

STADT
SCHWABMÜNCHEN

GEWERBEGEBIET NÖRDLICH DER KREISSTRASSE A 30
BEBAUUNGSPLAN NR. 26

Büro für Stadtplanung

Maximilian und Claudia M e i n e l * Telefon 0821 / 62008
86163 Augsburg Werdenfelserstr. 27/D

S t a d t

S c h w a b m ü n c h e n

GEWERBEGEBIET NÖRDLICH DER KREISSTRASSE A 30
BEBAUUNGSPLAN NR.26

für den Bereich nördlich der Kreisstraße A 30 von der Ein-
mündung in die Staatsstraße 2035 im Westen, im Osten bis zum
Wirtschaftsweg Fl.Nr. 435/8 und bis zum Querweg Fl. Nr. 340

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 Art der baulichen Nutzung

GE	Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
SO	Sondergebiet für Einkaufszentren (§ 11 BauNVO)

1.2 Maß der baulichen Nutzung

0,8	Grundflächenzahl als Höchstmaß
2,4	Geschoßflächenzahl als Höchstmaß
TH	Traufhöhe als Höchstmaß
IV	Geschoßzahl als Höchstmaß

1.3 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise



Baugrenze

SD

Satteldach


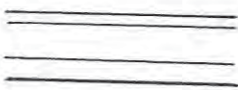


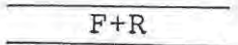
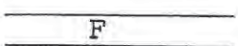



Abgrenzung unterschiedlicher gestalterischer Festsetzungen, zusätzlich gekennzeichnet als

Fläche A - Fläche A und

Fläche B - Fläche B

1.4 Verkehrsflächen

	Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen
	Straßenverkehrsfläche
	Öffentliche Parkplätze
	Straßenbegleitgrün / Verkehrsgrün
	Fuß- und Radweg
	Fußweg
	Sichtdreieck mit Maßangabe in Meter

1.5 Grünflächen



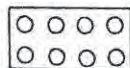
Öffentliche Grünfläche



Umgrenzung von Flächen mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß Textteil § 13 Abs.2

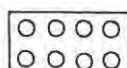


Bäume der Wuchsklasse I zu pflanzen gemäß Textteil § 13 Abs.4



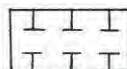
Fläche C

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen der Wuchsklasse I gemäß Textteil § 13 Abs.5 und zusätzlich gekennzeichnet als Fläche C



Fläche D

Umgrenzung von Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern gemäß Textteil § 13 Abs. 6, zusätzlich gekennzeichnet als Fläche D



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß Textteil § 13 Abs.7

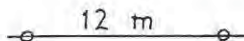


Flächen für die Landwirtschaft

1.6 Sonstige Festsetzungen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs



Mindestmaß in Meterangabe

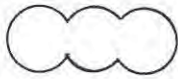
2. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen durch Planzeichen

2.1 Flächen für Versorgungsanlagen

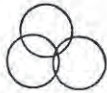
- | | |
|--|--|
| | 110 KV - Freileitung mit Grenzen der Schutzzone beidseits der Leitungsmittelachse; Maßangabe in Meter; siehe hierzu Hinweis in der Begründung auf Seite 30 |
| | Erdgas-Hochdruckleitung |

2.2 Sonstiges

- | | |
|------|-----------------------------------|
| | geplante Grundstücksgrenze |
| | Flurstücksgrenze (Bestand) |
| 1234 | Flurstücksnummer (Bestand) |
| | Gebäude (Bestand) |
| | Böschungflächen |
| | Höhenschichtlinie mit Höhenangabe |
| | Bäume (Bestand) |



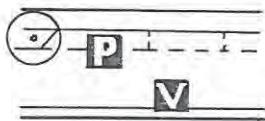
Gehölzgruppe mit Bäumen und Sträuchern
(Bestand)



Gehölzgruppe mit Bäumen (Bestand)



Geltungsbereich des anschließenden Be-
bauungsplanes Nr. 25 "Städtische West-
entlastungsstraße"



Fahrbahnaufteilung
Fuß- oder Fuß- und Radweg
Parkflächen / Grünstreifen
Fahrbahn
Bankett / Verkehrsgrün

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 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, gem. § 10 BauGB folgenden Bebauungsplan Nr. 26 "Gewerbegebiet nördlich der Kreisstraße A 30" als Satzung:

1. Allgemeine Vorschriften

§ 1 Bestandteile des Bebauungsplans

Für das Gebiet "Gewerbegebiet nördlich der Kreisstraße A 30" gilt die vom Büro für Stadtplanung, Maximilian und Claudia Meinel, Werdenfelser Straße 27 d, 86163 Augsburg am 01. September 1994 ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung mit integrierten Grünordnungsplan in der Fassung vom 04. April 1995. Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung und dem Textteil mit Festsetzungen, Hinweisen und nachrichtliche Übernahmen sowie der Begründung, jeweils in der Fassung vom 01. August 1995.

§ 2 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ergibt sich aus der Planzeichnung.

2. Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 3 Art der baulichen Nutzung

(1) Die mit GE bezeichneten Flächen innerhalb des Geltungsbereichs werden als Gewerbegebiet im Sinne des § 8 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990 (BauNVO) festgesetzt.

(2) Zulässig sind die Ausnahmen des § 8 Abs.3 Nr.1, BauNVO, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber, ferner § 8 Abs.3 Nr.2, BauNVO, Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke. Vergnügungsstätten nach § 8 Abs.3 Nr.3, BauNVO, sind nicht zulässig.

(3) Die mit SO bezeichnete Fläche innerhalb des Geltungsbereichs wird als Sonstiges Sondergebiet im Sinne des § 11 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990 (BauNVO) für einen großflächigen Bau- und Gartenfachmarkt festgesetzt.

§ 4 Maß der baulichen Nutzung

(1) Im Geltungsbereich sind die für die Geschößflächenzahl (GFZ) und Grundflächenzahl (GRZ) angegebenen Werte im Sinne des § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) als Höchstgrenze zulässig, soweit sich nicht aufgrund der durch Baugrenzen umgrenzten überbaubaren Flächen eine geringere Nutzung ergibt.

(2) Flächen in anderen Geschossen als in Vollgeschossen sind der GFZ zuzurechnen (§ 20 Abs.3 BauNVO). In Wohnhäuser integrierte Garagen sind der Geschößfläche nicht zuzurechnen (§ 21a, Abs.1 in Verbindung mit Abs.4 BauNVO).

(3) Die Verkaufsflächen für den Bau- und Gartenfachmarkt im Sondergebiet werden auf maximal 4000 qm, für die Baustoffhalle auf maximal 500 qm, für das Glashaus auf maximal 600 qm, für das Freigelände auf maximal 2000 qm, davon überdacht ca. 500 qm, festgesetzt.

§ 5 Bauweise

(1) Im Planbereich gilt die offene Bauweise.

(2) Aus betrieblichen Erfordernissen und wenn das Maß der baulichen Nutzung innerhalb der überbaubaren Flächen nicht überschritten wird, dürfen Baukörper länger als 50 m gebaut werden.

(3) Es gelten grundsätzlich die Abstandsflächenregelungen der BayBO.

§ 6 Gestaltung der Gebäude

In den durch Planzeichen "Fläche A" definierten überbaubaren Flächen gilt:

(1) Für Betriebs- und Nebengebäude sind nur flach geneigte Satteldächer mit einer Dachneigung von 5° bis 30°, mit rotem bis braunrotem Dachdeckungsmaterial, sowie einer Traufhöhe von 6 m über dem natürlichen Gelände zulässig.

In den durch Planzeichen "Fläche B" definierten überbaubaren Flächen gilt:

(2) Für Betriebs- und Nebengebäude können Dachformen und Dachdeckungen den betrieblichen Erfordernissen entsprechend gewählt werden. Für die Traufhöhen gilt die jeweilige Festsetzung in der Planzeichnung.

In den durch Planzeichen "A" und "B" definierten überbaubaren Fläche gilt:

(3) Wohngebäude sind nur mit maximal drei Vollgeschossen, wobei das dritte Geschoß im Dachraum liegen muß, und nur mit Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° bis 35° zulässig. Dachaufbauten sind unzulässig. Die maximale Traufhöhe von 6,50 m über dem natürlichen Gelände darf nicht überschritten werden. Bei der Errichtung von Wohngebäude nur mit E+D, wobei das Dachgeschoß als Vollgeschoß zulässig ist, sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 42° bis 48° zulässig. Die Ziegeldeckung hat in roten bis braunroten Farben zu erfolgen; die maximale Traufhöhe von 3,50 m über dem natürlichen Gelän-

de darf nicht überschritten werden. Dachaufbauten sind bei einer Dachneigung von 42 ° bis 48° nur in Form von Gauben zulässig. Die Summe der Gaubenbreiten pro Dachhälfte darf maximal ein Drittel der Dachlänge betragen.

(4) Innerhalb der Schutzbereichszone der 110 kV-Leitung sind auch andere Dachformen und Dachneigungen möglich. Diese Festsetzung gilt für Teilflächen der Fläche A und B.

(5) Die Farben der Gebäude sind aufeinander abzustimmen. Signal- oder Leuchtfarben sind als Aussenanstrich unzulässig.

(6) Firste sind immer über die Längsseite des Gebäudes zu führen. Nebenfirste sind zulässig. Sie sind mit einem Giebel abzuschließen.

(7) Nebenanlagen sind mit den Hauptgebäuden gestalterisch abzustimmen und soweit dies ihr Zweck zulässt in die Hauptgebäude zu integrieren.

