

STADT SCHWABMÜNCHEN

BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN
„NORDOST I“

BESCHLUSS DES BEBAUUNGSPLANS ALS SATZUNG
NACH §10 ABS. 1 BAUGB AM 10.10.2000

SATZUNG

Fassung vom 06.06.2000

A PRÄAMBEL

Die Stadt Schwabmünchen erläßt in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung diesen vom Büro OPLA, Augsburg, und vom Büro MAUER, Neusäß, gefertigten Bebauungsplan als **Satzung**.

Die Rechtsgrundlagen hierfür sind :

1. **Baugesetzbuch** (Bau GB) §2 Abs. 1;9 +10
§§ 9 und 10
in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. 09. 1997 (BGBl. IS 2141), zuletzt
geändert durch Gesetz vom 15. 12. 1997 (BGBl. I S. 2902)
2. **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke** (BauNVO)) in der Fassung
der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22.04.
1993 (BGBl. I S. 466)
3. **Bayerische Bauordnung** (BayBO) Art. 7 Abs. 1 S. 1
Art. 89 Abs. 1 Nr. 17
Art. 91 Abs. 3
Vom 04. 08. 1997 (GVBI S. 434)
4. **Bayerisches Naturschutzgesetz** (BayNatSchG) Art. 3
Art. 9 Abs. 1
In der Fassung der Bekanntmachung vom 18. August 1998 (GVBI S. 593)
5. **Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern** (GO) Art. 23
in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. 07. 1997 (GVBI 344)

B FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

Sind dem zeichnerischen Teil angefügt

C FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „NORDOST I“ der Stadt Schwabmünchen gilt die vom Büro OPLA, Bürogemeinschaft für Ortsplanung und Stadtentwicklung, und vom Büro MAUER, Büro für Landschaftsarchitektur, ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung vom 06.06. 2000, die zusammen mit den nachstehenden Festsetzungen, der Planzeichnung M 1 / 1000, einschließlich Planzeichenerklärung und Verfahrensvermerken und der Begründung den Bebauungsplan bildet, jeweils in der zuletzt geänderten Fassung.

2 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1 Das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegende Gebiet wird als **Allgemeines Wohngebiet (WA) sowie Mischgebiet (MI)** im Sinne des §4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

2.2 Die Ausnahmen im Sinne des § 4 Abs. 3 BauNVO werden nicht zugelassen.

3 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

3.1 Die in der Planzeichnung festgesetzten Werte für die Geschoss- und Grundflächenzahl sind als Höchstgrenze zulässig, soweit sich nicht aufgrund der im Plan eingetragenen überbaubaren Fläche eine geringere Nutzung ergibt.
Dasselbe gilt für die zulässige Zahl der Vollgeschosse.

3.2 Die Grundflächenzahl beträgt bei den Baufeldern

A 1, A 2	GRZ max.	0.3
B 1, B 2, B 3, C 3, C 1	GRZ max.	0.4
C 3	GRZ max.	0.8
D	GRZ max.	0.6

3.2.1 Bei C 1 sind bei der Bebauung mit Punkthäusern max. 5 Häuser mit einer überbaubaren Grundfläche von max. 256 m² pro Punkthaus zulässig.

3.3 Die Geschossflächenzahl beträgt bei den Baufeldern

A 1	GFZ max.	0.5
A 2,	GFZ max.	0.6
B 1, B 2, B 3, C 3	GFZ max.	0.8
D, C 1	GFZ max.	1.0

3.4 Die in den Dachgeschossen liegenden Geschossflächen sind immer anzurechnen. §20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO findet in bezug auf die Geschossfläche keine Anwendung.
Bei der Berechnung der überbauten Grundflächen müssen auch Überbauungen des Erdgeschosses durch vorgezogene Bauteile mit Ausnahme des Dachüberstandes und der Balkone hinzugerechnet werden.
In den Hauptgebäuden integrierte Garagen werden bei Ermittlung der Grundflächen nicht mitgerechnet.

- 3.5 Baufeld A 1 Einzelhäuser**
Höchstmaß: I + D bei geneigten Dächern
Höchstmaß: II bei Flachdächern
- 3.6 Baufeld A 2 Einzelhäuser und Doppelhäuser**
Höchstmaß: II + D bei stark geneigten Dächern
- 3.7 Baufeld B 1 Einzelhäuser, Doppelhäuser, Hausgruppen**
Festgesetzt: II + D bei geneigten Dächern
- 3.8 Baufeld B 2 Doppelhäuser, Hausgruppen**
Höchstmaß: II + D bei geneigten Dächern
Die gestaffelte Baulinie sowie festgesetzte Carports passen sich der jeweiligen Grundstücksbreite an.
- 3.9 Baufeld B 3 Doppelhäuser, Hausgruppen**
Festgesetzt: II + D bei geneigten Dächern
Die gestaffelte Baulinie sowie festgesetzte Carports passen sich der jeweiligen Grundstücksbreite an.
- 3.10 Baufeld C 1 Einzelhäuser**
Festgesetzt: III + D bei geneigten Dächern
Festgesetzt: IV bei Flachdächern
Punkthäuser dürfen nur mit flach geneigtem Dach oder Flachdach errichtet werden.
- 3.11 Baufeld C 3 Einzelhäuser, Doppelhäuser, Hausgruppen**
Festgesetzt: II + D bei stark geneigten Dächern
Festgesetzt: II+ D bei flach geneigten Dächern
Festgesetzt: II bei Flachdächern
Festgesetzt: II bei Gartenhofhäuser
- 3.12 Baufeld D Einzelhäuser**
Festgesetzt: II + D bei stark und flach geneigten Dächern

