

STADT SCHWABMÜNCHEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 34 MIT GRÜNORDNUNGSPLAN „Wohnbaugebiet nördlich der Breitlehenstraße“

mit Teiländerung der Bebauungspläne
Nr. 29 „Nord-Ost I“
Nr. 9B „Unteres Breitlehen“ und
Nr. 9C „Unteres Breitlehen“

SATZUNG

Fassung vom 13.02.07, geändert am 12.06.07 und 18.09.07

A PRÄAMBEL

Die Stadt Schwabmünchen erlässt aufgrund der **§§ 2, 9, 10 des Baugesetzbuches – BauGB** – in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 5.9.2006 (BGBl. I S. 2098) m.W.v. 12.9.2006, **des Art. 91 der Bayer. Bauordnung – BayBO** - in der Fassung der Bekanntmachung vom 4. August 1997, GVBl 1997, S. 433, zuletzt geändert am 9.7.2003, GVBl 2003, S. 419, sowie **des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern – GO** – in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (FN BayRS 2020-1-1-I) folgenden

Bebauungsplan Nr. 34 mit Grünordnungsplan „Wohnbaugebiet nördlich der Breitlehenstraße“

als Satzung:

Für den Geltungsbereich gilt die Baunutzungsverordnung - BauNVO 90 - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), sofern die nachfolgenden Festsetzungen nichts anderes bestimmen.

B FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

Sind dem zeichnerischen Teil angefügt

C FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Wohnbaugebiet nördlich der Breitlehenstraße“ der Stadt Schwabmünchen gilt der vom Büro OPLA, Bürogemeinschaft für Ortsplanung und Stadtentwicklung, und vom Büro R. Baldauf Landschaftsarchitekten GmbH, ausgearbeitete Bebauungsplan vom 12.06.07, der aus den nachstehenden Festsetzungen, der Planzeichnung M 1 / 1000, einschließlich Planzeichenerklärung und Verfahrensvermerken besteht, jeweils in der zuletzt geänderten Fassung. Beigefügt ist die Begründung zum Bebauungsplan vom 12.06.07

2 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

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

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

3 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

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

3.2 Die Grundflächenzahl beträgt bei den Baufeldern

A 1	GRZ max.	0.3
A 2	GRZ max.	0.3
B	GRZ max.	0.4

3.3 Die Geschossflächenzahl beträgt bei den Baufeldern

A 1	GFZ max.	0.5
A 2	GFZ max.	0.6
B	GFZ max.	0.8

3.4 Die in den Dachgeschossen liegenden Geschossflächen sind immer anzurechnen. §20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO findet in bezug auf die Geschossfläche keine Anwendung.

Bei der Berechnung der überbauten Grundflächen müssen auch Überbauungen des Erdgeschosses durch vorgezogene Bauteile mit Ausnahme des Dachüberstandes und der Balkone hinzugerechnet werden.

In den Hauptgebäuden integrierte Garagen werden bei Ermittlung der Grundflächen nicht mitgerechnet.

3.5 **Baufeld A 1 Einzelhäuser**
Höchstmaß: I + D bei stark geneigten Dächern

Höchstmaß: II bei flach geneigten Dächern

3.6 Baufeld A 2 Einzelhäuser und Doppelhäuser
Höchstmaß: II + D bei geneigten Dächern

3.7 Baufeld B Einzelhäuser, Doppelhäuser, Hausgruppen
Festgesetzt: II + D bei geneigten Dächern

Baufeld B westlich der Berthold-Brecht-Straße:

Die gestaffelte Baulinie passt sich der jeweiligen Grundstücksbreite an.

wobei bei A1, A2 und B das Dachgeschoss ein Vollgeschoss ist.

4 BAUWEISE , GRENZABSTÄNDE

4.1 Innerhalb des gesamten räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes gilt die **offene Bauweise (o)** nach §22 Abs. 2 BauNVO.

4.2 In dem Baufeld A 1 sind ausschließlich Einzelhäuser
In dem Baufeld A 2 sind Einzelhäuser und Doppelhäuser
In dem Baufeld B sind Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen
Z U L Ä S S I G.

