

---

Stadt Schwabmünchen

Wohnbaugebiet nördlich der Ortsstraße

**"Am Wasserfall" im Ortsteil Mittelstetten**

Bebauungsplan Mittelstetten Nr. 3

für das Gebiet Erschließungsstraße mit der Flurnr. 298/1 im Süden, Feldweg und Erschließungsstraße mit der Flurnr. 304/1 im Osten, einer imaginären Grenze im südlichen Teilbereich der Flurnummer 298, östliche Uferböschung der Singold mit der Flurnr. 296/3 und ehemalige Kläranlage mit der Flurnr. 298/2 im Westen.

*Claudia Meinl (i.v.) Meinl*

Augsburg, den 01. September 1994

geändert am 04.04.1995

geändert am 01.08.1995



---

**Büro für Stadtplanung GbR**

Maximilian und Claudia M e i n e l      Werdenfelser Str. 27/d  
86163 Augsburg - Hochzoll \* \*      Telefon 0 8 2 1 / 6 2 0 0 8



---

---





A) ZEICHENERKLÄRUNG

1. Festsetzungen durch Planzeichen

1.1 Maß der baulichen Nutzung

0,25	Grundflächenzahl als Höchstmaß
	Geschoßflächenzahl als Höchstmaß
	Zahl der Vollgeschosse (z.B. zwei) als Höchstmaß

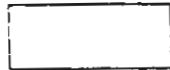
1.2 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

	offene Bauweise
	nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig
	Baugrenze
	Hauptfirstrichtung

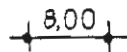
### 1.3 Verkehrsflächen und Stellplätze



Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen



Straßenverkehrsfläche



Maßangabe in Meter zur Regelbreite der Straßenverkehrsfläche

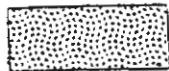


Fuß- und Radweg



öffentliche Parkfläche

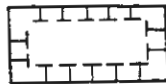
### 1.4 Grünflächen



öffentliche Grünflächen als



- öffentliches Verkehrsgrün



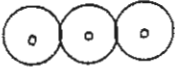



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung




Anpflanzen von Laubbäumen der Wuchsklasse I

---

	Anpflanzen von Laubbäumen der Wuchsklasse II
	-als einzelner Baum
	-in der Reihe
	Anpflanzen von Sträuchern

#### 1.5 Sonstige Festsetzungen

	Grenze des räumlichen Geltungs- bereichs des Bebauungsplanes
---	---

2. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen durch  
Planzeichen



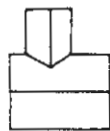
bestehende Flurstücksgrenze



vorgeschlagene Flurstücksgrenze

309/10

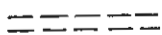
Flurstücksnummer



Vorschlag zur Situierung von  
Gebäuden und Garagen



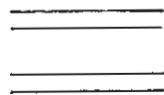
Vorschlag zur Situierung von  
Stauräumen



vorgeschlagener Fuß- und Radweg



vorgeschlagener Wendekeisradius



Fahrbahnaufteilung :  
Grünfläche/ Bankett  
Fahrbahn  
Grünfläche/ Bankett



bestehende Böschungen



Flußlauf

36,58

Höhenpunkte



Höhenschichtlinien



bestehende Bäume und  
Gehölzgruppen



Geltungsbereich des angrenzen-  
den Bebauungsplanes Nr. II  
"Als Erweiterung für das Gebiet  
bei den Krautgärten"

---

**B) BEBAUUNGSPLANSATZUNG**

Aufgrund § 2 Abs. 1 und § 9 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), Art. 96 Abs. 1 Nr.15, des Art. 98 Abs. 3 der Bayer. Bauordnung (BayBO) BayRS 2132-1-I, des § 1 Abs. 2 des Maßnahmengesetzes zum BauGB, des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) BayRS 2020-1-1-I und des Art. 3 Abs. 2 des Bayer. Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) erläßt die Stadt Schwabmünchen, Landkreis Augsburg, gemäß § 10 BauGB folgenden Bebauungsplan Wohnbaugebiet nördlich der Ortsstraße "Am Wasserfall" im Ortsteil Mittelstetten, Bebauungsplan Mittelstetten Nr. 3, mit Grünordnungsplan als Satzung:

**1. Allgemeine Vorschriften**

**§ 1 Bestandteile des Bebauungsplans**

Für das Wohnbaugebiet nördlich der Ortsstraße "Am Wasserfall" im Ortsteil Mittelstetten gilt die vom Büro für Stadtplanung, Maximilian und Claudia Meinel, Werdenfelser Straße 27d, 86163 Augsburg am 01.09.1994 ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung mit integrierten Grünordnungsplan in der Fassung vom 04.04.1995. Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung in der Fassung vom 04.04.1995 und dem Textteil mit Festsetzungen, Hinweisen und nachrichtlichen Übernahmen und der Begründung, in der Fassung vom 01.08.1995.

**§ 2 Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Planzeichnung.

---

## 2. Planungsrechtliche Festsetzungen durch Text

### **§ 3 Art der baulichen Nutzung**

Das Gebiet innerhalb des Geltungsbereichs wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 festgesetzt.

Zulässig sind die in § 4 Abs.3 Nr. 2 und 3 aufgeführten Nutzungen (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen), nicht zulässig sind die Nutzungen nach § 4 Abs.3 Nr.1,4 und 5 BauNVO.