4 BAUWEISE , GRENZABSTÄNDE

- 4.1 Innerhalb des gesamten räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes gilt **offene Bauweise (o)** nach §22 Abs. 2 BauNVO sowie für Teilbereiche die **geschlossene Bauweise (g)**
- 4.2 In dem Baufeld A 1 sind ausschließlich Einzelhäuser
In dem Baufeld A 2 sind Einzelhäuser und Doppelhäuser
In dem Baufeld B 1 sind Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen
In dem Baufeld B 2 sind Doppelhäuser und Hausgruppen
In dem Baufeld B 3 sind Doppelhäuser und Hausgruppen
In dem Baufeld C 1 sind Einzelhäuser
In dem Baufeld C 3 sind Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen
In dem Baufeld D sind Einzelhäuser

ZULÄSSIG.

Für Doppelhaushälften gilt eine Brutto Mindestgrundstücksgröße von 300m², für Reihenhäuser 200 m².

- 4.3 Je Einzelhaus in den Baufeldern A1 und A 2 sind max. zwei Wohneinheiten möglich.
Je Doppelhaushälfte ist maximal eine Wohneinheit zulässig.
Je Hausgruppe sind pro Reihenhauseinheit und pro Gartenhofhauseinheit maximal eine Wohneinheit zulässig.
- 4.4 Es gelten die gesetzlichen Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO.
- 4.5 Um Doppelhäuser zu ermöglichen, ist bei Übereinstimmung der beiden Grundstückseigentümer die Grenzbebauung an einer Firstseite zulässig.

5 GESTALTUNG DER GEBÄUDE

5.1 DÄCHER

- 5.1.1 Die Dachform der Gebäude wird folgend festgesetzt:
- Baufeld A 1 : zulässig sind stark und flach geneigte Dächer und Flachdächer
 - Baufeld A 2 : zulässig sind stark geneigte Dächer
 - Baufeld B 1 : zulässig sind stark und flach geneigte Dächer
 - Baufeld B 2 : zulässig sind stark und flach geneigte Dächer
 - Baufeld B 3 : zulässig sind stark und flach geneigte Dächer
 - Baufeld C 1 : zulässig flach geneigte Dächer und Flachdächer;
Punkthäuser dürfen nur mit flach geneigtem Dach oder Flachdach errichtet werden.
 - Baufeld C 3 : zulässig sind stark und flach geneigte Dächer,
bei Gartenhofhäuser sind Flachdächer zulässig
 - Baufeld D : zulässig sind stark und flach geneigte Dächer

- 5.1.2 Die Neigungswinkel bleiben dem Bauherren überlassen. Es ist darauf zu achten, dass bei Satteldächern beide Dachseiten dieselbe Neigung aufweisen.

- 5.1.3 Flachdächer von Sammelgaragen sind intensiv oder extensiv zu begrünen . Dachterrassen sind nur bei Gartenhofhäusern auf dem ersten Geschoss zulässig.
- 5.1.4 Die Art der Dacheindeckung muss sich ins Gesamtbild einfügen. Grelle und leuchtende Farben sowie reflektierende Materialien sind nicht zulässig.
Photovoltaik- und Solaranlagen sind zugelassen.
Es ist der Nachweis zu erbringen, dass die Dachdeckung das Dachflächenwasser nicht belastet (Trennsystem, Regenrückhaltung ...).
- 5.1.5 Lichtbänder und Firstverglasungen sind gestattet.
- 5.1.6 Dacheinschnitte und Gaupen zusammen auf derselben Dachfläche sind nicht zulässig.
- 5.1.7 Bei den Baufenstern B 1, B 2, B 3, C 1, und C 3 darf pro einzelnes Baufeld immer nur ein Dachtyp verwendet werden. (flach geneigte Dächer oder stark geneigte Dächer).
- 5.1.8 Nebenfirste sind zulässig, solange Sie sich dem Hauptfirst in Ihrer Dimensionierung unterordnen

5.2 AUSSENWÄNDE

Die Konstruktion und die Materialien der Gebäude sind frei wählbar, Grelle und leuchtende Farben sowie reflektierende Materialien sind jedoch nicht zulässig. Klinkerfassaden sind nicht zulässig.
Die Gestaltung der Gebäude wird freigestellt, muss sich aber ins Gesamtbild einfügen.