§ 7 Erschließung der Grundstücke

Die Erschließung der Grundstücke hat ausschließlich über die Straßen zu erfolgen. Unmittelbarer Zugang zu angrenzenden Wirtschaftswegen, Fußwegen und öffentliche Grünflächen ist nur durch maximal 1,5 m breite Gartentürchen gestattet. Zufahrten oder Zugänge oder sonstige Öffnungen in den Einfriedungen zur Kreisstraße A 30 hin sind unzulässig.

§ 8 Besucherstellplätze

Die nach BayBO erforderlichen Flächen für den ruhenden Verkehr (Besucherstellplätze, Stellplätze für die Arbeitnehmer) müssen auf privater Flächen erstellt werden. Stellplatznachweis ist mit dem Bauantrag vorzulegen. Bei Stellplätzen für Personenkraftwagen ist pro 10 offenen oder überdachten PKW-Stellplätze ein Laubbaum zu pflanzen.

Die Festsetzungen unter § 13 Abs.8 des Textteiles sind zu beachten.

§ 9 Immissionsschutz

(1) Für den räumlichen Geltungsbereich wird ein flächenbezogener immissionswirksamer Schalleistungspegel von $L_{WA}=60$ dB(A)tags und $L_{WA}=45$ dB(A)nachts festgesetzt.

(2) Unzulässig sind Betriebe und Anlagen, deren je qm Grundfläche abgestrahlte A-bewertete Schalleistung tags oder nachts den im Planbereich festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel L_{WA} überschreitet.

Wohnungen sind ausnahmsweise zulässig, wenn nachgewiesen wird, daß vor den Fenstern bei Ausschöpfung des zulässigen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegels für die nicht zum eigenen Grundstück gehörigen Flächen der Immissionsrichtwert für das betreffende Gebiet nicht

überschritten wird. Bei Büros muß nachgewiesen werden, daß in ihnen unter gleichen Voraussetzungen der Beurteilungspegel innerhalb des Raumes 45 dB(A) (nach der Richtlinie VDI 2719) nicht überschritten wird.

(3) Ein Ausgleich der Immissionskontingente ist in Abstimmung mit der zuständigen Immissionsschutzbehörde möglich, d.h. daß ein Betrieb ein höheres Immissionskontingent ausschöpfen kann, wenn ein anderer Betrieb sein Immissionskontingent im Beurteilungszeitraum Tag oder Nacht nicht ausschöpft.

(4) Wegen der von der Staatsstraße 2035 und Kreisstraße A 30 ausgehenden Verkehrsimmissionen ist bei der Detailplanung und Bauausführung der Büro-, Aufenthaltsräume und (ausnahmsweise zulässigen) Wohnungen sicherzustellen, daß durch geeignete planerische und/oder bauliche Maßnahmen, (wie z.B. geeignete Grundrißwahl, geeignete Schutzmaßnahmen am Objekt - siehe DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" - Richtlinie für bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm" - und VDI-Richtlinie 2719 "Schalldämmung von Fenster"-, Abschirmung durch vorgelagerte Bebauung) gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse eingehalten werden.

(5) Die Einhaltung der festgesetzten Schallpegelwerte ist bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen über ein Schallschutzgutachten nachzuweisen. Ausnahmen hiervon sind im Einzelfall mit Zustimmung der zuständigen Immissionsschutzbehörde möglich.

(6) 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 Grundstückseigentümern 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 Zuckerrübenenernte) auch nach 22.00 Uhr. Das Ausbringen von Gülle, das Befüllen von Fahrsilos und auch die Futterentnahme ist ebenfalls Gegenstand dieser Duldungspflicht.

§ 10 Einfriedungen

Als Einfriedungen sind Maschendrahtzäune, Stützen aus Eisenpfosten geringen Querschnitts und einer maximalen Höhe von 2 m zulässig. Innerhalb von Sichtdreiecken muß die maximale Zaunhöhe auf 80 cm beschränkt werden. Entlang der Staatsstraße bzw. Kreisstraße ist das Gewerbegebiet lückenlos einzufrieden. Sockel sind zur öffentlichen Straßenfläche hin zulässig, sie dürfen nicht höher als 10 cm sein.

§ 11 Sichtdreiecke

(1) Zur Sicherung der Sichtverhältnisse an den Einmündungen der Erschließungsstraßen in die Kreisstraße A 30 sind Sichtdreiecke von sichtbehindernden Gegenständen aller Art freizuhalten. Außer Zäunen dürfen keine baulichen Anlagen errichtet werden. Anpflanzungen, Zaunanlagen sowie Stapel, Haufen u.ä. mit dem Grundstück nicht festverbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt und unterhalten werden, soweit sie sich um mehr als 80 cm über eine durch die Dreiecksseiten auf Fahrbahnhöhe gelegte Ebene erheben würden.

(2) Ausgenommen von dieser Festsetzung sind hochstämmige Bäume mit Kronenansatz ab 2,70 m und Baumreihen deren Baumabstand mehr als 10 m und der Kronenansatz mindestens 2,70 m beträgt.

§ 12 Werbeanlagen

(1) Die Werbe- und Schriftzone von Werbeanlagen ist unterhalb der Traufe anzuordnen. Art, Form, Größe, Lage, Material und Ausdehnung der Anlage müssen sich der Maßstäblichkeit der Architektur unterordnen. Die Höhe und Breite der figürlichen Darstellungen und der Buchstaben dürfen 40 cm nicht überschreiten. Für Firmennamen dürfen nur auf die Wand aufgesetzte Einzelbuchstaben verwendet werden.

(2) Blinkende und bewegliche Werbungen sind nicht gestattet, ferner großflächiges Bemalen oder Bekleben von Schaufenstern. Grelle Farben und Signalfarben dürfen nicht verwendet werden.

§ 13 Grünordnung

(1) Mutterboden

Der Mutterboden muß gemäß § 202 BauGB in nutzbaren Zustand erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung geschützt werden. Bei Oberbodenarbeiten sind die Richtlinien der DIN 18320 ("Grundsätze des Landschaftsbaus"), DIN 18915 ("Bodenarbeiten für Vegetationstechnische Zwecke") und DIN 18300 ("Erdarbeiten") zu beachten.

(2) Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Der Gehölzbestand innerhalb der umgrenzten Fläche ist als geschlossener Gehölzverbund zu erhalten. Die Vegetationsfläche ist ebenfalls zu erhalten und extensiv zu pflegen. Eine weitere Versiegelung der Fläche oder Veränderung der Geländeform ist nicht statthaft. Der Gehölzbestand darf nur durch Pflanzung heimischer Laubgehölze oder durch die fortschreitende Sukzession der Vegetation verändert werden.

(3) Nachweis, Erhaltungsgebot und Pflanzqualität für private Grünflächen

3.1 Pro privaten Grundstück müssen mindestens 10 Prozent der Fläche mit Gehölzen durchgrünt sein. Für den rechnerischen Nachweis gelten pro 50 qm ein Baum der Wuchsklasse I und pro 5 qm ein kleinkroniger Baum oder ein Strauch.

Sonstige nachfolgende planzeichnerisch oder textlich festgesetzt Pflanzungen können angerechnet werden.

3.2 Der Nachweis für die festgesetzten Pflanzungen ist in Form eines Freiflächengestaltungsplanes zusammen mit dem Bauantrag vorzulegen.

3.3 Mit Abschluß der Arbeiten an den ersten baulichen Anlagen muß auch die festgesetzte Bepflanzung abgeschlossen sein. Pflanzungen, die nicht innerhalb von Bauflächen liegen, müssen spätestens mit Abschluß der Erschließungsmaßnahmen abgeschlossen werden.

3.4 Die zu pflanzenden Bäume und Sträucher sowie die dazugehörigen Vegetationsflächen müssen gepflegt und bei Ausfall ersetzt werden.

3.5 Die Mindestpflanzqualitäten für Solitärpflanzungen (Laubbäume der Wuchsklasse I) ist dreimal verschult, Stammumfang mind. 14-16 cm.

Die Mindestpflanzqualität für flächigen Gehölzpflanzungen ist für Laubbäume der Wuchsklasse I Hochstamm, zweimal verschult, Stammumfang 10 cm oder Heister, Höhe 125 cm.

Für Laubbäume der Wuchsklasse II Heister, einmal verschult Höhe 100 cm und Sträucher einmal verschult, Höhe 60 cm.

(4) Solitäre Bäume der Wuchsklasse I

4.1 Der Standort von Solitärbaum, festgesetzt durch Planzeichen, kann sich verschieben, wenn der Charakter der Pflanzung z.B. Reihe oder Gruppe erhalten wird. Der Abstand der Gehölze in der Reihe muß mindestens 10 m und höchstens 40 m betragen.

4.2 Zusätzlich sind entlang der Erschließungsstraßen und der Kreisstraße A 30 auf privatem Grund pro Grundstück und pro 30 lfm mindestens ein Laubbaum der Wuchsklasse I zu pflanzen. Der Baumstandort darf höchstens 5 m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt sein. Die Bäume können entsprechend der betrieblichen Gegebenheiten einzeln, als Gruppe oder in Reihe gepflanzt werden.

4.3 Als Mindestfläche für die Baumscheiben pro Baum gelten 10 qm. Die Oberfläche der Baumscheiben sind als Grünflächen bzw. Schotterrasenfläche aufzubauen. Eine 50-prozentige Oberflächenbefestigung der einzelnen Baumscheibe ist nur mit Rasenpflaster bzw. Rasengittersteine zulässig.