### **§ 4 Maß der baulichen Nutzung**

(1) Das Höchstmaß für die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschößflächenzahl (GFZ) entspricht den angegebenen Werten in der Planzeichnung soweit sich nicht auf Grund der überbaubaren Fläche eine geringere Nutzung ergibt. Das Höchstmaß darf nicht überschritten werden.

(2) Bei den Einzelhäusern und Doppelhäusern sind als Höchstmaß zwei Vollgeschosse zulässig, wobei das zweite Vollgeschöß im ausgebauten Dachgeschöß liegen muß.

(3) Flächen in anderen Geschossen als den Vollgeschossen sind der GFZ zuzurechnen (§ 20 Abs. 3 BauNVO). In Wohnhäuser integrierte Garagen sind von der Geschößflächenberechnung ausgenommen (§ 21a Abs. 4 BauNVO).

(4) Pro Einzelhaus sind maximal zwei Wohnungen und pro Doppelhausteil maximal eine Wohnung zulässig.

### **§ 5 Bauweise**

(1) Im Planbereich gilt die offene Bauweise.

(2) Garagen, überdachte Stellplätze und etwaige Nebengebäude sind grundsätzlich nur innerhalb der Baugrenzen zu errichten. Ausnahmsweise können sie auch an anderer Stelle errichtet werden, wenn dadurch die Belange des Verkehrs und die beabsichtigte Gestaltung des Straßen- und Ortsbildes nicht beeinträchtigt wird.



(3) Nebengebäude sind mit den Garagen zusammen zu bauen und in der Gestaltung mit diesen abzustimmen.

Freistehende Nebengebäude (Gerätehäuser bzw. Gartenhäuser) sind bis zu einer Grundfläche von 8 qm zulässig. Zu öffentlichen Verkehrsflächen hin ist ein Mindestabstand von 3 m einzuhalten.

(4) Bei beiderseitigem Grenzanbau der Garagen und Nebengebäude sind diese mit Satteldach giebelseitig zur Grundstücksgrenze zu errichten. Die Garagen einschließlich der Nebengebäude auf beiden Grundstücken sind als ein Gebäude einheitlich zu gestalten. Traufseitig darf an die Grundstücksgrenze nur bei einseitigem Grenzanbau angebaut werden.

(5) Es gelten grundsätzlich die Abstandsflächenregelungen der BayBO.

## **§ 6 Gestaltung der Gebäude**

### **(1) Dächer**

Bei allen Gebäuden sind nur Satteldächer zulässig. Walm- und Krüppelwalmdächer sind nicht zulässig.

### **(2) Dachneigung**

Einzelhäuser und Doppelhäuser sind mit Satteldächer und einer Dachneigung von 42°-48° zu bauen.

### **(3) First**

Der First ist immer über die Längsseite des Gebäudes zu führen. Die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragenen Firstrichtungen für Hauptgebäude sind zwingend. Nebendifste sind zulässig, wenn ihre Dachneigung nicht erheblich von der des Hauptdaches abweicht. Sie sind mit einem Giebel abzuschließen. Die Firsthöhe der Hauptgebäude mit zwei Vollgeschosse darf nicht mehr als 9 m über fertigem Erdgeschoßfußboden betragen.

(4) Kniestockhöhe, Gebäudebezugshöhe

Die Höhe des Kniestockes, gemessen an der Außenwand von der Oberkante des Dachgeschoßfußbodens (Rohdecke) bis zum Schnitt von Außenwand und Unterkante Dachsparren, darf bei den Hauptgebäuden mit II 0,75 m nicht überschreiten. Bei den Hauptgebäuden ist ein durch Wandrücksprung höherer Kniestock zulässig, allerdings auf maximal 1/3 der Hauslänge beschränkt. Der fertige Erdgeschoßfußboden darf höchstens 0,40 m über Gehsteighinterkante zu liegen kommen.

(5) Dachaufbauten

Dachaufbauten sind nur bei den Hauptgebäuden mit einer Dachneigung von 42 bis 48 Grad zulässig. Verschieden große Dachgauben auf einer Dachhälfte sind unzulässig. Die Summe der Breiten von Dachgauben darf maximal 1/3 der davorliegenden Traufhöhe betragen. Dacheinschnitte sind unzulässig.

(6) Dachdeckung

Die Dacheindeckung hat mit Dachziegeln oder Dachpfannen in den Farben rot bis rotbraun zu erfolgen. Glasdächer sind nur zulässig, wenn die Glasflächen 1/7 der Dachfläche nicht überschreiten. Sonnenkollektoren und Voltaiganlagen sind zulässig. Die Dacheindeckung und Dachneigung der Garagen und Nebengebäude muß mit der Eindeckung und der Dachneigung des Hauptgebäudes übereinstimmen.