5.3 GARAGEN

- 5.3.1 Bei Einfamilienhäusern, Doppelhäusern, Reihenhäusern, Kettenhäusern sind 2 Stellplätze je Hauseinheit nachzuweisen. Bei Mehrfamilienhäusern wie Stadthäusern sind 1,5 Stellplätze nachzuweisen, davon 0,5 Stellplätze je Wohneinheit oberirdisch.
- 5.3.4 Garagen können in die Gebäude integriert werden.
- 5.3.5 Die Höhe Oberkante Fertigfußboden (OK FFB GA) darf die Höhe Oberkante Fertigfußboden (OK FFB EG) des Hauptgebäudes nicht übersteigen.
- 5.3.6 Garagenstandorte werden in den Baufeldern A1 und A2 nicht festgesetzt, sie dürfen auch außerhalb der überbaubaren Flächen und der Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und § 22 BauGB) errichtet werden (vgl. Abschnitt 4.4)
- 5.3.7 Garagen- Carports – und Stellplätze werden in den Baufeldern B1 und B2 festgesetzt. Als Ersatz für Carports sind allseits offene Stellplätze zulässig, die mit Ranksystemen

wirksam zu begrünen sind. Bei Errichtung von Tiefgaragen entfallen die Sammelgaragen entsprechend.

5.3.8 Vor den Garagen ist ein Stauraum von mindestens 6.00 m Tiefe einzuhalten, der nicht zur Fläche eines geforderten Stellplatzes von 5.00m * 2.50 m angerechnet werden darf.

5.3.9 Nicht festgesetzte Garagen bei B 1 sind bei einer Doppelhausbebauung zwischen den Doppelhäusern zu errichten.

5.4 Tiefgaragen

5.4.1 Tiefgaragen sind in den Baufenstern B1, C1, und C3 auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, solange sie das Höchstmaß der Grundflächenzahl GRZ nicht überschreiten. Die im Plan als Hinweis mit „TG“ gekennzeichneten Grundstücke eignen sich besonders zum Bau von Tiefgaragen. Die Gestaltung der Zufahrten hat sich in das Gesamtbild des Wohngebietes einzufügen. Die Zufahrtsbereiche sind zu überranken.

5.4.2 Tiefgaragen für das Baufenster D sind festgesetzt.

5.4.3 Bei Tiefgaragen ist:

- a) der gesamte Tiefgaragenzufahrtsbereich zu umbauen und mit schallabsorbierenden Materialien auszukleiden.
- b) für den Torbetrieb der Schlüsselschalter auf Tiefgaragenebene zu verlegen oder dieser mit einer Fernsteuerung auszurüsten.
- c) Ein geräuscharmes Garagentor einzubauen und hierbei zu berücksichtigen, wonach
 - Der Bereich des Torflügels, der beim Schließen des Tores an der Zarge anschließt, mit Gummipuffern zu versehen ist.
 - Die Laufrollen kugelgelagert sind
 - Der Torantrieb zur Vermeidung von Körperschall mit Schwingmetallen abgehängt ist;
- d) im Bereich von Ein- und Ausfahrt auf eine fugenlose Ausführung ohne Sprünge und Stoßstellen der Fahrbahndecke zu achten
- e) die Tiefgaragenentlüftung – sofern erforderlich – über Dach des jeweiligen Gebäudekomplexes vorzunehmen
- f) falls im Einzelfall hiervon abgewichen werden soll, ist im jeweiligen Genehmigungsverfahren nachweislich zu belegen, dass auch ohne diese Maßnahmen ein adäquater Immissionsschutz gewährleistet und die Maßnahmen der TA Luft und TA Lärm erfüllt sind.

6 HÖHEN DER GEBÄUDE

6.1 Die Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses (OK FFB EG) orientiert sich an der Straßenoberkante.

6.2 Für die Erstellung eines Doppelhauses auf zwei Grundstücken sind die beiden relevanten Höhen auszumitteln, bei Erstellung von Reihenhäusern oder anderen langgestreckten Gebäudereihen wird eine dem Gelände angepaßte Höhenstaffelung gefordert.

6.4 Werden auf ein großes Grundstück mehrere Einzel- oder Doppelhäuser gebaut, müssen die einzelnen Höhen dem Geländeverlauf entsprechend entnommen werden.

6.5 Als maximale Höhen werden festgesetzt:

-Oberkante Fertigfußboden (OK FFB EG) **+/- 0.00 m und +0.40 m**
gemessen ab festgesetzter Fertigfußbodenhöhe des Erdgeschosses bezogen auf die Straßenoberkante.

-Wandhöhen (WH) und Gesamthöhen (GH)

gemessen ab festgesetzter Fertigfußbodenhöhe des Erdgeschosses bezogen auf die Straßenoberkante..