4.3 Je Einzelhaus in den Baufeldern A1 und A 2 sind max. zwei Wohneinheiten möglich.
Je Doppelhaushälfte und Reihenhauseinheit ist maximal eine Wohneinheit zulässig (A2).

4.4 Es gelten die gesetzlichen Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO.

4.5 Um Doppelhäuser zu ermöglichen, ist bei Übereinstimmung der beiden Grundstückseigentümer die Grenzbebauung an einer Firstseite zulässig.

5 GESTALTUNG DER GEBÄUDE

5.1 DÄCHER

5.1.1 Die Dachform der Gebäude wird folgend festgesetzt:
Baufeld A 1; A 2: zulässig sind stark und flach geneigte Dächer und
Baufeld B: zulässig sind stark und flach geneigte Dächer

Pultdächer sind nur mit einer Dachneigung von 5° bis 25° zulässig.
Ansonsten bleiben die Neigungswinkel dem Bauherren überlassen. Es ist darauf zu achten, dass bei Satteldächern beide Dachseiten dieselbe Neigung aufweisen.

5.1.2 Flachdächer von Sammelgaragen sind intensiv oder extensiv zu begrünen.
Dachterrassen sind nur auf dem ersten Geschoss zulässig.

5.1.3 Grelle und leuchtende Farben sowie reflektierende Materialien sind nicht zulässig.
Photovoltaik- und Solaranlagen sind zugelassen.
Es ist der Nachweis zu erbringen, dass die Dachdeckung das Dachflächenwasser nicht belastet.

5.1.4 Lichtbänder und Firstverglasungen sind gestattet.

- 5.1.5 Dacheinschnitte und Gaupen zusammen auf derselben Dachfläche sind nicht zulässig.
- 5.1.6 Dachgaupen sind bei Sattel-, Walm- und Mansarddächern mit einer Dachneigung von größer 30 Grad zugelassen, pro Dachseite dürfen maximal 60% der Dachlänge beansprucht werden.
- 5.1.7 Nebenfirste sind zulässig, solange Sie sich dem Hauptfirst in Ihrer Dimensionierung unterordnen

5.2 AUSSENWÄNDE

Grelle und leuchtende Farben sowie reflektierende Materialien sind nicht zulässig. Klinker- und Blockbohlenfassaden sind nicht zulässig.

5.3 GARAGEN / STELLPLÄTZE/ NEBENGEBÄUDE/ EIN- UND AUSFAHRTEN

- 5.3.1 Bei Einzelhäusern, Doppelhäusern und Reihenhäusern sind 2 Stellplätze je Hauseinheit nachzuweisen. Bei Einzelhäusern mit mehr als zwei Wohneinheiten sind je Wohneinheit 1,5 Stellplätze nachzuweisen, davon 0,5 Stellplätze je Wohneinheit oberirdisch.
- 5.3.2 Garagen können in die Gebäude integriert werden.
- 5.3.3 Die Höhe Oberkante Fertigfußboden (OK FFB GA) darf die Höhe Oberkante Fertigfußboden (OK FFB EG) des Hauptgebäudes nicht übersteigen.
- 5.3.4 Garagen, Carports und Nebenanlagen sind generell auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, bis auf folgende Ausnahmsregelungen:

Garagen, Carports und Nebenanlagen müssen einen Abstand von mindestens 3m zu öffentlichen Verkehrs- und öffentlichen Grünflächen einhalten. Ausnahmsweise dürfen Garagen und Carports auf den Bauplätzen mit der Nr. 14, 21 und 41 auch an der östlichen Grundstücksgrenze und Garage und Carport beim Bauplatz mit der Nr. 33 auch an der westlichen Grundstücksgrenze errichtet werden sowie bei der Bauplatznummer 2, 5 und 8 der Abstand von Garagen und Carports zur öffentlichen östlichen Grünfläche auf 1m verringert werden.

