

S c h w a n s t e t t e n

**Sitzung des Marktgemeinderats
27.09.2016**

Bebauungsplan Nr. 16 Schwand „Alte Straße West“





Ausgangssituation



Ausgangssituation



Ausgangssituation



Norden - Brombeerweg
Allgemeines Wohngebiet
0,4 Grundflächenzahl GRZ
0,5 Geschossflächenzahl GFZ
2 Vollgeschosse VG
30° Satteldach SD



Osten – Ginsterweg
Reines Wohngebiet
0,3 GRZ
0,4 GFZ
2 VG
28° - 35° SD

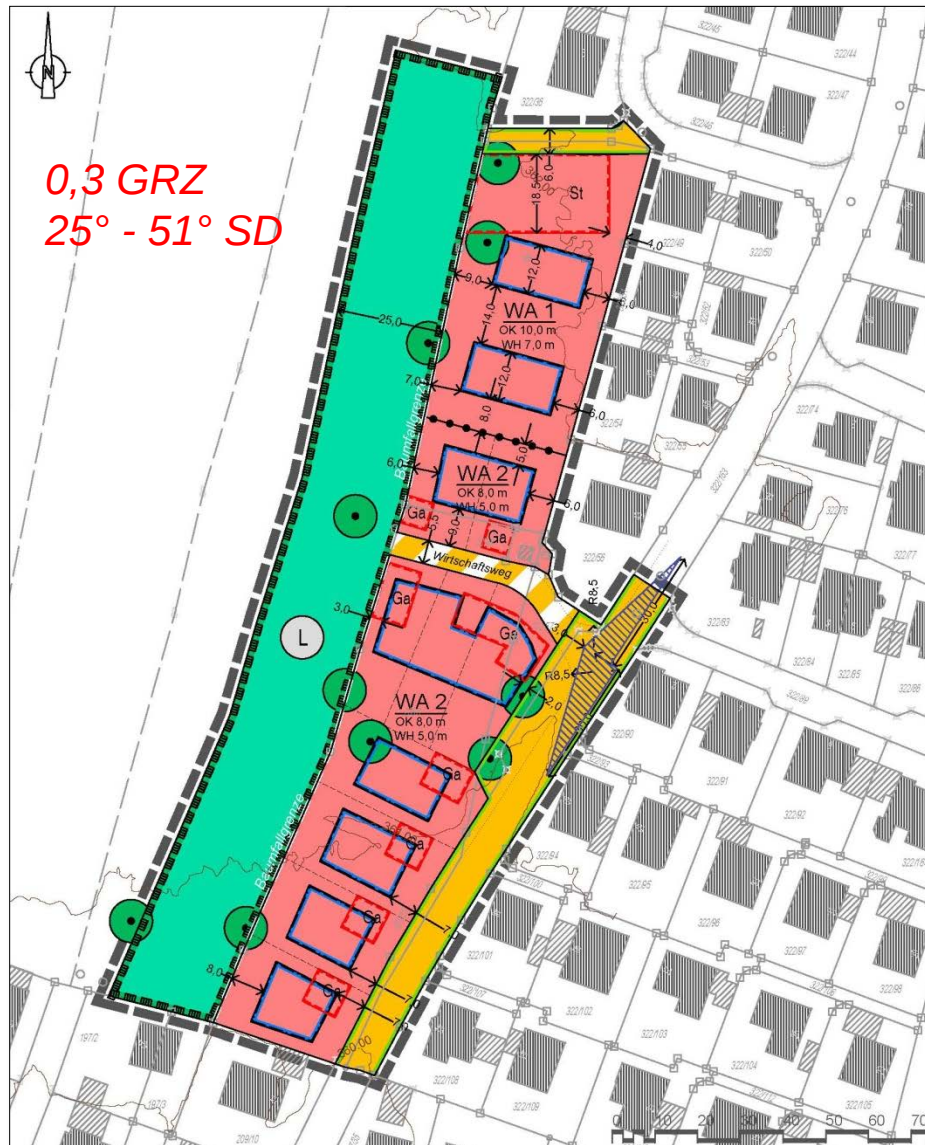


Vorstellung Planentwurf – Nutzungsvorschlag



-  Straßenraum (1.964 m² // 12,7%)
-  öffentliche Stellplätze 157 m² // 0,1%)
-  private Grundstücksfläche (7.532 m² // 49%)
-  Fläche für Versorgungsanlagen (73 m²)
-  Hauptgebäude (Vorschlag)
-  Garagen (Vorschlag)
-  Stellplatzfläche / Einfahrtsbereich
-  Grundstücksgrenze (Vorschlag)
-  Flächen für Wald (5.794 m² // 37,3%)
-  Baumfallgrenze
-  zu erhaltende Bäume
-  Geltungsbereich (15.520 m²)

Vorstellung Planentwurf – Planzeichnung



-  Allgemeine Wohngebiete
-  Baugrenze
-  Straßenverkehrsfläche
-  Straßenbegrenzungslinie
-  Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Wirtschaftsweg
-  Flächen für Wald
-  Erhaltung: Bäume
-  Umgrenzung von Schutzgebieten
Landschaftsschutzgebiet
-  Umgrenzung von Flächen für
Stellplätze // Garagen
-  Geltungsbereich
-  Nutzungsabgrenzung

SATZUNG

Die Maindreierne Schwestern stellen auf Antrag § 2 Abs. 1 §§ 9, 10 und 13 a der Baugesetzgebung (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I. 2441) und zuletzt geändert durch Art. 6 Gesetz zur Äußerung der Baugesetzgebung (BauGB) i. d. F. 17/22, der Baugesetzgebung über die Festsetzung der Grundnutzungs (Baunutzungsverordnung - BaunV) i. d. F. vom 21.01.1960 (BGBl. I. 132), zur Festsetzung der Baueigenschaften (Baueigenheitenverordnung - BaueigenheitenV) in der Fassung und Generierung und weiteren Fortentwicklung der Städtebaugesetze vom 11.06.2013 (BGBl. I. 1548), des Art. 6 der Baugesetzgebung (BauGB) i. d. F. vom 21.01.1960 (BGBl. I. 132) und der Baueigenheitenverordnung (BaueigenheitenV) in der Fassung und der Generierung für den Freistaat Bayern (LFG) in der geltenden Fassung den Baueigenheiten Nr. 18 „Alte Straßenviertel“ als Satzung.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Baueigenheiten gilt die angestrebte Baueigenheitenbezeichnung in der Fassung von

