

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 Artikel 6 (Änderverfahrensbeschluss) vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (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 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548), 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. 16 Schwand „Alte Straße West“ als Satzung.

§1 Räumlicher Geltungsbereich
Für den räumlichen Geltungsbereich des Baugebiets 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 1:1.000 und
2. Textlichen Festsetzungen

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

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der BauNutzungsverordnung -BauNVO-)

WA 1.1.3. Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der BauNutzungsverordnung -BauNVO-)
FH 9,5 m 2.8. Firsthöhe, als Höchstmaß
WH 4,0 m 2.8. Wandhöhe, als Höchstmaß

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

3.5. Baugrenze

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

7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (§ 5 Abs.2 Nr.2b, 4 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.12, 14 und Abs.6 BauGB)

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

Elektrizität
Abfall

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

9. Öffentliche Grünflächen

10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs.2 Nr.7 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.16 und Abs.4, § 40 Abs.1 Nr.13 BauGB)

10.2. Umgrenzung von Flächen für die Regelung des Wasserabflusses

V Versicherungsfäche

12. Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 5 Abs.2 Nr.9 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.18 und Abs.6, § 191 und § 201 BauGB)

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)

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. 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

13.3. Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes (§ 1 Abs.5 Nr.7, § 5 Abs.4, § 9 Abs.6, § 35 Abs.3 Nr.5 BauGB) (§ 22 BNatSchG)

Landschaftsschutzgebiet



15. Sonstige Planzeichen

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

DARSTELLUNGEN ALS HINWEIS (ohne Festsetzungscharakter)

Maßzahl in Metern
vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
Baumfallgrenze
Sichtdreieck

Umengrenzung von Flächen für Stellplätze innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche

Kante geplante Geländeauffüllung
geplante Geländehöhe in Metern über NN

PLANGRUNDLAGE

Hauptgebäude, Nebengebäude (Vorschlag)

Hauptgebäude, Nebengebäude (Bestand)

Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummer

Höhenschichtlinien in Metern über NN

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. **Art der baulichen Nutzung**
1.1 Festgesetzt werden Allgemeine Wohngebiete (WA) gemäß § 4 BauNVO.
1.2 In den Allgemeinen Wohngebieten werden die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungswesens, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) als unzulässig festgesetzt.

2. **Maß der baulichen Nutzung**
2.1 Die zulässige Grundflächenzahl in den Allgemeinen Wohngebieten beträgt 30 vom 100 (GRZ 0,3). Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird) um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.

2.2 In den Allgemeinen Wohngebieten WA darf die Wandhöhe der Hauptgebäude traufseitig eine Höhe von 4,9 m gemessen an der Außenseite der Umfassungsmauer (roh) von der Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt mit der Dachhaut nicht überschreiten.

2.3 In den Allgemeinen Wohngebieten WA darf die Firsthöhe der Hauptgebäude eine Höhe von 9,5 m bezogen auf die Geländeoberfläche nicht überschreiten. Untergeordnete Bauteile, die diese Höhe überschreiten, sind zulässig.

3. **Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**
3.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mittels Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. Die Baugrenzen dürfen für die Errichtung von Balkonen, Terrassen und Wintergärten um maximal 1,50 m überschritten werden.

3.2 Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO sind einzuhalten; Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO findet keine Anwendung.

3.3 Garagen, Stellplätze oder Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind im Allgemeinen Wohngebiet auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Zwischen Garagen, Stellplätzen oder Nebenanlagen und der Straßenbegrenzungslinie ist ein Mindestabstand von 0,5 m einzuhalten. Vor Zufahren zu Garagen ist ein Stauraum von 5 m einzuhalten.

4. **Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 BayBO Dächer**
4.1 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 Zeltedächer mit einer Dachneigung zwischen 20° und 25° zugelassen.

4.1.2 Der Dachüberstand darf an der Traufe maximal 0,5 m und am Ortsgang maximal 0,30 m betragen, ausgenommen der Terrassen- und Loggiaüberdachung.

4.1.3 Der Dachfirst ist über die Längsseite der Gebäude auszubilden.

4.1.4 Dacheindeckungen von Hauptgebäuden sind ausschließlich aus unglasierten roten, braunen und anthrazitfarbenen Dachsteinen zulässig. Auf allen Dächern sind anstelle von Dacheindeckungen auch extensiv begrünte Dächer zugelassen. Untergeordnete Bauteile und Anbauten (z.B. verglaste Terrassenüberdachungen, Wintergärten und Eingangsüberdachungen) können hiervon abweichend auch mit anderen Dacheindeckungen, Dachneigungen und Dachformen ausgebildet werden.

