

### FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB, §§ 11 der Bauunverordnungsverordnung - BauUNVO)**
  - WA 1 1.1.3. Allgemeines Wohngebiet mit Nummerierung der Baugebietssteilfläche (§ 4 BauUNVO)
- 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauUNVO)**
  - 3.5. Baugrenze
- 4. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)**
  - 4.1. Flächen für den Gemeinbedarf
- 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)**
  - 7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
- 8. Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)**
  - 8. unterirdisch
- 9. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)**
  - 9. Grünflächen
  - Parkanlage
  - Spielplatz
- 10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 4 BauGB)**
  - 10.2. Umgrünung 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 zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)**
  - 13.1. Umgrünung 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. Anpflanzen: Gehölze (Pflanzvorschlag)
  - 13.2.2. Erhaltung: Bäume
- 15. Sonstige Planzeichen**
  - 15.3. Umgrünung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
  - 15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

### Darstellungen als Hinweis

- Flurstücksgrenzen, Flurstücksnummern und Bestandsgebäude
- Höhennlinien mit Höhenangaben in Metern über Normalhöhen Null (NN)
- Baubauvorschlag (Hauptgebäude und Garage bzw. Stellplätze)
- Vorschlag von Wegeverläufen durch öffentliche Grünflächen
- Vorschlag von Wasserleitungen durch öffentliche Grünflächen (Ableitung Niederschlagswasser in Versickerungsflächen)
- Vorschlag freizuhaltenen Grünflächen, zur potenziellen Erweiterung des Plangebiets
- Bemessung in Metern
- Schildfeld, gemäß RAS 06 freizuhalten