Auf Bauplätzen, die an bebaute Grundstücke im Süden anschließen (Bauplatznummern 6-8, 15-21 und 33-41) müssen Garagen, Carports und Nebenanlagen einen Abstand von 3m zur südlich verlaufenden Grundstücksgrenze einhalten.

- 5.3.5 Garagen, Nebenanlagen und Carports dürfen auf den Bauplätzen entlang der Römerstraße nicht im Westen entlang der Römerstraße errichtet werden.
- 5.3.6 Vor den Garagen ist ab Kante der öffentlichen Verkehrsfläche ein Stauraum von mindestens 6.00 m Tiefe einzuhalten – im Falle eines Einbaus von nach innen öffnenden Garagentoren ist ausnahmsweise auch eine Mindestdiefe von 5m zulässig – , der nicht zur Fläche eines geforderten Stellplatzes von 5.00m x 2.50 m angerechnet werden darf und zur öffentlichen Verkehrsfläche nicht eingefriedet werden darf.

5.3.7 Freistehende Nebenanlagen (z.B. Gerätehäuser, Gartenhäuser ...) sind nur bis zu einer Grundfläche von 10m² zulässig.

5.4 Tiefgaragen

5.4.1 Tiefgaragen sind im Baufenster B auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Die in der Planzeichnung dargestellten Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten westlich der Planstraße B gelten nicht für Tiefgaragen. Die Gestaltung der Zufahrten hat sich in das Gesamtbild des Wohngebietes einzufügen. Die Zufahrtsbereiche sind zu überranken.

5.4.2 Bei Tiefgaragen ist:

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

5.5 Die in der Planzeichnung dargestellten Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten an der Römerstraße gelten an den nach Osten verlaufenden Geh-/Rad- und Privaten Zufahrtswegen nicht für Fahrzeuge der Ent- und Versorgung sowie ebenfalls nicht für Rettungsfahrzeuge.

6 HÖHEN DER GEBÄUDE

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

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

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

6.3 Als maximale Höhen werden festgesetzt:

- **Oberkante Fertigfußboden (OK FFB EG)**

von +/- 0.00 m bis max. +0.40 m

gemessen ab festgesetzter Fertigfußbodenhöhe des Erdgeschosses bezogen auf die Straßenoberkante.

- Wandhöhen (WH) und Gesamthöhen (GH)

gemessen ab festgesetzter Fertigfußbodenhöhe des Erdgeschosses bezogen auf die Straßenoberkante:

- Baufeld A 1

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

- Baufeld A 2

WH	bei geneigten Dächern	max. 6,50 m
GH	bei geneigten Dächern	max. 10,50 m

- Baufeld B

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

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

Definition stark geneigtes Dach : Neigung größer als 18°
(Satteldach, Pultdach, versetztes Pultdach u. ä.)
Definition flach geneigtes Dach : Neigung bis 18°
(Pultdach, u. ä.)

7 GESTALTUNG VON HAUPT- UND NEBENGEBÄUDEN

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

8. GELÄNDEGESTALTUNG, AUFSCHÜTTUNGEN; ABGRABUNGEN

- 8.1 Geländeänderungen, Aufschüttungen und Abgrabungen sind nicht zulässig. Ausgenommen sind leichte Aufschüttungen oder Abgrabungen zur Erschließung des Grundstücks.
Massive, das Gesamtbild des Wohngebietes beeinflussende Mauerwerksgestaltungen sowie Geländegestaltungen sind nicht zulässig.

9 EINFRIEDUNGEN

- 9.1 Die Einfriedungen dürfen zum öffentlichen Raum eine maximale Höhe von 0,90 m aufweisen. Sockel sind über die natürliche Geländehöhe nicht zugelassen.
- 9.2 Mauern entlang des öffentlichen Raumes sind als Einfriedungen nicht zugelassen.
- 9.3 Die Zäune, insbesondere zwischen den Grundstücken und am Siedlungsrand, sind wirksam mit heimischen Gehölzen entsprechend der beiliegenden Pflanzliste einzugrünen.