§ 2 Bestandteile dieser Satzung

Baueigenheiten mit

1. zechernem Teil im Maßstab 1:1.000 und
2. Teilchen Festsetzungen

§ 3 Inkrafttreten

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

[illegible]

3.1 **Bauweise, überbaubare Grundstückfläche**
Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mittels Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 1 BauVO festgesetzt. Die Baugrenzen dürfen für die Errichtung von Balkonen, Terrassen und Wintergärten maximal 1,50 m über die in der Zeichnung festgesetzte Baugrenze hinausragen.

3.2 Die überdeckte Fläche von Terrassen und Loggien darf 10,0 m² nicht übersteigen.

3.3 Die Abstandshöhe gemäß Art. 6 BayBO sind einzuhalten: Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO findet keine Anwendung.

3.4 Die in den Wohngebäuden sind mindestens 2 Stellplätze nachweisbar und herzustellen.

3.5 Garagen und überdeckte Stellplätze sind außerhalb der dafür festgesetzten Flächen nicht zulässig. Für die Errichtung der Stellplätze ist die mehrschichtige Garagen- und Stellplatzsatzung zu beachten.

3.6 Nebenabgaben gemäß § 14 Abs. 1 BauVO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, jedoch nicht in festgesetzten Grün- oder Waldflächen.

4.1.1 Für Hauptgebäude sind ausschließlich spiegelsymmetrische Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 25° und 51° Grad bezogen auf die Horizontale zulässig. Bei quadratischen Grundrissen sind ausnahmsweise auch Zeltdächer mit einer Dachneigung zwischen 20° und

4.1.2 Der Dachüberstand von Satteldächern darf an der Traufe höchstens 0,50 m und am Ortsgang maximal 0,30 m betragen, ausgenommen der Terrassen- und Loggiaüberdachung. Bei Zeltdächern ist ein Dachüberstand bis 0,50 m Tiefe waagrecht an allen Seiten zulässig.