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
  - Es werden Allgemeine Wohngebiete (WA) nach § 4 BauUNVO festgesetzt. Die nach § 4 Abs. 3 BauUNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht ständige Gewerbetriebe, Gärtnerbetriebe sowie Tankstellen – werden gemäß § 1 Abs. 6 BauUNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- 2. Flächen für den Gemeinbedarf – GRZ und Grundfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)**
  - Es wird eine Fläche für den Gemeinbedarf (GB) mit der Zweckbestimmung Bildung (Aus- und Fortbildung, Spiel, Sport und soziale Zwecke) festgesetzt.
- 3. Maß der baulichen Nutzung – GRZ und Grundfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
  - 3.1 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 wird eine GRZ von 0,3 festgesetzt.
  - 3.2 In den allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt.
  - 3.3 In der Fläche für den Gemeinbedarf GB wird eine GRZ von 0,6 festgesetzt.
- 4. Maß der baulichen Nutzung – Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
  - 4.1 Die Oberkante des fertigen Fußbodens baulicher Anlagen im Erdgeschoss (OKFFB) darf eine Höhe von 0,3 m bezogen auf den Mittelpunkt der Straßenbegrenzungslinie nicht überschreiten.
  - 4.2 Die Wände (WH, bei Gebäuden mit Flachdach entspricht die WH der Oberkante des Gebäudes) von Wohngebäuden in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 darf einschließlich Kniestock eine Höhe von 6,5 m, gemessen an der Außenkante der Umfassungsmauer (Roh), von der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OKwa) bis zum Schnittpunkt mit der Dachhaut, nicht überschreiten.
  - 4.3 Die Firsthöhe (OK) der baulichen Anlagen in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 darf eine Höhe von 6,5 m, gemessen von der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OKwa) bis zum obersten Punkt der Geschossebene, nicht überschreiten. Staffeltürme, die im obersten Geschoss angeordnet sind, dürfen hierin abweichend eine Oberkante (OK) von bis zu 9,5 m aufweisen. Staffeltürme dürfen eine Grundfläche von 2/3 des darunter liegenden Geschosses nicht überschreiten und sind um mindestens 1,5 m von den Außenwänden des darunter liegenden Geschosses zurückzusetzen. Auf die Geschossebene des Geschosses unterhalb des Staffelturmes aufgesetzte Geländer und Brüstungen sind zulässig, dürfen jedoch eine Gesamthöhe von 1,2 m nicht überschreiten.
  - 4.4 Die Oberkante (OK) der baulichen Anlagen in den allgemeinen Wohngebieten WA 2 und 3 und in der Fläche für den Gemeinbedarf GB darf eine Höhe von 6,5 m, gemessen von der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OKwa) bis zum obersten Punkt der Geschossebene, nicht überschreiten. Staffeltürme, die im obersten Geschoss angeordnet sind, dürfen hierin abweichend eine Oberkante (OK) von bis zu 9,5 m aufweisen. Staffeltürme dürfen eine Grundfläche von 2/3 des darunter liegenden Geschosses nicht überschreiten und sind um mindestens 1,5 m von den Außenwänden des darunter liegenden Geschosses zurückzusetzen. Auf die Geschossebene des Geschosses unterhalb des Staffelturmes aufgesetzte Geländer und Brüstungen sind zulässig, dürfen jedoch eine Gesamthöhe von 1,2 m nicht überschreiten.
- 5. Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
  - 5.1 In den Allgemeinen Wohngebieten sowie in der Fläche für den Gemeinbedarf werden die überbaubaren Flächen mittels Baugrenzen nach § 23 Abs. 1 BauUNVO festgesetzt.
  - 5.2 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 3 sowie in der Fläche für den Gemeinbedarf wird eine offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauUNVO festgesetzt.
  - 5.3 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 wird eine abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauUNVO festgesetzt. Die Gebäudelänge darf eine Länge von 25 m nicht überschreiten.
  - 5.4 Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten; Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO findet keine Anwendung.
- 6. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**
  - 6.1 Die Errichtung von Stellplätzen, (Tief-)Garagen und Carports ist in den allgemeinen Wohngebieten ausschließlich in den gekennzeichneten Flächen für Nebenanlagen sowie innerhalb der Baugrenzen zulässig.
  - 6.2 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb der allgemeinen Wohngebiete sind Nebenanlagen gemäß § 14 BauUNVO zulässig, jedoch nur bis zu einer Grundfläche von max. 15 m<sup>2</sup> je Wohnung in Wohngebäuden.
- 7. Soziale Wohnraumerfordernisse (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)**
  - Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 2 sind pro Wohngebäude mindestens 30% der Wohnungen so zu errichten, dass sie mit Mitteln der sozialen Wohnraumerfordernisse gefördert werden können.
- 8. Regelung des Wasserabflusses - Flächenbefestigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)**
  - 8.1 Stellplätze und Zufahrten sind mit versickerungsfähigen Belägen, Abflussbewehr. 0,5, zu befestigen (z.B. Pflaster mit Rasenmulde, Rasengittersteine, Natursteinpflaster oder Drainpflaster).
