

Stadt Schwabmünchen - Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "Ehemaliges Kroengelände mit Umgriff"

Festsetzungen - Textteil / Ziffer C.

Stand: 20.10.2003
geändert: 12.07.2004
redakt. ergänzt: 05.10.2004

Städtebau:
Dipl.Ing. Rudolf Reiser, Architekt
Regierungsbaumeister
Aignerstraße 29 81541 München
Tel. 089/ 695590 • Fax. 089/ 6921541
e-mail: staedtebau.reiser@t-online.de

Grünordnung:
Mauer + Baldauf
Dipl.Ing., Landschaftsarchitekten GmbH
Georg-Odemer-Straße 2a 86356 Neusäß
Tel. 0821/ 452513 • Fax. 0821/ 452100
e-mail: Mauer.Baldauf@t-online.de

C. Festsetzungen durch Text

1.0 Art der baulichen Nutzung

1.1 Mischgebiet 1 gemäß § 6 i.V. mit § 1 Abs. 4-9 BauNVO:

Zulässig sind nur Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Die in Abs. 2 Nr. 6, 7 und 8 aufgeführten Nutzungen sind unzulässig, ebenso die Ausnahmen des § 6 Abs. 3 BauNVO.

1.2 Mischgebiet 2 gemäß § 6 i.V. mit § 1 Abs. 4-9 BauNVO:

Zulässig sind nur Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Die anderen in Abs. 2 Nr. 3, 4, 6, 7 und 8 aufgeführten Nutzungen sind unzulässig, ebenso die Ausnahmen des § 6 Abs. 3 BauNVO.

1.3 Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 i.V. mit § 1 Abs. 4-9 BauNVO:

Zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung dienenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe. Ausnahmsweise können Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für Verwaltungen zugelassen werden. Die Ausnahmen des Abs. 3 Nr. 4 und 5 sind unzulässig.

2.0 Baugrenzen und Abstandsflächen der Bayerischen Bauordnung

2.1 Die Abstandsflächen der Bayerischen Bauordnung sind dann einzuhalten, wenn diese die angrenzenden, außerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes liegende Bebauung betreffen.

2.2 Innerhalb des Geltungsbereiches können bei Einhaltung der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes die Abstandsflächen nach BayBO unterschritten werden, jedoch ist zu den Nachbar-Baugrundstücken mindestens die halbe Wandhöhe (= H/2) einzuhalten.

2.3 Abweichend von Ziffer 2.2 sind bei den Parzellen 42, 43 und 44 die Abstandsflächen an der Baulinie nach Norden auf Null reduziert.

2.4 Bei den Parzellen 46 - 51, 58 - 63, 70 - 75 und 78 – 83 können die Baugrenzen im mittleren Bereich in Ost-West-Richtung verschoben werden, wobei der Mindestgebäudeabstand zwischen den Baugrenzen 6 m beizubehalten ist. Die Flächen für Stellplätze und Garagen können sodann in diesem Bereich angepasst werden.