4.1.5 Garagen und Nebenkörper sind in Form, Neigung und Deckungsmaterial dem Hauptkörper anzupassen oder als Flachdach (Neigung der Dachoberhaut zur Waagrechtens maximal 5 %) auszubilden.

4.2 **Dachaufbauten**
4.2.1 Dachaufbauten sind in Form von rechteckig stehenden Gauben, Dacheinschnitten und Zwerchgiebeln als untergeordnete Elemente des Hauptdaches zulässig und müssen in Material und Farbe wie das Hauptdach erfolgen und in Ausladung und Proportion auf die Art und Gliederung der darunter liegenden Fassade bezogen sein. Die summierte Breite von Dachaufbauten darf nicht größer als ein Drittel der Dachlänge (an der Traufe gemessen) betragen.

4.2.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind ab einer Dachneigung von 35° Grad zulässig.

4.2.3 Je Gebäude ist nur eine Gaubenform zugelassen. Aneinandergebauete Gebäude sind wie ein Gebäude zu behandeln.

4.2.4 Der Abstand der Dachaufbauten zum Giebel muss mindestens 1,5 m betragen. Der lichte Abstand zwischen zwei Gaubenwangen muss mindestens 0,8 m betragen. Gauben und Dacheinschnitte dürfen eine Maximalbreite von 2,5 m nicht überschreiten. Die maximale Wandhöhe einer Gaube beträgt 1,80 m bezogen auf den unteren Schnittpunkt der Gaube mit dem Hauptdach. Der Mindestabstand von Dachaufbauten zum First beträgt 1,00 m der Dachschräge. Die Gaubenaußenwand ist mindestens 0,5 m waagrecht hinter die Gebäudeaußenwand zurückzusetzen.

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

4.3 **Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie**
4.3.1 Module für Solar- und Photovoltaikanlagen sind ausschließlich auf Dächern mit einer Dachneigung von mehr als 5 Grad zugelassen und müssen dachparallel ohne Aufständerung eingebaut werden. Notwendige Leitungen sind im Gebäude und nicht über die Fassaden und Dächer zu führen.

4.3.2 Eine Integration der Solar- und Photovoltaikanlagen in die Außenwandflächen sowie gebäudeunabhängige Energieerzeugungsanlagen sind unzulässig.

4.4 **Außenwände**
4.4.1 Außenwände sind als glatt und homogen verputzte Fassaden zu gestalten. Ebenfalls zulässig sind Holzverkleidungen sowie regionaltypischer Sandstein.

4.4.2 Für Fassadenhauptstriche sind nur Weißtöne oder helle Farbtöne mit Hellbezugswerten größer als 60 („Pastellöne“) zulässig. Farben mit einem Hellbezugswert von weniger als 60 sind ausschließlich an untergeordneten Fassadenteilen (z.B. Fache, Sockel) zulässig. Metallflächen an Fassaden sind nur in nicht dauerhaft reflektierender oder nicht spiegelnder Ausführung zulässig.

4.5 **Fenster**
Die Verwendung von Glasbausteinen sowie gewölbten oder farbigen Glas ist unzulässig.

4.6 **Doppelhäuser und Hausgruppen**
Doppelhäuser und Hausgruppen sind mit einheitlichen Dachneigungen und -eindeckungen, Wand- und Firsthöhen sowie gleichen Fenster- und Fassadenmaterialien für die geschlossenen Anteile der Außenwände auszubilden.

4.7 **Einfriedungen**
4.7.1 Bauliche Einfriedungen sind straßenseitig als offene Einfriedungen (Zäune) auszuführen. Mauern aus Pflanztrögen, Betonformsteinen und Gabionen sowie Dammschüttungen, Stachel- und Aulfüllungen zur Einfriedung sind unzulässig. Außerdem ist die Verwendung von Erdweil- draht- oder Maschendraht sowie Flechtstichtschutz untersagt.

4.7.2 Die Höhe der baulichen Einfriedungen darf straßenseitig eine Höhe von 1,2 m bezogen auf die angrenzende Verkehrsflächenoberfläche 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.

4.7.3 Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedung ist nicht zulässig.

4.8 **Gestaltung von Abfahrliegeplätzen**
Private bewegliche Müllammelbehälter sind so unterzubringen, dass sie vom öffentlichen Straßenraum nicht einsehbar sind. Sie sind in Gebäude oder in anderen Umhausungen zu integrieren oder dicht zu bepflanzen.

5. **Auffüllungen und Abgrabungen**
5.1 Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur in einem Umfang von +/- 0,50 m zulässig, bezogen auf die natürliche Geländeoberfläche.

5.2 Höhensprünge sind landschaftlich durch Böschungen zu modellieren oder mit begrünten Stützmauern auszubilden.

5.3 Abgrabungen oder Aufschüttungen über 0,50 m sind genehmigungspflichtig und nur insoweit zulässig, dass die Geländeverhältnisse zur Straße oder zu den Nachbargrundstücken nicht beeinträchtigt werden.

6. **Grundstücksgrößen und Wohneinheiten**
6.1 Baugrundstücke für Einzelhäuser müssen mit einer Wohneinheit mindestens 500,0 m² und mit zwei Wohneinheiten mindestens 600,0 m² umfassen.

6.2 Für eine Doppelhaushälfte sowie eine Reihenhaushälfte ist die Mindestbaugrundstücksgröße auf 350,0 m² festgesetzt. Je Doppelhaushälfte sowie Reihenhaushälfte ist jeweils maximal eine Wohneinheit zulässig.

7. **Wasserhaushalt**
7.1 Stellplätze, Zufahrten und Wege auf den Grundstücken sind versickerungsfähig (z.B. als Rasengittersteine, Drampflaster oder Pflaster mit breiten Rasenfügen) auszubilden.

7.2 Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit auf dem jeweiligen Grundstück über die belebte Oberbodenschicht zu versickern und darüber hinaus den als Fläche für die Regelung des Regenabflusses festgesetzten Flächen zuzuführen oder bei fehlender Anschlussmöglichkeit auf dem jeweiligen Grundstück zurückzuhalten (durch Retentionszisternen mit Notüberlauf $Q_{\text{Ret}} = 2/5$ an Kanal).

7.3 Die Wirtschaftswege sind wasserdurchlässig zu gestalten.

8. **Grünordnung**
8.1 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 zu pflanzen.

8.2 Innerhalb der als Fläche für Wald festgesetzten Fläche ist ein stufig aufgebauter, buchtiger Waldrand anzulegen.

8.3 Die Flächen für die als Fläche für die Wasserwirtschaft festgesetzten Flächen sind Bäume der II. Wuchsklasse gemäß Artenliste A) und Sträucher gemäß Artenliste B) der Begründung in einem Pflanzverband von mindestens 1,5 x 1,5 m anzupflanzen.

8.4 Die Flächen für die Wasserwirtschaft sind mit flachen Böschungen anzulegen und durch Einbringung eines autochthonen, standortgerechten Saatgutes und anschließender extensiver Pflege naturnah zu entwickeln. Die Pflanzung einzelner Sträucher ist im oberen Böschungsbereich zulässig. Unterhaltsbedingte Maßnahmen (Grabenräumung) sind auf das unbedingt notwendige Maß zu reduzieren.

8.5 Die innerhalb der als Fläche für Wald festgesetzten Fläche angepflanzten Gehölze sind während Baumaßnahmen im Umfeld durch eine Absperrung und im Anschluss durch einen Wilschutzzaun vor Beeinträchtigungen zu schützen.

8.6 Die als Fläche für die Regelung des Wasserabflusses festgesetzten Flächen sind so anzulegen, dass die als zu erhaltend festgesetzten Gehölze im Umfeld nicht beeinträchtigt werden. Der Bau der Fläche ist im Nahbereich der als zu erhaltend festgesetzten Bäume von einem Baumsachverständigen zu überwachen.

8.7 Heckenanpflanzungen aus Nadelgehölzen (z.B. Lebensbaum – lat. Thuja, Fichte, Eibe u.a.) sowie die Anpflanzung von Zier- und Nadelgehölzen im Allgemeinen Wohngebiet sind unzulässig.

8.8 Überdachte Stellplätze sind mit einem Rankerüst herzustellen, das dauerhaft mit Rank- und Kletterpflanzen gemäß Artenliste C) zu begrünen ist.

8.9 Für sämtliche Pflanzmaßnahmen sind autochthone Gehölze zu verwenden. Die Mindestpflanzqualität entspricht den Vorgaben der Artenliste.

8.10 Die Pflanzmaßnahmen sind 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 m² vorzusehen.

8.11 Die in der Planzeichnung als zu erhaltend festgesetzten Bäume sind vor Beeinträchtigungen zu schützen. Kappungen der Baumkronen sind unzulässig. Während der Baumaßnahmen sind feste, mindestens 2,0 m hohe Baumschutzzäune mit einem Abstand von mindestens 1,5 m vom Kronentraufbereich 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 der Bäume ist ein Wurzelvorhang zum Schutz der Wurzeln zu errichten.

9. **Naturschutzfachliche Eingriffs-/Ausgleichsregelung**
9.1 Für die Kompensation der Eingriffe entsteht ein Ausgleichsbedarf von 7.383 m². Der Ausgleich wird auf externen Flächen realisiert. Hierzu werden die Flurstücke Nr. 269 (Teilfläche) der Gemarkung Schwand und Nr. 882/0 (Teilfläche) der Gemarkung Leerstetten herangezogen.

9.2 Innerhalb der als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzten Fläche auf dem Flurstück Nr. 269 (Teilfläche), Gemarkung Schwand ist als Entwicklungsziel ein standortgerechter, naturnaher Laubmischwald mit einem buchtigen, stufig aufgebauten Waldmantel vorgesehen. Dazu sind die folgenden Maßnahmen durchzuführen:

Anpflanzung der Gehölze
• im Bereich der Ausgleichsfläche (siehe Abbildung, nördlicher Teilbereich des Flurstücks Nr. 269) sind Pflanzungen mit standortgerechten, autochthonen Gehölzen gemäß der Artenliste der Begründung vorzunehmen
• im Norden ist als Abschirmung zur Bebauung eine heckartige Struktur mit überwiegend domentragenden Gehölzen zu entwickeln (insb. Schlehe, Weißdorn);
• über die restliche Fläche verteilt sind Gehölze in unterschiedlich großen Gruppen, mit wechselnder Dichte und ohne starres Pflanzschema anzupflanzen, so dass insgesamt etwa 75 % der Fläche mit Gehölzen bepflanzt werden;
• die übrigen, nicht gehölzbeplanten Bereiche sind der natürlichen Sukzession zu überlassen
• der neue Gehölzbestand ist durch einen Wildschutzzaun vor Verbis durch Wild zu schützen
• eine innere Erschließung durch Wege oder Rückgassen ist nicht zulässig

Pflege
• ggf. aufkommende standortfremde Bäume und invasive Neophyten sind zu entfernen
• in den Waldrandbereichen sind langfristig naturnah aufgebaute, buchtige Waldmäntel mit Baum-, Strauch- und Krautschicht zu fördern

Innerhalb der als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzten Fläche auf dem Flurstück Nr. 882/0 (Teilfläche), Gemarkung Leerstetten ist ein standortgerechter, naturnaher Waldmantel als Entwicklungsziel vorgesehen. Dazu sind die folgenden Maßnahmen durchzuführen:

Anpflanzung der Gehölze
• Ausdehnung des bestehenden Hochwaldes im Osten auf einer Tiefe von etwa 10 m durch mehrreihige Pflanzung von Laubbäumen 1. Ordnung (vorwiegend Stiel-Eiche)
• vorgelagert überwiegende Ausgestaltung der Fläche mit Bäumen 2. Ordnung und Sträuchern
• in den Randbereichen Entwicklung eines dem Strauchmantel vorgelagerten mageren und blütenreichen Krautsaums; zur Schaffung magerer Standortverhältnisse sollte hier vorab ein Oberbodenabtrag erfolgen
• für die Anpflanzungen sind Gehölze der Artenliste gemäß der Begründung, zu verwenden
• die Wahl der Gehölzarten ist auf den Standort abzustimmen

Pflege
• Erhalt der Mehrstufigkeit durch gezielte Entnahme von Bäumen im Bereich der Strauch- und Krautschüfe
• bei ausgefallenen Pflanzen ist eine Nachpflanzung von Gehölzen in Lücken mit einem Durchmesser von mehr als 10 m vorzunehmen
• wenn eine Überwachsung der gepflanzten Gehölze droht, beispielsweise durch starke Vergrasung oder flächige Verunkrautung, z.B. mit Brombeere, ist die Konkurrenzvegetation zu beseitigen mit Hilfe von Sichel, Sense oder Freischneidgerät
• im Bereich des Krautsaums ist alle 2 Jahre eine Herbstmahd mit Abtransport des Mahdgutes durchzuführen

Die zukünftige ökologische Zweckbindung ist bei der Bewirtschaftung zu beachten. Das Maß der forstwirtschaftlichen Nutzung ist daher zwingend mit dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten und der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

4.7.1 Stellplätze, Zufahrten und Wege auf den Grundstücken sind versickerungsfähig (z.B. als Rasengittersteine, Drampflaster oder Pflaster mit breiten Rasenfügen) auszubilden.

4.7.2 Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit auf dem jeweiligen Grundstück über die belebte Oberbodenschicht zu versickern und darüber hinaus den als Fläche für die Regelung des Regenabflusses festgesetzten Flächen zuzuführen oder bei fehlender Anschlussmöglichkeit auf dem jeweiligen Grundstück zurückzuhalten (durch Retentionszisternen mit Notüberlauf $Q_{\text{Ret}} = 2/5$ an Kanal).

4.7.3 Die Wirtschaftswege sind wasserdurchlässig zu gestalten.

4.8 **Grünordnung**
4.8.1 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 zu pflanzen.

4.8.2 Innerhalb der als Fläche für Wald festgesetzten Fläche ist ein stufig aufgebauter, buchtiger Waldrand anzulegen.

4.8.3 Die Flächen für die als Fläche für die Wasserwirtschaft festgesetzten Flächen sind Bäume der II. Wuchsklasse gemäß Artenliste A) und Sträucher gemäß Artenliste B) der Begründung in einem Pflanzverband von mindestens 1,5 x 1,5 m anzupflanzen.

4.8.4 Die Flächen für die Wasserwirtschaft sind mit flachen Böschungen anzulegen und durch Einbringung eines autochthonen, standortgerechten Saatgutes und anschließender extensiver Pflege naturnah zu entwickeln. Die Pflanzung einzelner Sträucher ist im oberen Böschungsbereich zulässig. Unterhaltsbedingte Maßnahmen (Grabenräumung) sind auf das unbedingt notwendige Maß zu reduzieren.

4.8.5 Die innerhalb der als Fläche für Wald festgesetzten Fläche angepflanzten Gehölze sind während Baumaßnahmen im Umfeld durch eine Absperrung und im Anschluss durch einen Wilschutzzaun vor Beeinträchtigungen zu schützen.

4.8.6 Die als Fläche für die Regelung des Wasserabflusses festgesetzten Flächen sind so anzulegen, dass die als zu erhaltend festgesetzten Gehölze im Umfeld nicht beeinträchtigt werden. Der Bau der Fläche ist im Nahbereich der als zu erhaltend festgesetzten Bäume von einem Baumsachverständigen zu überwachen.

4.8.7 Heckenanpflanzungen aus Nadelgehölzen (z.B. Lebensbaum – lat. Thuja, Fichte, Eibe u.a.) sowie die Anpflanzung von Zier- und Nadelgehölzen im Allgemeinen Wohngebiet sind unzulässig.

4.8.8 Überdachte Stellplätze sind mit einem Rankerüst herzustellen, das dauerhaft mit Rank- und Kletterpflanzen gemäß Artenliste C) zu begrünen ist.

4.8.9 Für sämtliche Pflanzmaßnahmen sind autochthone Gehölze zu verwenden. Die Mindestpflanzqualität entspricht den Vorgaben der Artenliste.

4.8.10 Die Pflanzmaßnahmen sind 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 m² vorzusehen.

4.8.11 Die in der Planzeichnung als zu erhaltend festgesetzten Bäume sind vor Beeinträchtigungen zu schützen. Kappungen der Baumkronen sind unzulässig. Während der Baumaßnahmen sind feste, mindestens 2,0 m hohe Baumschutzzäune mit einem Abstand von mindestens 1,5 m vom Kronentraufbereich 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 der Bäume ist ein Wurzelvorhang zum Schutz der Wurzeln zu errichten.

