

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

- Art der baulichen Nutzung**
  - Festgesetzt werden Gewerbegebiete gemäß § 8 i. V. m. § 1 Abs. 4 BauNVO.
  - Innerhalb der Gewerbegebiete werden Betriebe der Nahversorgung als unzulässig festgesetzt.
  - Im Gewerbegebiet GE 1 werden Betriebe des Einzelhandels und (im Hinblick auf den Verkauf an letzte Verbraucher) vergleichbaren sonstigen Handels als nicht zulässig festgesetzt.
  - Innerhalb der Gewerbegebiete GE 2, GE 3, GE 4 und GE 5 beträgt die zulässige Verkaufsfläche von Betrieben des Einzelhandels und (im Hinblick auf den Verkauf an letzte Verbraucher) vergleichbaren sonstigen Handels maximal 7,4 m<sup>2</sup> je 100 m<sup>2</sup> Betriebsgrundstück.
- Maß der baulichen Nutzung**
  - In den Gewerbegebieten beträgt die maximal zulässige Grundflächenzahl 80 vom 100 (GRZ 0,8).
  - In den Gewerbegebieten 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, Aufzugsüberfahren, Lüftungsanlagen), die diese Höhe überschreiten sind zulässig.
- Überbaubare Grundstücksflächen**
  - In den Gewerbegebieten werden die überbaubaren Grundstücksflächen 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.
  - Stellplätze und Zufahrten sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
- 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 mindestens 0,1 m freigehalten werden. Mauern, Dammschüttungen, Erdwälle und Auffüllungen zur Einfriedung sind unzulässig.
- Wasserhaushalt**
  - 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 über die Versickerungsflächen auf dem Grundstück Flst.-Nr. 484, Gemarkung Schwand bzw. über die Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Fußweg dem südlich des Plangebiets verlaufenden Graben zuzuführen.
  - Das zentrale Regenrückhaltebecken auf dem Grundstück Flst.-Nr. 487, Gemarkung Schwand ist mit einem Stabgitterzaun mit 1,5 m Höhe einzufrieden.
- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht**
  - Innerhalb der mit Leitungsrechten zu belastenden festgesetzten Fläche mit der Zweckbestimmung Abwasser, wird ein Leitungsrecht in einer Breite von 3 Meter zugunsten des Marktes Schwanstetten sowie der Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt.
- Grünordnung**
  - 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.
  - Stellplätze, Grundstückszufahrten, Lagerplätze und sonstige befestigte Betriebsflächen sind mit wasserundurchlässigen Belägen auszubilden. Je nach Nutzungsart sind wasserundurchlässige Betonpflastersteine, Pflaster mit Rissenfugen oder Schotterterrassen geeignet. Alternativ können Mulden und/oder Rigolen zur Versickerung vorgesehen werden.
  - Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke sind bis auf Erschließungs-, Stellplätze- und Lagerflächen sowie befestigte Betriebsflächen zu begrünen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
  - Im Zuge der Baumaßnahmen ist der Oberboden zu sichern und zur Herstellung von Vegetationsflächen wiederzuverwenden.
  - Bodenverdichtungen, Bodenverunreinigungen und sonstige Beeinträchtigungen des Bodens sind zu vermeiden.

**SATZUNG**

- Der in der Planzeichnung als erhaltend festgesetzter Baum innerhalb des Gewerbegebietes ist vor Beeinträchtigungen zu schützen.
- Vorhandene Bäume und Sträucher innerhalb der als Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzten Fläche sind vor Beeinträchtigungen zu bewahren und dauerhaft zu erhalten.
- Kappungen von 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.
- Bei Grabungen im Umfeld des Baumes ist zum Schutz der Wurzeln ein Wurzelvorhang zu errichten.
- Abgängige Gehölze sind spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen.
- Notwendige Baumfällungen und Rodungen von Gehölzen sind ausschließlich im Zeitraum von 1.10. bis 29.02. durchzuführen, um die Tötungen oder Verletzungen von Tieren und die Störung von Brutvögeln, Wochenstuben der Fledermäuse sowie Brutnestern der Haselmäuse zu vermeiden.
- Je angefangener 1.000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens ein heimischer Laubb Baum und mindestens drei mehrtriebige Sträucher gemäß der Artenliste der Begründung zu pflanzen.
- Innerhalb der als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzten Fläche ist eine geschlossene dreireihige naturnahe freiwachsende Baum- und Strauchreihe zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Je angefangene 25 m<sup>2</sup> Pflanzfläche ist ein heimischer Obst- oder Laubb Baum 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 1,5 m aufgelockert zu unterpflanzen.
- Die private Grünfläche ist als Böschung mit einem Neigungswinkel von 1:3 anzulegen.
- 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.
- Die Flächen für die Regelung von Wasserfluss 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.
- Naturschutzfachliche Eingriffe/Ausgleichsregelung**