3.0 Höhenlage Gebäude - Erschließungsstraße, Baugrundstücke, Geländegestaltung, Aufschüttung und Abgrabungen, Wandhöhen

- 3.1 Bei der tiefbautechnischen Planung der Erschließungsstraßen ist das Gelände auf das in der Planzeichnung eingetragene Höhenniveau auszugleichen; Anpassungen im Rahmen der tiefbautechnischen Planung sind zulässig.
- 3.2 Der Rohboden der Erdgeschossdecke darf max. 0,30 m über der Oberkante der Erschließungsstraße, von der die Zufahrt erfolgt, liegen. Bei mehreren Zufahrten ist das Mittelmaß zu nehmen (Sonderregelung Ziff. 3.3!). Beim Einbau von Tiefgaragen kann dieses Maß auf max. 0,90 m erhöht werden.
- 3.3 Die maximale Wand- bzw. Firsthöhe wird gemessen vom Schnittpunkt der Außenwand (bzw. Gebäudemitte) mit der Oberkante der Dachhaut und der Straßenhinterkante öffentlicher Verkehrsfläche, von der die Zufahrt erfolgt. Bei mehreren Zufahrten ist das Mittelmaß zu nehmen.
Bei Parzelle 5 wird die maximal zulässige Wandhöhe an der südöstlichen Gebäudeecke gemessen.
Bei Parzelle 6 wird die maximal zulässige Wandhöhe an der südwestlichen Gebäudeecke gemessen.
- 3.4 Die Baugrundstücke sind dann an das durch die Erschließungsstraße vorgegebene Niveau durch leichte An- und Abböschungen anzupassen. Aufschüttungen und Abgrabungen, z.B. zur Freilegung der Kellergeschosse, sind unzulässig. Soweit keine Flächen für Tiefgaragen festgesetzt sind, sind Unterkellerungen nur im Umfang der oberirdischen Bebauung zulässig.

4.0 Gestaltung

- 4.1 Dächer: Als Dachformen sind das Satteldach, Walmdach, Zeltdach, Mansarddach und Pultdach zulässig, wobei pro zusammengebaute Hauptgebäude eine einheitliche Dachform zu wählen ist.
Bei flach geneigten Dächern zwischen 5 –15 Grad ist ein Flachdach in Form von Dachterrassen bis zu 1/3 der überbaubaren Fläche des jeweiligen Bau- raumes zulässig. (Beispiel: Hauptgebäude 120 qm; Dachterrasse als Flachdach bis max. 40 qm).
Bei den Gebäuden auf den Parzellen Nrn. 42, 43, 44 und 45 wird die abweichende Bauweise 2 festgesetzt, wobei die Wandhöhe auf der Nordseite maximal 4,50 m, die Wandhöhe auf der Südseite maximal 5,75m beträgt. Der First muss in Gebäudemitte verlaufen, wobei auch ungleiche Dachneigungen zulässig sind.
- 4.2 Als Dachdeckungsmaterial sind kleinformatige rote bis rotbraune Dachsteine und solche in Grautönen, Deckung in Bahnen und Grasdächer zulässig. Abweichungen sind für untergeordnete Teile, für Firstoberlichter, Dachfenster und Solaranlagen zulässig.

- 4.3 Als Dachneigung sind zwischen 5 Grad und 45 Grad zulässig; Dächer unter 10 Grad sind zu begrünen (gilt nicht für Glasdächer).
- 4.4 Grelle und leuchtende Farben und reflektierende Materialien sind nicht zulässig.
- 4.5 Alle der Versorgung der Grundstücke dienenden Zu- und Ableitungen sind unterirdisch zu verlegen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB).
- 5.0 Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen und Gemeinschaftsanlagen, Nebenanlagen**
- 5.1 Bei Einfamilienhäusern, Reihenhäusern und Kettenhäusern sind zwei Stellplätze je Hauseinheit nachzuweisen. Bei Mehrfamilienhäusern sind 1,5 Stellplätze nachzuweisen, davon mindestens 0,5 Stellplätze je Wohneinheit oberirdisch.
- 5.2 Für jede andere Nutzung gelten die mittleren Richtzahlen des Bayer. Innenministeriums in der bekannt gemachten Fassung vom 12.02.1978, Nr. II B4-8134-79, MABl. Seite 181.
- 5.3 Garagen und Tiefgaragen sind nur innerhalb der dafür festgelegten Flächen und innerhalb der Baugrenzen zulässig; eine geringfügige Überschreitung der Flächen ist zulässig. Die Mindestüberdeckung über Tiefgaragen muss im Vegetationsbereich 60 cm betragen, die Oberbodendicke darf 40 cm nicht unterschreiten.
- 5.4 Bei Tiefgaragen ist
- a) der gesamte Tiefgaragenzufahrtsbereich mit einer Metall-Glas-Konstruktion zu umbauen, Überdachungslänge an der Grundstücksgrenze max. 15 m;
 - 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 bei Schließen des Tores an der Zarge anschließt, mit Gummipuffern versehen ist,
 - die Laufrollen kugelgelagert sind,
 - der Torantrieb zur Vermeidung von Körperschall mit Schwingmetallen abgehängt ist;
 - d) im Bereich der 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;

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.