(7) Fassade

Außenwände sind als verputzte Mauerfläche auszuführen. Sie sind in hellen Tönen zu streichen. Auffallend unruhige Putzstrukturen sind nicht zulässig. Zulässig sind auch holzverschaltete Fassadenflächen oder holzkonstruierte Flächen (Holzständerkonstruktionen). Holzblockhäuser sind unzulässig. Die Holzfassaden sind so zu behandeln bzw. zu streichen, daß die Holzstruktur sichtbar bleibt. Schwarze oder dunkelbraune Holzfarben sind nicht zulässig. Beim Außenanstrich von Mauerwerkfassaden sind nur Weiß- oder Pastelltöne zulässig. Auffallend unruhige Putzstrukturen sind unzulässig. Alle Seiten

eines Gebäudes sind grundsätzlich in der gleichen Farbe zu halten. Ortsfremde Materialien, wie Verkleidungen in Keramik, Kunststoff, Spaltklinker oder Waschbeton sind unzulässig. Signal- oder Leuchtfarben sind unzulässig.

#### **§ 7 Erschließung der Grundstücke**

Die Erschließung der Grundstücke hat ausschließlich über öffentliche Straßen zu erfolgen. Unmittelbarer Zugang zu den Wirtschaftswegen, Fußwegen und öffentlichen Grünflächen ist nur durch max. 1,00 m breite Gartentürchen gestattet.

#### **§ 8 Stauraum und Stellplätze für PKW**

(1) Pro Doppelhaushälfte, Einfamilienhaus oder Wohneinheit sind je 2 Stellplätze für Bewohner und Besucher auf eigenem Grundstück, im Rahmen der Bauvorlage nachzuweisen.

Notwendige Zufahrtsflächen vor den Garagen dürfen nicht als Stellplatzfläche angerechnet werden.

(2) Vor Einzelgaragen ist ein Stauraum von mindestens 6 m zur öffentlichen Verkehrsfläche hin anzuordnen. Dieser Stauraum darf zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nicht eingefriedet werden.

(3) Die Stauräume und die Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Materialien (z.B. Pflaster, Rasenpflaster, wassergebundene Decke) zu befestigen.

#### **§ 9 Immissionsschutz**

(1) Bei dem am östlichsten gelegenen geplanten Wohnhaus sind die Ruheräume zur Staatsstraße 2035 schalltechnisch günstig zu orientieren.

(2) Hinsichtlich der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ist mit zeitweiligen Lärm-, Staub- und Geruchseinwirkungen zu rechnen. Jedoch bewegen sich diese bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung im Rahmen des "landläufig Ortsüblichen" und sind mit dem "ländlichen Wohnen" vereinbar. Die landwirtschaftlichen Immissionen sind von den Grundstück-

---

seigentümer und Bewohnern entschädigungslos hinzunehmen. Dies betrifft vor allem den Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr, auch vor 6.00 Uhr morgens, bedingt durch das tägliche Futterholen bzw. während der Erntezeit (Mais-, Silage-, Getreide- und evtl. auch Zuckerrübenernte) auch nach 22.00 Uhr. Das Ausbringen von Gülle, das Befüllen von Fahrsilos und auch die Futterentnahme ist ebenfalls Gegenstand dieser Duldungspflicht.

#### **§ 10 Einfriedungen**

(1) Die Zaunhöhe entlang der öffentlichen Verkehrsfläche darf 0,9 m Höhe nicht überschreiten. Zaunsockel sind zum öffentlichen Bereich hin nicht statthaft. Zwischen den Baugrundstücken dürfen die Sockel nicht höher als 5 cm über der angrenzenden Bodenoberkante liegen und zwischen Zaun und Sockel oder Zaun und Bodenoberkante muß mindestens 10 cm Bodenfreiheit verbleiben. Mauern sind als Einfriedungen unzulässig.

(2) Zäune an den Straßenfronten und angrenzend an öffentliche Grünflächen und Wege sind in Holz auszuführen. Für die seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind Maschendrahtzäune zulässig.

#### **§ 11 Werbeanlagen**

Werbeanlagen dürfen an den Einfriedungen und Gebäuden nicht angebracht oder aufgestellt werden. Dies gilt nicht für Schilder, die auf Beruf oder Gewerbe an der Stätte der Leistung hinweisen, wenn sie das Straßenbild nicht verunstalten. Werbeanlagen mit Laufschrift oder beweglichen Teilen sind unzulässig. Beleuchtete Werbeanlagen zwischen 23 Uhr und 6 Uhr sind nicht gestattet.

### § 12 Behälter für die Abfallbeseitigung

Die Müllbehälter müssen in die Einfriedung integriert werden oder in baulichen Zusammenhang mit dem Hauptgebäude, Nebengebäude oder Garage errichtet werden.

### § 13 Grünordnung

#### (1) Schutz des Mutterbodens

1.1 Der Mutterboden ist gemäß § 202 BauGB in nutzbaren Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen.

1.2 Bei Oberbodenarbeiten sind die Richtlinien der DIN 18320, DIN 18915 und DIN 18300 zu beachten.

DIN 18320 - Grundsätze des Landschaftsbaues

DIN 18915 - Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke

DIN 18300 - Erdarbeiten

#### (2) Befestigung privater Grünflächen

Auf den Baugrundstücken sind zur Befestigung der Oberfläche nur wasser- und luftdurchlässige Materialien zulässig.