10. BODENSCHUTZ UND GRÜNORDNUNG

- 10.1 Maßnahmen vor Baubeginn
Der Oberboden ist im Bereich von Bauflächen vor Beginn der Bauarbeiten abzutragen und getrennt von anderen Bodenarten bis zur Wiederverwendung als Andeckmaterial in max. 1,5 m hohen Mieten fachgerecht zu lagern.

10.2 Bindungen für Bepflanzung von Bäumen und Sträuchern

Für alle Anpflanzungen sind die gesetzlich vorgeschriebenen Grenzabstände einzuhalten.

Bei allen Pflanzmaßnahmen besonders an den künftigen Siedlungsändern sind vorwiegend Pflanzenarten, die der potentiellen natürlichen Vegetation des Planungsgebietes entsprechen, zu verwenden, d.h. hier kennzeichnende Arten des Reinen Labkraut-Eichen-Hainbuchenwaldes (Galio-Carpinetum typicum)

10.2.1 Baum- und Strauchpflanzungen – Pflanzliste A

Bäume I. Wuchsklasse

Arten wie:

- | | |
|--------------------------|-----------------|
| - Acer platanoides i. S. | (Spitzahorn) |
| - Quercus robur | (Stieleiche) |
| - Fraxinus excelsior | (Gemeine Esche) |
| - Tilia cordata | (Winterlinde) |

außerdem für Pflanzungen im Innenbereich:

- | | |
|-------------------|----------------------|
| - Aesculus carnea | (Scharlach-Kastanie) |
|-------------------|----------------------|

Bäume II. Wuchsklasse

Arten wie:

- | | |
|-------------------|---------------|
| - Acer campestre | (Feldahorn) |
| - Alnus glutinosa | (Schwarzerle) |

- Carpinus betulus (Hainbuche)
- Prunus avium (Vogelkirsche)
- Prunus padus (Taubenkirsche)
- Sorbus aucuparia (Eberesche)
- außerdem
- Sorbus aria (Mehlbeere)
- Sorbus intermedia (Schwed. Mehlbeere)
- Sorbus torminalis (Elsbeere)

Sträucher

Arten wie:

- Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
- Corylus avellana (Haselnuß)
- Euonymus europaea (Pfaffenhütchen)
- Lonicera xylosteum (gewöhnl. Heckenkirsche)
- Ligustrum vulgare (Liguster)
- Prunus spinosa (Schlehe)
- Salix caprea (Salweide)
- Viburnum lantana (wolliger Schneeball)
- außerdem:
- Wildrosen, Strauchrosen mit Wildrosencharakter
- Syringa i.S. (Flieder)
- Viburnum i.S. (Schneeball)
- fruchtende (Wild-)Gehölze wie
- Ribes alpinum (Alpenjohannisbeere)
- Sambucus nigra (Holunder)

10.2.2 Bäume im Straßenraum – **Pflanzliste B**

Innerhalb des Straßenraumes sind mindestens auf einer Straßenseite alle laufenden 25 m ein Baum der Pflanzliste B zu pflanzen. Die Standorte der Bäume sind nicht festgesetzt und unter Berücksichtigung der Sparten und der Ausführungsplanung der Straße festzulegen.

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

Kleinkronige Bäume entlang der Binnenerschließungsstraßen

Laubbäume II. – III. Wuchsklasse, Pflanzabstand entsprechend Planzeichnung;

Lage für Zufahrten veränderbar, jedoch unter Wahrung des Baumreihen- bzw. Baumgruppencharakters

Mindestpflanzgröße: Hochstamm 3xv.STU 16-18 cm

Arten wie:

- Acer campestre 'Elsrijk' (Feldahorn)
- Acer platanoides i. S. (Spitzahorn, schwachwüchsige Sorten)
- Crataegus laevigata (Rotdorn)
- Crataegus lavalleyi 'Carrierei' (Apfeldorn)
- Prunus i.S. (Zierkirschen)
- Sorbus intermedia (Mehlbeere)
- Sorbus aucuparia (Eberesche)