5.5 Bei Stauräumen von weniger als 5,0 m sind Garagen entweder als offene Garagen zu errichten (z.B. als Carport) oder es sind elektrische, funkgesteuerte Garagenöffner einzubauen.

5.6 Stellplätze sind auch außerhalb der dafür festgelegten Flächen zulässig, wobei bei Einzel- und Doppelhäusern max. 50%, bei Hausgruppen und Mehrfamilienhäusern max. 70% der Straßenlänge eines Baugrundstückes für Zufahrten und Stellplätze verwendet werden dürfen; die festgesetzten privaten Gestaltungsgrünflächen dürfen dabei nicht verringert werden, wobei Überfahrten derselben zulässig sind.

6.0 Einfriedungen

6.1 An öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sind nur max. 1,20 m hohe Einfriedungen zulässig; Hecken sind bis zu 1,50 m Höhe zulässig.

6.2 Zaunsockel aus Beton oder ähnlichen Materialien dürfen nicht über die natürliche Geländeoberfläche herausragen.

6.3 (Vor-) Gärten (= Abstand senkrecht gemessen von der öffentlichen Verkehrsfläche), deren Tiefe weniger als 2,50 m beträgt, dürfen nicht eingefriedet werden; bei Eckgrundstücken ist die Regelung auf beide Grundstücksseiten anzuwenden. Stauräume vor Garagen dürfen nicht eingefriedet werden.

6.4 Die Einfriedung + Sichtschutzwand zum nördlich angrenzenden Kindergarten ist zu begrünen (Hinweis: Mögliche Herstellung in Gabionenbauweise).

7.0 Bodenschutz und Grünordnung

7.1 Maßnahmen vor Baubeginn

Der Oberboden ist im Bereich des Bebauungsplanes vor Beginn der Bauarbeiten abzutragen und getrennt von anderen Bodenarten bis zur Wiederverwendung als Andeckmaterial in max. 1,50 m hohen Mieten zu lagern.

7.2 Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Standortgerechte Bäume und Sträucher insbesondere die durch Planzeichnung festgesetzten Gehölze im Bereich der Böschungen an den Rändern des Baugebietes sind zu erhalten.

7.3 Bindungen für Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern

7.3.1 Pflanzliste A für Gehölzpflanzungen

Bei allen Pflanzmaßnahmen besonders in den naturnah konzipierten Bereichen sind bevorzugt Pflanzenarten der potentiellen natürlichen Vegetation im Planungsgebiet d.h. hier des reinen Labkraut-Eichen-Hainbuchenwaldes (*Gallio-Carpinetum typicum*) zu verwenden.

Als kennzeichnende Arten dieser Pflanzengesellschaft gelten:

Bäume I. Wuchsklasse

- *Fagus sylvatica* (Rotbuche)
- *Fraxinus excelsior* (Gemeine Esche)
- *Quercus robur* (Stieleiche)
- *Tilia cordata* (Winterlinde)

Bäume II. Wuchsklasse

- *Acer campestre* (Feldahorn)
 - *Alnus glutinosa* (Schwarzerle)
 - *Carpinus betulus* (Hainbuche)
 - *Prunus avium* (Vogelkirsche)
 - *Prunus padus* (Taubenkirsche)
 - *Sorbus aucuparia* (Eberesche)
- außerdem sind als geeignet einzustufen
- *Sorbus aria* (Mehlbeere)
 - *Sorbus intermedia* (Schwed. Mehlbeere)
 - *Sorbus torminalis* (Elsbeere)

