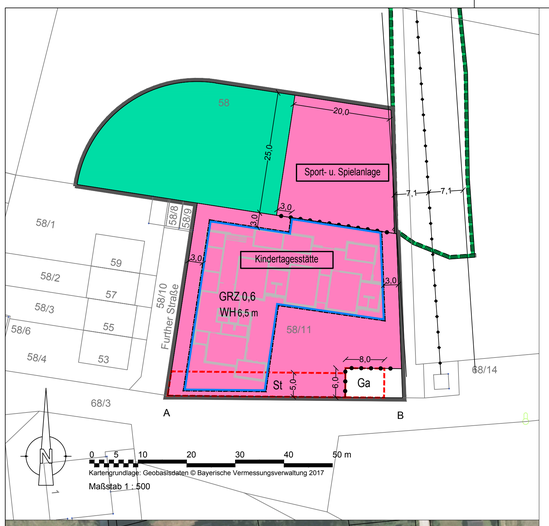
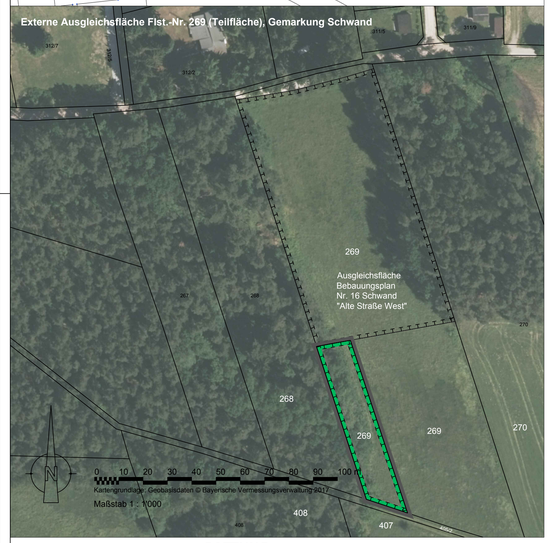




SATZUNG

Der Markt 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 1 G zur Umsetzung der RL 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 4. 5. 2017 (BGBl. I S. 1057), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 G zur Umsetzung der RL 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 4. 5. 2017 (BGBl. I S. 1057), 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 die 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 Leerstetten 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

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ 0,6 2.5. Grundflächenzahl

WH6,5 m 2.8. Wandhöhe, als Höchstmaß in Metern, bezogen auf die Geländeoberfläche

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

Kindertagesstätte 15.4. Fläche mit der Zweckbestimmung "Kindertagesstätte"
(§ 9 Abs.1 Nr.9 BauGB)

Sport u. Spielanlage 15.4. Fläche mit der Zweckbestimmung "Sport- und Spielanlage"
(§ 9 Abs.1 Nr.9 BauGB)

12. Flächen für die Landwirtschaft und Wald
(§ 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
(§ 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
(§ 9 Abs.1 Nr.20 und Abs.6 BauGB)

15. Sonstige Planzeichen

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

Ga Garagen St Stellplätze

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

15.14. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
(§ 1 Abs.4, § 16 Abs.5 BauNVO)

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

13.3. Kartiertes Biotop im Sinne des § 30 BNatSchG (Nr. 6632-1029-001); Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung des Biotopes führen können, z.B. durch Bespielen der Fläche, Einrichtung von Lagerstätten, etc., sind verboten.

20 kV-Freileitung mit Baubeschränkungsbereich von 7,10 Metern beiderseits der Leitungsachse

PLANGRUNDLAGE

347 Flurstückgrenzen und -nummern

DARSTELLUNGEN ALS HINWEIS (ohne Festsetzungscharakter)

Geplantes Gebäude der Kindertagesstätte

Maßzahl in Metern

13.1. Ausgleichsfläche Bebauungsplan Nr. 16 Schwand "Alte Straße West"

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung
1.1 Festgesetzt werden Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte" und der Zweckbestimmung „Sport- und Spielanlage" gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauBG.

1.2 Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf „Kindertagesstätte" ist ausschließlich die Anlage einer Kindertagesstätte (Kindergarten und Kinderkrippe) zulässig.

1.3 Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf „Sport- und Spielanlage" ist ausschließlich die Anlage einer Sport- und Spielfläche zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung
2.1 Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf „Kindertagesstätte" beträgt die Grundflächenzahl 60 vom 100 (GRZ 0,6).

