



Stadt Schwabmünchen

Bebauungsplan Mittelstetten Nr. 4 mit integrierter Grünordnung

„Wohnbaugebiet nördlich der Eschbachstraße“

Bebauungsplan nach § 13b BauGB

SATZUNG

Fassung vom 4. Juni 2019

Entwurfsverfasser:

Ingenieurbüro Vogg
Alemannenstraße 35
86845 Großaitingen

Inhaltsverzeichnis

Präambel	3
Allgemeines	3
Textliche Festsetzungen.....	4
1. Art der baulichen Nutzung.....	4
1.1 Allgemeines Wohngebiet.....	4
1.2 Zulässig im WA 1 und WA2 sind	4
1.3 Nicht zulässig im WA1, WA2 und WA3 sind	4
2. Maß der baulichen Nutzung	5
2.1 Zulässige Grundfläche	5
2.2 Anzahl der Vollgeschosse	5
2.3 Höhe baulicher Anlagen.....	6
2.4 Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen	6
3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	6
4. Zulässige Haustypen und höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	7
4.1 Gebäudetypen	7
4.2 Wohneinheiten.....	7
4.3 Dachform.....	7
5. Gestaltungsfestsetzungen.....	8
5.1 Fassadengestaltung, Dachgestaltung.....	8
5.2 Gebäude an Grundstücksgrenzen.....	8
5.3 Dachaufbauten, Dacheinschnitte.....	8
5.4 Einfriedungen.....	8
5.5 Versorgungsanlagen.....	9
6. Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen.....	9
6.1 Bauweise private Stellplätze.....	9
6.2 Anzahl private Stellplätze.....	9
6.3 Höhenlage	9
6.4 Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche.....	9
6.5 Tiefgaragen	10
7. Geländeänderungen	10
8. Entwässerung, Versickerung, Versiegelung	10
9. Bodenschutz und Grünordnung.....	10
9.1 Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern.....	10
9.2 Öffentliche Grünflächen	11
9.3 Private Grünflächen	11
9.4 Lärmschutzwall.....	12
9.5 Pflanzliste für Baum- und Strauchpflanzungen	12
10. Immissionsschutz	14
11. Bewehrungsvorschrift	18
12. Inkrafttreten	18
Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	19
H1. Niederschlagswasserbehandlung.....	19
H2. Versiegelung.....	19
H3. Altlasten.....	19
H4. Bodendenkmäler.....	19
H5. Landwirtschaftliche Immissionen.....	20
H6. Energie.....	20
H7. Barrierefreiheit.....	21

Präambel

Nach § 2, § 9, § 10 und § 13b des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. Art. 23 ff. der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern und Art. 81 Bayerische Bauordnung erlässt die Stadt Schwabmünchen folgenden

Bebauungsplan Mittelstetten Nr. 4

mit integrierter Grünordnung

„Wohnbaugebiet nördlich der Eschbachstraße“

als Satzung.

Das Verfahren wird nach § 13b BauGB durchgeführt.

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Mittelstetten Nr. 4 „Wohnbaugebiet nördlich der Eschbachstraße“ gilt der vom Ingenieurbüro VOGG, Großaitingen ausgearbeitete Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung vom 04.06.2019, der aus den nachstehenden textlichen Festsetzungen und der Planzeichnung einschließlich Planzeichenerklärung besteht.

Für den Geltungsbereich gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

Allgemeines

Die Planzeichnung hat nur im Zusammenhang mit den textlichen Festsetzungen des Textteils Gültigkeit. Die Festsetzungen durch Planzeichen sind dem zeichnerischen Teil angefügt.

Der Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung besteht aus:

- Lageplan M 1:1000 mit zeichnerischem Teil vom 04.06.2019
- Textliche Festsetzungen (Satzung) vom 04.06.2019

Beigefügt sind:

- Die Begründung in der Fassung vom 04.06.2019
- Die Schalltechnische Untersuchung Nr. LA02-132-G04-02 der BEKON GmbH, Augsburg, vom 12.06.2017

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Allgemeines Wohngebiet

Die in der Planzeichnung mit WA1, WA2 und WA3 gekennzeichneten Bereiche werden als Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

1.2 Zulässig im WA1, WA2 und WA3 sind

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

1.3 Nicht zulässig im WA1, WA2 und WA3 sind

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Zulässige Grundfläche

Die in der Planzeichnung festgesetzten Werte für die Grundflächenzahl (GRZ) sind als Höchstgrenze zulässig, soweit sich nicht aufgrund der im Plan eingetragenen überbaubaren Grundfläche eine geringere Nutzung ergibt. Eine höchstzulässige Geschossflächenzahl (GFZ) ist nicht festgesetzt.