Wasser- und luftdurchlässige Beläge sind:

- Pflaster in Sand- oder Kiesbettung mit offenen Fugen
- Rasenpflaster und Rasengittersteine
- Schotterrasen
- Wassergebundene Flächen
- Holzpflaster (ohne Teerölimprägnierung)

#### (3) Pflanzgebot auf privaten und öffentlichen Flächen

3.1 Die durch Planzeichen festgesetzten Bäume (Wuchsklassen I und II) und Sträucher müssen mit geringen Standortabweichungen gemäß Pflanzliste und Planzeichen vom Grundstückseigentümer gepflanzt werden. Ausgefallene Pflanzen müssen vom Eigentümer nachgepflanzt werden. Mit Abschluß der Arbeiten an den ersten baulichen Anlagen muß auch die festgesetzte Bepflanzung abgeschlossen sein.

3.2 Auf Baugrundstücken ist bei je 600 qm pro Grundstück 1 Laubbaum der Wuchsklasse I oder ein Obsthochstamm zu pflanzen.

3.3 Der Gesamtanteil der Koniferen pro Grundstück darf nicht mehr als 20 % aller gepflanzten Gehölze der Wuchsklasse I und II betragen. Die Anrechnung der Koniferen auf das Mindestpflanzgebot ist nicht statthaft.

3.4 Für die festgesetzten Strauchpflanzungen gilt als Mindestabstand der Sträucher zueinander 1 m.

3.5 Die öffentlichen Grünflächen sind als Grünflächen oder Schotterrasenflächen anzulegen. Eine Teilversiegelung in Form von Rasenpflaster ist möglich.

3.6 Als Mindestfläche für die Baumscheiben pro festgesetzten zu pflanzenden Baum der Wuchsklasse I gelten 8 qm und der Wuchsklasse II 4 qm. Die Oberfläche der Baumscheiben sind als Grünflächen bzw. Schotterrasenflächen aufzubauen.

3.7 Die Mindestpflanzqualität für die Laubbäume der Wuchsklasse I ist wie folgt festgelegt: Hochstämme mind. dreimal verschult, Stammumfang mind. 14 - 16 cm.

Für Laubbäume der Wuchsklasse II gilt: zweimal verschult, Stammumfang mind. 10 - 12 cm.

Sträucher sollten mindestens zweimal verschult sein, eine Höhe von mind. 60 - 80 cm aufweisen, und mind. 5 Triebe haben.

3.8 Pflanzliste :

Laubbäume der Wuchsklasse I

Acer platanoides	- Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Aesculus hippocastanum	- Roßkastanie
Aesculus carnea	- Rotblühende Kastanie
Fagus silvatica	- Rotbuche
Fraxinus excelsior	- Esche
Juglans regia	- Walnuß
Obstgehölze als Hochstamm	
Prunus avium	- Vogelkirsche
Quercus robur	- Stieleiche

---

Salix alba	- Baumweide (nur an der "Singold")
Tilia cordata	- Winterlinde
Tilia platyphyllos	- Sommerlinde
Laubbäume der Wuchsklasse II	
Acer campestre	- Feldahorn
Acer pseudoplatanus "Globosum"	- Kugelahorn (nur an den öffentlichen Verkehrs- flächen)
Betula verrucosa	- Birke
Carpinus betulus	- Hainbuche
Malus-Arten und -Sorten	- Zierapfel (nur an den öffentlichen Verkehrs- flächen)
Obstgehölze als Halbstamm	
Prunus-Arten und -Sorten	- Zierkirsche (nur an den öffentlichen Verkehrsflä- chen)
Prunus padus	- Traubenkirsche (nur an der "Singold")
Robinia pseudoacacia "Umbraculifera"	- Kugelrobinie (nur an den öffentlichen Verkehrsflä- chen)
Sorbus aucuparia	- Vogelbeere
Sorbus aria	- Mehlbeere

(4) Öffentliches Verkehrsgrün

Das durch Planzeichen festgesetzte öffentliche Verkehrsgrün muß als Grünflächen erstellt und unterhalten werden.

**§ 14 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft**

(1) Innerhalb der durch Plansignatur festgesetzte Fläche müssen die durch Planzeichen festgesetzten Gehölze gepflanzt werden. Zusätzlich sind im Bereich der Singold noch Strauchgruppen zu pflanzen. Es dürfen nur nachfolgende Gehölzarten verwendet werden:

Bäume I. Wuchsklasse

Gemeinde Esche - Fraxinus excelsior

Siberweide - Salix alba

Bäume der II. Wuchsklasse

Schwarzerle - Alnus glutinosa

Traubenkirsche - Prunus padus

Sträucher

Gemeiner Hartriegel - Cornus sanguinea

Pfaffenhütchen - Euonymus europaea

Gemeiner Schneeball - Viburnum opulus

Faulbaum - Rhamnus frangula

Schwarzer Holunder - Sambucus nigra

Heckenkirsche - Lonicera xylosteum

Kreuzdorn - Rhamnus catharticus

Mandelweide - Salix triandra

(2) Die Wiesen sind extensiv zu pflegen: maximal 2-malige Mahd im Jahr, frühester Zeitpunkt der ersten Mahd Ende Juni, keine Düngung.

**§ 15 Bewehrungsvorschrift**

(1) Mit Geldbuße bis zu DM 100 000,- kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig entgegen einer in diesem Bebauungsplan geregelten örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt. Dies sind § 5 Bauweise, § 6 Gestaltung der Gebäude, § 7 Erschließung der Grundstücke, § 8 Stellplätze für PKW, § 9 Einfriedungen, § 10 Werbeanlagen.