-Baufeld A 1 :

WH	bei stark geneigten Dächern	max..4,00 m
GH	bei stark geneigten Dächern	max. 9,00 m
WH	bei flach geneigten Dächern	max. 7,00 m
GH	bei flach geneigten Dächern	max. 7,00 m
GH	bei Flachdächern	max. 7,00 m

-Baufeld A 2 :

bei II + D		
WH	bei stark geneigten Dächern	max. 6,50 m
GH	bei stark geneigten Dächern	max. 10,50 m
- bei I + D		
WH	bei stark geneigten Dächern	max..4,00 m
GH	bei stark geneigten Dächern	max. 9,00 m

-Baufeld B 1, B 2, B 3, C 3 und D

WH	bei stark geneigten Dächern	max. 6,50 m
GH	bei stark geneigten Dächern	max. 10,50 m
WH	bei flach geneigten Dächern , niedrigere Seite	max. 7,00 m
GH	bei flach geneigten Dächern , höhere Seite	max. 9,00 m
Bei Gartenhofhäusern WH = max. 7,00 m , GH = max. 7,50 m		

-Baufeld C 1:

WH	Bei stark geneigten Dächern	max. 9,00 m
GH	bei stark geneigten Dächern	max. 13,50 m
WH	bei flach geneigten Dächern , niedrigere Seite	max. 9,50 m
GH	bei flach geneigten Dächern , höhere Seite	max. 12,00 m
GH	bei Flachdächern	max. 12,00 m

(vgl. Abschnitt 3.6 - 3.8 und Anlage 1)

Als Wandhöhe gilt dabei das Maß von der festgelegten Oberkante Fertigfußboden EG bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante Sparren bzw. bis zum oberen Abschluß der Wand.

Bei unterschiedlicher Wand- Gesamthöhe eines Gebäudes (z.B. Pultdachgebäude) muß die größere Höhe an der Längsseite des Gebäudes immer der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandt sein.

Definition stark geneigtes Dach : Neigung größer als 15 °
(Satteldach, Pultdach, versetztes Pultdach u. ä.)
Definition flach geneigtes Dach : Neigung bis 15°
(Flachdach, Pultdach, u. ä.)

7 GESTALTUNG VON HAUPT- UND NEBENGEBÄUDEN

- 7.1 Werden zwei Wohngebäude an der Grundstücksgrenze aneinander gebaut, so sind sie mit derselben Dachneigung, Eindeckung, Wand - und Gesamthöhe zu versehen. Die Gestaltung ist aufeinander abzustimmen.
Beim Bau von Doppelhäusern gilt als Bezugshöhe der Mittelwert der OK FFB EG der benachbarten Grundstücke.
- 7.2 Werden Garagen an den Grundstücksgrenzen aneinander gebaut, müssen sie sich in das Gesamtbild der Umgebung einfügen; die Gestaltung ist aufeinander abzustimmen.

8. GELÄNDEGESTALTUNG, AUFSCHÜTTUNGEN; ABGRABUNGEN

- 8.1 Geländeänderungen, Aufschüttungen und Abgrabungen sind nicht zulässig. Ausgenommen sind leichte Aufschüttungen oder Abgrabungen.
Massive, das Gesamtbild des Wohngebietes beeinflussende Mauerwerksgestaltungen sowie Geländegestaltungen sind nicht zulässig.
- 8.2 Die im Bebauungsplan dargestellten wesentlichen Höhenkoten ü.N.N. sind Bestands Höhen. Die endgültigen Höhenausbildung der Straßenoberkante wird im Zuge der Erschließungsplanung festgelegt.
- 8.3 Rückbauflächen
Im Bereich ehemaliger Verkehrsflächen erfolgt ein vollständiger Abtrag des Deck- und Tragschichtmaterials sowie ggf. eine Geländemodellierung zur Angleichung an die angrenzenden Flächen.

9 EINFRIEDUNGEN

- 9.1 Die Einfriedungen dürfen zum öffentlichen Raum eine maximale Höhe von 0,90 m aufweisen. Sockel sind über die natürliche Geländehöhe nicht zugelassen.
- 9.2 Bei Reihenhäusern, Kettenhäusern und Doppelhäusern darf die zum öffentlichen Raum hin (Straße) orientierte Hausseite nicht eingefriedet werden.
- 9.3 Die Einfriedung der Grundstücke östlich der Planstraße A ist entlang der straßenseitigen Grenze als durchgängige geschnittene Hainbuchenhecke auszuführen. Unterbrechungen für Zufahrten und Zugänge dürfen maximal 20% der straßenzugewandten Grundstückslänge betragen. Toranlagen im Bereich der Garagenzufahrten sind hier nicht gestattet.
Mindestpflanzgröße: He, 2xv. 100-125, m. B., mindestens 3 Stück/m
Die Endhöhe der Hecke darf 2 m nicht überschreiten.

