankstellen,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
- Vergnügungsstätten,
- Einzelhandelsnutzungen, mit Ausnahme von Verkaufsstätten (Werksverkauf) bei Handwerksbetrieben und produzierenden Gewerbebetrieben, sofern diese dem jeweiligen Betrieb im Plangebiet zugeordnet und in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind; die vertriebenen Waren müssen in einem funktionalen Zusammenhang mit der auf dem Grundstück ausgeübten Produktion stehen, das heißt, dass sie dort selbst hergestellt oder weiterverarbeitet werden.

- (2) Gemäß § 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB sind im Bereich der in der Planzeichnung (Teil A) entsprechend gekennzeichneten Fläche sämtliche Einbauten und Nutzungen, die sich nachteilig auf den Retentionsraum, den Hochwasserabfluss und die sonstigen Kriterien des § 78 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) auswirken, solange unzulässig, bis die Maßnahmen zum Hochwasserschutz „Holzhäuser“ endgültig umgesetzt und nachweislich funktionsfähig sind. Bis zum Eintritt dieser Bedingung ist eine Nutzung dieser Fläche ausschließlich auf Grundlage des hierfür bereits vorliegenden Baugenehmigungsbescheides (Az.: 4-1118-2017-BA vom 07.09.2017, Hof-

fläche mit Stellplätzen) mit den in der Planzeichnung festgesetzten maximalen Geländehöhen zulässig.

### **§ 5 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung für das Gewerbegebiet ist in der Nutzungsschablone in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt.

### **§ 6 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen**

- (1) Im Plangebiet wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Danach gelten die Grundsätze der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass auch Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig sind.
- (2) Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Festsetzung von Baugrenzen in der Planzeichnung (Teil A) bestimmt.
- (3) Die gesetzlichen Abstandsflächenvorschriften nach Art. 6 Bayer. Bauordnung bleiben von den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes unberührt und sind damit auch unabhängig von den festgesetzten Baugrenzen zu beachten.

### **§ 7 Gestaltungsfestsetzungen**

- (1) Im Planbereich des Bebauungsplanes sind flachgeneigte Dächer mit bis zu maximal 15° Dachneigung zulässig.
- (2) Lagerhallen müssen zu öffentlichen Straßen hin mit Außenwänden versehen werden.
- (3) Leuchtfarben oder grelle, den Gesamteindruck störende Farben sowie glänzende Oberflächen sind bei Bauteilen nicht erlaubt.
- (4) Solarthermie- und Photovoltaikanlagen sind an der Fassade oder auf dem Dach (in die Dachfläche integriert bzw. als Aufständering auf dem Dach bis max. 1,50 m über den oberen Dachabschluss) generell zulässig.
- (5) Für die Standorte der Müllcontainer außerhalb von Gebäuden sind pergolenähnliche Einhausungen aus Stahl/Holz vorzusehen. Die Einhausungen sind mit Kletterpflanzen zu begrünen.

## **§ 8 Einfriedungen**

- (1) Die Höhe der Einfriedung der privaten Flächen gegenüber dem öffentlichen Straßenraum darf 2,0 m über Hinterkante Erschließungsstraße bzw. Gehweg nicht überschreiten. Sockel sind unzulässig.
- (2) Die Einfriedungen im Plangebiet sind aus Metallgitterzäunen oder als Heckenabgrenzung herzustellen. Metallgitterzäune sind mit standortheimischen Gehölzen zu hinterpflanzen bzw. mit Kletterpflanzen zu begrünen.

## **§ 9 Grundwasserschutz**

- (1) Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser ist, sofern die Versickerungsfähigkeit und notwendige Kontaminationsfreiheit des Untergrundes gegeben ist, über geeignete Sickeranlagen nach Regelwerk DWA-A 138 und dem Merkblatt DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ zur Versickerung zu bringen.
- (2) Bei Betrieben, die mit wassergefährdenden Stoffen umgehen oder bei denen mit dem Ablaufen/-tropfen von derartigen Stoffen zu rechnen ist, müssen die entsprechenden Hofflächen im erforderlichen Umfang an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden. Sind die öffentlichen Kanäle zu klein dimensioniert, müssen entsprechende Rückhalteeinrichtungen vorgesehen werden. Falls Rückhaltebecken aus o. g. Gründen erforderlich werden, sind diese von den betroffenen Grundstückseigentümern auf den privaten Grundstücksflächen zu erstellen.