Rechtsgrundlage für diese Bewehrungsvorschrift ist Art. 96 Abs. 1 BayBO.



(2) Mit Geldbuße bis zu DM 20 000,- kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes gepflanzte oder zu erhaltende Bäume beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört (§ 213 BauGB).

3. Schlußbestimmung

**§ 15 Inkrafttreten**

Der Bebauungsplan tritt gemäß § 12 BauGB mit der Bekanntmachung der Genehmigung des Bebauungsplanes in Kraft.



Schwabmünchen, den. 20. NOV. 1995  
Stadt Schwabmünchen

.....  
1. Bürgermeister

---

C) BEGRÜNDUNG

1. Plangebiet, Planungsrecht, Anlaß der Planung

1.1 Plangebiet

Der Geltungsbereich umfaßt den südlichen Teil des Grundstücks mit der Flurnummer 298.

Das Plangebiet wird im Süden durch ein bestehendes Wohngebiet (Bebauungsplan Nr.II "Als Erweiterung für das Gebiet bei den Krautgärten") und im Westen durch die "Singold" begrenzt. Den Abschluß des Geltungsbereichs im Osten bildet die "Eschbachstraße". Sie verläuft nahezu parallel zur Staatsstraße 2035. Im Norden trifft der Geltungsbereich auf landwirtschaftliche Fläche des Ortsteils Mittelstetten.

1.2 Planungsrecht

Die Stadt Schwabmünchen besitzt einen genehmigten, wirksamen Flächennutzungsplan. In diesem Plan ist die als Bauland ausgewiesene Fläche jedoch nicht dargestellt. Aus diesem Grunde wird, zur Deckung des dringenden Wohnbedarfs, der Bebauungsplan im Sinne des Maßnahmengesetzes in der Fassung vom 28.04.1993 aufgestellt. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepaßt.

1.3 Anlaß der Planung

Im Stadtteil Mittelstetten besteht seit einigen Jahren eine dringende Nachfrage von einheimischen Bürgern nach Wohnbauland. Aufgrund der schwierigen Grundstücksgegebenheiten und eingeschränkten Entwicklungsmöglichkeiten im Stadtteil Mittelstetten, konnte die Stadt bisher kein geeignetes Bauland zur Verfügung stellen.

Der Stadt bietet sich nunmehr die Möglichkeit, durch Erwerb einer entsprechenden Teilfläche aus dem Grundstück Fl.Nr.298 im Norden des Ortsteils Mittelstetten eine Wohnbaufläche auszuweisen.

Die zur Zeit landwirtschaftlich genutzte Fläche soll einer städtebaulich geordneten Nutzung zugeführt werden.

Die bereits bestehende Ortsstraße "Am Wasserfall" würde eine nördlich angrenzende Bauzeile bereits erschließen und wäre umgehend bebaubar. Hieran soll eine weitere Bebauung nach Norden im Sinne der bereits bestehenden Bebauung mit Einfamilienhäusern anschließen. Langfristig ist beabsichtigt die bauliche Entwicklung des Ortsteiles Mittelstettens nach Norden fortzusetzen.

## **2. Erläuterung der vorliegenden Planung**

### **2.1 Beschreibung des Planbereichs**

#### **Lage im Raum**

Der Planbereich befindet sich am nördlichen Ortsrand von Mittelstetten. Er liegt westlich der Staatsstraße 2035 und östlich der "Singold". Das Gebiet ist über die örtliche Hauptstraße erschlossen. Zudem besteht über diese Hauptstraße mehrfache Anbindung zur Staatsstraße 2035.

#### **Naturraum**

Das Planungsgebiet gehört zur übergeordneten Naturraumeinheit "Ebenen der unteren Wertach" und hierbei insbesondere zu dem "Talboden der unteren Wertach". Dort läuft im unteren Wertachtal die "Singold" den Osthang entlang. Diese selbständige Entwässerung der Talflanken und die Bodenfeuchte für Dauergrasland wird durch die Abdichtung gegenüber der Schotterfüllung des Tales durch Aumergel und die leichte Wölbung des Talbodens in seinem Querprofil ermöglicht.

---

**Topographie** Das Planungsgebiet innerhalb des Geltungsbereiches hat einen geringen Höhenunterschied von ca. 0,50 m. Das gesamte Gebiet wirkt optisch eben und fällt nach Norden leicht ab.

#### **Potentiell natürliche Vegetation**

Nach P.Seibert bestehen im Bereich des Wohnbaugebietes vorwiegend potentiell natürliche Standorte für Vegetationsgebiete des "Grauerlen-Auwaldes". Zu den wichtigsten Gehölzen gehören: Grauerle, Traubenkirsche, Bergahorn, Bergulme, Esche, Fichte, Schwarzpappel, Silberweide und Mandelweide. Die wichtigste Nutzung dieser Vegetationsgebiete sind Erlen- und Weidenwald als Niederwald und Mähwiesen als Grünlandnutzung.

#### **Reale Vegetation**

Derzeit unterliegt der gesamte Bereich der landwirtschaftlichen Nutzung. Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes befinden sich Baum- und Strauchbestände mit Baumweiden, Strauchweiden und Pappeln entlang der Singold.