Für die Kompensation der Eingriffe entsteht ein Ausgleichsbedarf von 8.606 m<sup>2</sup>. Der Ausgleich wird auf externen Flächen realisiert. Hierzu werden die Flurstücke Nr. 353/2 und Nr. 558/0 der Gemarkung Schwand herangezogen. Die konkrete Gestaltung der Maßnahmen und Pflege ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Innerhalb der als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzten Fläche auf dem Grundstück Flst.-Nr. 353/2 ist die Neuanlage, Entwicklung und Pflege von Extensivgrünland als Entwicklungsziel umzusetzen. Dazu sind die folgenden Maßnahmen durchzuführen:

  - Aussaat durch Übertrag von Mahdgut einer nahegelegenen, artenreichen Spenderfläche oder Ausbringung von gebietsheimischen Saatgut aus regionaler Vermehrung
  - Aushagerung der Fläche über den Zeitraum von 5 Jahren mit 3-maliger Mahd im Jahr, Entfernen des Mahdgutes von der Fläche sowie dem Verzicht auf Düngung und die Verwendung von Pflanzenschutzmitteln
  - anschließend 1-2-malige Mahd im Jahr (1. Schnitt ab Juni, 2. Schnitt nach Einhaltung einer mind. 8-wöchigen Pause), keine Mulchung
  - ggf. gezielte Regulation von Stickstoffzeigern wie Großer Brennnessel, Sumpfbüchler-Ampfer und Acker-Kratzdistel, die am Anfang der Extensivierung auftreten

**§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Für den räumlichen Geltungsbereich des Baugbietes gilt die ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom 19.12.2017 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.

**VERFAHRENSVERMERKE**

- Der Marktgemeinderat des Marktes Schwanstetten hat in der Sitzung vom 29.11.2016 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 15 Schwand "Hackspieder Feld" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 13.01.2017 ortsüblich bekanntgemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorwurf des Bebauungsplans Nr. 15 Schwand "Hackspieder Feld" in der Fassung vom 29.11.2016 hat in der Zeit vom 16.01.2017 bis 15.02.2017 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorwurf des Bebauungsplans Nr. 15 Schwand "Hackspieder Feld" in der Fassung vom 29.11.2016 hat in der Zeit vom 16.01.2017 bis 17.02.2017 stattgefunden.
- Zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 15 Schwand "Hackspieder Feld" in der Fassung vom 28.03.2017 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.04.2017 bis 08.05.2017 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 15 Schwand "Hackspieder Feld" in der Fassung vom 28.03.2017 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.04.2017 bis 10.05.2017 öffentlich ausgelegt.
- Zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 15 Schwand "Hackspieder Feld" in der Fassung vom 24.10.2017 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB in der Zeit vom 30.10.2017 bis 01.12.2017 erneut beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 15 Schwand "Hackspieder Feld" in der Fassung vom 24.10.2017 wurde mit der Begründung gemäß § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB in der Zeit vom 02.11.2017 bis 04.12.2017 erneut öffentlich ausgelegt.
- Der Markt Schwanstetten hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom 19.12.2017 den Bebauungsplan Nr. 15 Schwand "Hackspieder Feld" gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in der Fassung vom 19.12.2017 als Satzung beschlossen.

Schwanstetten, den .....

(Siegel) .....

(1. Bürgermeister)

9) Ausgefertigt

Schwanstetten, den .....

(Siegel) .....

