



BEBAUUNGSPLAN NR. 40 „GEWERBEGEBIET WESTLICH DER LANDSBERGER STRASSE UND ÖSTLICH DER BAHNLINIE – ERWEITERUNG BAYWA BAUSTOFFE“

STADT SCHWABMÜNCHEN - LANDKREIS AUGSBURG



PRÄAMBEL

Nach § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der jeweils gültigen Fassung (s. u. A. Rechtsgrundlagen) hat der Stadtrat der Stadt Schwabmünchen den Bebauungsplan Nr. 40 „Gewerbegebiet westlich der Landsberger Straße und östlich der Bahnlinie – Erweiterung BayWa Baustoffe“ in öffentlicher Sitzung am 22. März 2019 als Satzung beschlossen.

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenerverordnung - PlanzV) vom 19. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), das zuletzt durch § 1 Abs. 156 der Verordnung vom 26. März 2019 (GVBl. S. 98) geändert worden ist.
- Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-J), die zuletzt durch § 1 Abs. 38 der Verordnung vom 26. März 2019 (GVBl. S. 98) geändert worden ist.
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017

A) Planzeichen für die Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Baugrenze
- Bäume und Sträucher zu pflanzen (Standortvorschlag)
- Abgrenzung unterschiedlichen Maßes der Nutzung (seitliche Wandhöhe)
- Maximal zulässige seitliche Wandhöhe (z. B. 8,0 m)
- Maßzahl in Metern (z. B. 18,0 m)
- Zufahrt

B) Planzeichen für die Hinweise

- Bestehendes Gebäude
- Bestehende Grundstücksgrenze
- Aufzuhebende Grundstücksgrenze
- Bestehende Flurnummer (z.B. 881)
- Gebäudeabbruch
- Vorgeschlagene Gestaltung
- Gebäude
- überdachte Bereiche
- Stellplätze

C) Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung**
Das Bauland ist als Gewerbegebiet (GE) im Sinne des § 8 der BauNVO festgesetzt. Die Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 der BauNVO sind nicht zulässig. Einzelhandelsbetriebe sind nicht zulässig. Ausnahmeweise kann der Verkauf durch Baustoffmärkte, soweit die Verkaufsfläche höchstens 40 % der Bruttogeschossfläche des jeweiligen Betriebes und höchstens 799 m² beträgt, zugelassen werden.
- Maß der baulichen Nutzung**
2.1. **Grundflächenzahl**
Zulässig ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von max. 0,60. Durch Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 der BauNVO ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche bis zu einer GRZ von 0,90 zulässig.
2.2. **Seitliche Wandhöhe und Firsthöhe**
Die max. zulässige seitliche Wandhöhe (WH) wird im Plan für jeden Bereich festgesetzt. Als WH gilt das Maß von der Höhe der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OKEG) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut bzw. bis zum oberen Abschluss der Wand. Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt 14,0 m, gemessen ab OKEG.
Die max. zulässige OKEG beträgt 561,7 Meter über Normalhöhennull.
- Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Abstandsflächen**
3.1. **Bauweise**
Abweichend von § 22 Abs. 4 der BauNVO sind in der offenen Bauweise Gebäude mit einer Länge von max. 150 m zulässig.
3.2. **Überbaubare Grundstücksfläche**
Die überbaubare Grundstücksfläche ist im Plan festgesetzt.
3.3. **Abstandsflächen**
Es gilt die Abstandsflächenregelung der BayBO in der jeweils geltenden Fassung.
- Gestaltung**
4.1. **Gebäudegestaltung**
Zusammenzubauende Gebäude sind in der Gebäudegestaltung aufeinander abzustimmen.
4.2. **Dachgestaltung**
Als Dachform sind Sattel-, Pult- und Flachdächer mit einer Neigung bis zu 25° zulässig. Solarthermische Anlagen und Photovoltaikanlagen sind zulässig.
Flachdächer (Neigung bis zu 15°) sind mindestens mit einem Anteil von 15% der Dachflächen – ausgenommen Flächen für technische Dachaufbauten – bei einer Substratschicht von mindestens 8 cm mit Gräsern, bodendeckenden Gehölzen und Wildkräutern zu bepflanzen und so zu unterhalten. Ausnahmen für Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie können zugelassen werden.
4.3. **Stellplätze**
Die notwendigen Stellplätze sind auf dem Grundstück, auf Basis des tatsächlichen Bedarfs und der Stellplatzsatzung der Stadt, nachzuweisen. Für Stellplätze sind wasserundurchlässige Beläge mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,7 zu verwenden (z. B. Drainpflaster, Rasengittersteine und Schotterrasen).
4.4. **Einfriedigung**
Einfriedigungen sind als Maschendraht- oder Stabgitterzäune mit Beton oder Stahlsäulen bis zu einer Höhe von max. 2,0 m auszuführen. Sockel sind nur zur öffentlichen Straßenseite hin zulässig und dürfen nicht höher als 10 cm sein.
4.5. **Werbeanlagen**
Werbeanlagen sind nur an den Gebäuden und unterhalb der Traufe zulässig. Blinkende wie bewegliche Werbung und großflächiges Bemalen oder Bekleben von Schaufenstern sind nicht gestattet. Grelle Farben und Signalfarben dürfen nicht verwendet werden. Zudem sind – auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen – freistehende Werbeanlagen mit einer Oberkante von max. 5 m über dem natürlichen Gelände sowie Fahnenmasten mit einer maximalen Höhe von 9,0 m zulässig, soweit Belange der Verkehrssicherheit (Sichtdreieck) nicht beeinträchtigt werden.
- Grünordnung**
Auf jedem Grundstück sind mindestens 10 % der Fläche als Grünfläche (Rasen und/oder Pflanzfläche) zu gestalten. Pro angefangene 400 m² Grundstücksfläche muss mindestens ein standortheimischer Laubbäum aus untenstehender Liste gepflanzt werden.
Entlang der Ostseite des Geltungsbereiches ist ein Pflanzstreifen von 5,0 m Breite mit einer mindestens dreireihigen Hecke mit Sträuchern aus untenstehender Liste zu bepflanzen. Pro 10 Laufmeter innerhalb dieses Streifens ist je ein Baum aus untenstehender Liste zu pflanzen.
Die festgesetzten Anpflanzungen müssen innerhalb 18 Monate nach Bezugserfolgung des ersten auf dem Grundstück genehmigten Gebäudes vorgesehen werden. Abgestorbene Gehölze sind art- und großblättrig nachzupflanzen.
Pflanzliste
Bäume der I. Wuchsklasse
Mindestqualität: Hochstamm, dreimal verpflanzt, 14-16 cm Stammumfang
Stieleiche Quercus robur
Rotbuche Fagus sylvatica
Winterlinde Tilia cordata
Gewöhnliche Esche Fraxinus excelsior
Sandbirke Betula pendula
Bäume II. Wuchsklasse
Mindestqualität: Hochstamm, dreimal verpflanzt, 14-16 cm Stammumfang
Hainbuche Carpinus betulus
Vogelkirsche Prunus padus
Feldahorn Acer campestre
Eberesche Sorbus aucuparia

Sträucher
Mindestqualität: zweimal verpflanzt, 60-100 cm Höhe
Haselnuss Corylus avellana
Gemeiner Hirtengiebel Cornus sanguinea
Weißdorn Crataegus monogyna
Weißdorn Crataegus oxyacantha
Schlehe Prunus spinosa
Heckenkirsche Lonicera xylosteum
Liguster Ligustrum vulgare
Faulbaum Rhamnus frangula
Kreuzdorn Rhamnus catharticus
Pfeifenhütchen Eonymus europaea
Wolliger Schneeball Viburnum lantana

Kletterpflanzen
Waldrebe Clematis vitalba

6. Immissionschutz
Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche ein Emissionskontingent L_{Ek} nach DIN 45691:2006-12 entsprechend nachfolgender Tabelle nachweisen:

| Quartier | Fläche in ha | L _{Ek} in dB(A) / m ² | |
|----------|--------------|---|--------|
| | | tags | nachts |
| GE | 2,3 | 63 | 48 |

Die festgesetzten Emissionskontingente gelten für Immissionsorte außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans.
Das Vorhaben erfüllt die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der nach DIN ISO 9613-2 zum Zeitpunkt der Genehmigung berechnete Beurteilungspegel L_{Aj} der vom Vorhaben ausgehenden Geräusche an allen maßgeblichen Immissionsorten j die Bedingung
 $L_{Aj} \leq L_{Ekj} - \Delta L_{Aj} \text{ dB(A)}$
erfüllt. Die Berechnung von ΔL_{Aj} erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 4.5. Im Übrigen gelten die Anforderungen der DIN 45691:2006.