4.4 Für die durch Planzeichen festgesetzten Baumstandorte sind nur folgende Gehölze zulässig:

Acer platanoides	- Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Fraxinus excelsior	- Esche
Robinia pseudoacacia	- Robinie
Tilia cordata	- Winterlinde

(5) Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, gekennzeichnet als Fläche C in der Planzeichnung

5.1 Innerhalb der durch Plansignatur festgesetzten Fläche C sind Bäume der Wuchsklasse I der nachfolgenden Pflanzliste zu pflanzen. Für die Pflanzdichte der Bäume gelten pro Grundstück folgende Mindestwerte: Pro 100 qm der zu bepflanzenden Fläche muß ein Baum der Wuchsklasse I gepflanzt werden. Der Anteil an Nadelgehölze darf 25 % pro Grundstück nicht überschreiten.

5.2 Als Mindestfläche für die Baumscheibe pro Baum gelten 10 qm. Die Oberfläche der Baumscheiben sind als Grünflächen bzw. Schotterrasenfläche aufzubauen. Eine Oberflächenbefestigung der Baumscheibe ist nicht zulässig.

5.3 Innerhalb der durch Planzeichen festgesetzten Fläche sind nur folgende Bäume der Wuchsklasse I zulässig:

Acer platanoides	- Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Aesculus hippocastanum	- Roßkastanie
Fagus sylvatica	- Rotbuche
Fraxinus excelsior	- Esche
Tilia cordata	- Winterlinde
Picea abies	- Fichte
Abies alba	- Tanne
Prunus avium	- Vogelkirsche
Populus canescens	- Grau-Pappel (keine Hybridenform statthaft)
Populus nigra	- Schwarz-Pappel (keine Hybridenform statthaft)
Robinia pseudoacacia	- Robinie
Quercus robur	- Stieleiche

(6) Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, gekennzeichnet als Fläche D in der Planzeichnung

6.1 Innerhalb der durch Plansignatur festgesetzten Fläche D sind Bäume der Wuchsklasse I, der Wuchsklasse II und Sträucher der nachfolgenden Pflanzliste zu pflanzen. Für die Pflanzdichte der Bäume gelten pro Grundstück folgende Mindestwerte: Pro 100 qm der zu bepflanzenden Fläche muß mindestens ein Baum der Wuchsklasse I gepflanzt werden, pro 5 qm der zu bepflanzenden Fläche ein Laubbaum der Wuchsklasse II oder ein Strauch. Im Schutzbereich der 110 kV-Stromfreileitung sind die maximalen zulässigen Unterwuchshöhen zu beachten und daher die Bäume der Wuchsklasse I durch Bäume der Wuchsklasse II zu ersetzen.

6.2 Als Mindestfläche für die Baumscheibe pro Baum gelten 10 qm. Die Oberfläche der Baumscheiben sind als Grünflächen bzw. Schotterrasenfläche aufzubauen.

6.3 Innerhalb der durch Planzeichen festgesetzten Fläche sind nur folgende Gehölze zulässig:

Bäume der Wuchsklasse I

Acer platanoides	- Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Aesculus hippocastanum	- Roßkastanie
Fagus sylvatica	- Rotbuche
Fraxinus excelsior	- Esche
Tilia cordata	- Winterlinde
Picea abies	- Fichte
Abies alba	- Tanne
Prunus avium	- Vogelkirsche
Populus canescens	- Grau-Pappel
Populus nigra	- Schwarz-Pappel

Robinia pseudoacacia - Robinie
 Quercus robur - Stieleiche

Laubbäume der Wuchsklasse II

Acer campestre - Feldahorn
 Betula verrucosa - Birke
 Carpinus betulus - Hainbuche
 Sorbus aucuparia - Vogelbeere
 Pyrus communis - Holzbirne

Sträucher

Cornus alba - Hartriegel
 Corylus avellana - Hasel
 Crataegus - Arten - Weißdorn
 Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
 Ligustrum vulgare - Rainweide
 Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
 Prunus spinosa - Schlehe
 Salix caprea - Strauchweide
 Rhamnus frangula - Faulbaum
 Viburnum lantana - Wolliger Schneeball

Wildrosen

(7) Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

- Innerhalb der durch Plansignatur festgesetzten Flächen muß pro Grundstück mindestens 60 % der Fläche mit geschlossenen Gehölzverbänden und 40 % der Fläche mit Gehölzgruppen bepflanzt werden.

- Für die Bepflanzung des 60-prozentigen Flächenanteils mit geschlossenen Gehölzverbände gilt folgender rechnerischer Nachweis für die Mindestpflanzdichte: Pro 25 qm der zu bepflanzenden Fläche muß ein Baum der Wuchsklasse I und pro 5 qm der zu bepflanzenden Fläche ein Baum der Wuchsklasse II oder Strauch gepflanzt werden. Es sind nur Gehölze der Pflanzliste § 13 Abs.6 Nr.3 zulässig.

- Für die Bepflanzung des 40-prozentigen Flächenanteils mit Gehölzgruppen gilt folgende Mindestpflanzdichte: Pro 100 qm der zu bepflanzenden Fläche muß ein Baum der Wuchsklasse I gepflanzt werden; pro 10 qm der zu bepflanzenden Fläche ein Baum der Wuchsklasse II oder Strauch.

- Der Anteil an Koniferen darf insgesamt 25 % nicht überschreiten.

- Die verbleibenden Grünflächen, die nicht von Gehölzaufpflanzungen betroffen sind, sind als Wiesenflächen mit Samengut für Halbtrockenrasengesellschaften anzulegen. Die Wiesen sind extensiv zu pflegen.

(8) Stellplatzflächen

8.1 Bei privaten Parkplätzen und Gemeinschaftsstellplätzen für Personenkraftwagen sind pro 10 Stellplätze ein großkroniger Laubbaum der nachfolgende Pflanzliste zu pflanzen.

8.2 Als Mindestfläche für die Baumscheibe pro Baum gelten 10 qm. Die Oberfläche der Baumscheiben sind als Grünflächen bzw. Schotterrasenfläche aufzubauen. Eine Oberflächenbefestigung der Baumscheibe ist nicht zulässig.

8.3 Die Befestigung der Stellplatzflächen sind mit wasser-durchlässigen Belag wie Rasengittersteine, Rasenpflaster Kalkschotterdecke oder Schotterrassen auszuführen.

8.4 Pflanzliste

Für die durch Planzeichen festgesetzten Baumstandorte sind nur folgende Gehölze und ihre Sorten zulässig:

Acer platanoides	- Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Aesculus hippocastanum	- Roßkastanie
Aesculus carnea	- Rotblühende Kastanie
Robinia pseudoacacia	- Robinie
Tilia cordata	- Winterlinde

§ 15 Abgrabungen und Aufschüttungen

Wesentliche Änderungen des natürlichen Geländeverlaufs durch Aufschüttungen und Abgrabungen sind unzulässig.

§ 16 Bewehrungsvorschrift

Mit Geldbuße bis zu einhunderttausend Deutsche Mark kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer der in diesem Bebauungsplan geregelten örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt. Dies sind § 6 Gestaltung der Gebäude, § 9 Immissionsschutz, § 10 Einfriedung, § 11 Sichtdreiecke, § 12 Werbeanlagen und § 13 Grünordnung, Rechtsgrundlage für diese Bewehrungsvorschrift ist Art. 96 Abs.1 BayBO.

3. Schlußbestimmung

§ 17 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt gemäß § 12 BauGB mit der Bekanntmachung der Durchführung des Anzeigeverfahrens in Kraft.

Schwabmünchen, den 27. 11. 95
Stadt Schwabmünchen

..... Neumann
1. Bürgermeister



C) BEGRÜNDUNG

1. Plangebiet, Planungsrecht, Anlaß der Planung

1.1 Plangebiet

Das Plangebiet liegt im nördlichen Stadtrandgebiet. Es beginnt im Westen an der Staatsstraße 2035 und endet im Osten am Hauptwirtschaftsweg Fl.Nr. 435/8. Im Süden ist das Plangebiet durch die Kreisstraße A 30 und im Norden durch den Querweg Fl.Nr. 340 begrenzt. Es ist bekannt, daß in dem Gebiet mit frühgeschichtlichen Bodenfunden zu rechnen ist. Die derzeitige Nutzung ist überwiegend rein landwirtschaftlicher Art.

1.2 Planungsrecht

Die Stadt Schwabmünchen besitzt einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan. In diesem Plan ist das Gebiet des gegenständlichen Bebauungsplanes als Gewerbefläche ausgewiesen. Insofern sind die Festsetzungen des Planes als GE, als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt zu betrachten. An den gegenständlichen Plan grenzt im Südwesten der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan Nr. 25 "Städtische Westentlastungsstraße" an. Im Süden ist das Gebiet durch die Kreisstraße A 30 abgegrenzt. Diese Grenze ist längs der Kreisstraße A 30 mit der Geltungsbereichsgrenze des gegenständlichen Planes identisch.

1.3 Anlaß der Planung

Die Stadt Schwabmünchen hat in den letzten Jahrzehnten den Bedarf an gewerblicher Fläche durch Ausweisung einer Reihe von kleineren Gewerbegebieten gedeckt. Diese Gebiete lagen jeweils an der Peripherie und waren im wesentlichen, mit Ausnahme der Firma Osram, mittlere Gewerbebetriebe von örtlichen Gewerbetreibenden und zum Teil auch von aussiedelnden Betrieben. Mit dem gegenständlichen Bebauungsplan wird dem starken Druck entsprochen, der einerseits durch Betriebsvergrößerungen und andererseits durch Ansiedlungswünsche entstanden ist. Die vorgenannten Gründe haben den Stadtrat von Schwabmünchen veranlaßt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.26 "Gewerbegebiet nördlich der Kreisstraße A 30" zu beschließen.