2.2 Die Wandhöhe von Gebäuden darf innerhalb der als Fläche für den Gemeinbedarf „Kindertagesstätte" festgesetzten Fläche eine Höhe von 6,5 m, gemessen von der Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand, nicht überschreiten.

2.3 Die Wandhöhe von Garagen darf 4,5 m, gemessen von der Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand, nicht überschreiten.

3. Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise
3.1 Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO sind in Richtung der Grundstücke Fl.-Nr. 58/9, 58/10 und 68/3 einzuhalten. Art. 6 Abs5 Satz 3 BayBO findet hier keine Anwendung. In Richtung des Grundstücks Fl.-Nr. 58 findet, gemäß Art.6 Abs.5 Satz 3 BayBO, Art.6 Abs.5 Satz1 BayBO keine Anwendung.

3.2 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte" sind Zubehöranlagen (Nebenanlagen i.S. von § 14 BauNVO entsprechend) zulässig.

4. Garagen und Stellplätze
4.1 Die Errichtung oberirdischer Garagen, Carports und überdachter Stellplätze ist ausschließlich innerhalb der als Fläche für Nebenanlagen „Garage" festgesetzten Fläche zulässig.

4.2 Die Errichtung von Stellplätzen ist ausschließlich innerhalb der als Fläche für Nebenanlagen „Stellplätze" festgesetzten Fläche zulässig.

5. Örtliche Bauvorschriften nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO
5.1 Als Dachformen sind Pult- und Flachdächer zulässig. Die Dachneigung darf max. 15 Grad bezogen auf die Horizontale nicht überschreiten.

5.2 Fassaden sind in hellen Farbtönen auszubilden. Bis zu 40% der Fassadenanteile können in anthrazitfarbenen oder braunen/rotbraunen Farbtönen ausgebildet werden.

6. Grünordnung
6.1 Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf „Kindertagesstätte" sind mindestens drei Laubbäume gemäß Artenliste unter Punkt 5.6 zu pflanzen.

6.2 Innerhalb der Fläche für Wald ist ein stufig aufgebauter, buchtiger Waldmantel anzulegen. Hierfür sind im Norden und Westen angrenzend an den verbleibenden Hochwald zweireihig Bäume der II. Wuchsklasse gemäß Artenliste unter Punkt 5.6 zu pflanzen. Vorgelagert sind Sträucher gemäß Artenliste unter Punkt 5.6 zu pflanzen, jeweils in einem Pflanzverband von 1,5 x 1,5 m. Im Übergang zu den festgesetzten Gemeinbedarfsflächen ist durch herbstliche Mahd alle 2-3 Jahre auf einer Tiefe von 2 m ein kräuterreicher Waldsaum zu entwickeln.

6.3 Für sämtliche Pflanzmaßnahmen sind autochthone Gehölze zu verwenden.

6.4 Die Pflanzmaßnahmen sind spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Gebäude herzustellen. Angepflanzte Gehölze sind fachgerecht zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und im Falle eines Ausfalls gleichartig zu ersetzen.

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

6.6 Artenlisten:

Baumarten

I. Wuchsklasse (Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt; Stammumfang: 18-20 cm)

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Betula pendula	Sandbirke
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Populus nigra	Schwarzpappel
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Ulmus glabra	Bergulme
Ulmus laevis	Flatterulme

II. Wuchsklasse (Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt; Stammumfang: 16-18 cm)

Acer campestre	Feldahorn
Alnus incana	Grauerle
Betula pubescens	Moorbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus silvestris	Apfelbaum
Populus tremula	Zitterpappel
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus mahaleb	Felsenkirsche
Pyrus pyraster	Holzbirne
Salix alba	Silberweide
Salix caprea	Salweide
Salix fragilis	Knackweide
Sorbus aria	Echte Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus torminalis	Elsbeere