Sträucher

- *Cornus sanguinea* (Roter Hartriegel)
 - *Corylus avellana* (Haselnuss)
 - *Euonymus europaea* (Pfaffenhütchen)
 - *Lonicera xylosteum* (gewöhl. 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)

7.3.2 Bäume in Wohnstraßen, an Wegen und Plätzen

Bevorzugte Verwendung von salz- und hitzeverträglichen Arten mit verkehrsfreundlichem Wuchsverhalten und straßenraumgestalterischen Vorzügen. Dauerhafte Sicherung eines angemessenen offenen Bodenstandraums von i.M. 4m x 4 m für großkronige Bäume und 2,50 m x 2,50 m für kleinkronige Bäume.

Planzeichen A, Planzeichenerklärung Ziffer B.7.3:

Kleinkronige Bäume entlang der Wohnstraßen, an Geh- und Radwegen in den Quartieren und in verkehrsberuhigten Zonen mit Bodenstandraum im Bereich der Mehrzweckstreifen zwischen begrünten, wasserdurchlässig befestigten Stellplatzflächen sowie auf Privatgrundstücken, Lage veränderbar, jedoch unter Wahrung des in der Planzeichnung dargestellten Gesamtcharakters, Laubbäume II. – III. Wuchsklasse, Pflanzabstand entsprechend Planzeichnung; Mindestpflanzgröße: Hochstamm 3xv.STU 16-18 cm

Arten wie:

- *Acer campestre* (Feldahorn)
- *Malus i. S.* (Zieräpfel)
- *Prunus i.S.* (Zierkirschen) wie
 - * *Prunus fruticosa* „Globosa“ (Steppen-Kugelkirsche)
 - * *Prunus sargentii* (Scharlachkirsche)
 - * *Prunus serrulata* (jap. Nelkenkirschen)
- *Sorbus intermedia* (Schwedische Mehlbeere)
- *Sorbus aucuparia* (Eberesche)

Kennzeichnung und Charakterisierung einzelner Teilbereiche (Straßenabschnitte etc.) durch die bevorzugte Verwendung jeweils einer raumbestimmenden Art.

Planzeichen B, Planzeichenerklärung Ziffer B.7.3:

Klein- bis mittelkronige Bäume mit architektonischer Wirkung im Bereich von zentralen Plätzen und angrenzenden bedeutsamen Geh- und Radwegen mit Bodenstandraum im öffentlichen Bereich, sowie auf Privatgrundstücken, Lage nur veränderbar unter Wahrung des in der Planzeichnung dargestellten geordneten Gesamtcharakters, Laubbäume II. – III. Wuchsklasse, Pflanzabstand entsprechend Planzeichnung; Mindestpflanzgröße: Hochstamm 3xv.STU 16-18 cm

Arten wie:

- *Acer campestre* „Elsrijk“ (Feldahorn)
- *Acer platanoides* „Columnare“ (schmalwüchsiger Spitzahorn)
- *Carpinus betulus* „Fastigiata“ (Säulenhainbuche)
- *Robinia pseudoaccacia*

Planzeichen C, Planzeichenerklärung Ziffer B.7.3:

Mittel- bis großkronige Bäume an markanten Stellen, Plätzen und zur Begrünung von Stellplätzen

Laubbäume I. Wuchsklasse,

Lage leicht veränderbar, jedoch unter Wahrung des in der Planzeichnung dargestellten räumlichen Gesamtcharakters

Mindestpflanzgröße: Hochstamm 3xv.STU 18-20 cm

Arten wie:

- *Acer platanoides* i.S. (Spitzahorn)
- *Tilia cordata* „Greenspire“ (Stadtlinde)

Planzeichen D, Planzeichenerklärung Ziffer B.7.3:

Mittel- bis großkronige Bäume in aufgelockerter Anordnung in den Grünflächen an den Rändern des Baugebietes sowie der Feuchtmulde im Anger

Laubbäume I.-II. Wuchsklasse,

Lage leicht veränderbar, jedoch unter Wahrung des in der Planzeichnung dargestellten aufgelockerten räumlichen Gesamtcharakters