- 9.3 Alle übrigen zugelassenen Einfriedungen zum öffentlichen Raum (Straße) sind mit einfachen naturbelassenen Holzzäunen mit senkrechter Lattenstruktur auszubilden.
- 9.4 Zur Einfriedung zwischen den Grundstücken ist Maschendrahtzaun zugelassen.
- 9.5 Die Zäune, insbesondere zwischen den Grundstücken und am Ortsrand, sind wirksam mit heimischen Gehölzen entsprechend der beiliegenden Pflanzliste einzugrünen.
- 9.6 Die Baufenster C1 und D dürfen nicht eingefriedet werden.

10. BODENSCHUTZ UND GRÜNORDNUNG

10.1 BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

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

PFLANZUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN - PFLANZLISTE A

Bei allen Pflanzmaßnahmen sind vorwiegend Pflanzenarten, die der potentiellen natürlichen Vegetation des Planungsgebietes entsprechen, zu verwenden, d.h.

* Reiner Labkraut-Eichen-Hainbuchenwald (Galio-Carpinetum typicum)

Bäume I. Wuchsklasse

Arten wie:

- | | |
|----------------------|-----------------|
| - Fagus sylvatica | (Rotbuche) |
| - Fraxinus excelsior | (Gemeine Esche) |
| - Quercus robur | (Stieleiche) |
| - Tilia cordata | (Winterlinde) |
- außerdem für Straßen- und Innenbereichsbepflanzung:
- | | |
|-----------------------------|----------------------|
| - Acer platanoides i.S. | (Spitzahorn) |
| - Aesculus carnea | (Scharlach-Kastanie) |
| - Robinia pseudoacacia i.S. | (Robinie) |

Bäume II. Wuchsklasse

Arten wie:

- | | |
|--------------------|-----------------|
| - Acer campestre | (Feldahorn) |
| - Alnus glutinosa | (Schwarzerle) |
| - Carpinus betulus | (Hainbuche) |
| - Prunus avium | (Vogelkirsche) |
| - Prunus padus | (Taubenkirsche) |
| - Sorbus aucuparia | (Eberesche) |
- außerdem für Straßen- und Innenbereichsbepflanzung:
- | | |
|-----------------------------------|---------------------|
| - Crataegus laevigata | (Rotdorn) |
| - Crataegus lavalleyi „Carrierei“ | (Apfeldorn) |
| - Sorbus aria | (Mehlbeere) |
| - Sorbus intermedia | (Schwed. Mehlbeere) |
| - Sorbus torminalis | (Elsbeere) |

Sträucher

Arten wie:

- Cornus sanguinea	(Roter Hartriegel)
- Corylus avellana	(Haselnuß)
- Crataegus monogyna	(eingriffl. Weißdorn)
- Euonymus europaea	(Pfaffenhütchen)
- Lonicera xylosteum	(gewöhnl. Heckenkirsche)
- Ligustrum vulgare	(Liguster)
- Prunus spinosa	(Schlehe)
- Salix caprea	(Salweide)
- Viburnum lantana	(wolliger Schneeball)

außerdem:

- Wildrosen, Strauchrosen mit Wildrosencharakter	
- Syringa i.S.	(Flieder)
- Viburnum i.S.	(Schneeball)
- fruchtende (Wild-)Gehölze wie	
* Ribes alpinum	(Alpenjohannisbeere)
* Sambucus nigra	(Holunder)

10.2 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN

Öffentliche Grünflächen sind der jeweiligen näheren Zweckbestimmung entsprechend anzulegen, wobei aus Gründen sowohl des Naturschutzes als auch einer reduzierten Pflegeerfordernis eine extensive Gestaltung wo immer möglich zu bevorzugen ist. Spielplätze sind gem. DIN 18034 zu gestalten. Giftige Pflanzen dürfen nicht verwendet werden.

Für die öffentlichen Grünflächen und Verkehrsanlagen sind zur Sicherung der festgesetzten Maßnahmen Gestaltungspläne zu erstellen.

10.3.1 FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

Zur Umsetzung der naturschutzfachlichen Ziele sind folgende Maßnahmen im Zuge der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft vorgesehen:

- * frühzeitige Anlage eines standortgerechten und naturnahen Eingrünungs- und Versickerungssystems für den Gesamtbereich „Schwabmünchen - Nordost“
- * Herstellung der Ausgleichsflächen für spätere Ausbauabschnitte (A2) bereits im Zuge des Bebauungsplanes für den 1. Bauabschnitt, Einbringung dieser Flächen in ein Ökokonto.