Straucharten

Pflanzqualität: mindestens 2x verpflanzt; Mindestgröße: 60-100 cm

Amelanchier ovalis	Felsenbirne
Beberis vulgaris	Sauerdorn
Cornus sanguinea	Bluthartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus laevigata	Zweigriffliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Cytisus scoparius	Ginster
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus domestica insititia	Haferschlehe
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Rhamnus frangula	Faulbaum
Ribes nigrum	Schwarze Johannisbeere
Ribes uva-crispa	Wilde Stachelbeere
Rosa arvensis	Feldrose
Rosa canina	Hundsrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Rubus fruticosus	Brombeere
Rubus idaeus	Himbeere
Salix aurita	Öhrchenweide
Salix cinerea	Grauweide
Salix purpurea	Purpurweide
Salix viminalis	Korbweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Roter Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

7. Wasserhaushalt
7.1 Stellplätze, Wege und Zufahrten sind versickerungsfähig (z.B. als Drainpflaster) auszubilden.

7.2 Unverschmutztes Niederschlagswasser ist, soweit möglich, breitflächig über die belebte Oberbodenschicht zu versickern. Alternativ können Mulden und/oder Rigolen zur Versickerung vorgesehen werden. Erforderlicherfalls sind auf dem Grundstück Anlagen zur Regenrückhaltung vorzusehen.

8. Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB (externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen)
8.1 Dem Ausgleich von Eingriffen im Verdichtungsraum sind flächengleiche Ersatzaufforstungen auf einer Teilfläche des Grundstücks Fl.-Nr. 269, Gemarkung Schwand vorzusehen.

8.2 Dem durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff in Natur und Landschaft wird eine Ausgleichsfläche/-maßnahme außerhalb des Geltungsbereiches dieser Planung zugeordnet. Diese Ausgleichsfläche/-maßnahme befindet sich auf einer 0,1 ha großen Teilfläche der Fl.-Nr. 269, Gemarkung Schwand. Entwicklungsziel ist ein naturnaher, stufig aufgebauter und nach außen buchtiger Waldmantel.

8.3 Folgende Maßnahmen sind auf der Ausgleichsfläche umzusetzen:

- Im Westen sind angrenzend an den bestehenden Hochwald dreireihig Bäume der II. Wuchsklasse gemäß Artenliste unter Punkt 5.6 zu pflanzen.
- Vorgelagert sind Sträucher gemäß Artenliste unter Punkt 5.6 zu pflanzen.
- Für die Pflanzmaßnahmen sind autochthone Gehölze zu verwenden. Die Mindestpflanzqualität entspricht den Vorgaben der Artenlisten in der Begründung.
- Die Pflanzungen haben in einem Pflanzverband von 1,5 x 1,5 m zu erfolgen.
- Die Gehölzpflanzung ist durch einen Wildschutzzaun vor Verbiss durch Wild zu schützen.
- Im Osten, im Übergang zum zukünftigen Offenland ist durch herbstliche Mahd alle 2-3 Jahre auf einer Tiefe von 2 m ein kräuterreicher Waldsaum zu entwickeln.
- Ggf. aufkommende invasive Neophyten sind fachgerecht zu beseitigen bzw. zu verdrängen.

9. Maßnahmen zur Vermeidung sowie zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität
Wird bis zur Sitzung des Gemeinderates am 26.09.2017 ergänzt!

10. Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i. S. v. § 44 Abs. 5 BNatSchG
Wird bis zur Sitzung des Gemeinderates am 26.09.2017 ergänzt!

HINWEISE:

1. 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.
2. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist zwischen den Punkten A und B zugleich Straßenbegrenzungslinie.
3. Stellplätze sind gemäß der jeweils geltenden „Satzung über die Herstellung von Garagen und Stellplätzen des Marktes Schwanstetten" nachzuweisen.
4. Beim Bau von Zisternen und Grauwasseranlagen besteht eine Meldepflicht gegenüber dem Gesundheitsamt. Die Anlagen müssen DIN 1988 bzw. EN 1717 entsprechen und nach den Regeln der Technik ausgeführt werden. Die Anlagen sind von einem autorisierten Fachbetrieb abzunehmen.
5. Bei der Beseitigung von Niederschlagswasser sind Herkunft und der mögliche Verschmutzungsgrad zu berücksichtigen. Bei zusätzlicher Verschmutzung des Niederschlagswassers durch Verkehrsflächen z. B. durch Fahrzeuge oder durch Verunreinigung mit chemischen Substanzen, ist die Versickerung des Regenwassers ohne Vorbehandlung vom Verunreinigungsgrad abhängig. Sollte dies geplant werden, ist das Wasserwirtschaftsamt Nürnberg als amtlicher Sachverständiger über die Planung zu informieren. Die Anforderungen an die Einleitung sind in § 7 a WHG formuliert.
6. Bei der Versicherung von Niederschlagswasser sind die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) i. V. m. mit den technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu beachten.
7. Das Grundwasser ist während der Bauphase zu schützen.
8. Ein direktes Anfahren ist für Abfallsammelfahrzeuge nicht gegeben. Unter Umständen sind Müllbehälter am jeweiligen Abfuhrtag an einem zentralen Sammelplatz bereitzustellen. Die Bereitstellung hat in Absprach mit dem beauftragten Abfuhrunternehmen (Fa. Hofmann, Büchenbach) zu erfolgen.
9. Die Trassenbereich bestehender unterirdischer Versorgungsanlagen sind von jeglicher Be- und Überbauung, Überschüttung und Bepflanzung mit Bäumen, Büschen o. ä. freizuhalten. Im Näherungsbereich der Versorgungsanlagen dürfen ohne vorherige Zustimmung des Versorgungsträgers keine Erdarbeiten über eine Tiefe von 0,30 bzw. Geländeveränderungen ausgeführt werden. Im Trassenbereich der Versorgungsanlagen dürfen keine Baustelleneinrichtungen und Materialablagerungen vorgenommen werden.
10. Für die bestehende 20 kV-Freileitungstrasse besteht ein Bewuchsbeschränkungsbereich von beidseitig 10 Metern ab Leitungsachse. Innerhalb dieses Bereiches dürfen nur Gehölze mit einer max. Wuchshöhe von 4,5 Metern gepflanzt werden.
11. Zwischen Baumstandorten und Versorgungsleitungen ist nach DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen" ein Abstand von 2,5 Meter einzuhalten.
12. In Straßen und Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone von ca. 0,3 für die Unterbringung von Telekommunikationslinien vorzusehen.

VERFAHRENSVERMERKE

1) Der Marktgemeinderat des Marktes Schwanstetten hat in der Sitzung vom ..... die Aufstellung der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 Leerstetten beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am .....ortsüblich bekanntgemacht.

2) Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 Leerstetten 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 der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 Leerstetten in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.

4) Zum Entwurf der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 Leerstetten 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 der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 Leerstetten 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 Leerstetten gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

Schwanstetten, den .....

(Siegel)

(1. Bürgermeister)

7) Ausgefertigt

Schwanstetten, den .....

(Siegel)

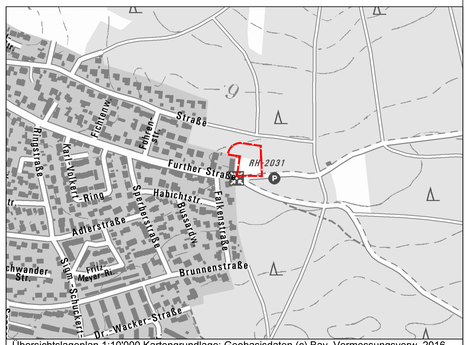
(1. Bürgermeister)

8) Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans Nr. 6 Leerstetten wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Schwanstetten, den .....

(Siegel)

(1. Bürgermeister)



Übersichtslageplan 1:10'000 Kartengrundlage: Geobasisdaten (c) Bay. Vermessungsverw. 2016

Markt Schwanstetten
Rathausplatz 1
90596 Schwanstetten

Bebauungsplan Nr. 15 Schwand "Hackspieder Feld" mit integrierter Grünordnung

Maßstab	Format	Freigabe	Datum	Plan Nr.:
1:500	DIN A1 ÜL	Vorabzug	14.09.2017	884 - 3

Projektleitung: Lena Beyrich

Planfassung: Entwurf

Peter Markert, Dipl.-Ing., Landschaftsarchitekt, Stadtplaner (ByAK)
Pillenreuther Str. 34, 90459 Nürnberg, Tel. (0911) 999876-0, Fax (0911) 999876-54, www.tb-markert.de
Alte Schule Burg, 86470 Thannhausen, Tel. (08281) 99940-0, Fax (08281) 99940-40, info@tb-markert.de
TB MARKERT Stadtplaner · Landschaftsarchitekten