Die ehemalige Kläranlage (jetzt ein Regenüberlaufbecken) wird von einer Strauch-Baum-Reihe umschlossen. Weitere wesentliche Strauch- und Baumbestände bestehen nur innerhalb der nach Süden angrenzenden privaten Gartengrundstücke.

## **2.2 Beschreibung der Planung**

#### **Städtebauliches Konzept, Grünordnerisches Konzept**

Durch die offene Bauweise mit Einfamilienhäusern und Doppelhäusern und deren steile Dachneigung soll sichergestellt werden, daß das Baugebiet sich in die Landschaft einfügt und die landschaftsgebundene Ortssilhouette erhalten bleibt. Ebenso wird durch die getroffene Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung (zwei Vollgeschosse, wobei das zweite Vollgeschoß im Dachgeschoß liegen muß) die Einbindung der Bau-

---

substanz in den Landschaftsraum begünstigt. Durch die Festsetzung von unterschiedlichen Firstrichtungen am nördlichen Ortsrand und die planzeichnerisch festgesetzten Anpflanzungen großkroniger Bäume wird die Bebauung am Ortsrand optisch aufgelockert.

Die Begrenzung der zulässigen Wohneinheiten je Baugrundstück wird aus dem städtebaulichen Ziel der Dichte abgeleitet und begründet. Es handelt sich bei dem fraglichen Gebiet um ein Ein- bzw. Zweifamilienhausgebiet, das seinem Charakter entsprechend, nur die festgesetzte Anzahl von Wohnungen je Wohngebäude hat. Eine größerer Zahl von Wohnungen je Grundstück würde nur durch eine entsprechend massivere Bebauung zu erreichen sein, was wiederum den Charakter eines Ein- bzw. Zweifamilienhauses widersprechen würde.

Die zweifache rechtwinklige Abzweigung der Straßen zueinander wirkt im Wohngebiet verkehrsberuhigend. Die leichte Verschwingung der Straßen ermöglicht außerdem auch die optische Gliederung des Straßenraumes und unterstützt die Gliederung der Ortssilhouette mit großkronigen Bäumen. Die so entstandenen Grünflächen sollen teilweise als Park- und Stellplätze genutzt werden und zur Standortsicherung der Bäume mit wasser- und luftdurchlässigem Belag befestigt werden. Die kleinkronigen Bäume entlang der öffentlichen Verkehrsfläche lockern den linearen Verlauf der Straßen auf.

#### **Verkehrerschließung**

Die Erschließung des Wohnbaugebietes erfolgt über die, zur ehemaligen Kläranlage führende Ortsstraße "Am Wasserfall". Von dieser zweigt rechtwinklig eine Stichstraße nach Norden ab. Über diese Straße wird das Wohnbaugebiet innerhalb des Geltungsbereiches erschlossen. Sie bietet aber auch die

---

Möglichkeit der Anbindung/Erschließung von Wohnbaufläche nach Norden. Über die Verlängerung des Stichweges kann sowohl die Singold als auch die Ortsstraße "Am Wasserfall" zu Fuß erreicht werden.

Für den Regelquerschnitt der öffentlichen Erschließung werden 8,0 m angenommen. Hiervon sind etwa 5 m als befestigte Fahrbahnfläche vorgesehen. Die verbleibenden Flächen sind als Verkehrsgrün, Park- und Stellplätze zu gestalten. Auf Gehwege wird verzichtet, da durch die Anwohner nur eine geringe Verkehrsbelastung besteht und die Führung der Straßen nur geringe Fahrgeschwindigkeiten ermöglichen.

#### **Ausgleichsfläche / Ersatzmaßnahmen**

Die landwirtschaftliche Fläche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches weist keine Grünstrukturen mit besonderer ökologischer Bedeutung auf. Die Gehölzbestände, begleitend zur "Singold", liegen außerhalb des Geltungsbereichs und werden von der Wohnbauflächenerweiterung nicht berührt. Daher kann auf Ersatzmaßnahmen verzichtet werden. Die vom Fluß Singold unmittelbar beeinflusste Aue der Singold orientiert sich im betroffenen Bereich sehr engräumig an den Flußlauf. Durch die bestehende Nutzung vor Ort (Ackernutzung) ist eine weiträumige flächige Aue optisch nicht erkennbar. Im betroffenen Bereich wird gemäß standortkundlicher Bodenkarte die Bodenart Pararendzina mit potentiell hohem Feuchtegrad angetroffen. Auf Grund der bestehenden Ackernutzung muß aber davon ausgegangen werden, daß der Boden bereits gut entwässert ist und eine vielleicht ehemals vorhandene, von Staunässe beeinflusste Grünstruktur nicht wieder rückführbar ist.

Unabhängig hiervon empfiehlt es sich immer in der Nähe von Fließgewässern einen beidseitigen fließbezogenen Grünstreifen von mindestens 10 m aufzubauen bzw. die Nutzung auf Dauergrünland zu beschränken. Hierdurch wird die potentiellen ökologischen Leistungskraft des Fließgewässers bezogen auf Wasserschutz und Arten- und Lebensraumvielfalt unterstützt.

