

7. **Grünordnung**
- 7.1 Beginn der Bauarbeiten und Gehölzentfernungen nach Beendigung der Vogelbrutzeit ab Oktober und vor Beginn der Brutzeit Ende Februar.
- 7.2 Die als zu erhalten festgesetzten Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei Ausfall gleichwertig zu ersetzen.
- 7.3 Innerhalb der als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzten Fläche sind mindestens 7 Bäume entsprechend der Artenliste der Begründung zu pflanzen. Es gelten die Mindestpflanzqualitäten der Artenliste. Zwischen den Bäumen ist ein Pflanzabstand von mind. 8 m sowie zwischen Sträuchern von mind. 1 m einzuhalten.
- 7.4 Nicht überbaubare Flächen der bebauten Grundstücke sind bis auf Erschließungs- und Stellplatzflächen als Bodendeckflächen mit standortgerechter Einsatz sowie mit Gehölsen der Artenliste der Begründung anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die nicht mit Gehölsen bepflanzten Bereiche sind mit einer Gras-/Kräutermischung anzusäen und extensiv zu bewirtschaften.
- 7.5 Dachflächen sind als extensive Gründächer auszubilden. Die durchwurzelbare Substratschicht muss mindestens 8 cm betragen. Hiervon ausgenommen bleiben Flächen, die von Photovoltaikanlagen überstellt sind, Dachterrassen sowie die Abdeckungen von technischen Aufbauten.
- 7.6 Die grünordnerischen Maßnahmen sind spätestens in der nächsten Pflanzperiode nach Fertigstellung der Baumaßnahmen umzusetzen.
- 7.7 Als Leuchtmittel im Außenraum sind ausschließlich LED-Leuchtmittel mit einer warm-weißen Lichttemperatur (< 2700 K; λ > 540 nm) zu verwenden. Leuchten sind vollständig geschlossen und mit nach unten gerichtetem Lichtkegel auszuführen; der Abstrahlwinkel ist auf das notwendige Maß zu beschränken. Beleuchtungen von Außenanlagen sind im Nachtzeitraum (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) auf das zwingend notwendige Maß zu reduzieren.
8. **Eingriffs- /Ausgleichsregelung, walddrehtlicher Ausgleich**
- 8.1 Für Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild besteht ein Ausgleichsbedarf von 38.162 Wertpunkten
- 8.2 Dem Eingriff wird eine 8.655 m² große Teilfläche der planexternen Ausgleichsfläche auf den Grundstücken Fl. Nrn. 374 und 374/3 der Gemarkung Schwand zugewiesen (Gesamtgröße der Ausgleichsfläche 11.768 m²). Als Maßnahme ist eine flächengleiche Ersatzaufforstung vorzunehmen. Durch die Umsetzung können 82.376 Wertpunkte regeneriert werden. Es verbleibt ein Ausgleichsüberschuss in Höhe von 44.214 Wertpunkten.
9. **Boden und Wasser**
- 9.1 Der gewachsene Bodenaufbau ist überall dort zu erhalten, wo keine baulichen Anlagen errichtet werden und auch sonst keine nutzungsbedingte Überprägung der Oberfläche geplant bzw. erforderlich ist.
- 9.2 Unverschmutztes Niederschlagswasser von Belagsflächen ist auf dem jeweiligen Grundstück breitflächig über die belebte Oberbodenzone zu versickern
- 9.3 Für die Speicherung des auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist eine Zisterne mit ... Fassungsvermögen zu errichten.
- 9.4 Stellplätze auf den Grundstücken sind versickerungsfähig (z.B. als Rasengittersteine Drainpflaster oder Pflaster mit breiten Rasenfugen) auszubilden.
- 9.5 Niederschlagswasser darf nicht auf die öffentliche Verkehrsfläche entwässert werden.

VERFAHRENSVERMERKE

- 1) Der Marktgemeinderat des Marktes Schwanstetten hat in der Sitzung vom 27.09.2022 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 19 „Feuerwehrzentrale“ 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. 19 „Feuerwehrzentrale“ 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. 19 „Feuerwehrzentrale“ in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
- 4) Zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 19 „Feuerwehrzentrale“ 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. 19 „Feuerwehrzentrale“ 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 Marktgemeinderates vom den Bebauungsplan Nr. 19 „Feuerwehrzentrale“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Markt Schwanstetten, den

(Siegel)

(Robert Pfann, 1. Bürgermeister)

7) Ausgefertigt

Markt Schwanstetten, den

(Siegel)

(Robert Pfann, 1. Bürgermeister)

8) Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan Nr. 19 „Feuerwehrzentrale“ wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 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.

Markt Schwanstetten, den

(Siegel)

(Robert Pfann, 1. Bürgermeister)

PRÄAMBEL

Die Marktgemeinde Schwanstetten erlässt aufgrund § 2 Abs. 1, § 9,10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1353), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), des Art. 81 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. 19 „Feuerwehrzentrale“ für den Bereich Schwand 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 1:500 und
2. Textlichen Festsetzungen

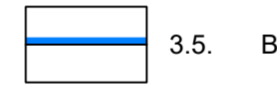
§ 3

Inkrafttreten

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

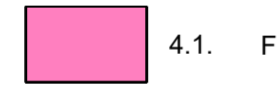
FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)



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



Feuerwehr



Öffentliche Verwaltungen

6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



6.1. Straßenverkehrsflächen

12. Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)



Waldausgleich

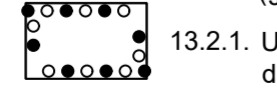
13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)



13.1. 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 für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a, Nr. 25b und Abs. 6 BauGB)

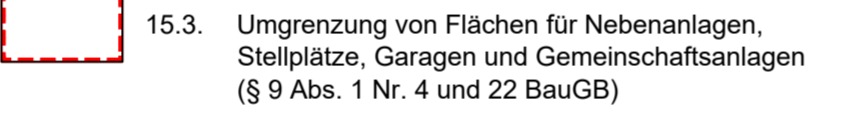


13.2.2. Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b und Abs. 6 BauGB)

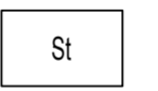


13.3. Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes (§ 9 Abs. 6 BauGB und § 22 BNatSchG)

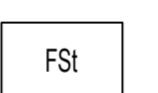
15. Sonstige Planzeichen



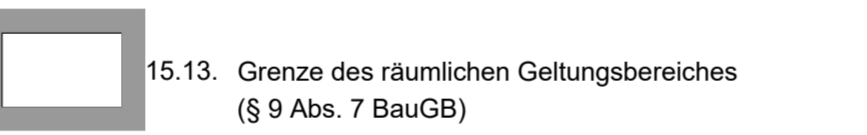
15.3. Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)



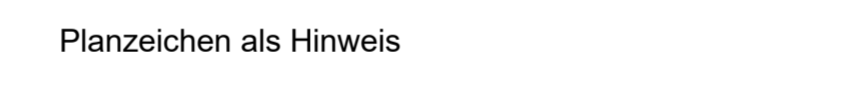
Stellplätze



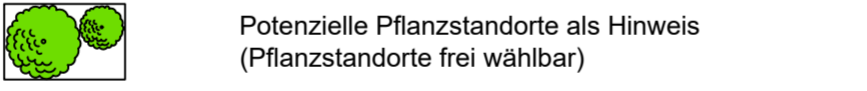
Fahrradstellplätze



15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)



Planzeichen als Hinweis



Potenzielle Pflanzstandorte als Hinweis (Pflanzstandorte frei wählbar)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Festgesetzt wird eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ sowie eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Erweiterung Feuerwehr/ Grüngut-sammelplatz“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB.

1.2 Innerhalb der als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ festgesetzten Fläche ist ausschließlich die Errichtung eines Feuerwehrgebäudes mit Räumen für Einsatz, Ausbildung und Verwaltung, Lager, Werkstatt, eine Schlauchwanne, ein Übungsturm, eine Waschküche sowie eine Fahrzeughalle für Einsatzfahrzeuge zulässig. Zulässig sind bauliche bzw. technische Nebenanlagen, die der Feuerwehrrnutzung dienen (Fahrzeugauswachte, Einhausungen oder Lagereinrichtungen).

1.3 Innerhalb der als Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Erweiterung Feuerwehr/ Grüngut-sammelplatz“ festgesetzten Flächen ist ausschließlich die Errichtung von baulichen Anlagen, welche der Erweiterung der Feuerwehrzentrale oder dem Sammeln von Grünschnittgut dienen zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Die Grundflächenzahl wird mit 60 vom Hundert festgesetzt (GRZ 0,6).

2.2 Innerhalb der als Flächen für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung „Erweiterung Feuerwehr/ Grüngut-sammelplatz“ festgesetzten Flächen beträgt die zulässige Grundflächenzahl 40 vom Hundert (GRZ 0,4).

2.3 In den Gemeinbedarfsflächen darf die Höhe des fertigen Fußbodens eine Höhe von 0,3 m bezogen auf die natürliche Geländeoberfläche nicht überschreiten.

2.4 Die innerhalb der Gemeinbedarfsflächen maximal zulässigen Gebäudehöhen werden mittels Planeinschrieb festgesetzt. Unterer Bezugspunkt ist die festgesetzte maximale Höhe des Erdschossfußbodens.

3. Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

3.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mittels Baugrenzen nach § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO sind einzuhalten.

3.2 Außerhalb der bebaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO mit einer Grundfläche von jeweils bis zu 200 m² zulässig.

4. Immissionsschutz

4.1 Wird ggf. im weiteren Verfahren ergänzt

5. Stellplätze

5.1 Innerhalb der als Flächen mit Zweckbestimmung Feuerwehr festgesetzten Flächen sind Stellplätze ausschließlich innerhalb der als Fläche für Nebenanlagen mit Zweckbestimmung Stellplätze festgesetzten Flächen zulässig.

5.2 Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ sind Stellplätze gemäß der anzuwendenden DIN 14092-1 „Feuerwehrrhäuser – Teil 1: Planungsgrundlagen“ in ihrer Anzahl nachzuweisen und herzustellen.

PLANEXTERNE AUSGLEICHSFLÄCHE M 1:2000

Fist. Nrn. 374 und 274/3 jeweils Gemarkung Schwand



HINWEISE

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

2. Aufschüttungen und Abgrabungen, Bodenschutz: Bei Aufschüttungen und Abgrabungen sind die bau-, bodenschutz- und abfallrechtlichen Vorgaben einzuhalten. Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden (§ 1a Abs. 2 BauGB). Der natürliche Bodenaufbau soll dort erhalten bleiben, wo keine Eingriffe in den Boden erfolgen.

Bodenaushubmaterial soll möglichst in seinem natürlichen Zustand erhalten und direkt im Baugebiet durch Umlagerung und Wiederverwendung wiedereingesetzt werden. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) ist nach den materiellen Vorgaben der §§ 6-8 BBodSchV zu verwerten; bei einer Entsorgung sind die Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) zu beachten. Der belebte Oberboden und kulturfähige Unterboden ist zu schonen, bei Baumaßnahmen getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und wieder seiner Nutzung zuzuführen. Für Auffüllungen ist nur unbelastetes Material zu verwenden (Verhinderung schädlicher Bodenveränderungen). Bei Einsatz von Recyclingbaustoffen und belastetem Bodenaushub ist die Ersatzbaustoffverordnung anzuwenden.

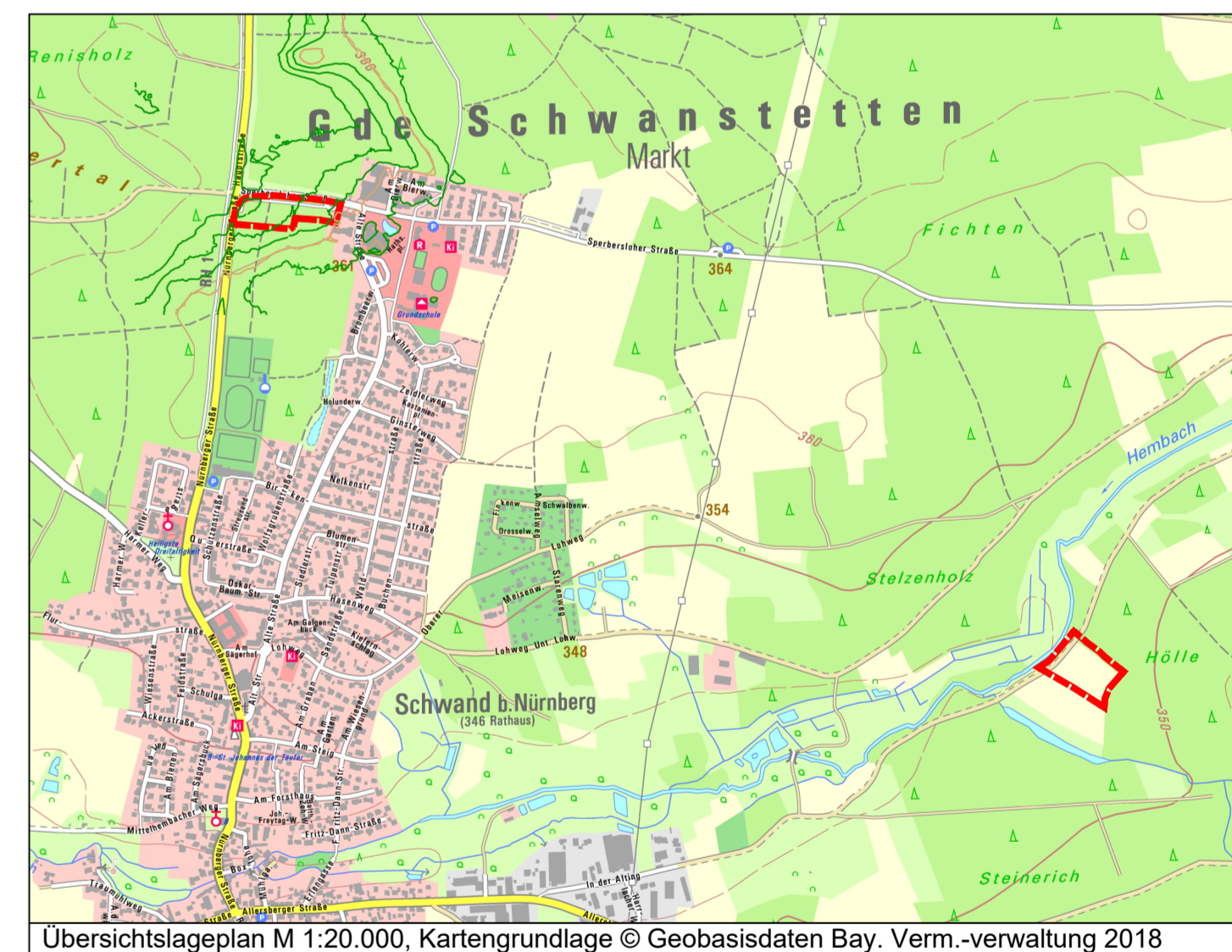
Um Verdichtungen vorzubeugen, soll das Gelände nur bei trockenen Boden- und Witterungsverhältnissen befahren werden.

3. Altlastenverdachtsfälle: Sollten bei Ausubarbeiten organoleptische oder sonstige Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Roth und das Wasserwirtschaftsamt Nürnberg zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG) und das weitere Vorgehen abzustimmen.

4. Die DIN-Vorschriften, auf welche in den Festsetzungen und in der Begründung zu diesem Bebauungsplan verwiesen wird, sowie anderweitig im Bebauungsplan erwähnte Normen, Richtlinien, Regelwerke, etc. sind bei der Gemeinde Schwanstetten, Rathausplatz 1, 90596 Schwanstetten während der allgemeinen Dienststunden einzusehen.

5. Die zeichnerische Darstellung ist zur Maßnahme nur bedingt geeignet. Abweichungen bei der Vermessung im Gelände sind möglich.

6. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist zwischen den Punkten A-B-C-D-E-F-G-H sowie zwischen den Punkten I-J-K-L zugleich Straßenbegrenzungslinie.



Markt Schwanstetten
Rathausplatz 1
90596 Schwanstetten

Bebauungsplan Nr. 19 Schwanstetten "Feuerwehrzentrale" mit integriertem Grünordnungsplan

Format	letzte Änderung:	Datum der Planfassung:	Plan Nr.:
DIN A1	09.07.2025	11.07.2025	1295 - 1
TB MARKERT Stadtplaner * Landschaftsarchitekt PartG mbB Brahm, Fleischerhauer, Merz Bearbeitung: Matthias Fleischerhauer Anna Kuschick Nicolas Schwallier		Planfassung: Unterschrift des Planers: Vorentwurf	
Pflanzentwurf Str. 34 90459 Nürnberg Amtsgericht Nürnberg PR 286 USt-IdNr. DE31589497		Tel. (0911) 999876-0 Fax (0911) 999876-54 info@tb-markert.de https://www.tb-markert.de	
TB MARKERT Stadtplaner · Landschaftsarchitekten			