Das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgewiesene Sondergebiet gem. § 3 Abs. 3 des Textteiles zum Bebauungsplan dient der Auslagerung des ortsansässigen Bau- und Gartenfachmarktes im Kroengelände mit wirtschaftlicher sinnvoller Erweiterungsmöglichkeit. Es handelt sich hierbei um einen service- und beratungsorientiertes Fachmarktkonzept, das nach dem Selbstbedienungsprinzip mit zusätzlichen Bedienungsverkauf auf alle Endverbraucher, aber auch professionelle gewerbliche Abnehmer als Zielgruppe ausgerichtet ist.

2. Ziele der Planung

Die durch das Gewerbegebiet beanspruchten Flächen sind im Agrarleitplan als Böden für die Landwirtschaft teilweise mit hoher Bonität vorgesehen. Bereits bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes hatte die Stadt hierzu eine Entscheidung zu treffen. Die Entscheidung für die bauliche Nutzung war im wesentlichen dadurch bestimmt, daß die Stadt an keiner anderen Stelle größere zusammenhängende Fläche hat, welche die Voraussetzungen zum Gewerbegebiet aufweisen. Das Ziel der Planung ist es, in entsprechend großer Entfernung von Wohngebieten, auf der windabgewandten Seite der Stadt (Südwestwinde sind vorherrschend), eine stetige Weiterentwicklung zu ermöglichen. Damit wird eine Kontinuität in der Planung und in der Einstellung zur Planung erreicht, die allen an der Planung Beteiligten vorausschauende Entscheidungen ermöglicht. Die Lage dieses Gebietes wurde durch einen städtebaulichen Rahmenplan in den Zusammenhang einer Entwicklung der Stadt nach Osten gebracht und durch den Stadtrat als richtig bestätigt. Um eine gute Einbindung in die Landschaft für die gewerblichen Bebauung festzulegen sind die Bedingungen hierzu in einem Landschaftsrahmenplan untersucht worden und in die 5. Flächennutzungsplanänderung einbezogen worden.

3. Erläuterung der vorliegenden Planung

3.1 Beschreibung des Planbereiches

Naturraum

Das Gebiet liegt in der Donau-Iller-Lech-Platte, im Bereich der Lech-Wertach-Ebenen. Die geplante Erweiterung der Gewerbefläche gehört zu dem Bereich der 'Höheren Felder zwischen Lech und Wertach' auf der 'Schwabmünchener Terrasse'. Diese durch eine regelmäßige Löß- und Staublehmauflage gekennzeichnete Hochterrasse liegt rund 12 m über dem Wertachboden und 6 m über dem Lechfeld. Sie nimmt im Bereich von Schwabmünchen eine Breite von 4 bis 5 km ein und ist durch deutliche Hangstufen von den beiden Talebenen räumlich getrennt.

Topographie

Topographisch weist der betroffene Landschaftsraum eine differenzierte Struktur mit Reliefenergie auf; der höchste Punkt befindet sich im Südwesten im Anschluß an die bereits existierende Gewerbefläche, der tiefste Punkt im Norden an der städtischen Deponie für Bauschutt und Gartenabfälle. Der Höhenunterschied beläuft sich auf ca. 12 m. Aufgrund der Entfernungen ist dieser Höhenunterschied optisch kaum wahrnehmbar. Innerhalb des Geltungsbereichs besteht ein Höhenun-

terschied von ca. 10 m. Besonders markant fällt das Gelände im westlichen Bereich des Geltungsbereiches (ca. 7,50 m) ab; die steile Hangkante stellt die Überleitung zwischen dem Talraum der Singold / Wertach und der Schwabmüncher Terrasse dar.

Potentiell natürliche Vegetation

Nach P. Seibert liegt der Planungsbereich im potentiellen Vegetationsgebiet der "Reinen Labkraut-Eichen-Hainbuchenwälder". Wichtige Gehölze für dieser Waldgesellschaft sind Stieleiche, Rotbuche, Hainbuche, Winterlinde, Esche, Vogelkirsche, Feldahorn, Birke und Vogelbeere. Für die Sträucher-schicht sind die wesentlichen Vertreter: Haselstrauch, Roter Hartriegel, Weißdorn, Schlehe, Heckenkirsche, Liguster, Faulbaum, Pfaffenhütchen, Seidelbast, Wildrose, Wolliger Schneeball, Waldrebe. Die wichtigste Nutzung dieser Vegetationsgebiete sind Fichtenforste, Mähwiese und im Bereich des Ackers Feldfrüchte wie Weizen, Gerste, Zuckerrübe, Luzerne, Rotklee und Obst.

Reale Vegetation

- Planungsgebiet östlich der Hangleite:

Im Bereich der geplanten Erweiterung der gewerblichen Baufläche dominiert die intensive ackerbauliche Nutzung; Grünlandanteile existieren nur vereinzelt und kleinflächig. Gehölzstrukturen sind in diesem Bereich nicht vorhanden. Die Feldwege werden von schmalen Grassäumen begleitet.

- Planungsgebiet im Bereich der Hangleite (westlicher Bereich des Planungsgebietes):

Straßenbegleitend zur Kreisstraße A 30 besteht eine beidseits der Straße neugepflanzte, lineare Baum- und Strauchpflanzung mit Hartriegel, Traubenkirsche, Haselstrauch, Liguster, Heckenrose, Feldahorn und Winterlinde.

Im Bereich der ehemaligen Kiesabbaufäche besteht mittig ein flächiger Gehölzaufwuchs mit Baumweide punktuell durchsetzt mit Pappeln, Strauchweiden, Ahorn, Linden, Eschen und Eichen und im Unterwuchs mit flächigen Brombeerbeständen. Die Höhe dieses Gehölzverbundes beträgt ca. 8 m.

Im Anschluß nach Norden wird außerhalb des Geltungsbereiches diese Gehölzfläche mit einer ca. 10 bis 15 Jahre alte, die Staatsstraße begleitende Baum- und Strauchpflanzungen fortgesetzt. Südlich (bis zur Staatsstraße) und westlich (bis zur Trasse der 110 kV-Leitung) der Gehölzfläche ist durch die extensive Nutzung der ehemaligen Abbaufäche eine Altgrasflur entstanden, die vorallem im Nordwesten zwei- bis dreijährigen Gehölzaufwuchs mit Eschen und Brombeerbeständen aufweist. Unmittelbar östlich des Böschungskopfes der Hangleite (zwischen Feldweg und Böschungskopf) und südlich der 110 kV-Leitung besteht bereits wieder ackerbauliche Nutzung.

Die Altgrasflur wird flächig durch feuchte und punktuell durch trocken-warme, nährstoffarme und verdichtete Bodenverhältnisse gekennzeichnet. Die gesamte Fläche am Böschungsfuß ist uneben, wodurch die unterschiedlichen, räumlich dicht

aufeinander folgenden abiotischen Standortfaktoren entstanden sind. So lassen sich Ackerkratzdistel, Odermennig, schmalblättrige Wicke, rauhaariges Hartheu, Sicheluzerne, rauhaariges Weidenröschen, blaugrüne Binse, der gemeine Gilbweiderich oder echtes Mädesüß innerhalb großflächiger Bestände von Landreitgras finden.

- Grünstrukturen auf den Flächen angrenzend an das Planungsgebiet:

Auf diesen, größtenteils durch ackerbauliche Nutzung gekennzeichneten Flächen existieren einzelne in den Planungsraum wirkende Gehölzstrukturen wie

- zwei großkronige Laubbäume mit Feldmarterl am topographischen Hochpunkt im Nordosten,
- eine Gehölzgruppe im Bereich der städtischen Deponie für Bauschutt und Gartenabfälle, insbesondere bestehend aus heimischen Sträuchern und durch Samenflug entstandenen Gehölzaufwuchs,
- eine Laubbaumreihe entlang des nördlichen Feldweges,
- eine Laubbaumreihe, die größtenteils die bestehende Gewerbeflächen umschließt,
- ein Solitär-Laubbaum an der südlich angrenzenden Straße zur Kiesgrube.

Die wenigen Strukturen weisen keine räumliche oder tier- und pflanzenökologisch bedeutsame Verbindung zueinander auf.

3.2 Verkehrserschließung

Anschluß an das überörtliche Strassennetz

Bereits im Rahmen der Erstellung des Änderungsplanes zum Flächennutzungsplan ist mit dem Landratsamt Augsburg vereinbart worden, daß das nördliche Gewerbegebiet Anschlüsse an die Kreisstraße A 30 erhalten kann. Hiervon liegt der westliche Anschluß höhengleich im Geltungsbereich. Der Anschluß bindet sowohl die südlich als auch die nördlich der Kreisstraße A 30 gelegenen Teile des Gewerbegebiets an die Kreisstraße A 30 an.

Anschluß der bestehenden gewerblichen Bebauung

Der westliche Anschluß bindet, durch entsprechende Gestaltung des inneren Erschließungsnetzes, das bereits bestehende Gewerbegebiet, welches derzeit nur über die Staatsstraße 2035 angeschlossen ist, jetzt auch direkt an die Kreisstraße A 30 an.

Übergebietliche Wegeführung

Für die Wegeführung ist neben der Erschließung des Gewerbegebietes für den Zulieferverkehr auch die direkte, kurze Verbindung zwischen Wohnort und Arbeitsort sowie zwischen Wohngebiet und den nördlichen Landschaftsraum zu beachten. Damit soll verhindert werden, daß das Gewerbegebiet zum Riegel für die erholungssuchende Wohnbevölkerung zu den östlichen und

nördlichen Landschaftsräumen wird. Derartige Nord-Süd orientierte Wegeverbindungen werden als ausschließlich fußläufige Wegverbindung und begleitend zum Straßennetz/Feldweg angeboten.