Großkronige Bäume in den Grünzügen und Angern, an der Römerstraße und an der Verlängerung Bertolt-Brecht-Straße sowie an markanten Stellen (z.B Einmündungen)
Laubbäume I. Wuchsklasse,
Lage leicht veränderbar, jedoch unter Wahrung des Gesamtcharakters
Mindestpflanzgröße: Hochstamm 3xv.STU 18-20 cm

Arten wie:

- Acer platanoides i. S. (Spitzahorn)
- Fraxinus excelsior i. S. (Gemeine Esche)
- Quercus robur i. S. (Stieleiche)
- Tilia cordata i. S. (Winterlinde)

10.2.3 Zusammenhängende Gehölzgruppen mit Bäumen und Sträuchern zur Ein- und Durchgrünung des Baugebietes

Artenreiche Ein- und Durchgrünung besonders der Grünzüge und Anger im Baugebiet mit gestuftem, feldheckenartigem Aufbau aus Bäumen, Heistern und Sträuchern.

Lage gem. Planzeichnung, geringfügig veränderbar.

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

Sträucher 2xv. 60/100 cm, Pflanzabstand 100 cm, Reihenabstand 100 cm.

Pflanzung der Sträucher truppweise mit 5-8 Stück einer Art.

Arten wie Pflanzliste A unter Berücksichtigung des jeweiligen Standortes sowie geltender Vorschriften

10.2.4 Extensive Gras- und Wildkrautfluren

Im Bereich von öffentlichen Grünflächen sind, wo von der Nutzungsintensität her möglich, bevorzugt extensive Gras- und Wildkrautfluren auf abgemagertem Substrat anzulegen. Dies gilt besonders für Grünflächen entlang der Straßen und den Grünzug im Osten entlang des Süd-Nord-Geh- und Radweges. Dem Saatgut sind Wildstaudensamen wie von Wiesenglockenblume oder Wiesensalbei beizumischen.

10.3 Öffentliche Grünflächen

Öffentliche Grünflächen sind der jeweiligen näheren Zweckbestimmung entsprechend anzulegen, wobei aus Gründen sowohl des Naturschutzes als auch einer reduzierten Pflegeerfordernis eine extensive Gestaltung wo immer möglich zu bevorzugen ist.

Bevorzugte Verwendung von heimischen Gehölzarten gemäß Pflanzliste A in einer naturnahen Anordnung und Zusammensetzung.

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

Überfahrten zu Privatgrundstücken und Stellplätze entlang der Erschließungsstraße sind als Rasenpflaster oder Schotterrasen anzulegen.

10.4 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Zur Umsetzung der naturschutzfachlichen Ziele und zum Ausgleich für zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

Ausgleichsflächen außerhalb des Baugebietes (ca. 13.500 m²)

Abbuchung vom städtischen Ökokonto/Guthaben: Ökokontofläche Ö 1 auf Fl.Nr. 2457 und 2457/1 Gmkg. Schwabmünchen. Näheres hierzu siehe Umweltbericht.

Für die Ausgleichsflächen ist die im Ökokonto vorgesehene Pflege zu gewährleisten.

10.5 Private Grünflächen

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

Bei Baugrundstücken ist pro angefangener 250 m² Grundstücksfläche ein heimischer Laubbaum bzw. Obstbaum (Hochstamm, 2xv, StU 10-12) zu pflanzen.

Bevorzugte Verwendung der Arten und Sorten gem. Pflanzlisten A und B, siehe oben.

Bei Obstbäumen werden robuste und standortverträgliche Apfel-, Birnen- und Zwetschgensorten empfohlen wie:

- | | |
|---------------------------|----------------------------|
| - Berner Rosenapfel | - Schweizer Wasserbirne |
| - Jakob Fischer | - Stuttgarter Geißhirtle |
| - Wettringer Traubenapfel | - Hauszwetschge |
| - Brettacher | - Wagenheims Frühzwetschge |

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

Die Versickerung des anfallenden Regenwassers von Dächern und befestigten Flächen ist auf dem eigenen Grundstück vorzunehmen.