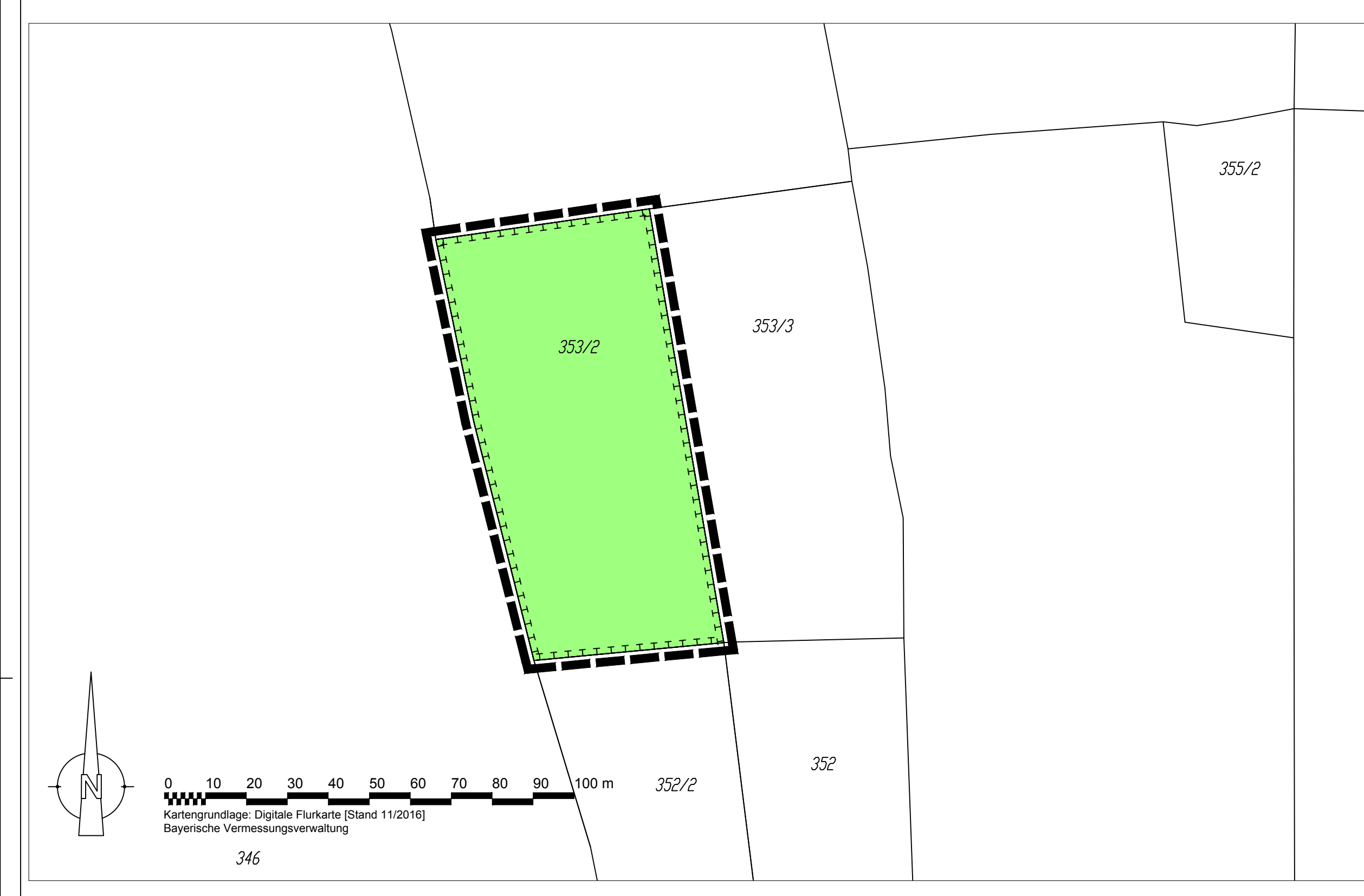
(1. Bürgermeister)

10) 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)



**FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN**

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der BauNutzungsverordnung -BauNVO-)
  - GE 1 Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
  - GRZ 0,8 Grundflächenzahl
  - OK 15,0 m 2.8. Oberkante baulicher Anlagen in Metern bezogen auf die Höhe der fertigen Straßenoberkante am Mittelpunkt der Schnittlinie der Grundstückszufahrt mit der Straßenbegrenzungslinie.
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
  - 3.5. Baugrenze
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
  - 6.1. Straßenverkehrsflächen
  - 6.2. Straßenbegrenzungslinie
  - 6.3. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Zweckbestimmung: Fußweg (F)
- Zweckbestimmung: Parkplatz (P)
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Abgerungen 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 Abgerungen
  - Wertstoffe
  - Elektrizität: Trafostation
- Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)
  - 110 kV-Freileitung mit 24 m Schutzzone (Baubeschränkungsbereich) beiderseits der Leitungssache
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
  - 9. Private Grünflächen
  - 9. Öffentliche Grünflächen
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
  - 10.1. Wasserflächen
  - 10.2. Umgrenzung von Flächen für die Regelung des Wasserabflusses
- Regenrückhaltebecken (RHB)
- Versickerungsfläche (V)

- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur 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 (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 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)
  - 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)
  - 15.14. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

**DARSTELLUNGEN ALS HINWEIS (ohne Festsetzungscharakter)**

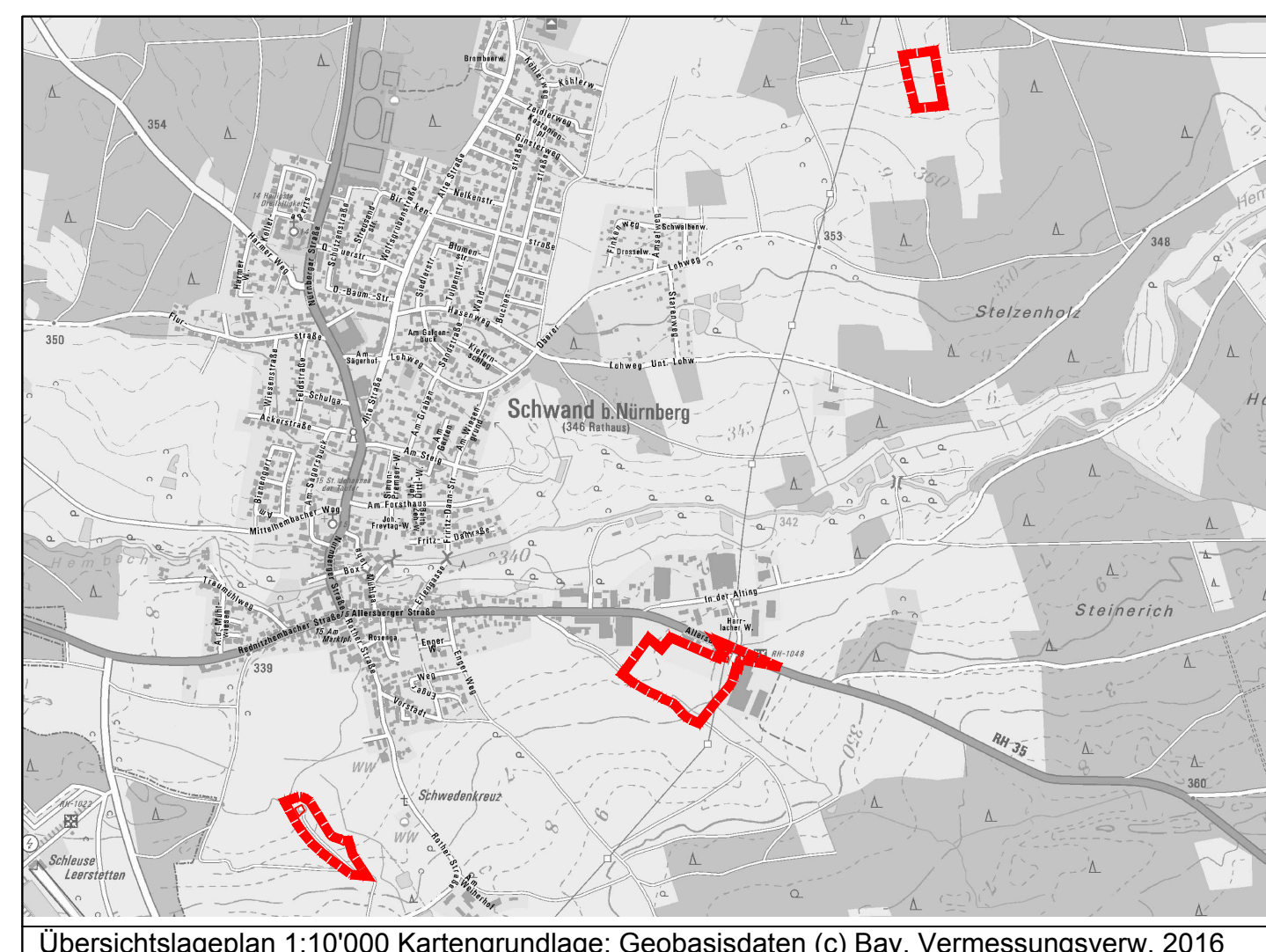
- Maßzahl in Metern
- geplante Grundstücksteilung
- Graben
- Altablagerungen
- Flurstücksgrenzen / Flurstücksummern
- bestehende Gebäude
- Bestand Abbruch: Trafostation
- Höhenschichtlinien mit Höhenangaben in Metern ü. NN