Die Grundflächenzahl beträgt in den Baufeldern

WA1	GRZ max. 0,30
WA2	GRZ max. 0,35
WA3	GRZ max. 0,35

2.2 Anzahl der Vollgeschosse

Baufeld WA1	Einzel- und Doppelhäuser Höchstmaß: II oder I + D
Baufeld WA2	Einzel- und Doppelhäuser Höchstmaß: II oder I + D
Baufeld WA3	Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen (Reihenhäuser) Höchstmaß: II oder I + D

2.3 Höhe baulicher Anlagen

Die in der Planzeichnung im WA1, WA2 und WA3 festgesetzten Werte für die Höhe baulicher Anlagen – Außenwandhöhe (WH) und Gesamthöhe (GH) – sind als Höchstgrenze zulässig.

Folgende maximale Höhen sind im WA1, WA2 und WA3 zulässig (ausgenommen Pultdächer):

WH max. 6,50 m

GH max. 9,00 m

Bei **Pultdächern** im gesamten Geltungsbereich gelten folgende maximale Höhen:

WH max. 6,50 m

GH max. 7,50 m

2.4 Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen

Unterer Bezugspunkt für die Gesamthöhe (GH) und die Wandhöhe (WH) ist jeweils die Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses (OK FFB EG) der Gebäude. Die Oberkante Fertigfußboden (OK FFB EG) des Erdgeschosses darf max. 0,40 m über der jeweils zugeordneten Erschließungsstraße liegen, gemessen an der Mitte der Grundstückszufahrt.

Oberer Bezugspunkt für die Gesamthöhe (GH) ist der höchste Punkt der äußeren Dachhaut oder der obere Abschluss der Wand.

Oberer Bezugspunkt für die Wandhöhe (WH) ist der Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante Dachhaut oder der obere Abschluss der Wand.

Bei Pultdächern gilt für die niedrigere Seite die maximale Wandhöhe (WH) und für die höhere Seite die maximale Gesamthöhe (GH).

Beim Bau von Doppelhäusern und Hausgruppen ist eine einheitliche OK FFB EG der berührenden Grundstücke herzustellen.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

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

Stellplätze, Garagen, Carports sowie untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind ausschließlich innerhalb der Baugrenzen und der gesondert gekennzeichneten Flächen zulässig.

Die max. zulässige Grundflächenzahl darf im WA1, WA2 und WA3 durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 Nr. 1 - 3 BauNVO bezeichneten Anlagen (Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird) um bis zu 50 % überschritten werden.

Es gilt die Abstandsflächenregelung gem. Art. 6 BayBO (in der jeweils aktuellen Fassung).

4. Zulässige Haustypen und höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

4.1 Gebäudetypen

Folgende Gebäudetypen sind in den jeweiligen Baufeldern zulässig:

Baufeld WA1: Einzelhäuser und Doppelhäuser

Baufeld WA2: Einzelhäuser und Doppelhäuser

Baufeld WA3: Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen (Reihenhäuser)

Als Reihenhäuser im WA3 sind nur 3-Spanner zulässig.

4.2 Wohneinheiten

Für die überbaubaren Grundstücksflächen im WA1, WA2 und WA3 sind je Einzelhaus (Einfamilienhaus) maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

Für die überbaubaren Grundstücksflächen im WA1, WA2 und WA3 ist bei Doppelhäusern je Doppelhaushälfte maximal eine Wohneinheit zulässig.

Für die überbaubaren Grundstücksflächen im WA3 ist für Hausgruppen (Reihenhäuser) pro Hauseinheit maximal eine Wohneinheit zulässig.

4.3 Dachform

Im gesamten Geltungsbereich zulässig sind Wohngebäude mit Pultdach, Satteldach, Zeltdach und Walmdach. Im gesamten Geltungsbereich sind Wohngebäude mit Flachdach (Dachneigung 0-5 Grad) oder Tonnendach unzulässig.

5. Gestaltungsfestsetzungen

5.1 Fassadengestaltung, Dachgestaltung

Grelle und leuchtende Farben, die RAL-Farben RAL 1026, 2005, 2007, 3024 und 3026 sowie dauerhaft reflektierende Materialien sind für die Dacheindeckung und Außenwände nicht zulässig.

5.2 Gebäude an Grundstücksgrenzen

Werden Hauptgebäude an der Grundstücksgrenze aneinandergebaut, so sind sie mit derselben Dachneigung, Eindeckung, Wand- und Gesamthöhe zu versehen.

5.3 Dachaufbauten, Dacheinschnitte

Dacheinschnitte und Gauben zusammen auf derselben Dachfläche sind nicht zulässig. Es ist nur eine Gaubenart je Dachfläche zulässig.

Dachaufbauten sind nur bei Gebäuden mit stark geneigten Dächern (Dachneigung mindestens 30°) zulässig, pro Dachseite dürfen max. 60 Prozent der Dachlänge beansprucht werden.

Alle Gauben müssen jeweils in Material und Farbgebung dem Hauptdach angepasst werden.