## **§ 10 Grünordnung**

- (1) **Allgemeine Festsetzungen zur Vermeidung / Minimierung von zu erwartenden baubedingten Beeinträchtigungen**
  - (1.1) Handhabung von Maschinen und Baustoffen  
Maschinen und Baustoffe sind zur Vermeidung von Schadstoffversickerungen sorgfältig zu handhaben.
  - (1.2) 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 18 320, DIN 18 915 und DIN 18 300 zu beachten.

DIN 18 320: Grundsätze des Landschaftsbaus

DIN 18 915: Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke

DIN 18 300: Erdarbeiten

**(2) Allgemeine Festsetzungen zur Vermeidung / Minderung von zu erwartenden nutzungsbedingten Beeinträchtigungen**

Private Grundstücksflächen

- (2.1) Innerhalb der in der Planzeichnung (Teil A) mit „M1“ gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen entlang der nördlichen Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist eine geschlossene Strauch- und Heisterpflanzung mit standortgerechten Arten gemäß Artenliste mit folgenden Qualitäten in einem Pflanzabstand von 1,0 m - 1,5 m zu pflanzen:

Sträucher: 2-mal verpflanzt, Höhe mindestens 60 bis 100 cm,

Heister: 2-mal verpflanzt, Höhe mindestens 150 bis 200 cm.

Düngung und der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.

- (2.2) Innerhalb der in der Planzeichnung (Teil A) mit „M2“ gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist mindestens die in der Planzeichnung festgesetzte Anzahl an Laubbäumen 1. Ordnung (Hochstämme 3-4-mal verpflanzt, Stammumfang 14 cm bis 16 cm) unter Verwendung folgender Arten zu pflanzen:

Fagus sylvatica 'Dawyck' Säulen-Buche

Sorbus aucuparia 'Fastigiata' Säulen-Eberesche

Quercus robur 'Fastigiata' Säulen-Eiche

Auf der verbleibenden, mit „M2“ gekennzeichneten Fläche ist zwischen den Bäumen eine 2- bis 3-reihige Strauchpflanzung mit standortgerechten heimischen Sträuchern gemäß Artenliste mit einer Mindestpflanzgröße von 60 cm bis 100 cm in einem Pflanzraster von 1,5 m x 1,5 m zu pflanzen. Düngung und der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.

- (2.3) Die in der Planzeichnung (Teil A) mit „M3“ gekennzeichnete private Retentionsmulde ist nach Modellierung der Mulde gemäß § 14 durch Ansaat einer blütenreichen Wiesenmischung mit einem Kräuteranteil

von mindestens 50% als extensive Grünlandfläche zu entwickeln. Diese Wiese ist zweimal jährlich zwischen 15.06. und 15.10. zu mähen. Das Mahdgut ist abzutransportieren. Düngung und der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.

Gemäß § 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB ist eine Bepflanzung der mit „M3“ gekennzeichneten Fläche solange unzulässig, bis die Maßnahmen zum Hochwasserschutz „Holzhausen“ endgültig umgesetzt und nachweislich funktionsfähig sind. Nach Eintritt dieser Bedingung ist die mit „M3“ gekennzeichnete Fläche mit einer 2- bis 3-reihigen Strauchpflanzung analog den Vorgaben zu der mit „M2“ gekennzeichneten Fläche (siehe Abs. (2.2)) zu bepflanzen.

- (2.4) Im Bereich der mit „St“ festgesetzten Stellplatzflächen ist mindestens die in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzte Anzahl an heimischen Laubbäumen 2. Ordnung gemäß Artenliste zu pflanzen.
- (2.5) Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens bzw. Genehmigungsfreistellungsverfahrens ist für jedes einzelne Bauvorhaben ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan aufzustellen. Dabei sind grundsätzlich mindestens 10 % der privaten Grundstücksfläche als bodenschlüssige Grünfläche auszubilden. Der Freiflächengestaltungsplan ist zusammen mit dem Bauantrag unaufgefordert vorzulegen.