Mindestpflanzgröße: Hochstamm 3xv.STU 16-18 cm

Arten wie:

- *Acer campestre* (Feldahorn)
- *Acer platanoides* (Spitzahorn)
- *Acer pseudoplatanus* (Bergahorn)
- *Alnus glutinosa* (Schwarzerle)
- *Carpinus betulus* (Hainbuche)
- *Fraxinus excelsior* (Gemeine Esche)
- *Prunus avium* (Vogelkirsche)
- *Prunus padus* (Taubenkirsche)
- *Sorbus aucuparia* (Eberesche)
- *Tilia cordata* (Winterlinde)

7.3.3 Zusammenhängende Gehölzgruppen mit Bäumen und Sträuchern zur Ein- und Durchgrünung des Baugebietes in den Böschungsbereichen und öffentlichen Grünflächen

Artenreiche Ein- und Durchgrünung besonders der Böschungsbereiche an den Rändern des Baugebietes mit gestuftem, feldheckenartigem Aufbau aus vorhandenen, zu erhaltenden Gehölzen und Neu- bzw. Ergänzungspflanzung von Bäumen, Heistern und Sträuchern in aufgelockerter Anordnung.

Lage gem. Planzeichnung, veränderbar.

Pro 10 m² neu anzulegende Gehölzfläche sind 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.
Pflanzung der Sträucher truppweise mit 5-8 Stück einer Art.
Arten wie Pflanzliste A unter Berücksichtigung des jeweiligen Standortes sowie geltender Vorschriften

7.4 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.

Die zentrale Angerfläche im Bereich um den „grünen Platz“ ist für eine intensive Nutzung mit hohen Gestaltungsansprüchen parkartig mit belastbaren Rasenflächen, Klein(-) Kinderspielplätzen, sowie gepflasterten Wegen und Platzflächen anzulegen.

Als zentrales Verbindungselement für die unterschiedlichen angrenzenden Bereiche ist der „grüne Platz“ mit rasterartiger Gehölzbepflanzung aus architektonisch wirkenden Gehölzen gem. Pflanzliste und möglichst wasserdurchlässigem Belag zu gestalten.

Der nördliche Teil des zentralen Grünzuges und die Randbereiche im Norden und Süden des Baugebietes sind dagegen naturnäher mit

- Geländeabsenkung
- 3-schürigen Feucht- bzw. Magerwiesen, lockeren Gehölzpflanzungen, Stauden- und Kräutersäumen an den Gehölzrändern, wassergebundenen Wegen ohne Randeinfassung anzulegen.

Spielplätze sind gem. EN 1176 – 1177 auszuführen. Giftige Pflanzen dürfen nicht verwendet werden.

Bevorzugte Verwendung von heimischen Gehölzarten gem. Pflanzliste A in einer natürlichen Anordnung und Zusammensetzung.

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

Ansonsten sind im Bereich der öffentlichen Grünflächen bevorzugt extensive Gras-, Stauden- und Wildkrautfluren auf abgemagertem Substrat anzulegen – z.B. in Grünflächen entlang der Straßen und Wege. Dem Saatgut sind hierfür Wildstaudensamen wie von Wiesenglockenblume oder Wiesensalbei beizumischen.

7.5 Private Grünflächen

Die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind als Freiflächen nach landschaftsgärtnerischen Gesichtspunkten zu gestalten. Unterkellerungen des Gartens und der Terrassen außerhalb der überbaubaren Flächen sind nur in den hierfür gesondert dargestellten Bereichen zulässig.

Bei Einzel-, Doppel- und Reihenhausgrundstücken ist pro angefangener 250 m² Grundstücksfläche ein Laub- bzw. Obstbaum zu pflanzen.

Mindestpflanzgröße: Hochstamm 3xv.STU 14-16 cm

Aufgrund anderer Festsetzungen zu pflanzende Bäume sind hierfür anrechenbar.