10.6 Versiegelung

Die Versiegelung öffentlicher und privater Flächen ist aus ökologischen Gründen auf ein Mindestmaß zu beschränken. Zufahrten zu den Garagen und Abstellflächen sind wasserdurchlässig und begrünt zu gestalten. Die Verwendung von Schotterrasen, Rasensteinen, fugenreichem Pflasterbelag oder gleichwertigem wasserdurchlässigem und begrünbarem Material ist nachzuweisen.

11. IMMISSIONSSCHUTZ

11.1 VERKEHRSLÄRM

Im Baufeld B, sind an den Wohngebäuden in der Parzellen 1, 3 und 6 an der West-, Nord- und Südfassade Lärmschutzfenster der Schallschutzklasse 3 erforderlich. Es sind an der Westfassade Schlaf- und Kinderzimmer nur dann zulässig, wenn ein weiteres Fenster an einer anderen Fassade vorhanden ist. Falls dies nicht möglich ist, ist eine schalldämmende Belüftung erforderlich. Die schalldämmten Lüftung (z.B. Schalldämmlüfter) muss eine bewertete Normschallpegeldifferenz von mindestens 35 dB aufweisen (gemäß DIN 52210 Luft- und Trittschalldämmung - Messverfahren). Schalldämmte Lüftungseinheiten (z.B. Schalldämmlüfter) können entfallen, wenn die Räume mit Wintergärten, Loggias oder anderen Pufferräumen vor den Lärmimmissionen geschützt werden.

11.2 LANDWIRTSCHAFTLICHE IMMISSIONEN

Die Erwerber, Besitzer und Bewohner der Grundstücke im Planbereich haben die landwirtschaftlichen Immissionen der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen unentgeltlich zu dulden und hinzunehmen.

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

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

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

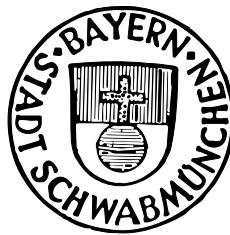
12 BEWEHRUNGSVORSCHRIFT

Mit Geldbuße bis zu € 500.000,- kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer im Bebauungsplan enthaltenen örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt (Art. 89 Abs. 1 Nr. 17 BayBO).

13 INKRAFTTRETEN

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

STADT SCHWABMÜNCHEN, den 16.10.2007



gez.
NEUMANN
Erster Bürgermeister

D HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Archäologische Funde sind meldepflichtig!
- 1. Der Antragsteller hat vor Beginn der Erdarbeiten eine sachgerechte archäologische Sondierung im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (BLfD) im Bereich der geplanten Baufläche durchzuführen.
 2. Nach Ergebnis der Sondierungen hat der Antragsteller eine sachgerechte archäologische Ausgrabung im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des BLfD zur Sicherung und Dokumentation aller von der geplanten Maßnahme betroffenen Bodendenkmäler durchzuführen nach den Grabungsrichtlinien und dem Leistungsverzeichnis des BLfD.
 3. Der Antragsteller hat alle Kosten der Sondierungen und der Ausgrabungen zu tragen.
 4. Mit den Erdarbeiten für die geplante Maßnahme darf erst begonnen werden, wenn die vorhandenen Bodendenkmäler sachgerecht freigelegt, dokumentiert und geborgen wurden.
 5. Die Untere Denkmalschutzbehörde behält sich ausdrücklich vor, weitere Bestimmungen nachträglich aufzunehmen, zu ändern oder zu ergänzen sowie den Bescheid jederzeit zu widerrufen.
- Während des Baus kann Stauwasser auftreten. Die schadlose Ableitung während des Baugrubenaushubs ist sicherzustellen. Eine Einleitung in den Schmutzwasserkanal darf nicht erfolgen.
- Bauvorhaben sind durch einen qualifizierten Entwurfsverfasser sach- und fachgerecht gemäß den Bebauungsplan-Festsetzungen bei der Gemeinde einzureichen.

DIE PLANZEICHNUNG HAT NUR ZUSAMMEN MIT DEN FESTSETZUNGEN DES TEXTTEILES GÜLTIGKEIT

E VERFAHRENSVERMERKE

Sind dem zeichnerischen Teil angefügt