3.3 Erläuterung der vorliegenden Planung

3.3.1 Städtebauliches Konzept

Der Bebauungsplan Nr.26 ist nur ein Teil der für gewerbliche Nutzung vorgesehenen Fläche beiderseits der Kreisstraße A 30. Das städtebauliche Konzept des gegenständlichen Planes kann deshalb nur im Kontext mit den Überlegungen zur Gesamtfläche gesehen werden. Das Gebiet kann in seiner Topographie als leicht bewegte Landschaft, also nicht als ebenflächig, angesprochen werden. Die Fläche ist Teil der Lößlehmhochebene des Lechfelds. Die Hochlage gegenüber dem Wertachtal birgt in sich Gefahren für das Landschaftsbild. Diese Argumente sind in der Gestaltung grundlegend behandelt worden. So ist im Westen die Fläche nördlich der Kreisstraße A 30 zwischen St 2035 und dem erstem von Nord nach Süd verlaufendem Wirtschaftsweg in den Geltungsbereich einbezogen worden, um hier eine abschirmende Eingrünung festsetzen zu können. Ähnliche Flächen sind auch an der Nordgrenze des Gebietes vorgesehen. Sie werden im Bereich Grünordnung noch näher beschrieben.

Im Gebiet selbst, sind durch Festsetzung am westlichen und nördlichen Rand Zonen geschaffen, bei denen niedrigere Gebäude mit Satteldach (Traufhöhe maximal 6 m) vorgesehen sind. Hier sollen vor allem kleinere Gewerbebetriebe angesiedelt werden, bei denen der Besitzer auch dort wohnt. Größere Grundstücke und größere gewerbliche Bauten mit Flachdach oder flach geneigten Dächern und größerer Traufhöhe sind erst hinter diesem Saum kleinerer Gebäude vorgesehen.

In der Begründung beiliegenden Lageplan (Anlage 1: Planzeichnerische Eintragungen des LEW in die Planzeichnung) sind die Rasterhöhen für die Unterbauung der 110 kV-Leitung aufgeführt. Daraus ist zu entnehmen, daß die generelle Festsetzung der Traufhöhe und Satteldach mit Dachneigung von 42° bis 48° (§ 6 Abs.1 und 2 des Textteiles) nicht in allen Fällen möglich ist.

Durch die Höhenstaffelung der Gebäudehöhen wird auch der Forderung des Landschaftsrahmenplanes zur Reduzierung bzw. Einschränkung der Bauhöhen Rechnung getragen. Als weiteres Gliederungselement dienen die Festsetzungen der Grünordnung. Hier sei nur angemerkt, daß durch die Lage der Straßen mit den begleitenden Baumalleen kulissenartige Strukturen entstehen sollen, die das Gebiet in seiner Aussenwirkung gliedern.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 26 wird eine Fläche für einen großflächigen Bau- und Gartenfachmarkt als Sondergebietsfläche für diesen Nutzungszweck gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Zielverkaufsfläche ist eine

Verkaufsfläche von maximal 4000 qm, einer Baustoffhalle mit 500 qm, einem Glashaus mit 600 qm sowie einem Freigelände mit 2000 qm (hiervon überdacht ca. 500 qm). Es handelt sich um die Auslagerung des ortsansässigen Baumarktes im Kroengelände mit wirtschaftlich sinnvoller bzw. notwendiger Erweiterung. Derzeit sind die Nutzfläche des bestehenden Baumarktes im Kroengelände auf das gesamte Betriebsareal aufgeteilt mit einer Fläche von insgesamt rund 10.000 qm für Gebäude- und Freifläche (mit sämtlichen Lager, Abstell- und Nebenflächen). Bei der Neuplanung und Auslagerung des Baumarktes wird die bestehende Nutzung konzentriert zusammengefaßt und entsprechend den heutigen betriebs- und marktwirtschaftlichen Erfordernissen strukturiert.

Durch die Integration der Sondergebietsfläche in das Gewerbegebiet sowie die Lage an der Kreisstraße A 30 ist die Nutzung städtebaulich verträglich. Nachdem es sich um eine seit langen Jahren ausgeübte Bestandsnutzung mit angemessener Erweiterung handelt, steht die Verträglichkeit dieser Nutzung mit den Zeilen der Raumordnung und Landesplanung außer Frage. Ebenso sind neue wesentliche Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung in Schwabmünchen nicht gegeben. Insbesondere ist eine zentrale Geschäftslage dieser Nutzung im Sinne einer Stärkung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung nicht gefordert. Die Auslagerung des bestehenden Baumarktes aus dem Zentrumsbereich der Stadt ist im Gegenteil städtebaulich wünschenswert und notwendig. Die in dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 22 B "Betriebsgrundstück der Fa. Kroen" ausgewiesene Sondergebietsfläche für den bestehenden Baumarkt wird wieder aus der Planung herausgenommen.

Verkehr

Die Lage des Gewerbegebiets beidseitig der Kreisstraße A 30 hat eine Reihe von Vorteilen für den Verkehr.

- Der zweimalige direkte Anschluß des Gebiets an die Kreisstraße A 30 bringt den Verkehr nach Norden und zur B 17 ohne ein Wohngebiet zu berühren.

- Der von der Stadt beabsichtigte Bau der westlichen Umfahrung der Stadt bringt für den Verkehr nach Südwesten die gleichen Bedingungen.

Nachdem der Verkehr nach Süden Richtung Landsberg wahrscheinlich über die B 17 abläuft, bleibt als einzige Belastung der Wohngebiete durch die Nordlage des Gebietes, nur der Verkehr in Richtung Buchloe. Dieser Verkehr wird durch die langfristig geplante Südspange als Verbindung zwischen St 2027 und St 2035 ebenfalls aus dem bewohnten Stadtgebiet herausgenommen. Aus den vorgenannten Gründen darf behauptet werden, daß die äussere Erschließung des Gewerbegebiets den Forderungen aus dem Städtebau ohne Einschränkung entspricht.

Die innere Erschließung ist an den beiden Anschlüssen an die Kreisstraße A 30 ausgerichtet. Sowohl nördlich als auch südlich entstehen dadurch Parallelstraßen zur Kreisstraße A 30. Sie sind in ihrer Führung weitgehend an der Topographie des Geländes ausgerichtet. Dadurch kann erreicht werden, daß trotz der Höhenunterschiede nur geringe Steigungen auftreten und die Eingriffe in die Landschaft gering sind. Die Straßen sind in ihren Querschnitten so angelegt, daß Begegnungsverkehr für LKW möglich ist, und daß Lastwagen seitlich der Fahrbahn ausreichend bemessene Parkbuchten vorfinden. Bei der Planung war zu überlegen, ob die schiefwinkelig in die Kreisstraße A 30 einmündende Sammelstraße verbleiben kann oder ob sie rechtwinkelig auszurichten ist. Erfahrungsgemäß ist die schiefwinkelige Einmündung je nach Richtung des Winkels und jeweils bezogen auf die Fahrbahn weniger übersichtlich als dies bei rechtwinkelligen Einmündungen der Fall ist. Andererseits ist gerade dieser Umstand Anlass die Fahrgeschwindigkeit im Einmündungsbereich zu reduzieren. Da dies als Argument der Verkehrssicherheit vom Planer höher bewertet wurde, wurde die Lage der Einmündung schiefwinkelig belassen.

Lärmschutz

Die Stadt Schwabmünchen hat für die schalltechnische Untersuchung des Gewerbegebietes A 30 das schalltechnische Beratungsbüro Müller - BBM - mit der Untersuchung beauftragt. Für den gegenständlichen Planungsbereich ist folgendes Ergebnis formuliert worden: Für den räumlichen Geltungsbereich ist schalltechnische Verträglichkeit gewährleistet, wenn ein immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel $L_{WA}=60$ dB(A)tags und $L_{WA}=45$ dB(A)nachts festgesetzt wird.

Wegen der vom Straßenverkehr ausgehenden Immissionen sind auch bei der Detailplanung und der Bauausführung der Büro-, aufenthaltssräume und Wohnungen sicherzustellen, daß durch geeignete Grundrißwahl, geeignete Schutzmaßnahmen am Objekt, Abschirmung durch vorgelagerte Bebauung gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse eingehalten werden bzw. eine günstige Abschirmung erfolgt.

Grünstruktur, Fußgänger, Radwege

Die geplante Grünstruktur wird im Kapitel Grünordnung näher erläutert. Die Grundsätze sind bereits bei der städtebaulichen Konzeption erklärt worden. Grundgedanke ist neben den Problemen der Eingrünung des Gewerbegebietes in die Landschaft die Minimierung negativer kleinklimatischer Arbeits- und Umfeldverhältnisse sowie die Schaffung kleinerer Erholungsinseln für die Beschäftigten im Gewerbegebiet. Insofern ist auch Wert auf Verbindungslinien für Fußgänger und Radfahrer in und zum Gebiet gelegt worden. In seiner endgültigen Ausformung erhält das Gebiet eine Hauptachse für den Geh- und Radverkehr, das den Stadtkern und die Wohngebiete fußläufig

mit dem Gewerbegebiet und den nördlichem Landschaftsraum verbindet. Der gegenständliche Bebauungsplan wird nach Westen an den aus der Stadt herausführenden Geh- und Radweg angeschlossen. Als Ruhezone dient die westlich an das Gebiet anschließende Grünfläche (Hangbereich).