Die Verwendung fremdländischer Großgehölze, insbesondere Nadelhölzer mit besonderen Wuchsformen, welche das Gesamtbild des Baugebietes nachteilig beeinflussen, ist nicht zulässig.

Die Versickerung des anfallenden Regenwassers aus Dach- und befestigten Flächen ist auf dem eigenen Grundstück vorzunehmen.

Die Mehrzweckstreifen auf Privatgrund entlang der Wohnstraßen dienen als Bodenstandraum für festgesetzte Bäume sowie als begrünte und wasserdurchlässig befestigte private Stellplatzflächen. Ihre Einfriedung ist nicht zulässig.

Die dargestellten Gestaltungsgrünflächen GG sind mit Stauden und niedrigen Gehölzen zu bepflanzen oder als Grasflächen anzulegen und innerhalb der einzelnen Wohnstraßen aufeinander abzustimmen.

Im Bereich der privaten Grünzäsur westlich der Stadtvillen sind pro Parzelle mindestens 2 großkronige Laubbäume als Übergang zu den benachbarten großräumigen Gärten zu pflanzen

Mindestpflanzgröße: Hochstamm 3xv.STU 18-20 cm

Arten wie:

- Acer platanoides (Spitzahorn)
- Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
- Tilia cordata (Winterlinde)

7.6 Versiegelung

Die Versiegelung öffentlicher und privater Flächen ist aus ökologischen Gründen auf ein Mindestmaß zu beschränken. Wasserdurchlässige und begrünbare Befestigungen sind zu bevorzugen. Empfehlungen siehe Texthinweise.

Aus Gründen eines angemessenen Gesamterscheinungsbildes ist die Art der Befestigung innerhalb der einzelnen Wohnstraßen aufeinander abzustimmen.

8.0 Immissionsschutz (Planzeichen B.8.4)

- 8.1 Beim Parkdeck, bei den durch Planzeichen B.8.4 gekennzeichneten Gebäuden direkt an der Museumstraße (MI 1) und der 1. Hauszeile nördlich der nordseitigen bestehenden Bebauung der Bahnhofstraße (= Parzellen Nrn. 15, 16, 17, 28 – 31, 32 – 35) sind zum Schutz vor Lärm bei Errichtung und wesentlichen Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen Schallschutzmaßnahmen gemäß den Bestimmungen der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, Teil 5 Schutz gegen Außenlärm) zu treffen. Die Schallschutzmaßnahmen sind so zu bemessen, dass auch die in der VDI-Richtlinie 2719 Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen für Innengeräuschpegel nicht überschritten werden. Eine Orientierung der Ruheräume (Schlaf- und Kinderzimmer) zur lärmabgewandten Seite hin wird empfohlen. Im bauaufsichtlichen Verfahren ist ein Schallschutznachweis zu erbringen, dass die rechtlich maßgeblichen Lärmgrenzwerte (16. BImSchV bzw. TA Lärm) eingehalten werden. Die Genehmigungsbehörde kann von der Vorlage eines Schallschutznachweises absehen, wenn die schalltechnische Situation auch ohne dieses ausreichend beurteilt werden kann.
- 8.2 Aufenthaltsräume in Wohnungen und vergleichbar genutzten Räumen sind gegen Außenlärm durch technische Vorkehrungen (z.B. Schallschutzfenster) so zu schützen, dass bei geschlossenen Türen und Fenstern am Tag ein Pegelwert von 35 dB(A) und bei Nacht von 30 dB(A) nicht überschritten wird.
- 8.3 Diese Innenlärmpegel dürfen bei Büroräumen um 5 dB(A), bei Schalterräumen und vergleichbaren Räumen um 10 dB(A) höher liegen. Unzulässig sind: Wohnungen entlang der Museumstraße mit überwiegender Orientierung der Aufenthaltsräume zum dortigen Straßenverkehr.
- 8.4 Bei Errichtung von Schank- und Speisewirtschaften im Mischgebiet 1 ist im bauaufsichtlichen Verfahren ein Schallschutznachweis zu erbringen, dass die Lärmgrenzwerte nach TA Lärm in den angrenzenden Wohngebieten eingehalten werden. Die Genehmigungsbehörde kann von der Vorlage eines Schallschutznachweises absehen, wenn die schalltechnische Situation auch ohne dieses ausreichend beurteilt werden kann.