Nebenfirste sind zulässig, solange sie sich dem Hauptfirst in Ihrer Dimensionierung unterordnen. Das Längenverhältnis Hauptfirst zum Nebenfirst beträgt mindestens 60 Prozent.

5.4 Einfriedungen

Die Einfriedungen dürfen zu öffentlichen Verkehrsflächen oder öffentlichen Grünflächen eine maximale Höhe von 1,30 m aufweisen. Sockel sind über die natürliche Geländehöhe nicht zugelassen.

Massive Einfriedungen in Form von Beton- oder Mauerwerksbauten sind zu öffentlichen Verkehrsflächen oder öffentlichen Grünflächen nicht zugelassen.

Die Einfriedungen, insbesondere zwischen den Grundstücken sind wirksam mit heimischen Gehölzen entsprechend der Pflanzliste (siehe Punkt 9.5) zu hinterpflanzen.

5.5 Versorgungsanlagen

Ver- und Entsorgungsanlagen, einschließlich Strom- und Telefonleitungen sind vorbehaltlich anderer gesetzlicher Regelungen unterirdisch zu führen.

6. Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen

6.1 Bauweise private Stellplätze

Private Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen, wie wasserdurchlässiges Pflaster, Rasengitter, Rasenpflaster, Rasenziegel, Schotterrasen, Schotter und Rasen.

6.2 Anzahl private Stellplätze

Je Wohneinheit sind 2 Stellplätze nachzuweisen (Mindestgröße je Stellplatz: 5,00 * 2,50 m).

6.3 Höhenlage

Die Höhe Oberkante Fertigfußboden der Garage (OK FFB GA) darf die Höhe Oberkante Fertigfußboden (OK FFB EG) des Hauptgebäudes nicht übersteigen.

6.4 Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche

Vor den Garagen ist ab Kante der öffentlichen Verkehrsfläche ein Abstand von mindestens 6,00 m Tiefe einzuhalten, der nicht zur Fläche eines geforderten Stellplatzes von 5,00 m * 2,50 m angerechnet werden darf und zur öffentlichen Verkehrsfläche nicht eingefriedet werden darf. Im Falle eines Einbaus von nach innen öffnenden Garagentoren ist ausnahmsweise ein Abstand von 5,00 m zulässig.

6.5 Tiefgaragen

Tiefgaragen sind nicht zulässig.

7. Geländeänderungen

Bei der Geländeoberfläche der künftigen Baugrundstücke ist von der Höhenlage der unmittelbar angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche auszugehen. Abgrabungen oder Auffüllungen, die über die Angleichung an das Niveau der öffentlichen Verkehrsfläche hinausgehen, sind unzulässig.

8. Entwässerung, Versickerung, Versiegelung

Das von Dach- und Belagsflächen abfließende unbelastete Niederschlagswasser ist soweit von der Bodenbeschaffenheit möglich auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern. Ist eine direkte Versickerung nicht möglich, sind für unverschmutztes Niederschlagswasser entsprechende Rückhaltemaßnahmen vorzusehen (z.B. in Form von Zisternen, Sickerschächten oder Rigolen). Unbelastetes Niederschlagswasser darf der öffentlichen Kanalisation nicht zugeführt werden.

Verschmutztes Niederschlagswasser ist aus Gründen des Gewässerschutzes zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen.

9. Bodenschutz und Grünordnung

9.1 Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern

Alle Anpflanzungen sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Fertigstellung der jeweiligen Bebauung (privat) bzw. Wegebefestigung (öffentlich) durchzuführen. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind auf den gegebenen Standorten spätestens in der folgenden Vegetationsperiode zu ersetzen.

Die Verwendung von Nadelbäumen ist nicht zulässig.

9.2 Öffentliche Grünflächen

Straßen- und Wegebegleitende Grünflächen / Baumpflanzungen

Straßen- und Wegebegleitende Grünflächen sind als Rasen bzw. Wiese anzulegen und zu pflegen. Gemäß Planzeichnung sowie gemäß der Pflanzliste A (siehe 9.5) sind Laubbäume der I. oder II. Wuchsklasse zu pflanzen. Je Straßenzug ist für die Bäume der zweiten Wuchsklasse nur eine Baumart der Pflanzliste A zu verwenden. Die Baumstandorte können je nach örtlichen Gegebenheiten um bis zu 3 m verschoben werden, es ist jedoch eine gleichmäßige Baumanordnung beizubehalten.