4.1.3 Der Dachfest ist über die Längsseite der Gebäude auszubilden.

4.1.5 Garagen und Nebenbaukörper sind in Form, Neigung und Deckungsmaterial dem Hauptbaukörper anzupassen. Dächer von Garagen, überdachten Stellplätzen und Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO können alternativ als Flachdach (Dachneigung max. 5 Grad) ausgebildet werden.

4.2 Dachaufbauten

4.2.1 Dachaufbauten sind in Form von rechtwinklig stehenden Gauben, Dacheinschnitten und Zwerchgiebeln als untergeordnete Elemente des Hauptdaches zulässig und müssen in Material

4.2.2 Je Gebäude ist nur eine Gaubenform zugelassen. Bezogen auf die Horizontale müssen Gauben mit Satteldach eine Dachneigung von mindestens 30° Grad und Schlegelgauben eine Neigung von mindestens 20° Grad aufweisen. Außerdem zugelassen sind Tonnendachgauben

4.2.3 Gauben mit Sattel- oder Tonnendach sind erst ab einer Mindestdachneigung des Bezugsdaches von 30° Grad zulässig. Ab 40° Grad Dachneigung des Bezugsdaches sind Schleppegauben und Dacheinschnitte zulässig.

Der Abstand der Dachsparbalken zum Giebel muss mindestens 1,50 m betragen. Der lichte Abstand zwischen zwei Gaubenvägen muss mindestens 0,80 m betragen. Gauben und Dach-einschnitte dürfen eine Maximalbreite von 2,50 m nicht überschreiten. Die maximale Wandhöhe einer Gaube beträgt 1,80 m bezogen auf den unteren Schnittpunkt der Gaube mit dem Hauptdach. Mindestens drei Dachziegelreihen bzw. 1,00 m der Dachschräge steilen die Begrenzung der Dachsparbalken zum Einbau der Gaubenvordächer auf mindestens 0,50 m anzuheben.

4.2.5 Gegenläufige Dachneigungen der Dachaufbauten zum Hauptdach sowie geschlossene Gaubenteile zur Traufseite des Hauptdachs sind unzulässig.

The site plan shows a proposed development on a triangular lot. The building footprint is divided into three main sections: a green section on the left, a red section in the middle, and a yellow section on the right. The green section is labeled 'L' and contains a large circular feature. The red section contains two building footprints labeled 'WA 1' and 'WA 2', each with dimensions and area. The yellow section contains a building footprint labeled 'WA 2' with dimensions and area. The plan also shows parking spaces, landscaping areas, and a north arrow. A scale bar is located at the bottom right.

Art der Bauzeichen		15 Sonstige Bauzeichen	
1.3 Allgemeine Wohngebäude (§ 4 BauVO)	15.1 Umgrenzung von Flächen für Nebengebäude, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauVO)	15.2 Grenze des baulichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauVO)	15.3 Umgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugruppen, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugruppen
2.3 Baugruppe	15.4	15.5	15.6
3. Bauweise, Bauform, Baugruppen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauVO, § 22 und 23 BauVO)	15.7	15.8	15.9
4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauVO)	15.10	15.11	15.12

**DARSTELLUNGEN ALS HINWEIS
(ohne Festsetzungscharakter)**

	6.3.	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Wirtschaftsweg		Hauptgebäude, Nebengebäude (Bestand)
			→ 4-5.0	Maßstab in Metern

12.2. Flächen für Wald

13. **Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur 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)

 Baumfallgrenze

	Erhaltung: Bäume		Umschleichen
	Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten in Form des Ausgesetztschutzes		natürliche Geländehöhe in Metern über NN

4.3 **Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie**

4.3.1 **Module für Solar- und Photovoltaikanlagen** sind ausschließlich auf Dächern mit einer Dachneigung von nicht mehr als 5 Grad geneigt zu montieren und dürfen keine Aufwindkräfte erzeugen. Die Montage der Module ist so zu gestalten, dass die Gefahr von Füssen und Stößen auf die Dächer zu vermeiden ist.