**PLANGRUNDLAGE**

- 437/3 Flurstücksgrenzen / Flurstücksummern
- bestehende Gebäude
- Bestand Abbruch: Trafostation
- Höhenschichtlinien mit Höhenangaben in Metern ü. NN

**HINWEISE:**

- 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 und 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.
- Für die Herstellung von Garagen und Stellplätzen ist die Stellplatzsatzung des Marktes Schwanstetten in der zum jeweiligen Zeitpunkt gültigen Fassung zu beachten.
- Beim Bau von Zisternen und Grauwasseranlagen besteht eine Meldepflicht gegenüber dem Gesundheitsamt. Die Anlagen müssen der DIN 1988 bzw. EN 1717 entsprechen und nach den Regeln der Technik ausgeführt werden. Die Anlagen sind von einem autorisierten Fachbetrieb abzunehmen.
- Bei der Versickerung von Niederschlagswasser sind die Vorschriften der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NVFrelV) und der technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser ins Grundwasser (TRENKWV) zu beachten.
- Die gemäß Satzung erforderlichen Pflanzmaßnahmen sind mit Angabe der Pflanzqualität in den jeweiligen Antragsunterlagen nachzuweisen.
- Die Errichtung von Bauwerken, technischen Anlagen, Sport- und Freizeitanlagen, Straßen, Park- und Lagerplätzen etc. im Baubeschränkungsbereich ist im Vorfeld von der Main-Donau-Netzgesellschaft zu prüfen.
- Notwendige Baumfällungen und Rodungen von Gehölzen sind ausschließlich im Zeitraum von Oktober bis Februar durchzuführen.
- Fledermausbäume dürfen lediglich im Oktober gefällt werden, ansonsten ist eine Ausnahme-genehmigung der höheren Naturschutzbehörde erforderlich.
- Zwischen Baumstandorten und Versorgungsleitungen ist gemäß DVGW Regelwerk Arbeitsblatt GW 125 „Baupflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ ein Abstand von 2,5 m einzuhalten.
- Bei Baupflanzungen im Näherungsbereich von Telekommunikationslinien ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßenbau und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 zu beachten.
- Für Anpflanzungen ist zum südlich des Plangebiets gelegenen Wirtschaftsweges ein Abstand von 2 Meter für Sträucher und eine Abstand von 3 m für Bäume einzuhalten.
- Bestand und Betrieb von bestehenden Telekommunikationsanlagen müssen gewährleistet sein.
- In Straßen und Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung von Telekommunikationsanlagen vor-zusehen.
- Bodenmaterial, das von den Grundstücken Flst.-Nm. 437, 437/0 und 438, Gemarkung Schwand entsorgt bzw. verwertet wird ist abfallrechtlich zu deklarieren und je nach Einstufung zu entsorgen.
- Die DIN-Vorschriften, auf die in den Festsetzungen und in der Begründung zu diesem Bebauungsplan verwiesen werden, sowie anderweitig im Bebauungsplan erwähnte Normen, Richtlinien, Regelwerke etc. sind bei der Marktgemeinde Schwanstetten, Rathausplatz 1, 90596 Schwanstetten, Zimmer 17 während der allgemeinen Dienststunden einzusehen.



Markt Schwanstetten  
Rathausplatz 1  
90596 Schwanstetten

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

Maßstab	Format	Freigabe	Datum	Plan Nr.
1:1000	DIN A0	Ausfertigung	19.12.2017	867-4
Projektierung		Planfassung		
Lena Beylich				

Rechtsverbindl. Fassung