#### Öffentliche Grünflächen

- (2.6) Die öffentlichen Grünflächen entlang der Krumbacher Straße sind mit der in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Anzahl an heimischen Laubbäumen 1. Ordnung gemäß Artenliste zu bepflanzen. Die Flächen sind als extensive Wiese zu entwickeln und zweimal jährlich zwischen 15.06. und 15.10. zu mähen. Das Mahdgut ist abzutransportieren.

### **(3) Festsetzungen zu Art, Qualität, Ausführung und Pflege der Anpflanzungen**

- (3.1) Für die Neupflanzungen werden folgende Gehölzarten festgesetzt:

#### Bäume 1. Ordnung

Acer platanoides*)	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus*)	Bergahorn
Fraxinus excelsior	Gemeinde Esche
Quercus robur	Stieleiche

Tilia cordata*)	Winterlinde
Ulmus minor	Feldulme

\*) für eine straßenbegleitende Bepflanzung geeignete Bäume

#### Bäume 2. Ordnung

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides 'Globosum'	Kugelahorn
Betula pendula	Birke
Carpinus betulus*)	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Vogelbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche

Obstgehölze als Hoch- oder Halbstamm

#### Sträucher:

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

#### Kletterpflanzen:

Aristolochia tomentosa	Pfeifenblume
Lonicera henryi	Immergrünes Geißblatt
Hedera helix	Efeu
Hydrangea petiolaris	Kletter-Hortensie
Parthenocissus tricuspidata 'Veitchii'	Wilder Wein

### (3.2) Mindestqualität zum Zeitpunkt der Pflanzung

#### Bäume 1. Ordnung

Hochstämme 3 bis 4-mal verpflanzt, mit Ballen,  
Stammumfang (StU) 14 bis 16 cm.

Bei Verwendung im Straßenraum als Alleebaum (Gütebestimmung  
FLL), ausschließlich Bäume mit geradem, durchgehenden Leittrieb



aus extra weitem Stand.

### Bäume 2. Ordnung

Hochstämme 3-mal verpflanzt, mit Ballen,  
Stammumfang (STU) 12 bis 14 cm.

Bei Verwendung im Straßenraum als Alleebaum (Gütebestimmung FLL), ausschließlich Bäume mit geradem, durchgehendem Leittrieb aus extra weitem Stand

#### (3.3) Sicherstellung des Standraumes von Bäumen

Die offene oder mit einem dauerhaft luft- und wasserdurchlässigen Belag versehene Fläche muss mindestens 6 m<sup>2</sup> betragen. Der durchwurzelbare Raum muss bei einer Mindestbreite von 2,0 m mindestens 16 m<sup>2</sup> betragen und eine Tiefe von 80 cm haben.

Die Pflanzbarkeit von festgesetzten Bäumen muss durch Sicherstellung der Leitungsfreiheit gewährleistet sein.

#### (3.4) Ausführungszeitpunkt der Pflanzung

Die innere Durchgrünung der privaten Grundstücksflächen ist spätestens mit Beginn der jeweiligen Nutzung umzusetzen.

#### (3.5) Pflege und Erhalt

Sämtliche Pflanzungen sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Bäume sind bis zur Ausbildung eines gleichmäßigen Kronenaufbaues gegebenenfalls mit einem Erziehungsschnitt zu versehen, anschließend ist im Rahmen der Unterhaltspflege nur noch in Zeitabständen von 5 – 10 Jahren das Totholz zu entfernen.

Ausgefallene Pflanzen sind artgleich, in gleicher Qualität und Größe zu ersetzen.

#### (3.6) Für nicht festgesetzte Pflanzungen sind standortgerechte, vorwiegend heimische Arten in Anlehnung an die potentielle natürliche Vegetation zu verwenden.

#### (3.7) Wasserversickerung

Pflanzflächen sind so anzuordnen und zu gestalten, dass sie eine breitflächige Versickerung von unverschmutztem Oberflächenwasser über die belebte Bodenzone ermöglichen.

#### (3.8) Schutz bestehender Gehölze

Der zu erhaltende Gehölzbestand ist unter Beachtung der Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 zum Schutz von Bäumen, Pflan-

zenbeständen und Vegetationsflächen bei Bau- und Rückbaumaßnahmen wirksam zu schützen.