4.3.2 **Die Nutzung der Solar- und Photovoltaikanlagen in der Außenwandmontage ohne gebäudeintegrated Energieerzeugungsanlagen ist unzulässig.**

4.4 **Außenstände**

4.4.1 **Außenstände** sind als glatte und homogen verputzte Fassaden zu gestalten. Ebenfalls zulässig sind Holzverkleidungen in naturbelassener Form oder in hellen Farben sowie regionaltypische Sandstein.

4.4.2 **Gläserne und große farbige, glänzende Oberflächen** und hochpolierte Putzflächen, Metallflächen an Fassaden sind nur in nicht dauerhaft reflektierender oder spiegleriger Ausführung zulässig.

4.5 **Fenster**

4.5.1 **Die Fensteröffnungen müssen überwiegend glatt gehalten und geschweifte oder abgewinkelte Abschlüsse sowie hinter die Fassadenflächen**

4.5.2 **Die Verwendung von Glasbauelementen, gewölbten oder farbigen Glas sowie sichtbaren Rollläden ist unzulässig.**

4.6 **Einfriedungen**

4.6.1 **Bauliche Einfriedungen sind als offene Einfriedungen (Zäune) ausgefächert, Mauer aus Pflanzen, Betonformsteinen und Gitterrosten sowie Darmrohrstützen, Erdwälle und Stützmauern, Einfriedungen aus Metallgitterwerk, Außenläufen aus Holz, Stützmauern aus Mauerwerk sowie Flechtsteinstruktur zulässig.**

4.6.2 **Die Einfriedung ist so zu gestalten, dass sie nicht mehr als 1,20 m bis zur angrenzenden Geländeoberfläche nicht überschreiten. Die Errichtung von Zäunearbeiten ist unzulässig. Zwischen der Unterkante der Einfriedungen und der Geländeoberfläche muss ein leichter Laufstreifen mit einer Breite von 0,1 m freigelegt sein, der geringfügig verändert werden kann.**

4.7 **Aufläufen und Abgängen**

4.7.1 **Aufläufen und Abgängen sind** auf das erforderliche Niveau zu beschreiben. Die natürliche Geländeoberfläche ist so zu gestalten, dass sie nicht verändert werden muss.

4.7.2 **Höhenrisse sind landschaftlich durch Böschungen zu modellieren oder mit begrüntem Stützmauern auszubilden.**

4.7.3 **Die Geländehöhe ist über 0,50 m sind geringfügig absinken oder nur insoweit zulässig, dass die Geländeoberfläche zur Straße oder zu den Nachbargrundstücken nicht eintrüben werden.**

4.8 **Doppelhäuser und Hausgruppen**

4.8.1 **Doppelhäuser und Hausgruppen mit einheitlichen Dachneigungen und –eindeckungen, einheitlichen Oberkanten sowie gleichen Fassadenmaterialien für die geschlossenen Anteile sind zulässig.**

5.1 Im Allgemeinen Wohngebiet ist je angefangener 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein heimischer Obst- oder Laubbaum gemäß Artenliste A) der Begründung sowie mindestens drei mehrtriebige Sträucher gemäß Artenliste B) der Begründung im Halberband von 1,5 m x 1,5 m zu pflanzen.

oder II. Wuchsklasse gemäß Artenliste A) der Begründung in unmittelbar angrenzender Nähe zum Stellplatz zu pflanzen und zu erhalten. Diese Bäume werden nicht auf die gemäß Punkt 5.4 zu pflanzenden Bäume angerechnet.

spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Gebäude und/oder nach Abschluss der Erschließungsmaßnahmen herzustellen. Angepflanzte Gehölze sind fachgerecht zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und im Falle eines Ausfalls gleichartig zu ersetzen. Die Baumscheiben im Kronenbereich dürfen eine Mindestgröße von 6 m² nicht unterschreiten und es ist ein Wurzelraum von mindestens 12 m³ vorzusehen. Der offene Vegetationsraum ist vor dem Befahren und Befahren durch motorisierte Fahrzeuge zu sichern.

