

# Stadt Schwabmünchen

Landkreis Augsburg

## BEBAUUNGSPLAN Nr. 48 mit integriertem Grünordnungsplan

„Zwischenlagerplatz für Bauaushubmaterial  
östlich der bestehenden Kläranlage“



## Satzung

Schwabmünchen, 04.12.2018

Stadt Schwabmünchen

Lorenz Müller  
1. Bürgermeister

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

A handwritten signature in black ink, appearing to read '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 Nr. 48 mit integriertem Grünordnungsplan**

#### **„Zwischenlagerplatz für Bauaushubmaterial östlich der bestehenden Kläranlage“**

als Satzung.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr.48 der Stadt Schwabmünchen gilt der vom Landschaftsarchitekt R. Baldauf ausgearbeitete Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan vom 04.12.2018, 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 04.12.2018
- der Satzung in der Fassung vom 04.12.2018

Beigefügt sind

- die Begründung in der Fassung vom 04.12.2018
- der Umweltbericht als Teil der Begründung in der Fassung vom 04.12.2018.

## 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 1.900 m<sup>2</sup>.
- 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. 0,6**
- 2.2 **Anzahl der Vollgeschosse**  
eingeschossige Lagerhallen
- 2.3 **Höhe baulicher Anlagen**  
Folgende maximale Höhe ist im V zulässig:  
GH max. 10,00 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. 0,30 m über der angrenzenden Erschließungsstraße liegen.  
Oberer Bezugspunkt für die Gesamthöhe (GH) ist der höchste Punkt der äußeren Dachhaut oder der obere Abschluss der Wand.  
Bei Pultdächern gilt für die höhere Seite die maximale Gesamthöhe (GH).

### 3 BAUWEISE

---

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

### 4 GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

---

- 4.1 **Beläge, Belageeinfassungen**  
Vollständig zu versiegelnde bzw. überbaute Flächen sind als Asphaltbeläge mit Randeinfassung und wirksamen Entwässerungseinrichtungen herzustellen.  
Teilversiegelte Flächen sind als Kiesflächen mit direkter Versickerung auszubilden.
- 4.2 **Einfriedungen**  
Einfriedungen dürfen eine max. Höhe von 2,00 m aufweisen. Sockel sind nicht zulässig.

Zugelassen sind nur Maschendraht- und Stahlgitterzäune mit zurückhaltender Farbgebung.

Blickdichte Füllungen oder Abdeckungen der Zaunfelder sind nicht zugelassen.

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

## **5 GELÄNDEVERÄNDERUNGEN**

---

- 5.1 Bei der Höhenlage der neuen Belagsflächen ist von der Geländeoberfläche der unmittelbar angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche und der sonstigen Nachbarflächen auszugehen.

## **6 ENTWÄSSERUNG, VERSICKERUNG, VERSIEGELUNG**

---

- 6.1 Unbelastetes Niederschlagswasser darf der öffentlichen Kanalisation nicht zugeführt werden.  
Das von teilversiegelten Belagsflächen abfließende unbelastete Niederschlagswasser ist, sofern von der Bodenbeschaffenheit möglich, direkt zu versickern. Ist eine direkte Versickerung nicht möglich, sind für unbelastetes Niederschlagswasser entsprechende Rückhaltemaßnahmen vorzusehen (z.B. Einleitung in zusätzliche Seigen und Mulden).
- 6.2 Verschmutztes oder potenziell belastetes Niederschlagswasser von der asphaltierten Lagerfläche ist aus Gründen des Boden- und Wasserschutzes zu sammeln und schadlos in die Schmutzwasserkanalisation abzuleiten.

## **7 GRÜNORDNUNG**

---

### **7.1 Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern**

Alle festgesetzten Anpflanzungen sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Fertigstellung der Bebauung und Wegebefestigung 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 Nordwesten, Norden und Osten der geplanten Lagerflächen sind heimische Gehölze als lockere Feldhecke neu zu pflanzen (ca. 600 m<sup>2</sup>).

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 - vom angrenzenden Weg mindestens 2 m entfernt,
- \* Pflanzung standortgerechter Laubhölzer - Artenauswahl gemäß Pflanzliste A unter Punkt E Hinweise und nachrichtliche Übernahmen,
- \* mind. 20 Laubbaum-Hochstämme I. und II. Wuchsklasse als hochwüchsige Überhälter,
- \* mind. 150 Sträucher und 50 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 bis zum sicheren Anwachsen der Pflanzung sind vorzusehen.