Pflanzqualität:

Bäume I. oder II. Wuchsklasse: StU 18-20 cm

9.3 Private Grünflächen

Bei Baugrundstücken sind folgende Pflanzungen (gem. Pflanzliste A und C, siehe 9.5) durchzuführen:

- bei Einfamilienhäusern je Grundstück zwei Laubbäume bzw. regionaltypische Obstbäume (Hoch- oder Halbstamm) - wobei ein Baum davon der Wuchsklasse I bis II entsprechen muss, der zweite ist frei wählbar aus der Wuchsklasse I bis III
- bei Doppelhäusern und Hausgruppen je Grundstück ein Laubbaum der I. bis III. Wuchsklasse bzw. regionaltypischer Obstbaum (Hoch- oder Halbstamm)

Pflanzqualität:

Bäume: StU 14 – 16 cm,

Obstbäume: StU 12 – 14 cm

Geschnittene Koniferenhecken (z.B. Thuja-Hecken) sind entlang öffentlicher Wege und entlang der Erschließungsstraßen unzulässig.

9.4 Lärmschutzwall

Der Lärmschutzwall wird als begrünter Erdwall (Höhe 3,25 über OK Erschließungsstraße) mit aufgesetzter Schallschutzwand (Höhe 1,25 m) errichtet. Die Böschungsneigung des Walls beträgt 1:1, die Breite am Fuß beträgt rd. 7,50 m, an der Krone rd. 1,0 m. Auf der Westseite des Walls sind am Böschungsfuß in Abständen von ca. 15 – 20 m heimische Laubbäume der I. oder II. Wuchsklasse (s. Pflanzliste B, siehe 9.5) zu pflanzen. Zudem sind auf dem Wall in gruppenweiser und lockerer Anordnung Laubsträucher (s. Pflanzliste B, siehe 9.5) zu pflanzen. Der Pflanzabstand der Sträucher untereinander beträgt dabei ca. 1,50 - 2,0 m. Die Restflächen sind zur Wallsicherung mit einheimischen Gräsern zu bepflanzen.

Pflanzqualität:

Bäume: StU 12 – 14 cm

Sträucher: h=80 – 150 cm

9.5 Pflanzliste für Baum- und Strauchpflanzungen

Pflanzliste A

Bäume I. Wuchsklasse

Arten wie:

- | | |
|--|---------------------|
| <input type="checkbox"/> Quercus robur | (Stiel-Eiche) |
| <input type="checkbox"/> Tilia cordata | (Winter-Linde) |
| <input type="checkbox"/> Tilia europaea | (Europäische Linde) |
| <input type="checkbox"/> Acer platanoides i.S. | (Spitz-Ahorn) |
| <input type="checkbox"/> Juglans regia | (Walnuss) |

Bäume II. Wuchsklasse

Arten wie:

- | | |
|--|---------------------|
| <input type="checkbox"/> Acer campestre | (Feld-Ahorn) |
| <input type="checkbox"/> Carpinus betulus | (Hainbuche) |
| <input type="checkbox"/> Prunus avium | (Vogel-Kirsche) |
| <input type="checkbox"/> Pyrus calleryana i.S. | (Chinesische Birne) |
| <input type="checkbox"/> Sorbus aria | (Mehlbeere) |
| <input type="checkbox"/> Sorbus intermedia | (Schwed. Mehlbeere) |

Bäume III. Wuchsklasse, Kleinbäume (Hochstamm)

Arten wie:

- | | |
|---|----------------------|
| <input type="checkbox"/> Acer campestre `Elsrijk` | (Feld-Ahorn Elsrijk) |
| <input type="checkbox"/> Amelanchier lamarckii | (Felsenbirne) |
| <input type="checkbox"/> Crataegus lavalleyi `Carrieri` | (Weißdorn) |
| <input type="checkbox"/> Malus i.S. | (Zier-Apfel) |
| <input type="checkbox"/> Prunus i.S. | (Zier-Kirsche) |
| <input type="checkbox"/> Pyrus yedoensis | (Tokyo-Kirsche) |
| <input type="checkbox"/> Sorbus aucuparia | (Vogelbeere) |

Pflanzenliste B**Bäume I. Wuchsklasse**

Arten wie:

- | | |
|--|---------------------|
| <input type="checkbox"/> Quercus robur | (Stiel-Eiche) |
| <input type="checkbox"/> Tilia cordata | (Winter-Linde) |
| <input type="checkbox"/> Tilia europaea | (Europäische Linde) |
| <input type="checkbox"/> Acer platanoides i.S. | (Spitz-Ahorn) |
| <input type="checkbox"/> Juglans regia | (Walnuss) |

Bäume II. Wuchsklasse

Arten wie:

- | | |
|---|-----------------|
| <input type="checkbox"/> Acer campestre | (Feld-Ahorn) |
| <input type="checkbox"/> Carpinus betulus | (Hainbuche) |
| <input type="checkbox"/> Prunus avium | (Vogel-Kirsche) |
| <input type="checkbox"/> Sorbus aria | (Mehlbeere) |

Sträucher

Arten wie:

- | | |
|---|--------------------------|
| <input type="checkbox"/> Cornus mas | (Kornelkirsche) |
| <input type="checkbox"/> Crataegus monogyna | (Weißdorn) |
| <input type="checkbox"/> Cornus sanguinea | (Roter Hartriegel) |
| <input type="checkbox"/> Corylus avellana | (Haselnuss) |
| <input type="checkbox"/> Euonymus europaea | (Pfaffenhütchen) |
| <input type="checkbox"/> Lonicera xylosteum | (gewöhnl. Heckenkirsche) |
| <input type="checkbox"/> Ligustrum vulgare | (Liguster) |
| <input type="checkbox"/> Salix caprea | (Salweide) |
| <input type="checkbox"/> Sambucus nigra | (Holunder) |
| <input type="checkbox"/> Viburnum lantana | (wolliger Schneeball) |

Pflanzenliste C (Obstbäume)

Halbstamm o. Hochstamm in regionaltypischen Arten u. Sorten,

Arten wie:

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

10. Immissionsschutz

Es ist die in der Planzeichnung dargestellte Lärmschutzeinrichtung (Lärmschutzwand) zu errichten.

Die Lärmschutzeinrichtung muss entsprechend den Anforderungen der Ausführungsbestimmung: "Zusätzliche technische Vorschriften und Richtlinien für die Ausführung von Lärmschutzwänden an Straßen" (ZTV-Lsw 06) vom Bundesministerium für Verkehr ausgeführt werden.

Passiver Schallschutz:

Bei Änderungen und Neuschaffung von schützenswerten Nutzungen im Sinne der DIN 4109, "Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise", vom November 1989 (z.B. Wohnräume, Schlafräume, Unterrichtsräume, Büroräume) gelten folgende Festsetzungen zu den Lärmpegelbereichen und den Belüftungsmöglichkeiten für Schlaf- und Kinderzimmer. Für Fassaden mit einem Beurteilungspegel über 45 dB(A) nachts ist eine Orientierung für Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern zur lärmabgewandten Fassade erforderlich. Ist dies nicht möglich, ist zum Belüften mindestens ein weiteres Fenster an einer Fassade ohne Überschreitung des Beurteilungspegels von 45 dB(A) bzw. eine schallgedämpfte Lüftungseinheit (z.B. Schalldämmlüfter) notwendig. Somit kann sichergestellt werden, dass ein gesunder Schlaf auch bei leicht geöffnetem Fenster (gekippt) möglich ist, bzw. dass eine ausreichende Belüftung durch eine Belüftungsanlage gesichert ist.

Die in der folgenden Tabelle aufgeführten Immissionsorte sind der Schalltechnische Untersuchung Nr. LA02-132-G04-02 der BEKON GmbH, Augsburg, vom 12.06.2017 zu entnehmen.

IO 01

Etage	Fassade mit Beurteilungsspiegel > 45 dB(A)	Lärmpegelbereich	Orientierung der Schlaf- und Kinderzimmer
1. Obergeschoß	Nordostfassade	II	Fenster an Nordwestfassade bzw. Südwestfassade
1. Obergeschoß	Südostfassade	III	Fenster an Nordwestfassade bzw. Südwestfassade

IO 02

Etage	Fassade mit Beurteilungsspiegel > 45 dB(A)	Lärmpegelbereich	Orientierung der Schlaf- und Kinderzimmer
1. Obergeschoß	Nordostfassade, Südwestfassade	II	Fenster an Nordwestfassade
1. Obergeschoß	Südostfassade	III	Fenster an Nordwestfassade

IO 04 und IO 05

Etage	Fassade mit Beurteilungsspiegel > 45 dB(A)	Lärmpegelbereich	Orientierung der Schlaf- und Kinderzimmer
1. Obergeschoß	Südostfassade	II	Fenster an Nordost-, West- bzw. Südwestfassade

IO 06

Etage	Fassade mit Beurteilungsspiegel > 45 dB(A)	Lärmpegelbereich	Orientierung der Schlaf- und Kinderzimmer
Erdgeschoß	Südfassade	II	Fenster an Nord-, Ost- bzw. Westfassade
1. Obergeschoß	Ost- und Südfassade	III	Fenster an Nord- bzw. Westfassade

IO 09

Etage	Fassade mit Beurteilungspiegel > 45 dB(A)	Lärmpegelbereich	Orientierung der Schlaf- und Kinderzimmer
1. Obergeschoß	Nordost-, Südost- bzw. Südwestfassade	II	Fenster an Nord- bzw. Westfassade

IO 21

Etage	Fassade mit Beurteilungspiegel > 45 dB(A)	Lärmpegelbereich	Orientierung der Schlaf- und Kinderzimmer
1. Obergeschoß	Nordost-, Südost- bzw. Südwestfassade	II	Fenster an Nordwestfassade

