



**SATZUNG**

Der Markt Schwanstetten erlässt aufgrund § 2 Abs. 1, §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 6 (Asylverfahrensbeschleunigungsgesetz) vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechtes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) des Art. 61 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der geltenden Fassung und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der geltenden Fassung den Bebauungsplan Nr. 15 Schwand Gewerbegebiet „Hackspieder Feld“ als Satzung.

**§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Für den räumlichen Geltungsbereich des Baugebietes gilt die ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom ..... und die auf dieser vermerkten Festsetzungen.

**§ 2 Bestandteile dieser Satzung**

- Bebauungsplan mit
- 1. zeichnerischem Teil im Maßstab 1:1000 und
- 2. Textlichen Festsetzungen

**§ 3 Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

**HINWEISE:**

1. Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmal-schutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG: Art. 8 Abs. 1 DSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit. Art. 8 Abs. 2 DSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
2. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans.
3. Für die Herstellung von Garagen und Stellplätzen ist die Stellplatzsatzung des Marktes Schwanstetten in der zum jeweiligen Zeitpunkt gültigen Fassung zu beachten.
4. Bei der Versickerung von Niederschlagswasser sind die Vorschriften der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung i. V. m. technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu beachten.

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

1. **Art der baulichen Nutzung**  
Festgesetzt wird ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO.
2. **Maß der baulichen Nutzung**
  - 2.1 Im Gewerbegebiet beträgt die maximal zulässige Grundflächenzahl 80 vom 100 (GRZ 0,8).
  - 2.2 Im Gewerbegebiet darf die Oberkante baulicher Anlagen eine Höhe von 15,0 m bezogen auf die Höhe der fertigen Straßenoberkante am Mittelpunkt der Schnittlinie der Grundstückszufahrt mit der Straßenbegrenzungslinie, nicht überschreiten. Untergeordnete Bauteile (z.B. Antenne, Aufzugsüberfahrten, Lüftungsanlagen), die diese Höhe überschreiten sind zulässig.
3. **Überbaubare Flächen**
  - 3.1 Im Gewerbegebiet werden die überbaubaren Flächen mittels Baugrenzen nach § 23 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO sind einzuhalten. Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO findet keine Anwendung. Die Baugrenzen gelten auch unterirdisch.
  - 3.2 Stellplätze und Zufahrten sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
4. **Gestaltungsvorschriften gemäß Art. 81 BayBO i.V.m § 9 Abs. 4 BauGB**  
Als Einfriedungen zulässig sind Maschendraht- oder Stabgitterzäune mit einer max. Höhe von 2,00 m. Diese sind mit Kletterpflanzen der Artenliste der Begründung zu begrünen. (1 Kletterpflanze auf 10 m Zaun). Die Errichtung von Zaunsockeln ist unzulässig. Zwischen der Unterkante der Einfriedungen und der Geländeoberfläche muss ein lichter Raum von mindesten 0,1 m freigehalten werden. Mauern, Dammschüttungen, Erdwälle und Auffüllungen zur Einfriedung sind unzulässig
5. **Wasserhaushalt**
  - 5.1 Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist soweit möglich auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern und darüber hinaus mit max. 5 l/s pro Baugrundstück den Versickerungsflächen auf dem Grundstück Flst.-Nr. 484, Gemarkung Schwand bzw. über die Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Fußweg dem südlich des Plangebiets verlaufenden Graben zuzuführen.
  - 5.2 Das zentrale Regenrückhaltebecken auf dem Flurstück 487, Gemarkung Schwand ist mit einem Stabgitterzaun mit 1,5 m Höhe einzufrieden.
6. **Grünordnung**
  - 6.1 Auf geringstmögliche Befestigung des Bodens ist zu achten, Versiegelung ist nur in dem Umfang zulässig, wie es eine zweckentsprechende Benutzung der Verkehrsflächen erfordert (Art. 5 BayBO). Bodenverdichtungen, Bodenverunreinigungen und sonstige Beeinträchtigungen des Bodens sind zu vermeiden.
  - 6.2 Stellplätze, Grundstückszufahrten, Lagerplätze und sonstige befestigte Betriebsflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszubilden. Je nach Nutzungsart sind wasserdurchlässige Betonpflastersteine, Pflaster mit Rasenfugen oder Schotterrasen geeignet. Alternativ können Mulden und/oder Rigolen zur Versickerung vorgesehen werden.
  - 6.3 Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke sind bis auf Erschließungs-, Stellplatz- und Lagerflächen sowie befestigte Betriebsflächen zu begrünen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
  - 6.4 Im Zuge der Baumaßnahmen ist der Oberboden zu sichern und zur Herstellung von Vegetationsflächen wiederzuverwenden.
  - 6.5 Der in der Planzeichnung als zu erhaltend festgesetzter Baum innerhalb des Gewerbegebietes ist vor Beeinträchtigungen zu schützen.
  - 6.6 Die innerhalb der Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen befindlichen Bäume und Sträucher sind vor Beeinträchtigungen zu bewahren und dauerhaft zu erhalten.
  - 6.7 Kappungen der Baumkronen sind unzulässig. Während der Baumaßnahmen ist ein fester, mindestens 2,0 m hoher Baumschutzzaun mit einem Abstand von mindestens 1,5 m vom Kronenbereich aufzustellen. Der Schutzbereich innerhalb des Zaunes ist von jeglichem Lagern von Baumaterialien, Befahren und Abgrabungen etc. freizuhalten. Abgrabungen im Schutzbereich sind unzulässig.
  - 6.8 Bei Grabungen im Umfeld des Baumes ist zum Schutz der Wurzeln ein Wurzelvorhang zu errichten.
  - 6.9 Abgänige Gehölze sind spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen.
  - 6.10 Notwendige Baumfällungen und Rodungen von Gehölzen sind ausschließlich im Zeitraum von Oktober bis Februar durchzuführen, um die Tötungen oder Verletzungen von Tieren und die Störung von Brutvögeln, Wochenstuben der Fledermäuse sowie Brutnestern der Haselmäuse zu vermeiden.
  - 6.11 Je angefangener 1.000 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein heimischer Laubbaum und mindestens drei mehrtriebige Sträucher gemäß der Artenliste der Begründung zu pflanzen.
  - 6.12 Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine geschlossene dreireihige naturnahe freiwachsende Baum- und Strauchhecke zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Je angefangene 25 m² Pflanzfläche ist ein heimischer Obst- oder Laubbaum gemäß der Artenliste der Begründung in einem Abstand von mindestens 6,0 m bis maximal 12,0 m zueinander zu pflanzen. Diese Bäume werden nicht auf die innerhalb des Gewerbegebietes zu pflanzenden Bäume angerechnet. Die Bäume sind mit Sträuchern gemäß der Artenliste der Begründung in einem Pflanz- und Reihenabstand von 1-1,5 m aufgelockert zu unterpflanzen.
  - 6.13 Die Pflanzmaßnahmen sind spätestens ein Jahr nach Fertigstellung des Gebäudes und/oder nach Abschluss der Erschließungsmaßnahmen herzustellen. Die Mindestpflanzqualität entspricht den Vorgaben der Artenliste. Angepflanzte Gehölze sind fachgerecht zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und im Falle eines Ausfalls gleichartig zu ersetzen.
  - 6.14 Die Versickerungsflächen auf dem Grundstück Flst.-Nr. 484, Gemarkung Schwand sind naturnah auszugestalten und so anzulegen, dass möglichst wenige Gehölze im Umfeld des Grabenverlaufs und des Beckens beeinträchtigt werden.
7. **Naturschutzfachliche Eingriffs-/Ausgleichsregelung**  
Innerhalb der als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzten Fläche sind die folgenden Maßnahmen durchzuführen:
  - Wird im weiteren Verfahren ergänzt!