D) Textliche Hinweise

- Freiflächenplan**
Mit der Vorlage des Bauantrages ist ein Freiflächenplan in einem aussagekräftigen Maßstab vorzulegen. Die Anordnung der Zufahrten und Stellplätze, deren Oberflächenbefestigung, sowie Anordnung, Art und Umfang der Begrünung des Baugrundstückes sind darzustellen.
- Ver- und Entsorgungsanlagen**
Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich Ver- und Entsorgungsanlagen der LEW Verteilernetz GmbH.
Die betroffenen Ver- und Entsorgungsunternehmen sind mindestens 3 Monate vor Baubeginn schriftlich zu informieren. Maßnahmen sind ggf. rechtzeitig zu koordinieren. Der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb dieser Anlagen dürfen nicht beeinträchtigt werden.
- Niederschlagswasser**
Niederschlagswasser von privaten Dach-, Hof- und Zufahrtsflächen sollte nach Möglichkeit auf den jeweiligen Grundstücken versickert werden. Dabei ist eine breitflächige Versickerung über eine belebte Oberbodenschicht anzustreben. Die Eignung des Untergrundes zur Versickerung nach den Regeln der Technik ist zu prüfen. Ist eine flächenhafte Versickerung über eine geeignete Oberbodenschicht nicht möglich, so ist eine linienhafte / linienförmige Versickerung z.B. mittels Mulden-Rigolen und Rigolen vorzuziehen. Die Beseitigung des Niederschlagswassers über Sickerschächte ist grundsätzlich zu begründen und nur in Ausnahmefällen zulässig.
Die Anforderungen der einschlägigen Regeln und Richtlinien sind einzuhalten (z. B. NWFreiV, TRENQ, Merkblatt DWA-M 153 und Arbeitsblatt DWA-A 117).
- Schutz vor Oberflächen- und Grundwasser**
Bei Starkregenereignissen, die aufgrund des Klimawandels voraussichtlich an Häufigkeit und Intensität zunehmen werden, besteht grundsätzlich immer die Gefahr von Überflutungen durch wild abfließendes Oberflächenwasser, sowie das Auftreten von Schlammlabfluss und Erosionen.
Es liegt in der Verantwortung des Bauherrn sich ausreichend gegen eindringendes Oberflächen- und Grundwasser zu schützen und Vorkehrungen zur Schadensreduzierung und Schutzmaßnahmen vor Personenschäden vorzunehmen, einschließlich des Abschlusses einer Elementarschadensversicherung.
Es wird empfohlen, die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses mindestens 25 cm über der Straßenoberkante der jeweiligen Zufahrtsstraße auf Höhe der Gebäude zu legen, und die Gebäude bis zu dieser Höhe wasserdicht zu errichten (z. B. wasserundurchlässige Keller, Kelleröffnungen, Lichtschächte und -gräben, Zugänge, Tiefgaragenzufahrten und Installationsdurchführungen). Für mehr Information, siehe die Hochwasserschutzfibel des Bundesbauministeriums.
Bei Eingriffen in den Wasserhaushalt (z. B. Absenkungen während der Baumaßnahme oder Umleitung des abfließenden Oberflächenwassers durch den neuen Baukörper) sind entsprechende wasserrechtliche Erlaubnisse zu beantragen und § 37 des Wasserhaushaltsgesetzes (Veränderungen des Wasserabflusses) zu berücksichtigen.
- Bodendenkmalflegerische Belange**
Es wird darauf hingewiesen, dass nach Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG), archäologische Bodenfunde sowie Bodenkammer, die bei den Bauarbeiten zu Tage treten, der gesetzlichen Meldepflicht unterliegen und dem Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Augsburg unverzüglich zu melden sind.

6. Boden
Der oberste Oberboden und ggf. kulturfähiger Unterboden sind nach § 202 BauGB zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zu entsorgen, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder seiner Nutzung zuzuführen. Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen. Soll Bodenmaterial i. S. d. § 12 BBodSchV zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht verwendet werden, sind die Anforderung des § 12 BBodSchV einzuhalten.