IO 22

Etage	Fassade mit Beurteilungspiegel > 45 dB(A)	Lärmpegelbereich	Orientierung der Schlaf- und Kinderzimmer
Erdgeschoß	Nordostfassade Südostfassade	III	Fenster an Nordwest- bzw. Südwestfassade
1. Obergeschoß	Nordostfassade Südostfassade	III	Fenster an Nordwest- bzw. Südwestfassade

IO 23

Etage	Fassade mit Beurteilungspiegel > 45 dB(A)	Lärmpegelbereich	Orientierung der Schlaf- und Kinderzimmer
Erdgeschoß	Nordostfassade Südostfassade	II	Fenster an Nordwest- bzw. Südwestfassade
1. Obergeschoß	Nordostfassade Südostfassade	II	Fenster an Nordwest- bzw. Südwestfassade

IO 24

Etage	Fassade mit Beurteilungswert > 45 dB(A)	Lärmpegelbereich	Orientierung der Schlaf- und Kinderzimmer
Erdgeschoß	Südostfassade	II	Fenster an Nordost-, Nordwest- Südwestfassade bzw.
1. Obergeschoß	Südostfassade	II	Fenster an Nordost-, Nordwest- Südwestfassade bzw.

Für Fassaden mit einem Beurteilungswert über 45 dB(A) bis 50 dB(A) nachts ist grundsätzlich eine Orientierung für Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern weg zu lärmabgewandten Fassaden erforderlich. Ist dies nicht möglich, ist zum Belüften mindestens ein weiteres Fenster an einer Fassade ohne Überschreitung des Beurteilungswertes von 45 dB(A) bzw. eine schallgedämpfte Lüftungseinheit (z.B. Schalldämmlüfter) notwendig. Somit kann sichergestellt werden, dass ein gesunder Schlaf auch bei leicht geöffnetem Fenster (gekippt) möglich ist, bzw. dass eine ausreichende Belüftung durch eine schallgedämpfte Lüftungseinheit (z.B. Schalldämmlüfter) gesichert ist.

Aktive Belüftungen können entfallen, wenn die Räume mit Wintergärten, Loggias oder anderen Pufferräumen vor den Lärmimmissionen geschützt werden (Verbesserung mindestens 15 dB(A)). Die erforderlichen Schalldämm-Maße können auch auf Grundlage von Lärmpegelberechnungen und/oder Messungen im Rahmen des Genehmigungsverfahrens bzw. des Freistellungsverfahrens ermittelt werden. Die sich aus der bauaufsichtlich eingeführten DIN 4109 und aus den anerkannten Regeln der Technik ergebenden Mindestanforderungen sind zu beachten.

Hinweis: Die hier festgesetzten Schalldämm-Maße der Außenbauteile sind Mindestanforderungen entsprechend der im Zeitraum des Bebauungsplanverfahrens aktuellen Gegebenheiten. Aufgrund Änderungen von Berechnungsmethoden oder anderen Lärmbelastungen können sich andere Anforderungen für die Schalldämm-Maße der Außenbauteile ergeben. Dies ist jeweils im Rahmen des Genehmigungsverfahrens bzw. des Genehmigungs-freistellungsverfahrens durch den Bauwerber zu prüfen.

Zugänglichkeit der Normen und Richtlinien und Vorschriften

Die genannten Normen und Richtlinien sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert hinterlegt. Die genannten Normen und Richtlinien sind bei der Beuth-Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen (Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin).

Die ZTV-Lsw 06 ist zu beziehen bei: FGSV Verlag GmbH, Wesselinger Straße 17, 50999 Köln.

Die genannten Normen, Richtlinien und sonstige Vorschriften können auch bei der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH (Morellstraße 33, 86159 Augsburg, Tel. 0821-34779-0) nach Voranmeldung kostenlos eingesehen werden.

11. 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).

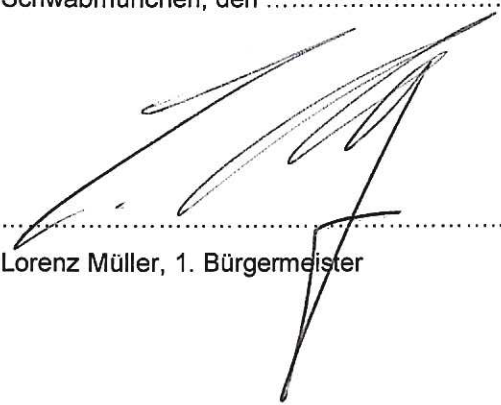
12. Inkrafttreten

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

Ausgefertigt

17. 06. 2019

Schwabmünchen, den


.....
Lorenz Müller, 1. Bürgermeister

Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

H1. Niederschlagswasserbehandlung

Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der "Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser" (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV) und die dazugehörigen Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu beachten. Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die Unterlagen sind bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen. Zur Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, wird die Anwendung des Merkblattes DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA) empfohlen. Auf das Arbeitsblatt DWA 138 der DWA wird hingewiesen („Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“). Die Eignung der Bodenverhältnisse im Bereich dieses Bauleitplanes für eine Versickerung sollte vor der Planung der Entwässerungsanlagen durch geeignete Sachverständige überprüft werden. Verschmutztes Niederschlagswasser ist aus Gründen des Gewässerschutzes zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen.