Infrastruktur

Da in diesem Gebiet mit zunehmender Zahl der errichteten Betriebe auch der Bedarf an Versorgung mit Einrichtungen für kurze Imbisse besteht, ist im Endausbau eine Fläche für eine solche Einrichtung an der Nord-Süd-Achse für Fußgänger und Radfahrer vorgesehen (Ausweisung im nächsten Planungsabschnitt).

3.3.2 Grünordnerisches Konzept

Wesentliche Aussagen des Teillandschaftsrahmenplanes zu den Übergängen gewerbliche Fläche / landwirtschaftliche Flur, Freihaltung prägnanter Höhepunkte im Landschaftsraum oder Blickbeziehungen sind beibehalten worden. Dies sind:

- westliche Hangkante zur Singold mit großkronigen Laubgehölze betonen;
- Bebauung vom nördlichen höchsten Punkt mit zwei Solitärbäume und Feldkreuz abrücken;
- Topographie der Landschaft mit den Mitteln grünordnerischer Gestaltung hervorheben;
- Ortsrandeingrünung durch strukturreiche und formenreiche Gehölzverbände gestalten.

Die im Landschaftsrahmenplan formulierte Ziele/grünordnerische Erfordernisse werden wie folgt umgesetzt:

- Alle wesentlichen flächigen grünordnerischen Festsetzungen zur Einbindung des Gewerbegebietes in den Landschaftsraum sind öffentliche Grünflächen und werden von der Stadt Schwabmünchen erstellt.

- Am nordwestlichen Geltungsbereich wird das Gewerbegebiete abgeschrägt, so daß die bauliche Nutzung vom Ortsbereich optisch und räumlich abrückt. Durch grünordnerische flächenbezogene Festsetzungen und Einschränkung der Bauhöhe im nordwestlichen Bereich des zukünftigen Gewerbegebietes wird diese optische Trennung unterstützt.

Für die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft im nordwestlichen Bereich wird im Rahmen der textlichen Festsetzungen auf 60 % der Fläche geschlossene Gehölzbestände festgesetzt. Die Pflanzdichte dieser Gehölzbestände ist für großkronige Bäume so vorgesehen, daß diese Bäume in ca. 10 Jahren einen Kronenschluß erreichen. Für die Pflanzdichte der Sträucher ist dagegen eine etwas lockere Pflanzdichte vorgesehen. So besteht die Möglichkeit die Sträucher vorwiegend an die Randbereiche der großkronigen Gehölzbestände aufzupflanzen. Für den 40 %

Flächenanteil mit punktueller bzw. gruppenartiger Bepflanzung sind großzügigere Mindestpflanzdichten gewählt worden, die auch die Auflockerung der gesamten Fläche mit Wiesenflächen oder verschwingende Randgestaltung der Gehölzfläche ermöglicht. Diese Gestaltungsabsicht wird durch weitere grünordnerische Festsetzungen im privaten Bereich unterstützt. Ziel ist den optischen Eindruck einer natürlichen Waldrandzonierung nach Norden und Norwesten entstehen zu lassen.

Wünschenswert wäre bei der Ausführung der Pflanzungen für den nordwestlichen Bereich (Richtung Mittelstetten), daß diese gestalterische Möglichkeit zum Aufbau einer tiefenperspektivischer Gestaltung genutzt wird.

- Die Grünflächen/Gehölzverbände des landschaftspflegerischen Begleitplanes zur Kreisstraße werden erhalten und durch weitere festgesetzte Pflanzungen von Laubbäumen der Wuchsklasse I auf privaten Flächen unterstützt. Hierdurch wird der Straßenraum der Kreisstraße A 30 optisch in seinem linearen Verlauf zusätzlich räumlich strukturiert und die Einbindung der gewerblichen Ortssilhouette in die Landschaft unterstützt.

- Die festgesetzte Ortsrandeingrünung im Osten des Gebietes (alle "Flächen D") sind für die Bepflanzung von großkronigen Gehölzen und Sträuchern vorgesehen. Damit soll für den vorläufigen Ortsrand die Eingrünung des Gewerbegebietes bei Annäherung von Osten durch einen dichten Gehölzverbund sicher gestellt werden. In die Pflanzliste für Sträucher sind deshalb bewußt Laubbäume der Wuchsklasse II zusammen mit großwüchsige Sträucher (4 - 5 m) aufgenommen worden. Hierdurch sollen großwüchsige Feldgehölze entstehen, die durch die punktuell eingestreuten großkronigen Laubgehölze eine zusätzliche optische Gliederung erhalten.

- Für die Eingrünung des Gewerbegebietes von Westen (Betrachter aus dem Talraum Wertach/Singold) sind die bestehenden Gehölze im Bereich der Hangleite unter Schutz gestellt worden. Sie müssen als Gehölzverbund erhalten werden. Sie bilden mit den nachfolgenden festgesetzten Gehölzflächen die westliche Ortsrandeingrünung.

Diese zu erhaltende Gehölzfläche soll durch eine weitere Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft an der Kreisstraße ergänzt werden.

Desweiteren sind für die Ortsrandeingrünung im Westen, gekennzeichnet als "Fläche D", Grünflächen festgesetzt. Ziel dieser Festsetzung ist die optische Eingrünung des Gewerbegebietes nach Westen.

- Entlang der Kreisstraße A 30 sind Grünflächen, gekennzeichnet als "Fläche C", festgesetzt. Diese Flächen sollen mit großkronigen Laubgehölzen bepflanzt werden. Hierdurch soll die Einbindung dieser Fläche in die Produktionsfläche noch ermöglicht werden. Durch die Zuweisung von 10 qm pro Baumscheibe/Baum besteht die Möglichkeit auch zwischen den Bäumen noch befahrbare Flächen vorzusehen bzw. auf Gebäude abgestimmte grünordnerische Gestaltungen zu ermöglichen. In die Pflanzliste sind Laubgehölze mit großen Kronenvolumen, die auch eine möglichst große Einbindungswirkung für die Gebäude haben, aufgenommen.

- Zur Absicherung der Durchgrünung des Gewerbegebietes ist eine allgemeine 10 -prozentige Durchgrünung mit Gehölzen pro Grundstück festgesetzt. Die 10 % Durchgrünung mit Gehölzen ist eine Mindestfestsetzung und läßt keine Reduzierung der planzeichnerischen Festsetzungen zu.

- Das an die Höhenschichtlinien angepaßte Wege- und Erschließungsnetz wird von großkronigen dominanten Baumreihen (-alleen) begleitet und begünstigen damit auch die höhenge-staffelte Grünstrukturierung des Gewerbegebietes. Unterstützend zu dieser Eingrünung wirkt auch die entlang der Erschließungsstraßen vorgesehene Aufpflanzung von großkronigen Gehölzen innerhalb des privaten Bereiches mit maximalen Abstand von 5 m zur Straßenbegrenzungslinie. Damit sollen die Baumreihen im öffentlichen Bereich (entlang der Straßen) in ihrer optischen Wirkung (Straßenraumgliederung) unterstützt werden, gleichzeitig aber auch die innerhalb der Grundstück liegenden gewerblichen Bauten in den Straßenraum und in die Ortssilhouette eingebunden werden.

- In die Pflanzenlisten sind weitgehend Gehölze der potentiell natürlichen Vegetation aufgenommen, die die Anlage zur Bildung mächtiger und vorallem breiter Kronen besitzen. Schmalkronige Gehölze wie z.B. Birke sind nicht aufgenommen. Ergänzt werden diese Arten für die Randbereiche durch schnellwüchsige Gehölze wie z.B. Pappeln. Die Aufnahme der Kastanie für festgesetzte Pflanzungen innerhalb des Planungsgebietes soll noch einen zusätzlichen Blühaspekt einbringen. Die Nadelgehölze sollen die Einbindung des Gewerbegebietes in den Wintermonaten unterstützen.

3.3.3 Ausgleichsflächen und Ersatzmaßnahmen

Im Teillandschaftsrahmenplan sind die notwendigen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zur Einbindung der gewerblichen Erweiterungsfläche in die Landschaft ausgearbeitet worden. Hierbei ist nicht nur die optische Einbindung in den Landschaftsraum, sondern auch die Schaffung von ökologischen Grundbausteinen zur Einbindung des Gewerbegebietes in die Landschaft behan-

delt worden. Die Umsetzung in die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind vorab beschrieben worden. Nachfolgend sollen die wesentlichen Aussagen, bezogen auf den Planungsbereich, zusammengefaßt wiederholt werden.

Faunistischer und floristischer Lebensraum

Das betroffene Planungsgebiet sowie der erweiterte Untersuchungsraum des Landschaftsrahmenplanes gehören auf Grund der wenig ökologisch wertvollen Strukturierung und Biotopverbundes nicht zu den Landschaftsräumen mit ökologisch empfindlicher Naturraumausstattung. Jede Anreicherung der Agrarlandschaft mit nicht intensiv genutzten Grünstrukturen wird zur Verbesserung der ökologischen Bilanz des betroffenen Landschaftsraumes beisteuern. Für die ökologische Erschließung verbleibt zumeist wegen dem hohen Platzbedarf bei gewerblicher Nutzung nicht genügend Raum. Sie wird daher, wie auch planzeichnerisch dargestellt, an die Randbereiche der gewerblichen Nutzung gedrängt. Die Grünstrukturen am Randbereich sollen daher um effizienten ökologischen Ausgleich leisten zu können

- an bestehende Grünstrukturen anschließen,
- im räumlichen Zusammenhang mit neuen Grünstrukturen innerhalb des Gewerbegebietes stehen,
- ausreichende Tiefen aufweisen um als Inselhabitats wirken zu können und
- vorallem untereinander verbunden werden.