5.3 Heckenanpflanzungen aus Nadelgehölzen (z.B. Lebensbaum – lat. Thuja, Fichte, Eibe u.a.) sind unzulässig.

5.4 Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke sind bis auf Erschließungs- und Stellplatzflächen zu begrünen, zu pflegen und zu erhalten.

5.5 Stellplätze, Zufahrten und Wege sind versickerungsfähig (z.B. als Rasengittersteine, Drainpf...

5.6 Es ist unzulässig Nebenanlagen oder Stellplätze innerhalb der festgesetzten Grün- und Waldflächen zu errichten.

5.7 Das von den Dachflächen oder befestigten Oberflächen abfließende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zurückzuhalten oder zu versickern.

HINWEISE:

1. Für Pflanzungen ist autochthones Pflanzmaterial (aus ortsnahen Wildbeständen stammend)

-
- Der Einsatz von Herbiziden, Pestiziden und mineralischen Düngemittel ist unzulässig.
- Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DMSG:
Das Bsp. 1. Fällschnitt-Massnahmen werden durchgeführt, ist zu verhindern, dass verschmutzt wird

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 einer Verpächterin 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 U

Art. 8 Abs. 2 DSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

5. Grundstücksteilungen sind genehmigungsfrei. Es dürfen jedoch keine Zustände entstehen, die den Festsetzungen des Bebauungsplans widersprechen.

7. Die Erwerber, Besitzer und Bauherren der Grundstücke im Plangebiet haben die ortsspezifischen forstwirtschaftlichen Emissionen (Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen), die von dem angrenzenden Forstflächen ausgehen, unentgeltlich zu dulden und hinzunehmen.

6. Die innere Abteflung der Verkehrsflächen ist im Bebauungsplan nicht festgesetzt. Es handelt sich um hinweisliche Darstellungen.

1) Der Markengemissende des kranken Schenkens hat in der Sitzung vom XX.XX.XX die Aufkündigung des Belegungsplans Nr. 16 „Alte Straße“ beschlossen. Der Aufkündigungsschluss wurde am _____ bei _____ im Belegungsplan Nr. 16 „Alte Straße“ eingetragen.

2) Die künftige öffentliche Belegung gemäß § 5 Abs. 1 BauStätt mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Zeitraum des Belegungsplans Nr. 16 „Alte Straße“ in der Fassung vom _____ der Zeit vom _____ bis _____

3) Die künftige Belegung der Beholden und sonstigen Tragen öffentlicher Belegung gemäß § 4 Abs. 1 BauStätt vom Zeitraum des Belegungsplans Nr. 16 „Alte Straße“ in der Fassung vom _____ der Zeit vom _____ bis _____

4) Zum Eintrag des Belegungsplans Nr. 16 „Alte Straße“ in der Fassung vom _____ wurden die Beholden und sonstigen Tragen öffentlicher Belegung gemäß § 4 Abs. 2 BauStätt in der Zeit vom _____ bis _____

5) Der Eintrag des Belegungsplans Nr. 16 „Alte Straße“ in der Fassung vom _____ wurde mit der Begründung gemäß § 5 Abs. 2 BauStätt der Zeit vom _____ bis _____ öffentlich

6) Die Gemeinde Schenkens hat mit Beschluss des Gemeinderates vom _____ den Belegungsplan Nr. 16 „Alte Straße“ gemäß § 5 Abs. 1 BauStätt in der Fassung vom _____ als Sitzung beschlossen.

Schwanstetten, den

(Siegel)

7) Das Landratsamt hat den Bebauungsplan Nr. 16 „Alte Straße West“ mit Bescheid vom AZ gemäß § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt.

8) Ausgefertigt

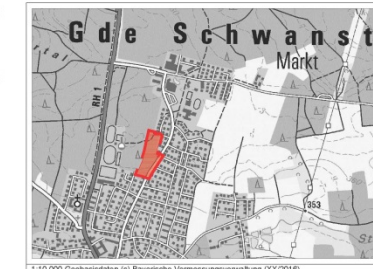
(Siegel)

9) Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan Nr. 16 „Alte Straße West“ wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

(Siegel)

.....

(1. Bürgermeister)



 Markt Schwanstetten
Rathausplatz 1
90595 Schwanstetten

Bebauungsplan Nr. 16
"Alte Straße West"
mit integrierter Grünordnung

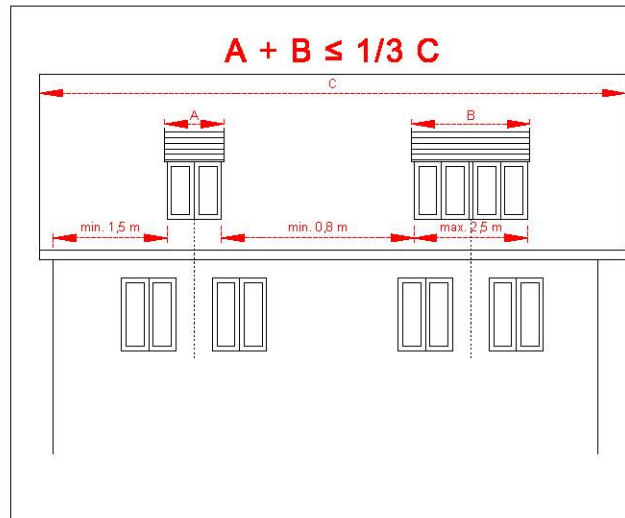
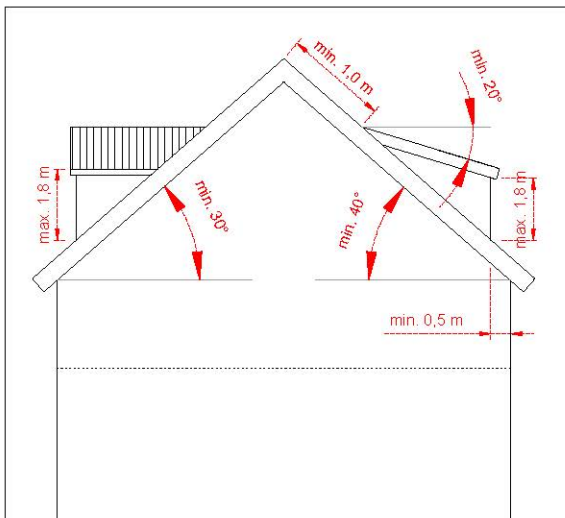
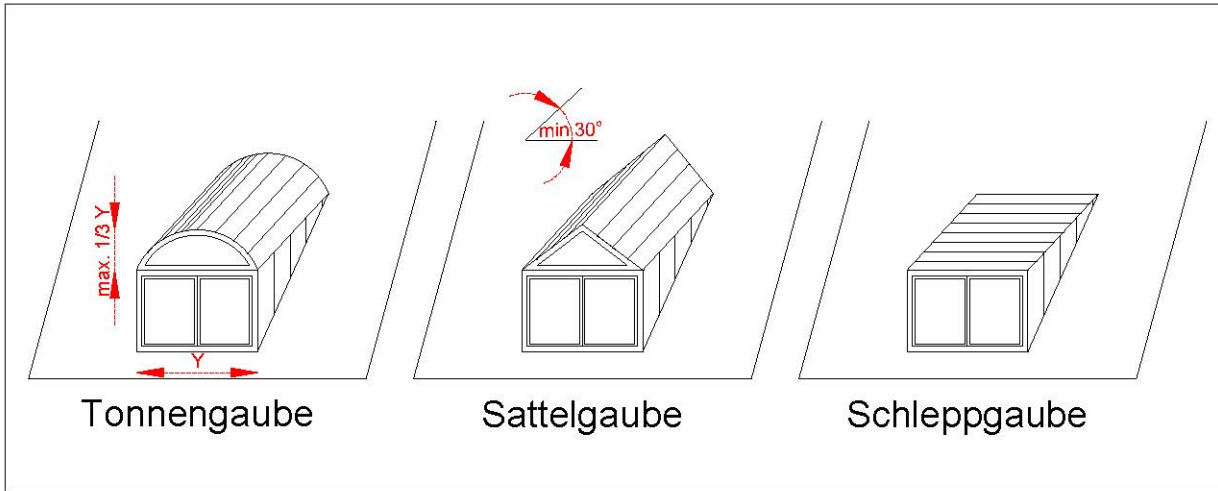
Maßstab:	Format:	Fragebogen:	Datum:	Plan Nr.:
1:500	DIN A1	Vorabzug	26.09.2016	839 - X - X
Projektleitung:			Planfassung:	
Matthias Fleischhauer / Pauline Bole			Vorentwurf	
Peter Markert Grafisch-Technisch Leiter/Referent/Proj. Kommunikation (Bau) Fleischhauer Str. 34 D-33104 Bielefeld Tel.: (0521) 20980-10 Fax: (0521) 20980-15 www.stadtplan.de Alte Schule Burg Burg/Th. Trautwein Tel.: (0521) 20980-10 Fax: (0521) 20980-15 info@stadtplan.de TB MARKERT Stadtplaner · Landschaftsarchitekten				