**Festsetzungen durch Planzeichen**

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)
  - 1.3.1. Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)
  - GRZ 0,8 2.5. Grundflächenzahl
  - OK 15,0 m 2.8. Oberkante, als Höchstmaß
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
  - 3.5. Baugrenze
6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)
  - 6.1. Straßenverkehrsflächen
  - 6.2. Straßenbegrenzungslinie
  - 6.3. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (§ 9 Abs.1 Nr.12, 14 und Abs.6 BauGB)
  - Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
  - Wertstoffe
  - Elektrizität: Trafostation
8. Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (§ 9 Abs.1 Nr.13 und Abs.6 BauGB)
  - oberirdisch, mit Schutzstreifen
9. Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)
  - 9. Private Grünflächen
  - 9. Öffentliche Grünflächen
10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs.1 Nr.16 und Abs.4, § 40 Abs.1 Nr.13 BauGB)
  - 10.1. Wasserflächen
  - 10.2. Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
  - Regenrückhaltebecken
  - Versickerungsfläche
13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6, § 40 Abs.1 Nr.14 BauGB)
  - 13.1. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20 und Abs.6 BauGB)
  - 13.2.1. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr.25a und Abs.6 BauGB)
  - 13.2.2. Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr.25b, Abs.6 und § 41 Abs.2 und § 213 BauGB)
  - Erhaltung: Bäume
  - 15. Sonstige Planzeichen
    - 15.5. Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen: Abwasser (§ 9 Abs.1 Nr.21 und Abs.6 BauGB)
    - 15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BauGB)

**DARSTELLUNGEN ALS HINWEIS**

- Maßzahl in Metern
- geplante Grundstücksteilung
- Graben

**PLANGRUNDLAGE**

- Flurstücksgrenzen / Flurstücknummern
- bestehende Gebäude
- Bestand Abbruch: Trafostation
- Höhenschichtlinien mit Höhenangaben in Metern ü. NN

**VERFAHRENSVERMERKE**

- 1) Der Marktgemeinderat des Marktes Schwanstetten hat in der Sitzung vom ..... die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 15 Schwand "Hackspieder Feld" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekanntgemacht.
- 2) Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 15 Schwand "Hackspieder Feld" in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
- 3) Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 15 Schwand "Hackspieder Feld" in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
- 4) Zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 15 Schwand "Hackspieder Feld" in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.
- 5) Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 15 Schwand "Hackspieder Feld" in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.
- 6) Der Markt Schwanstetten hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom ..... den Bebauungsplan Nr. 15 Schwand "Hackspieder Feld" gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

Schwanstetten, den .....