Landschaftsbild

Die Grundbedingungen und hieraus resultieren Grundanforderungen und Erfordernisse an die räumlich Abgrenzung, Möglichkeiten der gewerblichen Nutzung und deren Einbindung in die Landschaft sind im Landschaftsrahmenplan ausführlich aufgezeigt worden. Die im Rahmenplan formulierten Anforderungen an die grünordnerische und bauliche Einbindung des Gewerbegebietes in die Landschaft sind übernommen und in Verbindung mit dem grünordnerischen Konzept vorab aufgezeigt worden.

Kleinklima

Generell wird das Stadtklima von Schwabmünchen durch seine Lage zwischen Hochterrasse und Talbereich in der "Entsorgung" der belasteten Luft begünstigt. Bezogen auf das Klima innerhalb des Erweiterungsbereiches müssen die vorgenannten Grundbedingungen beachtet werden, vorallem wenn es - langfristig - zur Verwirklichung der im städtebaulichen Rahmenplan dargestellten Bauflächen kommt;

- Zentralen Windkanal in Ost-West-Richtung (z.B. über die Straßentrasse der Kr A 30) erhalten;

- Ausgleich zur versiegelten Fläche durch großflächige Gehölzverbände schaffen um Staub zu filtern und der Überwärmung entgegen zu steuern. Unterstützend hierzu wirkt jede Fläche, die nicht versiegelt ist oder mit schattenspendenden Bäumen überstellt ist; auch Dachbegrünung ist hierzu ein wesentlicher Beitrag (die Möglichkeit hierzu wird nicht ausdrücklich festgesetzt).
- Den Austausch der Luft auch durch lokale Flurwinde am Ortsrand und Abschwächung des Windes durch Grünbestände mit ca. 50 % Winddurchlässigkeit ermöglichen (wichtige Ergänzung zum Windkanal). Dies bedeutet, daß die Festsetzungen zu den Mindestpflanzdichten nicht zu hoch ausfallen darf und durch große Kronenvolumen innerhalb der Gewerbegebiete unterstützt werden muß.

4. Angaben über Bauflächen

Das gesamte innerhalb des Geltungsbereiches liegende Gebiet umfaßt 16,19 ha (abzüglich der Kreisstraße, der Hangfläche und den Erschließungsstraßen der Kreisstraße A 30 allerdings nur 13,01 ha). Davon entfallen auf:

Geltungsbereich gesamt	16,19 ha	100%
Hiervon entfallen auf:		
- Öffentliche Flächen	3,17 ha	19,6%
- Private Fläche	13,02 ha	80,4%

Die Flächen unterteilen sich wie folgt:

Kreisstraße A 30	0,38 ha	2,4%
Erschließungsstraße südl. der Kreisstraße (mit Parkbuchten und Verkehrsgrün)	0,67 ha	4,1%
Erschließungsstraße nördl. der Kreisstraße (mit Parkbuchten und Verkehrsgrün)	1,10 ha	6,8%
Öffentliche Grünflächen mit grünordnerischen flächigen Festsetzungen	1,02 ha	6,3%
Bruttobaufläche	10,11 ha	62,4%
Zu erhaltende Hangfläche mit grünordnerischen Festsetzungen	2,13 ha	13,2%
Landwirtschaftliche Fläche	0,78 ha	4,8%
<hr/> Gesamtsumme	<hr/> 16,19 ha	<hr/> 100%

5. Bautechnische Erläuterung

5.1 Baugrund

Das Gelände ist weitläufig modelliert. Bauen innerhalb starker Geländeneigung ist nicht gegeben. Der Baugrund besteht vorwiegend aus Schluff mit wechselnden Anteilen an Kies und Sand, der im Untergrund in Kies oder Sand übergeht. Auch der Untergrund weist Anteile von Schluff auf.

Diese Ergebnisse einer flächenhaften Untersuchung ersetzt nicht erforderlich werdende Baugrunduntersuchungen beim Einzelbauvorhaben.

Der in Aufschlüssen beobachtete Grundwasserstand liegt ca. 4,0 m unter Gelände. Bei Gründungen in dieser Tiefe sind die Keller entsprechend zu schützen. Alle baulichen Anlagen sind soweit sie im Grundwasser liegen gegen Auftrieb zu schützen. Wird durch Bauvorhaben auf das Grundwasser eingewirkt (z.B. Aufstau, Umleitung, Absenken), ist hierfür eine wasserrechtliche Genehmigung einzuholen.

5.2 Ver- und Entsorgung

Energieversorgung

Die Versorgung mit Licht- und Kraftstrom wird durch vertragliche Regelung von den LEW Augsburg über Kabelleitungen durchgeführt. Die Transformatorstationen werden über 20-kV-Erdkabel an die südlich des Baugebietes verlaufende 20-kV-Freileitung D 10 angeschlossen. Um bei Bau- oder Reparaturarbeiten nicht die gesamten Stromkreise abschalten zu müssen, ist der Einbau von Kabelverteilerschränken (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 Kabelverteilerschränke zu dulden.

Für sämtliche Neubauten sind Kabelanschlüsse geplant.

Neue Transformatorstationen

Eine gesicherte Stromversorgung des geplanten Gewerbegebietes ist nur über neue Transformatorstationen (Betonfertigteilstationen, 6,45 m Länge x 2,95 m Breite x 2,90 m Höhe) möglich. Die notwendige Anzahl bzw. die entsprechenden Standorte können erst nach Bekanntwerden der Lastschwerpunkte festgelegt werden. Die Stationsplätze mit entsprechendem Umgriff werden an die LEW AG käuflich überlassen.

Erdgas

Die Stadt ist ausserdem an das Ferngasnetz der ERDGAS-SCHWABEN GmbH angeschlossen. Die Versorgung mit Erdgas für das geplante Baugebiet ist vorgesehen. Mittig im Gewerbegebiet verläuft in der Nord-Süd-Erschließungsstraße eine unterirdisch verlegte Hochdruck-Ferngasleitung. Der Bestand und Betrieb der Hochdruckleitungen ist in Abstimmung mit der ERDGAS-SCHWABEN-GmbH zu sichern

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 Trennsystem. Die Stadt Schwabmünchen geht - unter Beachtung der einschlägigen Richtlinien - von einer Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers sowohl von den öffentlichen Verkehrsflächen als auch von den einzelnen Betriebsgrundstücken aus. Aus wasserwirtschaftlicher und naturschutzfachlicher Sicht ist die Versickerung und damit Zuführung des anfallenden Niederschlagswassers in den Untergrund zu bevorzugen. Eine schadlose Ableitung von Niederschlagswasser in die Kanalisation ist nur für solche Flächen vorzusehen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird.

Soweit auf den Betriebsgrundstücken im Einzelfall bezüglich des Transports, Umschlags und Umgangs von wassergefährdenden Stoffen besonders gefährdete Nutzungsbereiche bzw. -flächen entstehen, muß aus Gründen des Gewässerschutzes eine Sammlung und schadlose Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers in die Kanalisation erfolgen. Nachdem die Aufnahmekapazität des Kanalnetzes hierfür nicht ausreichend ist, müssen davon betroffene Gewerbebetriebe selbst dafür Sorge tragen, daß das auf gefährdeten Verkehrs-, Lager- und sonstigen Betriebsflächen anfallende verschmutzte Niederschlagswasser durch ausreichend bemessene Regenrückhalteeinrichtungen auf dem Betriebsgrundstück zwischengespeichert und dosiert, entsprechend der Leistungsfähigkeit des Kanalnetzes in die Kanalisation abgeleitet wird. Die Berücksichtigung dieser Anforderung ist im Zuge der Einzelbaugenehmigungsverfahren zu prüfen bzw. nachzuweisen. Unabhängig davon sind die gesetzlichen, insbesondere wasserrechtlichen Anforderungen an das Lagern, Umschlagen und den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen einzuhalten.

Ebenso wird darauf hingewiesen, daß für die Versickerung von Niederschlagswasser rechtzeitig die hierfür notwendige wasserrechtliche Erlaubnis beantragt bzw. eingeholt werden muß.

Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung wird zentral durch den Landkreis Augsburg vorgenommen.

7. Erschließungskosten

Die Finanzierung ist im Haushalt der Stadt Schwabmünchen abgesichert.

D) HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Bodenfunde

Da mit dem Vorhandensein von archäologischen Fundstellen zu rechnen ist, die unter Denkmalschutz stehen, muß für alle Eingriffe in den Boden, Erdbewegungen und baulichen Einrichtungen im Bereich des Bebauungsplanes eine denkmalrechtliche Genehmigung beantragt werden (Art. 7 und 15 DSchG). Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (Prinzregentenstraße 11 a, 86150 Augsburg, Tel. 0821/35189; Fax 0821/35180), ist an allen Verfahren zu beteiligen.

Eine Genehmigung nach Art. 7 DSchG für jeglichen Bodeneingriff, auch für alle Maßnahmen zur Erschließung oder Bauvorhaben kann erst dann erteilt werden, wenn die erforderlichen Rettungsgrabungen abgeschlossen sind.

Energie

- siehe Anlage 1: Planzeichnerische Entragung des LEW in die Planzeichnung -

Die Sicherheitsabstände betragen beidseits der Leitung 25 m. Innerhalb dieser Sicherheitsstreifen ist die Nutzung eingeschränkt:

- die Unterbauung und Unterwuchshöhen sind beschränkt; eventuelle Aufforstungen und Baugesuche bedürfen der Zustimmung der LEW.

- Änderungen am Geländeniveau sind zu unterlassen.