A1 Ausgleichsflächen A1 in räumlicher Zuordnung zu Bauabschnitt 1

differenzierte Ausbildung und Pflege der Grasflächen in Abhängigkeit von Standort, Lage u

* 2-3-schürige Wiesen im Nahbereich von Bebauung und Wegen

* 1-2-schürige Wiesen an weniger frequentierten Stellen

Weiterleitung von nicht direkt versickerbaren Niederschlägen über ein Mulden-system in das Regenrückhaltebecken außerhalb der geplanten Bebauung des 1. Abschnittes

behutsamer Einbau von lockeren Gehölzsäumen mit standortgerechten Arten,

feldheckenartige Ausbildung der Grünflächen am Rand der vorhandenen Bebauung als „grüne Zäsur“.

Feldheckenartige Neupflanzung mit Bäumen und fruchttragenden Sträuchern der Böschungflächen zur tieferliegenden Fläche im Norden als Nahrungsbiotop für die Tierwelt und zur Strukturanreicherung des Baugebietes und der Landschaft. Dabei sind die vorhandenen Pioniergehölze zu belassen.-

A2 Ausgleichsflächen A2 in räumlicher Zuordnung zu Bauabschnitt 2

Rinnen und Mulden mit Aufweitungen und Verengungen am Fuße des Lärmschutzwalles, im Osten des BA II sowie im mittleren Grünzug, zur Versickerung des anfallenden Tagwassers und Weiterleitung zum natürlich ausgeformten Regenrückhaltebecken.

Schaffung von Vernässungszonen mit Übergangsbereichen von wechselfeuchten zu trockenen Standorten,

Weiterführung des Rinnen- und Muldensystems aus den Flächen von A1 bis zum natürlich ausgeformten Regenrückhaltebecken zur Aufnahme und langsamen Ableitung von nicht direkt versickerbaren Niederschlägen in den kiesigen Untergrund,

Ausbildung als wechselfeuchte Senke mit jährlicher Mahd,

Ausbildung der Wiesenflächen und Gehölzstrukturen analog A1

Für die Ausgleichsflächen ist ein landschaftspflegerischer Begleitplan sowie ein Pflegeplan zu erstellen.

10.3.2 BÄUME IM STRASSENRAUM

Bevorzugte Verwendung von salz- und hitzeverträglichen Arten mit verkehrsfreundlichem Wuchsverhalten und straßenraumgestalterischen Vorzügen.

10.3.2.1 Großkronige Bäume

entlang der Planstraße A und im Bereich Kreisverkehr an der Lechfelder Straße;

Laubbäume I. Wuchsklasse, Pflanzabstand i.M. 15 m entsprechend Planzeichnung; Bodenstandräume aus mindestens 10 m² unbefestigter und leitungsfreier Bodenfläche (Grasstreifen), Lage für Zufahrten veränderbar, jedoch unter Wahrung des Allee- bzw. Baumreihencharakters

Mindestpflanzgröße: Hochstamm 3xv.STU 18-20 cm

Arten wie: - *Tilia cordata* (Winterlinde)

- *Acer platanoides* (Spitzahorn)

Bäume im Angerbereich (Planstraße B)

Mindestpflanzgröße: Hochstamm 3xv. 18 - 20 cm, Bodenstandraum wie vor.

Arten wie:

- *Acer platanoides*

(Spitzahorn)

- *Tilia cordata*

(Winterlinde)

- *Quercus robur*

(Stieleiche)

10.3.2.2 Kleinkronige Bäume

an Platzflächen sowie verkehrsberuhigten Straßen und Wegen. Pflanzabstand gem. Planzeichnung,

Lage für Zufahrten veränderbar, jedoch unter Wahrung des allein-, gruppen- und platzbildenden Raumcharakters. Bodenstandraum mindestens 2 x 2 m. Mindestpflanzgröße: Hochstämme 3xv.STU 14 - 16 cm.

Arten wie:

- Eberesche
- Wildbirne
- Apfeldorn
- Kirschen

10.3.3 GEHÖLZE IN GRÜNFLÄCHEN

Bevorzugte Verwendung von heimischen Gehölzarten in einer natürlicheren Anordnung und Zusammensetzung.

10.3.3.1 EINZELBÄUME UND BAUMGRUPPEN

Lockere, raumbildende Anordnung von Einzelbäumen und Baumgruppen in öffentlichen Grünflächen zur Ein- und Durchgrünung des Baugebietes.

Mindestpflanzgröße: Hochstämme 3xv.STU 16 - 18 cm.

Arten wie: Pflanzliste A

10.3.3.2 ZUSAMMENHÄNGENDE GEHÖLZGRUPPEN MIT BÄUMEN UND STRÄUCHERN

Artenreiche, dichte Begrünung mit gestuftem, feldheckenartigem Aufbau aus Bäumen I. und II. Wuchsklasse sowie Heistern und Sträuchern.

Lage gem. Planzeichnung, geringfügig veränderbar.

Pro 10 m² Gehölzfläche ist mindestens 1 Hochstamm 3xv.STU 12-14 cm oder 3 Heister 2xv. 200 - 250 cm zu pflanzen.

Sträucher 2xv. 80/100 cm, Pflanzabstand 100 cm, Reihenabstand 100 cm.