H2. Versiegelung

Die Versiegelung öffentlicher und privater Flächen ist aus ökologischen Gründen auf ein Mindestmaß zu beschränken.

H3. Altlasten

Altablagerungen, Altstandorte und Altlasten sind im Planungsgebiet nicht bekannt. Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o.Ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das Landratsamt einzuschalten, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet.

H4. Bodendenkmäler

Denkmäler sind gem. Art. 1 DSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Ihre ungestörte Erhaltung vor Ort besitzt aus Sicht des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege Priorität. Weitere Planungsschritte sollten diesen Aspekt bereits berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken. Nach Abstimmung mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (BLfD) und der Kreisheimatpflege sind im Rahmen des Ausbaus des Wohngebietes folgende Punkte zu beachten:

- Der Oberbodenabtrag im Planungsgebiet, ggf. auch nur in Teilflächen, muss im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (BLfD) durchgeführt werden. Die Arbeiten sind mit einem Bagger mit breiter zahnloser Grabenschaufel auszuführen.
- Die Arbeiten müssen von einer geeigneten Grabungsfirma durchgeführt werden. Der Bagger muss vom Veranlasser der Bauarbeiten gestellt werden.
- Nach Ergebnis dieser Voruntersuchungen ist über Erhaltung oder Ausgrabung der Denkmäler zu entscheiden. Ist eine Erhaltung – z.B. durch Verschiebung der Baufläche, Überdeckung der Bodendenkmäler, Verzicht auf tiefgreifende Fundamentierung o.ä. – nicht möglich, hat der Planungsträger 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. Grundlage sind die aktuellen Vorgaben zur Dokumentation archäologischer Ausgrabungen in Bayern (http://www.blfd.bayern.de/medien/vorg_doku_arch_ausg.pdf) und ggf. eine Leistungsbeschreibung des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege.

- Der Antragsteller hat alle Kosten der fachlichen Begleitung des Oberbodenabtrags und der Ausgrabungen zu tragen.
- Mit den bauseits erforderlichen Erdarbeiten darf erst begonnen werden, wenn die vorhandenen Bodendenkmäler sachgerecht freigelegt, dokumentiert und geborgen wurden.
- Der Antragsteller hat im Bereich von Denkmalflächen für alle Bodeneingriffe eine Erlaubnis nach Art. 7 DSchG bei der Unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen. Diese behält sich ausdrücklich vor, in ihren Bescheid weitere Bestimmungen nachträglich aufzunehmen, Auflagen zu ändern oder zu ergänzen sowie diesen Bescheid jederzeit zu widerrufen.

Derartige Untersuchungen können einen größeren Umfang annehmen und eine längere Planungsphase erfordern. Bei der Verwirklichung von Bebauungsplänen soll grundsätzlich vor der Parzellierung die gesamte Planungsfläche archäologisch qualifiziert untersucht werden, um die Kosten für den einzelnen Bauwerber zu reduzieren (vgl. BayVGH, Urteil v. 4. Juni 2003, Az.: 26 B 00.3684, EzD 2.3.5 Nr. 3 / Denkmalpflege Informationen des BLfD 2004/1 (B 127), 68 ff. [mit Anm. W. K. Göhner]; BayVG München, Urteil v. 14. September 2000, Az.: M 29 K 00838, EzD 2.3.5 Nr. 2). Eine frühzeitige Kontaktaufnahme ist nötig, um Organisationsfragen zu klären. Nur so lassen sich Verzögerungen und Probleme bei der Abwicklung der Maßnahme vermeiden. Die Stadt Schwabmünchen wird im Zuge der Erschließung des Wohnbaugebietes rechtzeitig mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege das weitere Vorgehen für das gesamte Wohnbaugebiet (z.B. Sondierungen) abstimmen.

H5. Landwirtschaftliche Immissionen

Die Erwerber, Besitzer und Bebauer der Grundstücke im Geltungsbereich haben die landwirtschaftlichen Emissionen der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen, die aus ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und Bearbeitung stammen (Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen), entschädigungslos hinzunehmen. Die Belastungen bewegen sich bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung im Rahmen des „landläufig ortsüblichen“ und sind unter dieser Voraussetzung mit „Wohnen im ländlichen Raum“ vereinbar.

Besonders wird darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelästigung – Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr auch vor 6.00 Uhr morgens zu rechnen ist. Zudem sind sämtliche Lärmbelastungen jeglicher Art, z.B. während der Erntezeit (Mais-, Silage- und Getreideernte, evtl. Zuckerrübenerte) auch nach 22.00 Uhr zu dulden.