In den beiliegenden Lageplan ist die Leitungsmittelachse der 110-kV-Leitung und die Grenzen der jeweils 25 m beiderseits der Leitungsmittelachse umfassenden Schutzzone eingetragen. Ferner sind die Bereiche mit den dazugehörigen Unterbauungshöhen kenntlich gemacht. Die eingetragenen Werte sind die zulässigen Gebäudehöhen, die sich für die entsprechenden Bereich ergeben. Je nach Lage und Anordnung der Gebäude ist eventuell eine größere Bauhöhe möglich. Die Unterbauungshöhen beziehen sich auf Gebäude mit einer Dacheindeckung nach DIN 4102 Teil 7 (Widerstandsfähigkeit gegen Flugfeuer und strahlende Wärme) und einer Dachneigung größer 15° und auf ein Geländeniveau von 551 m üNN. Ist die Dachneigung kleiner oder gleich 15°, so vermindert sich die in den verschiedenen Bereichen eingetragene mögliche Unterbauungshöhe um 2 m.

Innerhalb des Schutzbereiches der 110-kV-Leitung sind aus Sicherheitsgründen die einschlägigen DIN-VDE-Vorschriften zu beachten. Da nach DIN VDE 0210 Mindestabstände zu spannungsführenden Leiterseilen gefordert werden, sind die Unterbauungshöhen in diesem Bereich beschränkt. Die maximal mögliche Unterbauungshöhe innerhalb des Schutzbereiches hängt entscheidend von der Lage eines Gebäudes zur Leitungsmittelachse und zu den Maststützpunkten ab.

Aus Gründen der Betriebssicherheit und um die Standsicherheit des Gittermastes Nr. 30 nicht zu gefährden, muß eine Fläche mit einem Radius von 6 m um den Mastmittelpunkt von jeglicher Bebauung freigehalten und von Abgrabungen ausgenommen werden. Ferner bitten die LEW AG zu beachten, daß diese Fläche (Erdauflastbereich des Mastes) während der gesamten Bauphase unversehrt bleibt und deren Rand durch geeignete Maßnahmen gegen ein eventuelles Abrutschen des Erdreiches gesichert werden muß. Das Betonfundament darf außerdem nicht mit Erdreich überdeckt werden, um Korrosion im Erdübergangsbereich zu vermeiden.

Bei Erdarbeiten in der Nähe des Gittermastes ist auf vorhandene Erdungsanlagen zu achten. Das Freilegen oder gar Beschädigen von Erdleitungen ist unverzüglich der Bezirksmeisterstelle Schwabmünchen, Siemensstraße 30, 86830 Schwabmünchen, Tel.: 08232/4635 zu melden.

Innerhalb der Leitungsschutzzone sind die Unterwuchshöhen beschränkt. Sie dürfen die in den verschiedenen Rasterbereichen eingetragenen Unterbauungshöhen nicht überschreiten. In Zweifelsfällen sind die Anpflanzungen mit den LEW AG abzustimmen.

Änderungen am Geländeniveau im Bereich der Leitungsschutzzonen sind zu unterlassen, falls unumgänglich, den LEW AG zur Stellungnahme zuzuleiten.

Bauarbeiten jeglicher Art in der Nähe von Versorgungseinrichtungen müssen unter Beachtung der Unfallverhütungsvorschriften für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik sowie der einschlägigen DIN bzw. VDE-Vorschriften erfolgen. Die LEW AG weist auf die Gefahr hin, die bei Arbeiten in der Nähe elektrischer Freileitungen gegeben ist. Bauanträge sind gem. Art. 76 BayBO den LEW AG zur Stellungnahme zuzuleiten.

Altlasten

Nach Kenntnis bzw. Ermittlungen der Stadt Schwabmünchen sind gefahrenverdächtige Altablagerungen im Planbereich nicht gegeben. Es bestehen auch keinerlei Anhaltspunkte, daß im Umgriff der Planungsfläche gefahrenverdächtige Altablagerungen und Auswirkungen solcher auf das Plangebiet gegeben sind. Hinsichtlich der benachbarten Bauschutt- und Gartenabfalldeponie, die unter der Aufsicht der Stadt betrieben wird, ist dies ebenfalls auszuschließen.

E) VERFAHRENSVERMERKE

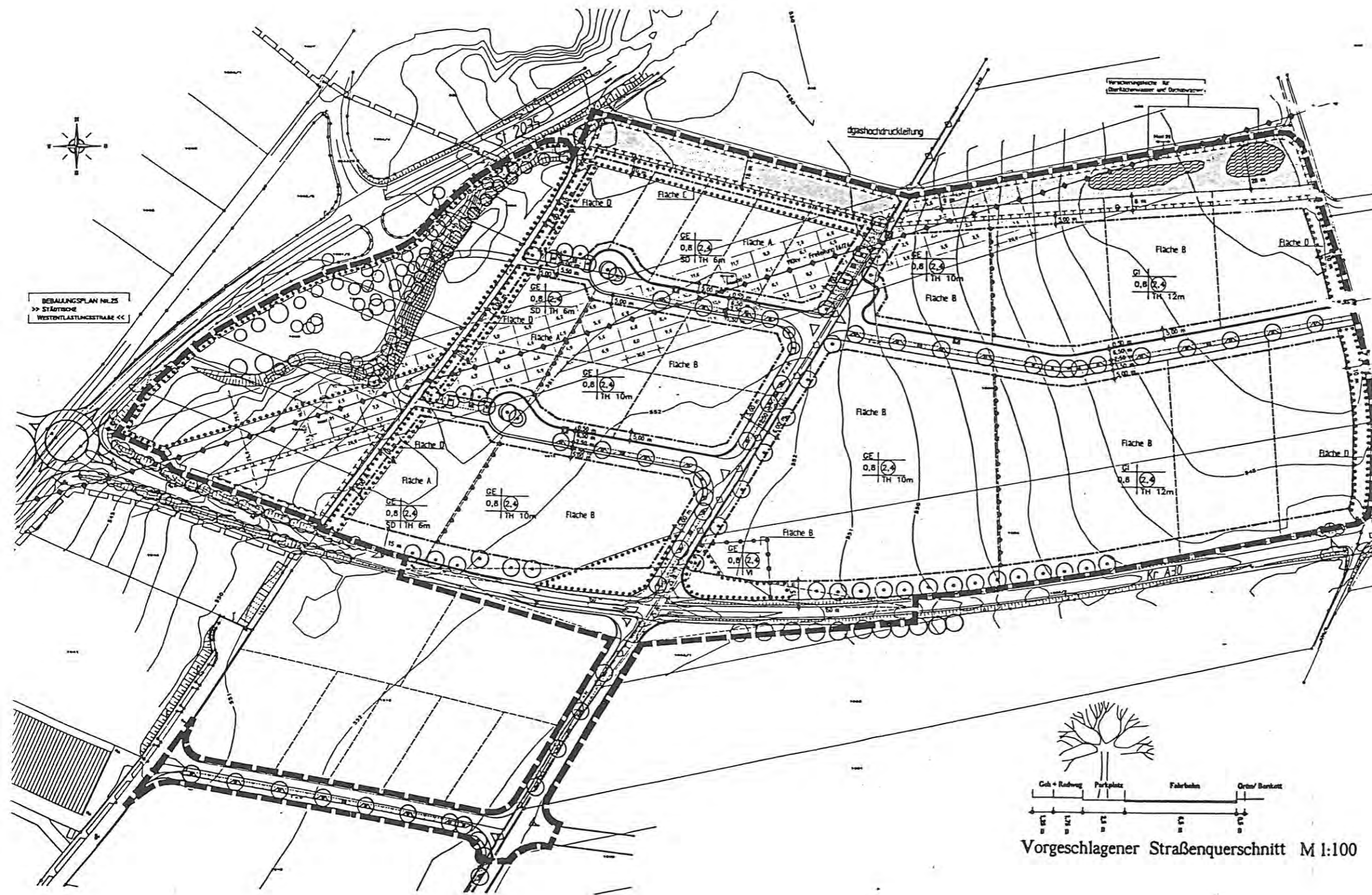
- a) Der Stadtrat von Schwabmünchen hat in der Sitzung vom 04.04.1995 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß wurde am 13.04.1995 ortsüblich bekanntgemacht.
- b) Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 04.04.1995 wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.04.1995 bis einschließlich 24.05.1995 öffentlich ausgelegt.
- c) Die Stadt Schwabmünchen hat mit Beschluß des Stadtrates vom 01.08.1995 den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB in der Fassung vom 01.08.1995 als Satzung beschlossen.
- d) Das Landratsamt Augsburg hat mit Schreiben vom 16.11.95 Nr. 501-610-18..... gem. § 11 Abs. 3 BauGB erklärt, daß Rechtsverstöße nicht geltend gemacht werden.
- e) Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde am 30.11.95 gem. § 12 2. Halbsatz BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.



Schwabmünchen, den 30. 11. 95
Stadt Schwabmünchen

Neumann
1. Bürgermeister

ANLAGE 1



BEBAUUNGSPLAN NR. 25
 >> STÄDTISCHE
 WESTENTLASTUNGSTRASSE <<

Bebauungsplan Nr. 26 für das Gebiet:		Teilortgebiet nördlich der Kreisstraße A 30	
Landkreis:	Augsburg	gestaltet am:	01. September 1994
Stadt:	Schwabmünchen	gestaltet von:
Architekturbüro:	Lahn	gestaltet am:
Originalmaßstab:	1:1000		
Bestandende Architekten:			
		Büro für Stadtplanung Maximilian und Claudie MEINEL Werdenfeller Str. 27d 86163 Augsburg	

0 50 100 150

Stadt Schwabmünchen
 Bebauungsplan Nr. 26
 "Gewerbegebiet nördlich der
 Kreisstraße A 30"
 2./ Planzeichnung