#### **(4) Naturschutzrechtlicher Ausgleich**

In Folge der mit der Planung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft sind, neben den für das Plangebiet vorgesehenen Regelungen hinsichtlich der grünordnerischen Gestaltung der privaten Flächen, zusätzliche Maßnahmen zur Verbesserung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes erforderlich.

Für den Eingriff aus der geplanten Erweiterung des Gewerbegebietes ist auf Ebene der vorliegenden Bauleitplanung eine Ausgleichsfläche von 1.774 m<sup>2</sup> erforderlich. Der erforderliche Ausgleich kann nicht innerhalb des Bebauungsplangebietes erfolgen. Zum Ausgleich werden demzufolge zusätzlich externe Flächen in einer Größenordnung von insgesamt 1.774 m<sup>2</sup> im Stadtgebiet Schwabmünchen naturschutzfachlich aufgewertet und dem Bebauungsplan Nr. 46 „Erweiterung Gewerbegebiet Fa. Dittrich + Co an der Krumbacher Straße“ planungsrechtlich verbindlich zugeordnet.

#### **Externe Ausgleichsfläche (Fl. Nr. 2254/1, Gemarkung Schwabmünchen; Teilplan 2)**

Als externe Ausgleichsfläche steht eine Fläche (Fl. Nr. 2254/1, Gemarkung Schwabmünchen) ca. 3,5 km westlich des Eingriffes zur Verfügung, die dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 46 planungsrechtlich zugeordnet wird (siehe Teilplan 2).

Zur naturschutzfachlichen Aufwertung ist auf der gesamten Fläche (Flächengröße 1.993 m<sup>2</sup>) des bislang als Intensivgrünland genutzten Grundstückes Fl. Nr. 2254/1, Gemarkung Schwabmünchen, ein mäßig extensiv genutztes, artenreiches Extensivgrünland anzulegen. Folgende (Pflege-) Maßnahmen sind umzusetzen:

#### **Entwicklungsziel:**

Entwicklung von mäßig extensiv genutztem, artenreichem Extensivgrünland.

#### **Maßnahmen:**

A1 - Ausbringen von regionaltypischem Saatgut bevorzugt durch „Impfung“ (Mähgutübertragung) aus geeigneten Spenderflächen im näheren Umfeld zur Entwicklung einer extensiven Mähwiese. Alternativ kann regionaltypisches Saatgut aus an-

erkannten Herstellungsbetrieben (z.B. Rieger-Hofmann, Mischung Nr. 01 Blumenwiese oder vergleichbar) ausgebracht werden.

A2 - Anlage von Seigen innerhalb der Extensivwiese durch Bodenabtrag. Insgesamt sind auf mindestens 30 % der Ausgleichsfläche (ca. 600 m<sup>2</sup>) 4-6 flache, temporär wassergefüllte Mulden (Seigen) herzustellen. Die tiefsten Stellen der Abgrabungen dürfen max. 15 cm betragen. Die Abgrabungsflächen sind anschließend gemäß A1 anzusäen.

#### Pflegemaßnahmen:

- Mahd sämtlicher Wiesenbereiche zweimal jährlich (1. Mahd nach 01. Juli; 2. Mahd nach 01. September) mit Abtransport des Mähgutes. Stehen lassen von rd. 30 % der Wiesenfläche bei der jeweils ersten Mahd (Inselmahd) an jährlich wechselnden Stellen. Mindestens drei Schröpschnitte im ersten Jahr nach der Ansaat zur Unterdrückung unerwünschten Aufwuchses.
- Bedarfsgerechte Maßnahmen zur dauerhaften Unterdrückung von Neophyten und Arten, die dem Begrünungsziel widerstreben (z.B. massive Brennesselbestände oder Ackerkratzdisteln).
- Der Einsatz von Pflanzenschutz- und Düngemitteln ist unzulässig.

Die Erstmaßnahmen sind im Jahr der Baufeldfreimachung bei geeigneten Boden-/Ansaatbedingungen und Verfügbarkeit von Saatgut umzusetzen. Geeignete, schonende Maßnahmen zur Unterdrückung unerwünschten Aufwuchses (Zwischenbegrünung, Schwarzbrache etc.) vor der Umsetzung der eigentlichen Maßnahmen sind vorzusehen.