Der Ausgleich für die Bebauung soll durch die flächige Durchgrünung des Gebietes im öffentlichen wie privaten Bereich erreicht werden. Hierzu ist neben den planzeichnerisch festgesetzten "zu pflanzenden Bäumen" auch eine flächenbezogene Pflanzung großkroniger Bäume pro Grundstück vorgesehen (§ 12 Abs.3 Nr.3.2. des Textteiles). Zusätzlich wird eine öffentliche Grünfläche im Westen des Planungsbereiches entlang der "Singold" zur Erhaltung und zum Schutzes des Flusses und der fließbegleitenden Gehölze festgesetzt (Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft). Die Gehölzpflanzung an der "Singold" wird durch eine Baumreihe unterpflanzt mit punktuellen Strauchgruppen gestärkt. Die öffentliche Grünfläche soll als extensiv genutzte Wiesenfläche bestehen.

#### **Immissionsschutz**

Aus immissionsschutzfachlicher Sicht ist vorrangig die Geflügelhaltung auf dem Grundstück Fl.Nr. 309/9 maßgebend. Das Landratsamt Augsburg, Sachgebiet 50 (Immissionsschutz) hat im Zuge einer Voranfrage von Seiten der Stadt Schwabmünchen keine grundlegenden Einwände gegen eine zukünftige Wohnbebauung, die vom Abstand her eine gleiche oder größere Entfernung zu dieser Intensivtierhaltung aufweist (=ca. 120 m), als das vorhandene Wohnbauquartier (Grundstück Fl.Nr.309/10). Unter dieser Voraussetzung wird daher von einer Bebauung der Grundstücke im nordöstlichen Plangebiet abgesehen. Eine Bebauung wird dann erst möglich sein, wenn der Geflügelbetrieb nicht mehr unterhalten wird.

Die im südwestlichen Bereich liegende ehemalige Kläranlage für den Ortsteil Mittelstetten ist 1990 im Zuge des Anschlusses des Ortsteiles an die Kläranlage Schwabmünchen aufgelassen worden. Auf dieser Fläche besteht nunmehr ein neues Regenüberlaufbecken. Um eventuelle Geruchsbelästigungen dieses Regenüberlaufbeckens gegenüber der Wohnbebauung abzumildern, sollen großkronige Bäume und Sträucher gepflanzt werden. Zudem verhindern diese auch gleichzeitig störende Einblicke zur ehemaligen Kläranlage.

Bezüglich der Staatsstraße 2035 wurde überschlägig gemäß der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau vom Mai 1987) vom Landratsamt Augsburg, Sachgebiet 63 (Immissionsschutz), eine schalltechnische Berechnung durchgeführt (bezogen auf das geplante Wohnhaus im südöstlichsten Teil des Geltungsbereiches). Die Orientierungswerte für ein Allgemeines Wohngebiet gemäß der DIN 18005 von tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) bei Verkehrslärm werden tagsüber um 1 dB(A) und nachts um 2 dB(A) überschritten. Daher wird von Seiten des Landratsamtes angeregt, die Ruheräume für das Wohnhaus im südöstlichsten Teil des Geltungsbereiches schalltechnisch günstig zu orientieren.

### 3. Angaben über Bauflächen

#### 3.1 Gebietsgröße

Das gesamte innerhalb des Geltungsbereichs liegende Gebiet (Bruttowohnbauland) umfaßt 1,49 ha = 100%.

Davon entfallen auf:

Baugrundstücke (Nettowohnbauland)	1,04	ha = 69,8%
Erschließung (Straßenraum und Verkehrsgrün)	0,29	ha = 19,5%
Wege und private Zufahrten	0,01	ha = 0,6%
Festgesetzte Grünflächen	0,15	ha = 10,1%



---

### 3.2 Berechnung der Brutto/Nettoeinwohnerdichte

14 Einfamilienhäuser/Doppelhaushälften

14 Häuser à 1,2 Wohnungen = 17 Wohneinheiten (WE)

pro Wohneinheit (WE) 2,3 Einwohner (E):

17 WE à 2,3 E = 39 Einwohner

## 4. Bautechnische Erläuterung

### 4.1 Baugrund

Der Baugrund besteht aus einer 30 cm starken Humusschicht (Mutterboden). Darunter wird im Untergrund kiesig-sandiger Boden angetroffen. Schluffige Anteile im Boden sind gering. Diese Ergebnisse einer flächenhaften Untersuchung ersetzen nicht erforderlich werdende Baugrunduntersuchung beim Einzelvorhaben.

Der in Aufschlüssen beobachtete Grundwasserstand lag z.T. ca. 2 m unter Geländeoberkante. Bei Gründungen ab 2 m Tiefe sind die Keller entsprechend zu schützen. Alle baulichen Anlagen sind soweit im Grundwasser liegend gegen Auftrieb zu schützen. Wird durch Bauvorhaben auf das Grundwasser eingewirkt (z.B. Aufstau, Umleitung, Absenken), ist hierfür eine wasserrechtliche Genehmigung einzuholen.

## 5. Ver- und Entsorgung

### Wasserversorgung

Die Stadt Schwabmünchen besitzt eine eigene Wasserversorgungsanlage. Die Wasserversorgung des Baugebietes ist durch die bestehende Wasserversorgungsanlage gesichert.