Vorstellung Planentwurf – Textliche Festsetzungen (Auszug)

Dächer

- Generell: *spiegelsymmetrisches Satteldach*
Dachneigung zwischen 25° und 51° Grad
- Ausnahme: *Zeltdächer bei quadratischen Grundrissen*
Dachneigung zwischen 20° und 25° Grad
- Dachüberstand: *Traufe max. 0,50 m (bei Zeltdächern allseitig)*
Ortgang max. 0,30 m
- Dachfirst: *über die Längsseite der Gebäude*
- Dacheindeckungen: *rote, braune und anthrazitfarbene Dachsteine*
kupferrotes, braunrotes und grautöniges Stehfalzmetall
(nicht dauerhaft reflektierend oder spiegelnd)
- Doppelhäuser und Hausgruppen: *einheitliche Dachneigungen und –*
eindeckungen sowie Trauf- und Firsthöhen
- Garagen und Nebenkörper: *dem Hauptbaukörper anpassen*
alternativ: extensiv begrüntes Flachdach

Dachaufbauten



Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie

nur auf Dächern mit einer Dachneigung von mehr als 5 Grad

dachparallel ohne Aufständering

Unzulässig:
Integration in die Außenwandflächen

Gebäudeunabhängige Ausführung

Außenwände

- Gestaltung:
- *glatt und homogen verputzte Fassaden*
 - *Holzverkleidungen in naturbelassener Form oder in hellen Farben*
 - *regionaltypischer Sandstein*
- Unzulässig:
- *grelle Farbtöne*
 - *glänzende Oberflächen*
 - *unruhige Putzarten*

Fenster

- Gestaltung der Fensteröffnungen:
- *überwiegend gleich groß*
 - *geschossweise aufeinander abgestimmt*
 - *hinter die Fassadenfläche zurücktreten*
- Unzulässig:
- *Verwendung von Glasbausteinen*
 - *gewölbtes oder farbiges Glas*
 - *sichtbare Rollladenkästen*

Grünordnung

Die als zu erhaltend festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu schützen und zu pflegen.

Je angefangener 500 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein heimischer Obst- oder Laubbaum zu pflanzen.

Heckenanpflanzungen aus Nadelgehölzen (z.B. Lebensbaum – lat. Thuja, Fichte, Eibe u.a.) sind an Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Flächen unzulässig.

Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke sind bis auf Erschließungs- und Stellplatzflächen zu begrünen, zu pflegen und zu erhalten.

Stellplätze, Zufahrten und Wege sind versickerungsfähig (z.B. als Rasengittersteine, Drainpflaster oder Pflaster mit breiten Rasenfugen) auszubilden.

Je angefangener sechs oberirdischer Stellplätze ist ein heimischer Obst- oder Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten.



Bebauungsplan Nr. 16 Schwand „Alte Straße West“

- Anwendung des Regelverfahrens
 - Umgriff des Plangebiets ca. 15.520 m²
 - bebaubare Grundfläche von ungefähr 2.260 m²
- Versiegelungsintensität des Plangebietes stark erhöht → Ausgleich erforderlich (ca. 17.000 m²)
- Erstellung eines Umweltberichts
- Durchführung einer Speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (SAP)
- Änderung vom Flächennutzungsplan im Parallelverfahren