Arten wie Pflanzliste A unter Berücksichtigung des jeweiligen Standortes. Pflanzung der Sträucher truppweise mit 5-8 Stück einer Art.

Heckenpflanzen zur Gliederung des Straßenraumes im Bereich der Lechfelderstraße, als optische Trennung der Fuß- und Radwege zum Straßenraum, mit Arten wie:

- Ribes alpinum
- Ligustrum vulgare
- 2 x v. 80/100 cm

10.3.4 EXTENSIVE GRAS- UND WILDKRAUTFLUREN

Im Bereich des neu anzulegenden Lärm- und Sichtschutzwalles und der angrenzenden öffentlichen Grünflächen sind bevorzugt extensive Gras- und Wildkrautfluren auf abgemagertem Substrat anzulegen. Ebenso gilt dies für den Grünstreifen entlang der

Straßen und die Grünzone im Westen. Dem Saatgut sind Wildstaudensamen wie von Wiesenglockenblume oder Wiesensalbei beizumischen.

10.3.5 RASENFLÄCHEN

Gehölzfreie Grünflächen, die einer intensiven Nutzung unterliegen wie etwa Spielbereiche und Teile des Straßenbegleitgrün sind mit Landschaftsrasen anzusäen und entsprechend zu pflegen.

10.4 PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Freiflächen nach landschaftsgärtnerischen Gesichtspunkten zu gestalten. Unterkellerungen des Gartens und der Terrassen außerhalb der überbaubaren Flächen sind nicht zulässig.

Pro angefangener 250 m² Grundstücksfläche ist ein Laub- bzw. Obstbaum zu pflanzen. Im privaten Bereich festgesetzte Gehölze sind hierbei anrechenbar. Fensterlose Fassaden von mehr als 5 m neuer Wandlänge sind mit Kletterpflanzen bzw. Spalierobst zu beranken.

Die Verwendung fremdländischer Großgehölze, insbesondere Nadelhölzer mit besonderen Wuchsformen, welche das Gesamtbild des Baugebietes beeinflussen, sind nicht zulässig. Streng geschnittene Formhecken sind mit Ausnahme von festgesetzten Hecken nicht zulässig.

Die Versickerung des anfallenden Regenwassers aus Dach- und befestigten Flächen ist auf dem eigenen Grundstück vorzunehmen. Hierzu ist eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen. Der Nachweis über die Eignung der verwendeten Dachhaut bzw. Dacheindeckung zur gefahrlosen Ableitung der Regenwasser ist vor Anschluß an das Leitungsnetz zu erbringen.

10.4.1

Die mit Pflanzbindung festgesetzten privaten Grünflächen sind fachgerecht anzulegen und mit standortgerechten Gehölzen der Liste A zu bepflanzen.

Die Pflanzung ist feldheckenartig mit gestuftem Aufbau mit Sträuchern und mit mindestens mit 1 Hochstamm 3xv. STU 12-14 cm oder 3 Heistern 2xv. 200-250 cm hoch pro 10 m² Gehölzfläche, mit Pflanzabstand von 100 cm und Reihenabstand von 100 cm, dicht anzulegen. Die Pflanzung ist spätestens zur Fertigstellung des Wohnhauses durchzuführen.

10.4.2 Festgesetzte Bäume in Garagenhöfen

Lage und Pflanzabstand gem. Planzeichnung,
Mindestpflanzgröße: Hochstämme 3xv. STU 16 - 18 cm.

Arten wie:

- Eberesche
- Wildbirne
- Apfeldorn
- Kirschen

10.5 VERSIEGELUNG

Die Versiegelung öffentlicher und privater Flächen ist aus ökologischen Gründen auf ein Mindestmaß zu beschränken.

Öffentliche Fuß- und Radwege sind, sofern dies die Neigung des Geländes und die Art der Frequentierung zulässt, vorwiegend in wassergebundener Ausführung durchzuführen; insbesondere in Wegen, die in Grünzügen liegen. Einstreudecken sind zulässig. Parkierungs- und gestaltete Platz- und sonstige öffentliche Aufenthaltsbereiche sind wasserdurchlässig anzulegen.

Zufahrten zu den Garagen und Abstellflächen sind wasserdurchlässig zu gestalten. Die Verwendung von Schotterrasen, Rasensteinen, wassergebundenen Decken, fugenreichem Pflasterbelag oder gleichwertigem wasserdurchlässigem Material ist nachzuweisen.