### **Abwasserbeseitigung**

Das Baugebiet kann in die vollbiologische Kläranlage der Stadt Schwabmünchen entwässert werden. Die Entwässerung erfolgt im modifizierten Mischsystem, d.h. das anfallende häusliche Schmutzwasser sowie das Straßenabwasser wird in die bestehende Mischkanalisation eingeleitet. Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dach- und Grundstücksflächen ist dagegen auf den Baugrundstücken ordnungsgemäß zu versickern.

Bei den einzelnen Neubauten muß die wasserrechtliche Erlaubnis zur Versickerung mit dem Baugenehmigungsantrag beantragt werden, wobei hierzu pauschal die Zustimmung des Wasserwirtschaftsamtes zur Versickerung von unverschmutztem Niederschlagswasser auf den privaten Grundstücken über Sickerschächte erteilt wurde.

Die Bodenverhältnisse im Bereich des Bebauungsplanes sind für eine Versickerung voraussichtlich geeignet. Ihre Eignung ist vor der Planung der Entwässerungsanlagen durch Sickerversuche zu überprüfen.

Verschmutztes Niederschlagswasser ist aus Gründen des Gewässerschutzes zusammen und schadlos durch Ableiten in die Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen. Dies trifft insbesondere für Flächen zu, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird bzw. auf denen ein solcher Umgang nicht auszuschließen ist oder auf denen sonstige gewässerschädliche Nutzungen stattfinden.

### **Energieversorgung**

Die Versorgung mit Licht- und Kraftstrom wird durch die vertragliche Regelung von den LEW Augsburg über Kabelleitungen durchgeführt. Die Stromversorgung des geplanten Baugebietes kann über die bestehenden Transformatorstationen "Singold" und Dorfstraße "Nord" erfolgen. Für sämtliche Neubauten sind Kabelanschlüsse geplant.

Im Rahmen der Erschließung ist gemeinsam mit allen Sparten-trägern ein Trassenplan auszuarbeiten.

Um bei Bau- oder Reparaturarbeiten nicht die gesamten Stromkreise abschalten zu müssen, ist der Einbau von Kabelverteilerschranken (Abmessungen Länge: 1 m, Breite: 0,35 m, Höhe mit Sockel: 1,20 m) innerhalb des Baugebietes vorgesehen. Die genauen Standorte werden erst in Verbindung mit der Netzplanung festgelegt. Damit eine Beeinträchtigung der öffentlichen Verkehrsfläche unterbleibt, werden die Verteilerschränke unter Berücksichtigung der Sichtdreiecke so in den betroffenen Baugrundstücken montiert, daß die Schrankvorderseiten mit der Straßenbegrenzungslinie übereinstimmen. Die Anlieger haben die Aufstellung der Kabelverteilerschranken zu dulden.

#### **Müllbeseitigung**

Die Müllbeseitigung wird zentral durch den Landkreis Augsburg vorgenommen.

#### **Altlasten**

Nach Kenntnis bzw. Ermittlung der Stadt Schwabmünchen sind gefahrenverdächtige Altablagerungen im Plangebiet nicht gegeben. Es bestehen auch keinerlei Anhaltspunkte, daß im Umgriff der Planungsfläche gefahrenverdächtige Altablagerungen und Auswirkungen solcher auf das Plangebiet gegeben sind.

#### **6. Finanzierung**

Die Finanzierung der anfallenden Kosten ist im Haushalt der Stadt Schwabmünchen gesichert.

---

## 7. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

### Bodenfunde

Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet muß damit gerechnet werden, daß man auf Bodendenkmäler stößt. Der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer der Grundstücke sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten) ist schriftlich auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes hinzuweisen.

Alle Beobachtungen und Funde (unter anderem auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (Prinzregentenstraße 11 a, 86150 Augsburg, Tel. 0821/35189; Fax 0821/3580) mitgeteilt werden.

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Eigentümer, dinglich Verfügungsberechtigte und unmittelbare Besitzer eines Grundstückes, auf dem Bodendenkmäler gefunden werden, können verpflichtet werden, die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Fundgegenstandes sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden.

Aufgefundene Gegenstände sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder einer Denkmalschutzbehörde unverzüglich zur Aufbewahrung zu übergeben, wenn die Gefahr ihres Abhandenkommens besteht.

D) VERFAHRENSVERMERKE

- a) Der Stadtrat von Schwabmünchen hat in der Sitzung vom 04.04.1995 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß wurde am 13.04.1995 ortsüblich bekanntgemacht.
- b) Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 04.04.1995 wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.04.1995 bis 24.05.1995 öffentlich ausgelegt.
- c) Die Stadt Schwabmünchen hat mit Beschluß des Stadtrates vom 01.08.1995 den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB mit Textteil in der Fassung vom 01.08.1995 und Planzeichnung in der Fassung vom 04.04.1995 als Satzung beschlossen.
- d) Das Landratsamt Augsburg hat mit Bescheid vom 14.11.1995, Az. 501-610-18, den Bebauungsplan gemäß § 1 Abs. 2 Satz 2 BauGB-Maßnahmengesetz i.V.m. § 6 Abs. 2 und 4 BauGB genehmigt.
- e) Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde am 23.11.1995 gem. § 12 2. Halbsatz BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Schwabmünchen, den 24. NOV. 1995 .....  
Stadt Schwabmünchen



.....  
1. Bürgermeister