(Siegel)

(1. Bürgermeister)

7) Ausgefertigt

Schwanstetten, den .....

(Siegel)

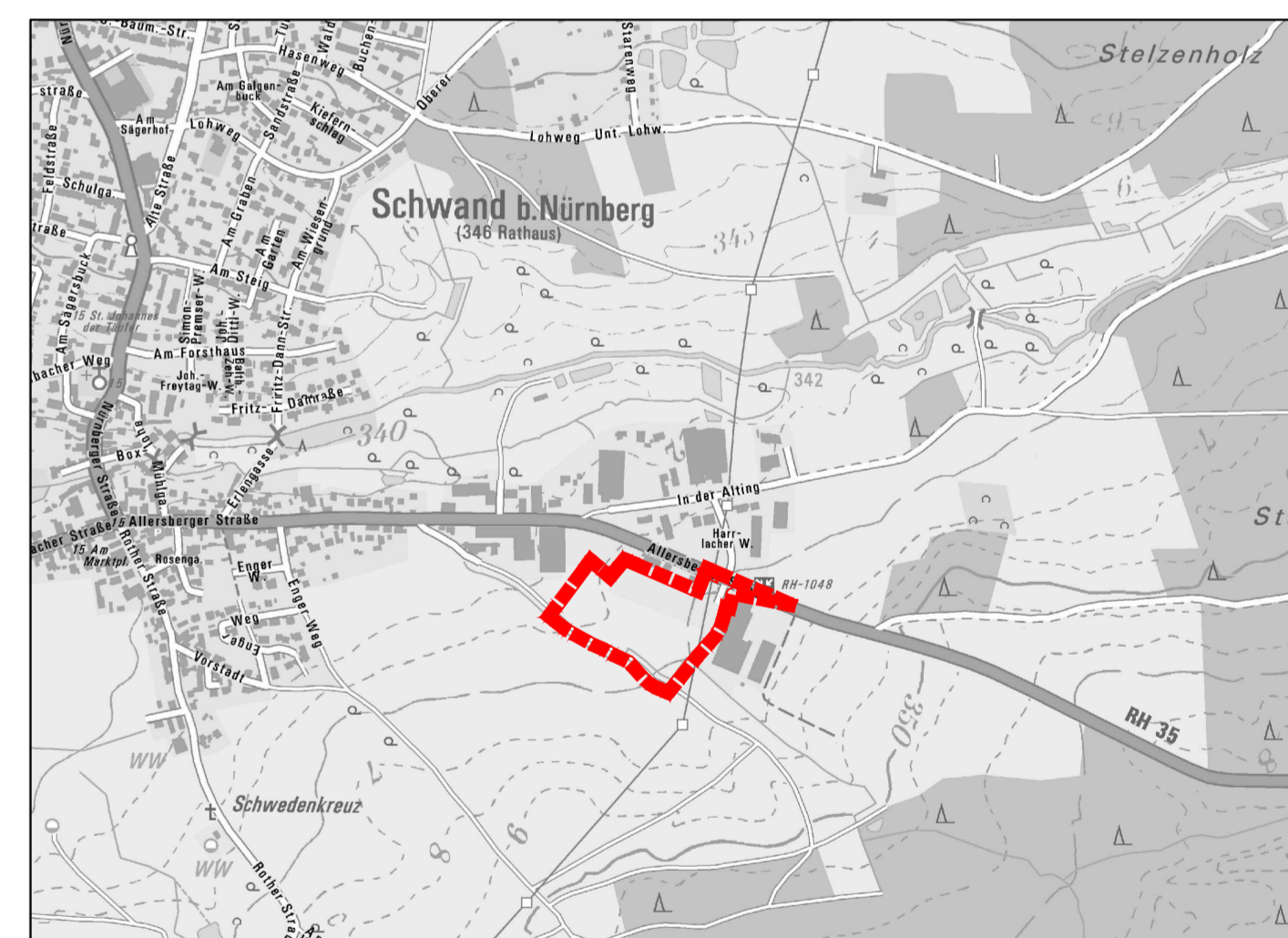
(1. Bürgermeister)

8) Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan Nr. 15 Schwand "Hackspieder Feld" wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Schwanstetten, den .....

(Siegel)

(1. Bürgermeister)



Übersichtslageplan 1:10'000 Kartengrundlage: Geobasisdaten (c) Bay. Vermessungsverw. 2016



Markt Schwanstetten  
Rathausplatz 1  
90596 Schwanstetten

**Bebauungsplan Nr. 15 Schwand "Hackspieder Feld" mit integrierter Grünordnung**

Maßstab 1:1'000	Format DIN A1	Freigabe Ausfertigung	Datum 29.11.2016	Plan Nr.: 867-1
Projektleitung Lena Beyrich			Planfassung: Vorentwurf	