  - 8.2 Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen Grundstück über die belebte Oberbodenschicht (z.B. über Mulden und/oder Riggeln) zu versickern bzw. in Zisternen zu sammeln. Ein Notüberlauf in die öffentliche Entwässerungseinrichtungen ist zulässig.
- 9. Nutzung erneuerbarer Energien (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 23 b BauGB)**
  - 9.1 Die nutzbaren Dachflächen der Hauptgebäude sind zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche). Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.
  - 9.2 Innerhalb der festgesetzten Grünflächen sind bauliche Anlagen zur Nutzung von Geothermie zulässig.
- 10. Höhenlage (§ 9 Abs. 3 BauGB)**
  - 10.1 Aufschütungen sind bis zum Maß der Höhenlage der geplanten Erschließungsstraße zulässig.
- 11. Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 und 25 BauGB)**
  - 11.1 Die nicht überbauten Grundstücksflächen, die nicht durch notwendige Strukturen (z.B. Kiestraufe) in Anspruch genommen werden, sind, soweit anderweitige Vorschriften oder Maßnahmen dem nicht widersprechen, dauerhaft als naturnahe und versickerungsfähige Vegetationsflächen anzulegen und zu gestalten. Gatteranlagen mit mineralischen Feststoffen sind unzulässig.
  - 11.2 Für die Bepflanzung sind vorrangig autochthone (standortheimische) oder klimangepasste Bäume und Sträucher zu verwenden. Grundsätzlich unzulässig sind landschaftsraumtypische Koniferen und Hecken aus Nadelgehölzen, sowie Nadelbäume.
  - 11.3 Als Flachdach, bzw. auch als Pultdach in der Baugebietsfläche WA 3, ausgebildete Dachflächen von Hauptgebäuden sowie Dachflächen von Garagen/Carports sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen. Für die Dachbegrünung ist ein Substrataufbau von mindestens 10 cm vorzusehen, der mit einer standortgerechten Gräser-, Sedum- oder Kräutermischung anzulegen ist. Vorstehende Festsetzung zur Dachbegrünung findet keine Anwendung auf:
    - Teilflächen von Flachdächern, die mit Bauteilen der technischen Gebäudeausrüstung, Notentwässerungsöffnungen u. ä. belegt sind,
    - Flachdächer technischer Bauwerke wie z.B. Lüftungsbearbeitungen, Lüftungsanlagen, etc.,
    - Terrassenüberdachungen, Hauseingangsüberdachungen und Wintergärten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauUNVO.
  - 11.4 In den allgemeinen Wohngebieten und Gemeinbedarfsgeländen sind je angfangener 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein Laub- oder Obstgehölz gemäß Artenliste „Durchgrünung“ zu pflanzen, zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei Ausfall gleichwertig zu ersetzen. Die Standorte sind frei wählbar. Zwischen den Bäumen wird ein Pflanzabstand von mind. 8 m empfohlen. Die Anpflanzung der Gehölze muss spätestens in der auf die Baufertigstellung folgenden Pflanzperiode erfolgen.
- Artenliste „Durchgrünung und Ortsrandgrünung“:**
  - Laubbäume – Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt; Stammumfang: 12-14 cm, Vorkommensgebiet 5.1 „Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkisches Becken“
    - Acer campestre Feldahorn
    - Acer pseudoplatanus Bergahorn
    - Carpinus betulus Roter Hartnagel
    - Cornus sanguinea Hasel
    - Corylus avellana Färsel
    - Crataegus laevigata Zweigflügler Weißdorn
    - Crataegus monogyna Eingrifflicher Weißdorn
    - Juglans regia Walnus
    - Prunus padus Traubenkirsche
    - Prunus pyrastor Wild-Birne
    - Salix alba Silberweide
    - Sorbus aucuparia Echte Eberesche
    - Sorbus aria Gewöhnliche Mehlbeere
    - Sorbus torminalis Elsbeere
  - Obstbäume – Hoch- oder Halbstämme, Stammumfang 10-12 cm, Regional übliche Sorten sind zu bevorzugen.
  - Sträucher – Mindestpflanzqualität: Heister, 2-3 Triebe, 2 x verpflanzt, 50-100 cm, Vorkommensgebiet 5.1 „Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkisches Becken“
    - Acer campestre Feldahorn
    - Carpinus betulus Bergahorn
    - Cornus sanguinea Roter Hartnagel
    - Corylus avellana Hasel
    - Crataegus laevigata Zweigflügler Weißdorn
    - Crataegus monogyna Eingrifflicher Weißdorn
    - Elaeagnus angustifolia Gew. Pfaffenhütchen
    - Fraxinus excelsior Faulbaum
    - Ligustrum vulgare Liguster
    - Lonicera xylosteum Rote Heckenkirsche
    - Rhamnus cathartica Kreuzdorn
    - Ribes-und-crispa Stachelbeere
    - Rosa canina Hundrose
    - Salix alba Silberweide
    - Salix purpurea Purpur-Weide
    - Sambucus nigra Schwarzer Holunder
    - Sambucus racemosa Traubenholunder
    - Viburnum lantana Holziger Schneeball
    - Viburnum opulus Wasser-Schneeball
    - Pyrus pyrastor Wild-Birne
- 11.5 Den Bauantragsunterlagen ist ein Freilichgestaltungsplan beizulegen.
- 11.6 Innerhalb der für „Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft“ festgesetzten Fläche ist auf einer Breite von 9 m dauerhaft eine Ortsrandgrünung zu etablieren. Innerhalb der festgesetzten Flächen wird die Errichtung eines Rad- und Fußweges sowie die Nutzung der Fläche für die Regulierung des Oberflächenabflusses als zulässig festgesetzt.

### VERFAHRENSVERMERKE

- 1) Der Marktgemeinderat des Marktes Schwanstetten hat in der Sitzung vom 15.12.2020 die Aufstellung des Bebauungsplans „Oberlohe“ 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 „Oberlohe“ in der Fassung vom 25.10.2022 hat in der Zeit vom ..... bis 16.01.2023 stattgefunden.
- 3) Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans „Oberlohe“ in der Fassung vom 25.10.2022 hat in der Zeit vom ..... bis 16.01.2023 stattgefunden.
- 4) Zum Entwurf des Bebauungsplans „Oberlohe“ 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 „Oberlohe“ in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgestellt.
- 6) Der Markt Schwanstetten hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom ..... den Bebauungsplan „Oberlohe“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.
- 7) Die Regierung/Landratsamt ..... hat den Bebauungsplan „Oberlohe“ mit Bescheid vom ..... AZ ..... gemäß § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt.
- 8) Ausgefertigt
- 9) Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans „Oberlohe“ wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

### HINWEISE

- 1. Bodendenkmäler**

Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG: Art. 8 Abs. 1 BayDSchG: 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 bereitet 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 BayDSchG: 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 freibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
- 2. Entwässerungssatzung**

Die Bestimmungen der Satzung für die öffentliche Entwässerungseinrichtung des Marktes Schwanstetten (Entwässerungssatzung – EVS) in ihrer jeweils gültigen Fassung sind einzuhalten.
- 3. Schallimmissionschutz**

Für den Bebauungsplan wurde von Messinger + Schwarz, Bauphysik-Ingenieur-Gesellschaft mbH, Rickerdorfer Straße 57, 90559 Röthenbach a. d. Pongitz, eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Der erarbeitete gutachtliche Bericht Nr. 2767B in der Fassung vom 09.01.2024 liegt der Begründung des Bebauungsplanes bei. An den neu geplanten Wohngebäuden wird teilweise der für den Verkehrslärm heranzuziehende ORW nachts von 45 dB(A) um ca. 3 dB(A) durch den Anliegerverkehr überschritten. Aktive Schallschutzmaßnahmen sind nicht möglich, es wird empfohlen die Schallschirmung, soweit möglich, auf der straßenabgewandten Seite zu situieren. Aufgrund der niedrigen Beurteilungspegel sind besondere Nachweise zum passiven Schallschutz nicht nötig.

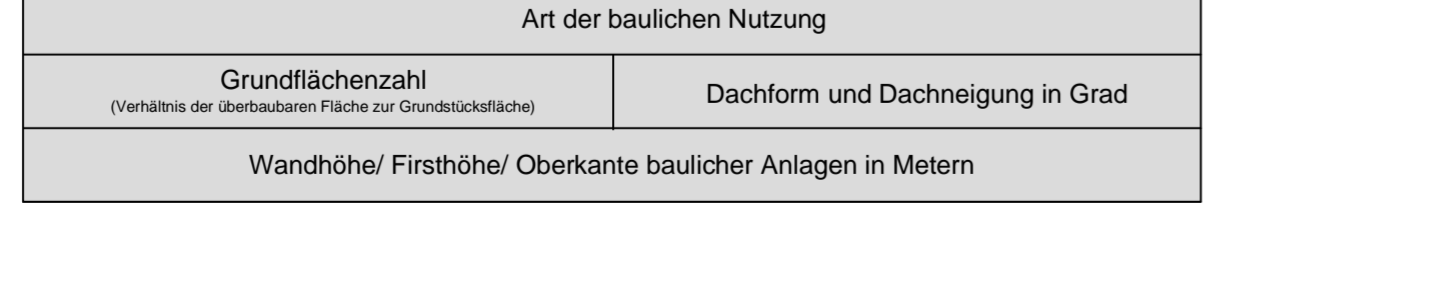
**Markt Schwanstetten**  
Rathausplatz 1  
90596 Schwanstetten

**Bebauungsplan Nr. 18**  
"Oberlohe"  
mit integriertem Grünordnungsplan

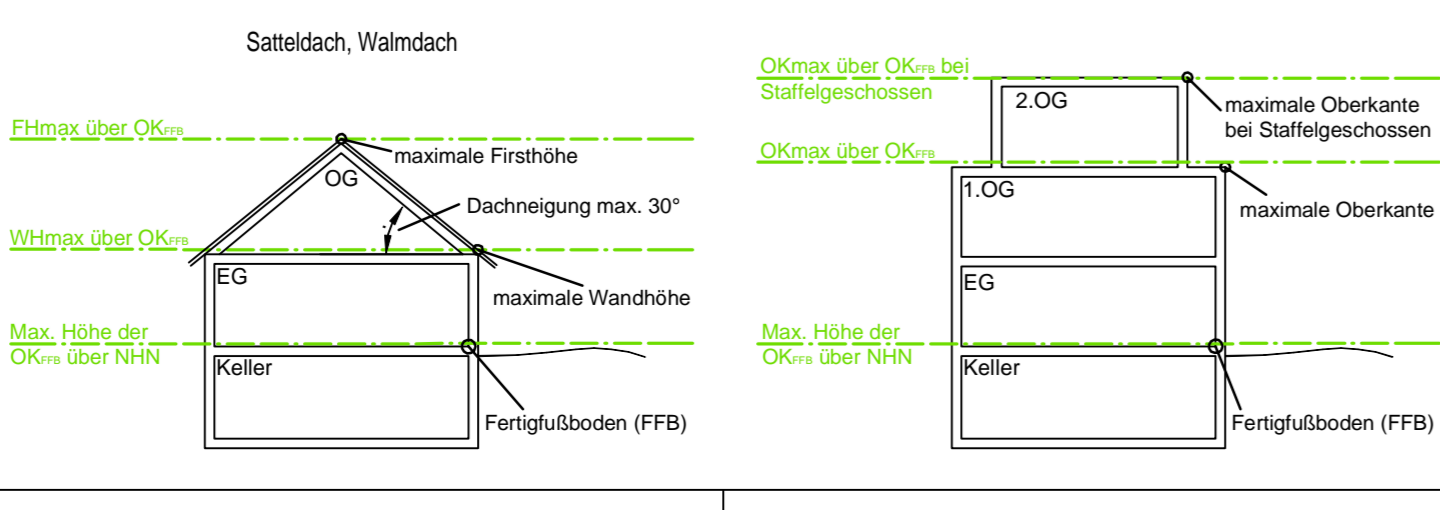
Format	letzte Änderung	Datum der Planfassung	Plan-Nr.
DIN A0	17.12.2024	29.10.2024	1131-2
Entwurf			
Unterschrift des Planers:			
TB MARKERT Stadtplaner - Landschaftsarchitekten			

**PRÄAMBEL**  
Der Markt Schwanstetten erlässt aufgrund § 2 Abs. 1, § 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3624), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. I Nr. 6), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauUNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. I Nr. 6), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der geltenden Fassung und des Art. 23 der Gemeindeförderung für den Freistaat Bayern (GOF) in der geltenden Fassung den Bebauungsplan „Oberlohe“ für den Bereich südlich der Sperbersicher Straße und östlich der Grundschule Schwanstetten als Satzung.

### Erläuterung Nutzungsschablone:



### Erläuterung Regelbeispiele:



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