9.0 Wasserwirtschaftliche Festsetzungen

- 9.1 Sollten im Bereich des Bebauungsplanes Altlastenverdachtsflächen, ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige Untergrundverunreinigungen bekannt sein bzw. werden, ist dies dem Wasserwirtschaftsamt Donauwörth umgehend mitzuteilen (Art. 1 BayBodSchG). Maßnahmen zur Erkundung bzw. Sanierung sind mit dem Wasserwirtschaftsamt Donauwörth abzustimmen. Bei einem Rückbau ehemals gewerblich genutzter Flächen ist zu prüfen, ob Altlastenverdachtsflächen vorliegen (z.B. Werkstätten, Kranhalle usw.).

- 9.2 Der Erdaushub ist fachtechnisch durch einen sachverständigen Gutachter zu begleiten. Dabei ist organoleptisch auffälliges Material zu separieren, zu beproben, zu analysieren und zu verwerten oder ggf. zu entsorgen.
- 9.3 Tritt bei Erdarbeiten auffälliges Material zutage, ist dieses getrennt und wetterfest abgedeckt zu lagern. Ein Fachgutachter ist einzuschalten, der einen Vorschlag für das weitere Vorgehen (Entsorgung/ Sicherung/ Sanierung) erarbeitet und mit dem Landratsamt Augsburg - Staatl. Abfallrecht – abstimmt.

10.0 Ordnungswidrigkeiten

Mit Geldbuße bis zu Fünfhunderttausend Euro kann nach Art. 89 Abs. 1 Nr. 17 BayBO belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die örtlichen Bauvorschriften verstößt.

D. Hinweise durch Text**1. Wasserwirtschaftliche Hinweise**

Niederschlagswasser von Verkehrsflächen ist breitflächig zu versickern; die Entwässerung der Verkehrsflächen kann auch linienförmig über Rigolen erfolgen.

Dachflächenwasser ist zu versickern, soweit sickerfähiger Untergrund ansteht. Gebäudedrainagen dürfen nicht am Abwasserkanal angeschlossen werden. Alle Bauvorhaben sind an die öffentliche Wasserversorgungsanlage anzuschließen.

Vorrangig ist die Versickerungsmöglichkeit bei jedem Einzelvorhaben zu prüfen. Bei der geplanten Versickerung von Niederschlagswasser von befestigten Flächen ist die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NwfreiV) mit den dazu bekannt gemachten Technischen Regeln (TRENGW, ATV A 138) in der jeweils gültigen Fassung zu beachten. Ist die NwfreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen.

2. Verkehrliche Hinweise

Im Bereich der Grundstückszufahrten von der Museumstraße her ist auf ausreichende Sichtflächen und auf die notwendigen Stauräume zu achten. Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenkrümmungsradien usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit ungehindert befahren werden können. Die Tragfähigkeit muss dazu für Fahrzeuge bis 16t (Achslast 10 t) ausgelegt sein. Hierzu wird auch auf DIN 14090 "Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken" verwiesen.

Es muss insbesondere gewährleistet sein, dass Gebäude ganz oder mit Teilen in einem Abstand von höchstens 50 m von den öffentlichen Verkehrsflächen erreichbar sind.