7. Altlasten
Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenverunreinigung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mittelungspflichten gemäß Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).

8. Umsetzung der Grünordnungsplanung
Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswege, Ausgabe 2013, zu beachten.
Es ist sicherzustellen, dass durch Baum- und Strauchpflanzungen oder andere Maßnahmen am Grundstück, der Bau, die Änderung, die Überwachung und der Unterhalt von Ver- und Entsorgungsleitungen o. ä. nicht behindert werden.

9. Bahnstrecke 5304 Augsburg – Buchloe
Es wird darauf hingewiesen, dass der Geltungsbereich in der Nähe der Bahnlinie der Deutschen Bahn liegt.
Der Eisenbahnverkehr darf weder beeinträchtigt noch gefährdet werden. Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und dem Unterhalt, in Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb, sind der Deutschen Bahn weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen zu gewähren. Der Deutschen Bahn AG dürfen durch das Vorhaben keine Nachteile und keine Kosten entstehen.
Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Immissionen und Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug, Bremsstaub, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Immissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen (Schallschutz) vorzusehen bzw. vorzunehmen.
Bei Bauarbeiten in Bahnnahe sind Sicherheitsauflagen aus dem Eisenbahnbetrieb zu beachten. Die Einholung und Einhaltung dieser Sicherheitsauflagen obliegt dem Bauherrn im Rahmen seiner Sorgfaltspflicht. Zur Abstimmung der Sicherung gegen Gefahren aus dem Bahnbetrieb sind die Bauantragsunterlagen (Eingangsstelle DB Immobilien) vorzulegen.
Es wird auf die Sorgfaltspflicht des Bauherrn verwiesen. Für alle zu Schadensersatz verpflichtenden Ereignisse, welche aus der Vorbereitung, der Bauausführung und dem Betrieb des Bauvorhabens abgeleitet werden können und sich auf Betriebsanlagen der Eisenbahn auswirken, kann sich eine Haftung des Bauherrn ergeben.

E) Verfahrensvermerke

- Der Stadtrat der Stadt Schwabmünchen hat in der Sitzung vom 20.10.2020 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 02.11.2020 ortsüblich bekannt gemacht.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 20.10.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 03.11.2020 bis 15.12.2020 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 20.10.2020 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.11.2020 bis 15.12.2020 öffentlich ausgelegt.
- Die Stadt Schwabmünchen hat mit Beschluss des Stadtrats vom 09.03.2021 den Bebauungsplan in der Fassung vom 09.03.2021 als Satzung beschlossen.
Stadt Schwabmünchen, den 22. März 2021

Lorenz Müller
Erster Bürgermeister

F) Ausfertigung und Inkrafttreten

Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan Nr. 40 „Gewerbegebiet westlich der Landsberger Straße und östlich der Bahnlinie – Erweiterung BayWa Baustoffe“, bestehend aus der Satzung und der Begründung vom 22. März 2021, dem Stadtratsbeschluss vom 22. März 2021 zu Grunde lag und diesem entspricht.
Der Bebauungsplan Nr. 40 „Gewerbegebiet westlich der Landsberger Straße und östlich der Bahnlinie – Erweiterung BayWa Baustoffe“ der Stadt Schwabmünchen tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom 22. März 2021 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit Hinweis auf § 44 Abs. 3 und § 215 BauGB in Kraft.
Der Bebauungsplan wird zu Jedermanns Einsicht im Rathaus der Stadt Schwabmünchen zu den üblichen Geschäftszeiten ausgelegt.
Stadt Schwabmünchen, den 05. Mai 2021

Lorenz Müller
Erster Bürgermeister

Stadt Schwabmünchen
Landkreis Augsburg

Bebauungsplan Nr. 40
„Gewerbegebiet westlich der Landsberger Straße und östlich der Bahnlinie – Erweiterung BayWa Baustoffe“

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

LAGEPLAN M=1:1.000
Fassung: 20.10.2020
geändert: 09.03.2021

Planung:
Sonntagshofstraße 19
83778 Traunstein
Telefon +49 (0) 81 61 98 98-311
Fax +49 (0) 81 61 98 98-347
www.s-a-k.de
info@s-a-k.de