H6. Energie

Bereits beim Neubau an die Nutzung erneuerbarer Energien zu denken sowie energiesparende Alternativen in Betracht zu ziehen und entsprechend in der Bauausführung zu berücksichtigen spart Energie und Kosten („Energiesparen ist Kostensparen“).

Die Stadt Schwabmünchen verfügt seit Januar 2014 über ein integriertes Klimaschutzkonzept mit aufgeführten Zielen, Strategien sowie Maßnahmen und Projekten, welches die Stadt aktiv bei der Energiewende und wichtiger klimapolitischer Ziele unterstützen soll. Anregungen zur Umsetzung einer effizienten Nutzung von Energie, Energieeinsparungspotenziale sowie eine umweltverträgliche und nachhaltige Einführung erneuerbarer Energien lassen sich unter folgendem Link finden: <http://www.schwabmuenchen.de/index.php?id=8538,386>.

H7. Barrierefreiheit

Bereits beim Neubau ist an spätere Lebensumstände und -situationen zu denken. Dies erspart nachträgliche, aufwendige und teure Umbauten und ermöglicht einen möglichst langen Verbleib im eigenen Heim und ist schon jetzt eine starke Erleichterung im alltäglichen Leben. So können bei Neubauten beispielsweise bereits die ausreichende Breite von Türen und Durchgängen berücksichtigt werden. Zugänge sollten barrierefrei ausgeführt werden, ausreichend Bewegungsflächen im Bädern, Schlafzimmern, Küchen etc. zur Verfügung stehen und darüber hinaus sollten Treppenhäuser und -aufgänge entsprechend ausgeführt werden (möglichst geradlinig, mit Zwischenpodest oder geradläufiger Treppe). Barrierefreies Bauen nimmt künftig einen immer größeren Stellenwert ein. So soll u.a. Senioren ein möglichst langes und selbstbestimmtes Leben in den eigenen vier Wänden ermöglicht werden. Barrierefreiheit ist jedoch auch unabhängig von Alter oder körperlichen Beeinträchtigungen zu verstehen. Eine Optimierung der Wohnqualität geht mit barrierefreien Bauausführungen einher. Belastungen und Schwierigkeiten im alltäglichen Leben (z.B. Kinderwagen, gebrochenes Bein, Einkäufe in das Haus bringen und vieles mehr) lassen sich vielfach durch eine barrierefreie Gestaltung reduzieren oder sogar vermeiden. Mit einem barrierefrei ausgestalteten Wohnraum ist es möglich, in verschiedenen Lebenssituationen und -phasen das eigene Heim weiterhin zu nutzen und nicht auf andere Alternativen ausweichen zu müssen. Ein steigender Nutzerkomfort sowie die Sicherheit im Alltag gehen mit den Vorzügen einher.

In der Bayerischen Bauordnung (BayBO) sind die Weichen zum barrierefreien Bauen bereits gestellt: Beim Bau von Wohnungen ist Art. 48 BayBO zu beachten, der die Verpflichtung zur Herstellung der Barrierefreiheit enthält. Um diese Vorschrift zu konkretisieren, hat das Staatsministerium des Innern die neuen Planungsnormen zum barrierefreien Bauen, DIN 18040 Teile 1 und 2, als Technische Baubestimmungen eingeführt. Sie sind ab dem 1. Juli 2013 als bauordnungsrechtliche Anforderungen verbindlich.

Über die Anwendung der Planungsgrundlagen in der Praxis informiert die Bayerische Architektenkammer mit dem Staatsministerium des Innern in Leitfäden für Architekten, Fachingenieure und Bauherren. (Bayerisches Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr). Link: <http://www.din18040.de/>

Die Bayerische Architektenkammer hat zudem zwei Beratungsstellen für behindertengerechtes Planen und Bauen unter folgendem Link eingerichtet: <http://www.byak.de/start/architektur/barrierefreies-bauen>

H8. Hochwasser

Das Planungsgebiet wird bei einem extremen Hochwasserereignis (HQextrem) entsprechend den unter www.iug.bayern.de veröffentlichten Hochwassergefahren- und Risikokarten teilweise überflutet. An Gebäude, welche von besonders schutzbedürftigen Personengruppen genutzt werden, sind daher höhere Anforderungen zu stellen.

Zur Berücksichtigung in der Bauleitplanung verweisen wir auf das Ministerialschreiben UMS 52h- U4521-2016/19-262 vom 3.4.2018 zum Hochwasserschutzgesetz II. Das Ministerialschreiben kann bei der Stadt Schwabmünchen nach Voranmeldung eingesehen werden.

Ferner wird auf die Anwendung des Merkblattes DWA-M 533 „Hochwasserangepasstes Planen und Bauen“ zur Beachtung durch die Bauherren und deren Planer hingewiesen.