Zur Begrünung der Gehölzsäume ist eine Ansaat mit autochthonem Saatgut für Straßenbegleitgrün (30 % Kräuter, 70 % Gräser) oder alternativ eine Andeckung von geeignetem samentragendem Mähgut aus benachbarten Ausgleichsflächen durchzuführen.

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 Ausgleichsflächen**

Der naturschutzfachliche Ausgleich erfolgt auf dem Eingriffsgrundstück - der Fl.Nr. 2391 der Gemarkung Schwabmünchen – im Osten der geplanten Lagerflächen und wird gemäß § 9 Abs. 1 BauGB als Ausgleichsfläche festgesetzt und diesem Bebauungsplan zugeordnet.

Anlage von Extensivgrünland mit wechselfeuchter Seige.

Ausgleichsbedarf bei Überbauung bzw. Vollversiegelung ca. 1.900 m<sup>2</sup> bzw. 5700

Wertpunkte gemäß Biotopwertliste zur Kompensationsverordnung – bei Teilversiegelung nicht überbauter Flächen verringert sich der Ausgleichsbedarf um 1 Wertpunkt pro m<sup>2</sup> teilversiegelter Fläche.

#### **Herstellungsmaßnahmen Ausgleichsfläche:**

Die für die Ausgleichsfläche vorgesehene Teilfläche wird durch die Anlage einer standorttypischen Seige (flache Geländemulde, 2-5 m breit, 30-50 cm tief, Muldenfläche ca. 100 m<sup>2</sup>) im Übergangsbereich zur geplanten Feldhecke und durch eine dauerhafte Extensivierung der Grünlandnutzung auf der restlichen Fläche ökologisch aufgewertet.

Zur Beschleunigung der Entwicklung erfolgt in den durch Erdarbeiten vegetationsfreien Teilflächen (z.B. Seige) eine Ansaat mit autochthonem Saatgut einer Feuchtwiese (50 % Kräuter, 50 % Gräser) oder alternativ eine Andeckung von geeignetem samentragendem Mähgut aus benachbarten Ausgleichsflächen.

#### **Entwicklungsmaßnahmen Ausgleichsfläche:**

Die Wiesenfläche ist je nach Aufwuchs 2-3mal pro Jahr zu mähen. Der erste Schnittzeitpunkt hat frühestens ab dem 15.6. zu erfolgen. Das Mähgut ist nach jedem Schnitt vollständig von der Fläche zu entfernen.

Mulchen des Aufwuchses sowie die Ausbringung von organischen und mineralischen Düngemitteln sowie chemischen Pflanzenschutzmitteln ist auf der Ausgleichsfläche nicht zulässig.

## 8.2 Ökokontoflächen

Die für den rechnerisch ermittelten naturschutzfachlichen Ausgleich nicht benötigten Teilflächen (siehe Begründung) im Osten der Fl.Nr. 2391 der Gemarkung Schwabmünchen werden analog der Ausgleichsfläche entwickelt und dem städtischen Ökokonto zugeordnet.

### **Herstellungsmaßnahmen:**

Ökologische Aufwertung der Teilfläche durch eine dauerhafte Extensivierung der bisher intensiven Grünlandnutzung.

### **Entwicklungsmaßnahmen:**

Die Wiesenfläche ist je nach Aufwuchs 2-3mal pro Jahr zu mähen. Der erste Schnittzeitpunkt hat frühestens ab dem 15.6. zu erfolgen. Das Mähgut ist nach jedem Schnitt vollständig von der Fläche zu entfernen.

Mulchen des Aufwuchses sowie die Ausbringung von organischen und mineralischen Düngemitteln sowie chemischen Pflanzenschutzmitteln ist auf der Ökokontofläche nicht zulässig.

## 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 Zweigriffeliger 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 (TREN GW) 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 durch Ableiten in die Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen.

## **E4 Altlasten**

Alttablagerungen, Altstandorte und Altlasten sind im Planungsgebiet nicht bekannt. Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Alttablagerungen o.Ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das Landratsamt einzuschalten, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet.