

# FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs.2 Nr.1, § 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)
  - WA** 1.1.3. Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
  - 3.5. Baugrenze
- Füllschema der Nutzungsschablone
- Art der baulichen Nutzung
  - GRZ 0,4 Grundflächenzahl, z.B. 0,4
  - WH max Firsthöhe maximale Wandhöhe, z.B. 9,0 m
  - FH max maximale Firsthöhe, z.B. 12,5 m
  - Grundflächenzahl GRZ

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

- 6.1. Straßenverkehrsflächen
- 6.2. Straßenbegrenzungslinie
- 6.3. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
  - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

# 9. Grünflächen (§ 5 Abs.2 Nr.5 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)

9. öffentliche Grünflächen

# 13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und 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, 25 und Abs.6, § 40 Abs.1 Nr.14 BauGB)

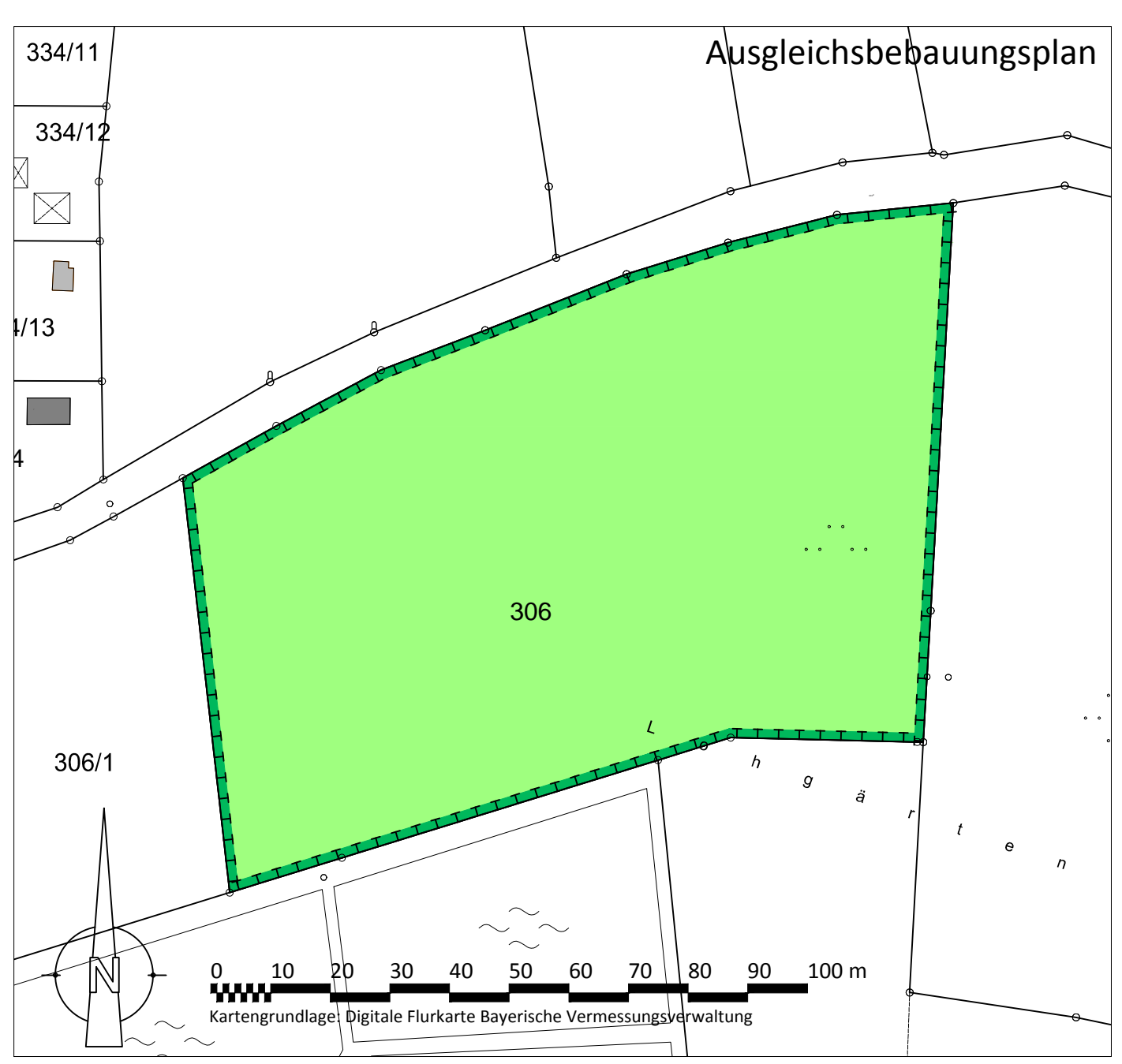
- 13.1. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs.2 Nr.10 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.20 und Abs.6 BauGB)
  - Anpflanzen: Bäume
- 13.2.2. Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern (§ 9 Abs.1 Nr.25b, Abs.6 und § 41 Abs.2 und § 213 BauGB)
  - Erhaltung: Bäume

# 15. Sonstige Planzeichen

- 15.3. Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB)
- 15.6. Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs.1 Nr.24 und Abs.4 BauGB)
  - X = Lärmpegelbereich III
  - Y = Lärmpegelbereich II
- 15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BauGB)

# DARSTELLUNGEN ALS HINWEIS (ohne Festsetzungscharakter)

- Hauptgebäude, Nebengebäude (Bestand)
- vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
- Maßzahl in Metern
- Sichtdreieck
- Plangrundlage
- 187
- Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummer



## SATZUNG

Die Marktgemeinde 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 Art. 1 Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechtes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) 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 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748) 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. 13 Leerstetten „Südlich Schwabacher Straße“ 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.

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung**
  - Festgesetzt werden Allgemeine Wohngebiete (WA) gemäß § 4 BauNVO.
  - In den Allgemeinen Wohngebieten werden die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) als unzulässig festgesetzt.
- Maß der baulichen Nutzung, Bauweise**
  - Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mittels Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO sind einzuhalten; Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO findet keine Anwendung.
  - Die zulässige Grundflächenzahl beträgt 40 vom 100 (GRZ 0,4).
  - Festgesetzt wird eine abweichende offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO. Die Länge von Einzel- und Doppelhäusern darf eine Länge von 20 m Länge, die Länge von Hausgruppen eine Länge von 35 m nicht überschreiten.
  - Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 darf die Wandhöhe von Hauptbaukörpern eine Höhe von 9,0 m bezogen auf die natürliche Geländeoberfläche nicht überschreiten, gemessen an der Außenseite der Umfassungsmauer (roh) bis zum Schnittpunkt Dachhaut. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2, 3, 4, 5 und 6 darf die Wandhöhe von Hauptbaukörpern eine Höhe von 7,0 m, bezogen auf die natürliche Geländeoberfläche nicht überschreiten, gemessen an der Außenseite der Umfassungsmauer (roh) bis zum Schnittpunkt Dachhaut.
  - Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 darf die Firsthöhe von Hauptbaukörpern eine Höhe von 12,5 m bezogen auf die natürliche Geländeoberfläche nicht überschreiten. In den Allgemeinen Wohngebieten 2, 3, 4, 5 und 6 darf die Firsthöhe von Hauptbaukörpern eine Höhe von 10,5 m bezogen auf die natürliche Geländeoberfläche nicht überschreiten. Untergeordnete Bauteile, die diese Höhe überschreiten, sind zulässig.
  - Die Wandhöhe von Garagen, Carports und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO darf eine Höhe von 3 m bezogen auf die natürliche Geländeoberfläche nicht überschreiten, gemessen an der Außenseite der Umfassungsmauer (roh) bis zum Schnittpunkt Dachhaut.
- Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 BayBO**
  - Dachflächen eines Gebäudes sind mit einer einheitlichen Dachneigung auszubilden. Die zulässige Dachneigung muss zwischen 10° und 51° bezogen auf die Horizontale betragen. Garagen und Nebengebäude sind in Form, Neigung und Deckung dem Hauptbaukörper anzupassen. Dächer von Garagen, überdachten Stellplätzen und von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO können alternativ als begrüntes Flachdach (Dachneigung max. 5 Grad bezogen auf die Horizontale) ausgebildet werden.
  - Dachaufbauten: Als untergeordnete Dachaufbauten sind je Gebäude entweder Schlepplgauben oder stehende Gauben zulässig. Die Anzahl der Dachgauben je Dachfläche wird auf zwei begrenzt. Die Breite der zulässigen Gauben darf eine Breite von jeweils 1,5 m nicht überschreiten. Dachaufbauten sind ausschließlich ab einer Dachneigung von 38° bezogen auf die Horizontale zulässig. Zwerchgiebel sind mit einer maximalen Breite von 1/3 der Traufwandlänge zulässig.
  - Dachüberstände: Der Dachüberstand darf an der Traufe, waagrecht gemessen, eine Tiefe von 0,5 m, am Ortsgang eine Tiefe von 0,3 m nicht überschreiten. Bei Walmd- und Zeltedächern ist ein Dachüberstand von 0,5 m Tiefe, waagrecht gemessen, an allen 4 Seiten zulässig.
  - Der Dachfirst ist über die Längsseite der Gebäude auszubilden.
  - Im Baugebiet sind ausschließlich Dacheindeckungen aus roten, braunen und anthrazitfarbenen Dachsteinen zulässig. Auf allen Dächern sind anstelle von Dacheindeckungen auch extensiv begrünte Dächer zugelassen.
  - Fassaden sind als verputzte Fassaden in gedeckten erdigen Farben zu gestalten. Ebenfalls zulässig sind Holzverkleidungen in naturbelassener Form oder in hellen Farben sowie regionaltypischer Sandstein. Unzulässig sind grelle Farbtöne.
  - Bauliche Einfriedungen sind als offene Einfriedungen (Zäune) auszuführen. Mauern, Dammschüttungen, Erdwälle und Auffüllungen zur Einfriedung sind unzulässig. Die Höhe der baulichen Einfriedungen darf eine Höhe von 1,2 m bezogen auf die endgültige Geländeoberfläche nicht überschreiten. 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.
  - Doppelhäuser und Hausgruppen sind mit einheitlichen Dachneigungen und -eindeckungen, Trauf- und Firsthöhen auszubilden. Doppelhäuser und Hausgruppen sind mit gleichen Fassadenmaterialien für die geschlossenen Anteile der Außenwände auszubilden.
- Grünordnung**
  - Die als zu erhaltend festgesetzten Bäume und Gehölzgruppen sind im Baugebiet gemäß DIN 18920 dauerhaft zu schützen und zu pflegen.
  - Im Allgemeinen Wohngebiet ist je angefangener 250 m² Grundstücksfläche mindestens ein heimischer Obst- oder Laubbaum gemäß Artenliste A) der Begründung zu pflanzen.
  - Entlang der westlichen sowie südlichen Grenze des räumlichen Geltungsbereiches ist eine Ortsrandbegrünung als geschlossene dreireihige Baum- und Strauchhecke in einer Tiefe von mind. 4,50 m zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Es sind ausschließlich bodenständige, heimische Gehölze zu verwenden.

- Je angefangener 250 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein heimischer Obst- oder Laubbaum der I. Wuchsklasse oder zwei Obst- oder Laubbäume der II. Wuchsklasse gemäß Artenliste A) zu pflanzen sowie verpflanzte mehrtriebige Sträucher gemäß Artenliste B) im Halbverband von 1,5 m x 1,5 m zu pflanzen. Die Mindestpflanzqualität muss der Artenliste entsprechen. Die Pflanzmaßnahmen sind spätestens ein Jahr nach Abschluss der Erschließungsmaßnahmen herzustellen.
- Für das Anpflanzen von Gehölzen innerhalb der Straßenverkehrsfläche sind die Arten gemäß Artenliste A) und B) zu verwenden.
- Für die zu pflanzenden Einzelbäume innerhalb der Straßenverkehrsfläche sind jeweils Baumscheiben mit einer Mindestgröße von 6 m² vorzusehen. Die Baumscheiben sind vor einem Befahren und Reparieren durch motorisierte Fahrzeuge zu sichern. Für jeden anzupflanzenden Baum innerhalb der Straßenverkehrsfläche ist ein Wurzelraum von mindestens 12 m² vorzusehen.
- Fensterlose Gebäudeteile mit einer Breite von mehr als 3,5 m sind mit einer Wandbegrünung zu versehen; es sind die Pflanzen der Artenliste C) der Begründung zu verwenden.
- Abgänge Gehölze sind in der jeweils folgenden Pflanzperiode zu ersetzen.
- Für die Bauvorhaben auf den privaten Grundstücksflächen sind den Unterlagen zum Baugenehmigungsverfahren bzw. zur Genehmigung im Freistellungsverfahren jeweils Freiflächengestaltungspläne beizufügen.

## 5. Wasserhaushalt

- Eine übermäßige Versiegelung der privaten Grundstücksflächen ist zu vermeiden. Stellplätze, Zufahrten und Wege sind versickerungsfähig (z.B. als Drainpflaster) auszubilden. Alternativ können Mulden und/oder Rigolen zur Versickerung vorgesehen werden.
- Öffentliche Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen (Rasengittersteine, Pflaster mit breiten Rasenfugen) zu versehen.
- Unversichertes Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen Grundstück zurückzuhalten und zu versickern.

## 6. Immissionsschutz

- Innerhalb der als Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes festgesetzten Flächen „X“ und „Y“ sind die Umfassungsbauwerke (Wände, Fenster, Türen, Dächer, etc.) von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen entsprechend den Anforderungen der nachfolgend zugeordneten Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109 auszuführen.
- Fläche „X“: Lärmpegelbereich III  
Fläche „Y“: Lärmpegelbereich II

## 7. Kompensation naturschutzfachlicher Eingriffe

Dem naturschutzfachlichen Eingriff in Natur- und Landschaft wird die bereits vollzogene Ausgleichsmaßnahme auf der Ausgleichsfläche Flst.-Nr. 306, Gmkg. Schwand aus dem Ökokonto des Markt Schwanstetten zugeordnet. Die Ausgleichsfläche ist aus dem Ökokonto auszubuchen und an das Bayerische Ökofächerkataster zu melden. Weitere Angaben sind der Begründung des Bebauungsplans zu entnehmen.

## 8. Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i. S. v. § 44 Abs. 5 BNatSchG)

- CEF 1:** Es sind mindestens 3 Lerchenfenster (jeweils 20 m²) auf dem Grundstück Flst.Nr. XY, Gmkg. YZ anzulegen.
- CEF 2:** Auf dem Grundstück Flst.Nr. XY, Gmkg. YZ ist für Rebhühner und Wachteln ein Ackerrandstreifen mit einer Mindestbreite von 3 m anzulegen. Die Mahd dieser Fläche hat erst nach dem 1. August zu erfolgen. Wenn der Streifen auch weiterhin ackerbaulich bestellt wird (kein Mais) ist die Reihendichte auf die Hälfte zu reduzieren und die Stoppelbrache ist über den Winter zu erhalten.

## HINWEISE

- Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches ist zwischen den Punkten A-B-C-D zugleich Straßenbegrenzungslinie.
- Die drei Stichstraßen nach Westen sowie die Stichstraße nach Osten können durch die Fahrzeuge der Müllentsorgung nicht angefahren werden. Diejenigen Grundstückseigentümer bzw. Nutzer, deren Grundstücke ausschließlich eine Grundstückszufahrt zu diesen Stichstraßen haben müssen die Abfall- und Wertstoffbehälter am jeweiligen Abholtermin an der in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Straße oder/am Sammelplatz im Süden abstellen.
- Auf den Grundstücken entlang der westlichen Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans ist eine Schmutzwasserentsorgung für Kellergeschosse im Freispiegel nicht möglich. Es wird darauf hingewiesen, dass ggf. Abwasserbebaunlagen erforderlich werden.
- Für die Errichtung von Garagen und Stellplätzen ist die örtliche Garagen- und Stellplatzsatzung (GaStS) vom 17. Dezember 2008 zu beachten
- Für Pflanzungen ist autochthones Pflanzmaterial (aus ortsnahen Wildbeständen stammendes) zu verwenden. Die Pflanzqualität muss den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen der Forschungsanstalt für Landesentwicklung und Landschaftsbau e.V. (FL) entsprechen.
- Pflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
- Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde 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.
- Bei der Versickerung von Niederschlagswasser sind die Vorschriften der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung i. V. m. technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGV) zu beachten.

## VERFAHRENSVERMERKE

- Der Marktgemeinderat des Marktes Schwanstetten hat in der Sitzung vom 29. April 2014 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 13 Leerstetten „Südlich Schwabacher Straße“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekanntgemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 13 Leerstetten „Südlich Schwabacher Straße“ in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 13 Leerstetten „Südlich Schwabacher Straße“ in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
- Zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 13 Leerstetten „Südlich Schwabacher Straße“ in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 13 Leerstetten „Südlich Schwabacher Straße“ in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.
- Der Markt Schwanstetten hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom ..... den Bebauungsplan Nr. 13 Leerstetten „Südlich Schwabacher Straße“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

Schwanstetten, den .....

(Siegel) .....

(1. Bürgermeister)

7) Ausgefertigt

Schwanstetten, den .....

(Siegel) .....

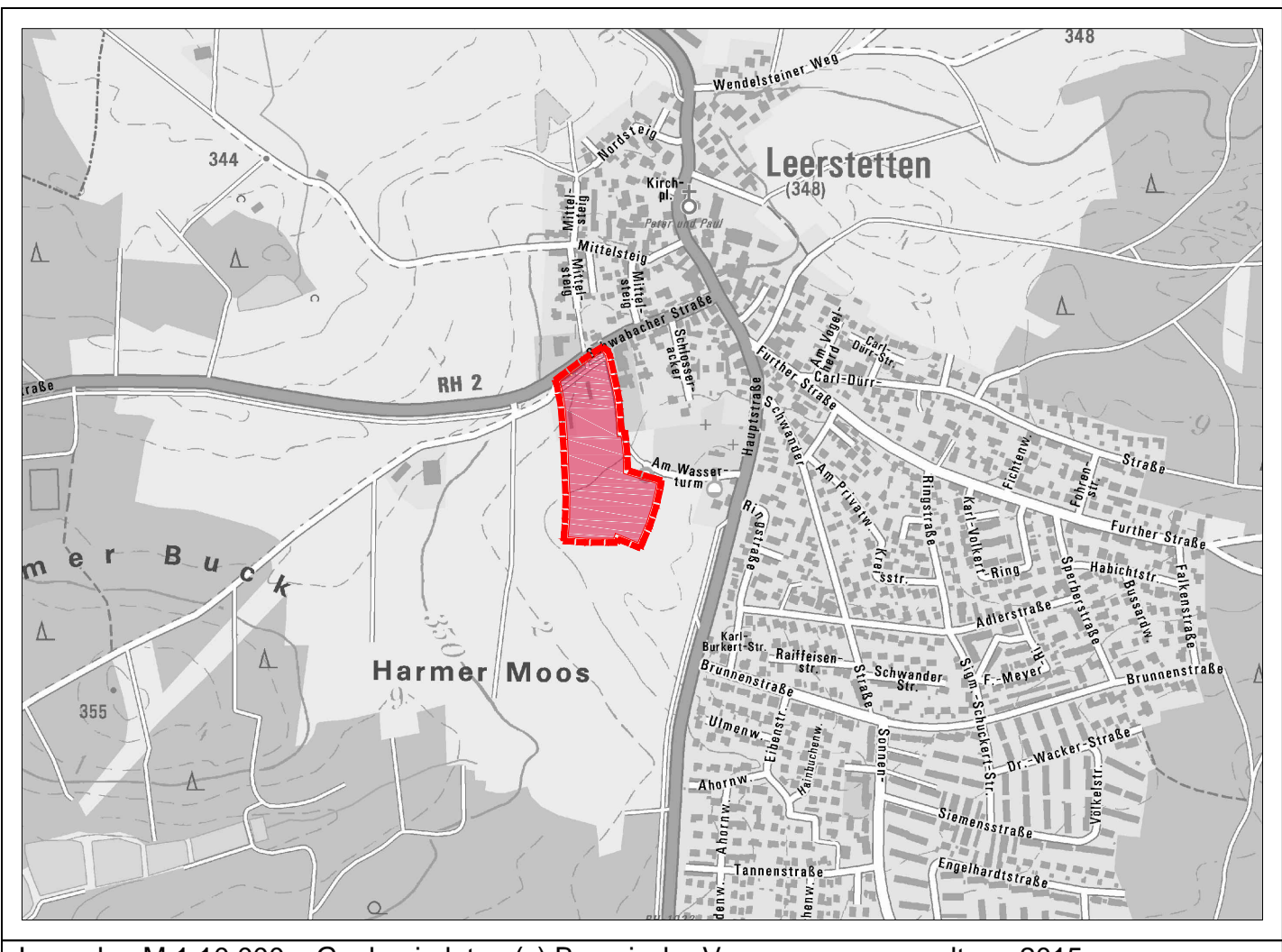
(1. Bürgermeister)

8) Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan Nr. 13 Leerstetten „Südlich Schwabacher Straße“ wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Schwanstetten, den .....

(Siegel) .....

(1. Bürgermeister)



<b>Markt Schwanstetten</b> Rathausplatz 1 90596 Schwanstetten				
<h1>Bebauungsplan Nr. 13 Leerstetten</h1> <h2>"Südlich Schwabacher Straße"</h2> <h3>mit integrierter Grünordnung</h3>				
Maßstab	Format	Freigabe	Datum	Plan Nr.:
1:1.000	DIN A1	Vorabzug	21.08.2015	781-2
Projektleitung Pauline Bolle		Planfassung Entwurf		
Peter Markt, Dipl.-Ing., Landschaftsarchitekt, Stadtplaner (BAYAK)	Hessestraße 5-7 90463 Nürnberg Tel. (0911) 999876-0 Fax (0911) 999876-54 www.tb-markert.de	Alte Schule Burg 90470 Thurnhausen Tel. (09281) 99940-0 Fax (09281) 99940-40 info@tb-markert.de	TB MARKERT Stadtplaner · Landschaftsarchitekten	