11. IMMISSIONSSCHUTZ

11.1 LÄRMSCHUTZ

Das Immissionsschutzgutachten der Fa. Bekon Lärmschutz & Akustik GmbH mit der Bezeichnung 9058LA-G1 ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

- 11.1.1 Es ist eine Lärmschutzeinrichtung entlang der Lechfelder Straße zu errichten. Die Lage und die Höhe der Lärmschutzeinrichtung ist dem Bebauungsplan zu entnehmen. Die Basishöhe der Lärmschutzeinrichtung bezieht sich auf die Fahrbahnoberkante. Bei einer Ausführung als Lärmschutzwand muss diese entsprechend den Anforderungen der Ausführungsbestimmung: "Zusätzliche technische Vorschriften und Richtlinien für die Ausführung von Lärmschutzwänden an Straßen" (ZTV-Lsw 88) vom Bundesministerium für Verkehr errichtet werden.
- 11.1.2 Für die in den mit B2 gekennzeichneten Baufenstern, zwischen der Planstraße B und E 5 und der Lechfelder Straße sind an den Südfassaden keine Fenster von Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer im 2. Obergeschoss (Dachgeschoss) zulässig.
- 11.1.3 Für die Wohngebäude unmittelbar an der Planstraße A sind im Streckenabschnitt zwischen Planstraße B und Planstraße D Fenster von Schlaf- und Kinderzimmer an den, der Planstraße A zugewandten Fassaden nur dann zulässig, wenn ein Fenster zur Belüftung an lärmabgewandten Fassade, bzw. Nordfassade vorhanden ist oder aktive Belüftungen eingebaut werden. Die aktiven Belüftungen müssen ein bewertetes Schalldämmmaß von mindestens 30 dB aufweisen.
- 11.1.4 Die in den Baufenstern D gekennzeichneten Lärmschutzeinrichtungen sind als Lärmschutzwand, bzw. als ein Schallschutzgebäude auszuführen. Die Lage und die Höhe der Lärmschutzeinrichtung ist dem Bebauungsplan zu entnehmen. Bei einer Ausführung als Lärmschutzwand muss diese entsprechend den Anforderungen der Ausführungsbestimmung: "Zusätzliche technische Vorschriften und Richtlinien für die Ausführung von Lärmschutzwänden an Straßen" (ZTV-Lsw 88) vom Bundesministerium für Verkehr errichtet werden. Bei einer Ausführung als Gebäude sind an den dem Verkehrslärm zugewandten Fassaden keine Fenster von Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer zulässig. Falls eine Orientierung zu der lärmabgewandten

Fassade nicht möglich ist, ist ein Gesamt-Schalldämmmaße von mindestens $L'_w = 45$ dB erforderlich. Ein Nachweis über die Einhaltung des Gesamt-Schalldämmmaßes und der sich daraus ergebenden Schallschutzklassen der Fenster ist im Rahmen der Genehmigung unaufgefordert zu erbringen.

- 11.1.5 Für die Gebäude innerhalb des Baufensters D (Mischgebiete) ist ein Genehmigungsverfahren nach der BayBO erforderlich. Ein Genehmigungsfreistellungsverfahren nach Art. 64 der BayBO ist hier ausgeschlossen.

11.2 LANDWIRTSCHAFTLICHE IMMISSIONEN

Die Erwerber, Besitzer und Bebauer der Grundstücke im Planbereich haben die landwirtschaftlichen Immissionen der angrenzenden land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen unentgeltlich zu dulden und hinzunehmen.

Die Belastungen bewegen sich bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung im Rahmen des „landläufig Ortsüblichen“ und sind unter dieser Voraussetzung mit „Wohnen im ländlichen Raum“ vereinbar.

Eine zeitweise Lärmbelästigung - Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr – auch vor 6.00 Uhr morgens, bedingt durch das tägliche Futter holen, ist hinzunehmen.

Zudem sind sonstige Lärmbeeinträchtigungen jeglicher Art, z.B. während der Erntezeit (Mais-, Silage- und Getreideernte) auch nach 22.00 Uhr zu dulden.

12 BEWEHRUNGSVORSCHRIFT

Mit Geldbuße bis zu DM 1.000.000,- kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer im Bebauungsplan enthaltenen örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt (Art. 89 Abs. 1 Nr. 17 BayBO).

13 INKRAFTTRETEN

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

0 1. 12. 00

STADT SCHWABMÜNCHEN, den.....



NEUMANN.....
Erster Bürgermeister



.....SIEGEL

D HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Archäologische Funde sind meldepflichtig!
- Während des Baus kann Stauwasser auftreten. Die schadlose Ableitung während des Baugrubenaushubs ist sicherzustellen. Eine Einleitung in den Schmutz- oder Mischwasserkanal darf nicht erfolgen.
- Bauvorhaben sind durch einen qualifizierten Entwurfsverfasser sach- und fachgerecht gemäß den B – Plan – Festsetzungen bei der Gemeinde einzureichen.
Ein Nachweis für die Einhaltung der Höhenvorgaben (durch Geländeschnitte mit Höhenangaben u.ä.) sind Bestandteil des Bauantrags.

**DIE PLANZEICHNUNG HAT NUR ZUSAMMEN MIT DEN FESTSETZUNGEN DES
TEXTTEILES GÜLTIGKEIT**

E VERFAHRENSVERMERKE

Sind dem zeichnerischen Teil angefügt