Das Hydrantennetz ist nach dem Merkblatt Nr.1.9.-6 vom 25.04.94 des Bayer. Landesamtes für Wasserwirtschaft bzw. nach den Technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) - Arbeitsblätter W 331 und W 405 auszubauen. In Abständen bis zu 100 m sind Unter- oder Überflurhydranten mit einer Wasserleistung von 600 l/ min und 2 bar zu erstellen. Ggf. ist der Löschwasserbedarf nach dem Ermittlungs- und Richtwertverfahren des Bayer. Landesamtes für Brand- und Katastrophenschutz zu ermitteln.

3. Die archäologische Denkmalpflege macht darauf aufmerksam, dass Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage kommen, der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG unterliegen und dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Grabungsbüro Thierhaupten, unverzüglich bekannt gemacht werden müssen.

DSchG Art. 8,1: 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.

Art. 8,2: 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.

Bei Baugenehmigungsverfahren und bei Anzeigeverfahren für Baudenkmäler und in deren Nähebereich innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplan soll das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Bau- und Kunstdenkmalpflege gehört werden.

4. Die Versorgungsträger sind bei Neugestaltung des Kroengeländes in der weiteren tiefbautechnischen Planung im Detail frühzeitig zu beteiligen.
5. Die elektrische Energie wird über Kabelanschlüsse den Neubauten zugeführt. Zur ordnungsgemäßen Versorgung ist im Baugebiet die Aufstellung von Kabelverteilungsschränken mit Sockel vorgesehen, wobei die Schrankvorderseite mit der Begrenzungslinie der Verkehrsflächen übereinstimmt, um eine Beeinträchtigung der öffentlichen Flächen möglichst gering zu halten. Die Größe der Kabelverteilungsschränke beträgt ca. $L = 1,0 \text{ m}$, $B = 0,35 \text{ m}$, $H = 1,20 \text{ m}$. Die Standorte der Kabelverteilungsschränke sowie Trafostationen richten sich nach dem örtlichen Bedarf und sind im öffentlichen Verkehrsraum vorzusehen.
Bei Erdkabel, Freileitungen bzw. Elektromsppannanlagen mit einer Frequenz von 50 Hertz und einer Spannung von 1.000 V (1kV) oder mehr sind die Grenzwerte der 26. BImSchV vom 16.12.1996 einzuhalten.
6. Wo immer sinnvoll möglich, sollen Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie eingebaut werden (Photovoltaik, Sonnenkollektoren, Wintergärten als Wärmefallen etc). Zur optimalen Solarenergienutzung sollte die Bepflanzung von Grundstücken zwischen den Eigentümern benachbarter Grundstücke auf freiwilliger Basis abgestimmt werden.
7. Pflanzabstände: Sofern Nachbarn der anderen Baugrundstücke sich einigen, können die gesetzlichen Mindestabstände unterschritten werden. Dadurch können unmittelbar an den Grundstücksgrenzen Bäume gepflanzt werden.
8. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes grenzt an die Staatsstraße 2027 (= Bahnhofstraße) an. Das Straßenbauamt Augsburg macht darauf aufmerksam, dass wegen einwirkender Staub-, Lärm- und Abgasimmissionen für die Zukunft keinerlei Entschädigungsansprüche oder sonstige Forderungen gegenüber der Straßenbauverwaltung erhoben werden können.
9. Den Bauanträgen bzw. Anträgen auf Genehmigungsfreistellung sind Freiflächengestaltungspläne beizufügen mit folgenden Inhalten: Erschließung mit Materialangaben, Ausmaß und Höhe zulässiger Abgrabungen oder Aufschüt-

tungen, Lage und Umfang der Vegetationsflächen; Standort, Art und Größen der Bepflanzung.

10. Im nordwestlichen Teil bei den an die Stellplätze und an die öffentlichen Parkplätze angrenzenden Wohngebäuden sollten die Ruheräume (= Schlaf- und Kinderzimmer) zur lärmabgewandten Seite hin orientiert werden.

Stadt Schwabmünchen, den 20.10.2004 gez.
Neumann, 1. Bürgermeister

Stand: 20.10.2003
geändert: 12.07.2004
redakt. ergänzt: 05.10.2004