### **§ 11 Parkplätze, Stellplätze**

- (1) Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die Parkplätze und Stellplätze für die zu erwartende Anzahl von Beschäftigten und Besuchern auf den privaten Grundstücken zu errichten. Für die Ermittlung der erforderlichen Stellplatzanzahl gilt die Satzung der Stadt Schwabmünchen über den Nachweis, die Herstellung und die Ablösung von Kfz- und Fahrradstellplätzen (Stellplatzsatzung) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung.

- (2) Die Ausbildung von Stellplätzen ist nur innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen und der in der Planzeichnung (Teil A) eigens hierfür ausgewiesenen Flächen („St“) zulässig.
- (3) Die für die gewerbliche Nutzung erforderlichen Umschlagplätze für Be- und Entladetätigkeiten sind vollständig auf dem jeweiligen Grundstück einzurichten, jedoch innerhalb der privaten Grünflächen unzulässig.
- (4) Die Lager-, Stell- und Verkehrsflächen sind mit wasserdurchlässigem Material zu befestigen, sofern die Untergrundverhältnisse eine Versickerung zulassen.  
Versiegelungen der Geländeoberflächen sind nur dort zulässig, wo dies aus technischen Gründen unumgänglich ist.

## **§ 12 Werbeanlagen**

- (1) Werbeanlagen dürfen nur im Bereich der Attika und in der Eingangszone errichtet werden und dürfen nicht über den Dachabschluss hinausragen. Die Werbeanlagen dürfen eine Höhe von 0,80 m und in der Gesamtlänge die Hälfte der Frontlänge des jeweiligen Gebäudes nicht überschreiten.
- (2) Freistehende und bewegliche Werbeanlagen sowie blinkende Leuchtreklamen, die auf die angrenzenden Straßenverkehrsflächen abstrahlen, sind nicht zulässig.

## **§ 13 Leitungen**

Alle Leitungen, die der Ver- und Entsorgung des Gewerbegebiets dienen, sind unterirdisch zu verlegen.

## **§ 14 Wasserwirtschaftliche Vorgaben**

Bei einer baulichen Nutzung im Planbereich ist die in der Planzeichnung (Teil A) entlang der Westentlastungsstraße (St 2035) und entlang der Krumbacher Straße verlaufende Retentionsmulde mit der festgesetzten Höhenausbildung und einem Rückhaltevolumen von mindestens 760 m<sup>3</sup> umzusetzen.

### 3. Schlussbestimmungen

#### § 15 Ordnungswidrigkeiten

Mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften in dieser Satzung zuwiderhandelt (Art. 79 Abs 1 Nr. 1 BayBO).

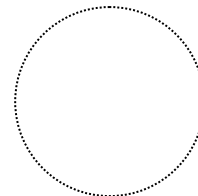
#### § 16 In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan tritt gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

---

Schwabmünchen, \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Lorenz Müller  
Erster Bürgermeister

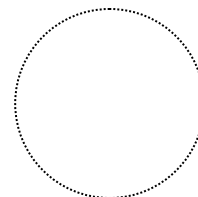


Siegel

---

Ausgefertigt, \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Lorenz Müller  
Erster Bürgermeister



Siegel

## **Textliche Hinweise**

### **Landwirtschaftliche Emissionen**

Die Erwerber, Besitzer und Bebauer der Grundstücke im Planbereich haben die landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen) die bei der ordnungsmäßigen Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Grundstücke bzw. der in der Nachbarschaft befindlichen landwirtschaftlichen Betriebsstellen auftreten können, zu dulden und entschädigungslos hinzunehmen.

In diesem Zusammenhang wird insbesondere darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelästigung (Verkehrslärm aus landwirtschaftlichem Fahrverkehr) auch vor 06:00 Uhr morgens, bedingt durch das tägliche Futter holen, zu rechnen ist. Zudem sind sonstige Lärmbeeinträchtigungen jeglicher Art, z. B: während der Erntezeit (Mais-Silage-, Getreide- und evtl. Zuckerrübenerte) auch nach 22:00 Uhr zu dulden.