9. **Naturschutzfachliche Eingriffs-/Ausgleichsregelung**
9.1 Für die Kompensation der Eingriffe entsteht ein Ausgleichsbedarf von 7.383 m². Der Ausgleich wird auf externen Flächen realisiert. Hierzu werden die Flurstücke Nr. 269 (Teilfläche) der Gemarkung Schwand und Nr. 882/0 (Teilfläche) der Gemarkung Leerstetten herangezogen.

9.2 Innerhalb der als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzten Fläche auf dem Flurstück Nr. 269 (Teilfläche), Gemarkung Schwand ist als Entwicklungsziel ein standortgerechter, naturnaher Laubmischwald mit einem buchtigen, stufig aufgebauten Waldmantel vorgesehen. Dazu sind die folgenden Maßnahmen durchzuführen:

Anpflanzung der Gehölze
• im Bereich der Ausgleichsfläche (siehe Abbildung, nördlicher Teilbereich des Flurstücks Nr. 269) sind Pflanzungen mit standortgerechten, autochthonen Gehölzen gemäß der Artenliste der Begründung vorzunehmen
• im Norden ist als Abschirmung zur Bebauung eine heckartige Struktur mit überwiegend domentragenden Gehölzen zu entwickeln (insb. Schlehe, Weißdorn);
• über die restliche Fläche verteilt sind Gehölze in unterschiedlich großen Gruppen, mit wechselnder Dichte und ohne starres Pflanzschema anzupflanzen, so dass insgesamt etwa 75 % der Fläche mit Gehölzen bepflanzt werden;
• die übrigen, nicht gehölzbeplanten Bereiche sind der natürlichen Sukzession zu überlassen
• der neue Gehölzbestand ist durch einen Wildschutzzaun vor Verbis durch Wild zu schützen
• eine innere Erschließung durch Wege oder Rückgassen ist nicht zulässig

Pflege
• ggf. aufkommende standortfremde Bäume und invasive Neophyten sind zu entfernen
• in den Waldrandbereichen sind langfristig naturnah aufgebaute, buchtige Waldmäntel mit Baum-, Strauch- und Krautschicht zu fördern

Innerhalb der als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzten Fläche auf dem Flurstück Nr. 882/0 (Teilfläche), Gemarkung Leerstetten ist ein standortgerechter, naturnaher Waldmantel als Entwicklungsziel vorgesehen. Dazu sind die folgenden Maßnahmen durchzuführen:

Anpflanzung der Gehölze
• Ausdehnung des bestehenden Hochwaldes im Osten auf einer Tiefe von etwa 10 m durch mehrreihige Pflanzung von Laubbäumen 1. Ordnung (vorwiegend Stiel-Eiche)
• vorgelagert überwiegende Ausgestaltung der Fläche mit Bäumen 2. Ordnung und Sträuchern
• in den Randbereichen Entwicklung eines dem Strauchmantel vorgelagerten mageren und blütenreichen Krautsaums; zur Schaffung magerer Standortverhältnisse sollte hier vorab ein Oberbodenabtrag erfolgen
• für die Anpflanzungen sind Gehölze der Artenliste gemäß der Begründung, zu verwenden
• die Wahl der Gehölzarten ist auf den Standort abzustimmen

HINWEISE:

1. Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmal-schutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG:
Art. 8 Abs. 2 DSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmal-schutzbehörde 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 Denk-malschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

2. Für die Herstellung von Garagen und Stellplätzen ist die Stellplatzsatzung des Marktes Schwanstetten in der zum jeweiligen Zeitpunkt gültigen Fassung zu beachten.

3. Bei der Versickerung von Niederschlagswasser sind die Vorschriften der Niederschlagswasser-freistellungsverordnung (NWFreiV) und der technischen Regeln zum schadslosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENOC) und ins Grundwasser (TRENOW) zu beachten. Bei fehlenden vorgenannten Voraussetzungen ist für die Versickerung der Oberflächenwassers eine beschränkte wasserrechtliche Erlaubnis nach § 15 BayWVG erforderlich.

4. 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 Fach-betrieb abzunehmen.

5. Während der Bauphase ist das Grundwasser zu schützen.

6. Niederschlagswasser darf nicht auf die öffentliche Verkehrsfläche entwässert werden.

7. Grundstückstellungen sind genehmigungsfrei. Es dürfen jedoch keine