### **Abwehrender Brandschutz**

1. Der Löschwasserbedarf ist über die zentrale Wasserversorgung sicherzustellen. Nach den technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblatt W405 ist in Gewerbegebieten eine Bereitstellung von mindestens 1600 l/min über zwei Stunden erforderlich.
2. Das Hydrantennetz ist nach den technischen Regeln des DVGW Arbeitsblatt W 331 auszubauen. Hydranten sind im Abstand von ca. 100 m zu situieren.
3. Für Gebäude, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, müssen Zufahrtswege für die Feuerwehr angelegt werden.
4. Die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr ist einzuhalten.
5. Die Mindestabstände zwischen Bauten und Starkstromleitungen müssen den Vorschriften des Verbandes Deutscher Elektrotechniker VDE 0132 und 0210 entsprechen. Zur Durchführung eines sicheren Löschangriffs muss der Abstand zwischen dem möglichen Standplatz eines Strahlrohres (z.B. Geländeoberfläche, Balkon, Traufe) und den Leiterseilen mindestens 9,50 m betragen.

### **Denkmalschutz**

Grundsätzlich unterliegen Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zu Tage kommen sollen, der Meldepflicht nach Art. 8 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG). Alle Beobachtungen und Funde (auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben aus Keramik oder Glas und Knochen) müssen demzufolge unverzüglich, d. h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, mitgeteilt werden.

*Art. 8 Abs. 1 DSchG:*

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und 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.

*Art. 8 Abs. 2 DSchG:*

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 Bayer. Landesamt f. Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/8157-0; Fax 08271/8157-50; Email: DST\_Thierhaupten@blfd.bayern.de oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

### **Altlasten**

Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o. Ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das Landratsamt Augsburg einzuschalten, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet.

### **Wasserdichte Bauweise**

Es wird empfohlen, die Gebäude über dem höchsten Grundwasserstand, jedoch mindestens über dem mittleren Grundwasserstand zu gründen. Keller und sonstige Untergeschosse sind wasserdicht (rissbreitenbeschränkende Betonbauweise) auszubilden und die Gebäude gegen Auftrieb zu sichern.

### **Wild abfließendes Wasser, Objektschutzmaßnahmen**

Zum Schutz der einzelnen Gebäude vor wild abfließendem Wasser (Selbstschutz) werden Objektschutzmaßnahmen empfohlen, wobei das anfallende Wasser dadurch nicht auf andere Grundstücke abgeleitet werden darf. Öffnungen in Gebäuden sind so zu gestalten, dass kein wild abfließendes Wasser eindringen kann.

### **Belange des Staatlichen Bauamtes**

Mit einer Einfriedung ist zum befestigten Fahrbahnrand der St 2035 ein Abstand von mind. 4,50 m einzuhalten.

Dem Straßengrundstück der St 2035 und seinen Entwässerungseinrichtungen dürfen keine Abwässer und kein Niederschlagswasser zugeleitet werden.

Werbeanlagen dürfen innerhalb der 20m-Bauverbotszone nicht errichtet werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass wegen einwirkender Staub-, Lärm- und Abgasimmissionen für die Zukunft keinerlei Entschädigungsansprüche oder sonstige Forderungen gegen die Straßenbauverwaltung erhoben werden können.

### **Angrenzende landwirtschaftliche Nutzungen**

Die Bepflanzung entlang der nördlichen Grenze des Plangebietes muss ordnungsgemäß gepflegt und ggf. zurückgeschnitten werden um eine ordentliche Bewirtschaftung des Grundstückes Flur Nr. 2732, Gemarkung Schwabmünchen, zu ermöglichen. Dabei sind die Vorgaben des Art. 48 AGBGB einzuhalten um eine Beeinträchtigung und somit Nachteile für den Eigentümer bzw. Bewirtschafter des Nachbargrundstückes zu vermeiden.

### **Zugänglichkeit der im Bebauungsplan genannten Normblätter**

Die der Planung zu Grunde liegenden speziellen Vorschriften und Regelwerke (insbesondere Erlasse, DIN-Vorschriften und Merkblätter) sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert hinterlegt. Sie sind bei der Beuth-Verlag GmbH, Burggrafstraße 6 in 10787 Berlin zu beziehen.

Die der Planung zu Grunde liegenden genommenen speziellen Vorschriften und Regelwerke können in der Stadtverwaltung Schwabmünchen, bei der auch der Bebauungsplan Nr. 46 „Erweiterung Gewerbegebiet Fa. Dittrich + Co an der Krumbacher Straße“ zur Einsicht bereit liegt, nach telefonischer Voranmeldung kostenlos eingesehen werden.