



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung**
 - Festgesetzt werden eingeschränkte Gewerbegebiete gemäß § 8 i. V. m. § 1 Abs. 4 BauNVO.
 - Im eingeschränkten Gewerbegebiet GE 1 werden Betriebe des Einzelhandels als nicht zulässig festgesetzt.
 - In den eingeschränkten GE 2, GE 3, GE 4 und GE 5 sind Betriebe des Einzelhandels zulässig. Die Verkaufsflächen dürfen jedoch 200 m² je eingeschränktem Gewerbegebiet nicht überschreiten.
- Maß der baulichen Nutzung**
 - In den eingeschränkten Gewerbegebieten beträgt die maximal zulässige Grundflächenzahl 80 von 100 (GRZ 0,8).
 - In den eingeschränkten Gewerbegebieten darf die Oberkante baulicher Anlagen eine Höhe von 15,0 m bezogen auf die Höhe der fertigen Straßenoberkante am Mittelpunkt der Schnittlinie der Grundstückszufahrt mit der Straßenbegrenzungslinie, nicht überschreiten. Untergordnete Bauteile (z.B. Antenne, Aufzugsüberfahrten, Lüftungsanlagen), die diese Höhe überschreiten sind zulässig.
- Überbaubare Grundstücksflächen**
 - In den eingeschränkten Gewerbegebieten werden die überbaubaren Grundstücksflächen mittels Baugrenzen nach § 23 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. Die Abstandslinien gemäß Art. 6 BayBO sind einzuhalten. Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO findet keine Anwendung. Die Baugrenzen gelten auch unterirdisch.
 - Stellplätze und Zufahrten sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
- Gestaltungsvorschriften gemäß Art. 81 BayBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB**

Als Einfriedungen zulässig sind Maschendraht- oder Stabgitterzäune mit einer max. Höhe von 2,00 m. Diese sind mit Kletterpflanzen der Artenliste der Begründung zu begrünen. (1 Kletterpflanze auf 10 m Zaun). 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. Mauern, Dammschüttungen, Erdwälle und Auffüllungen zur Einfriedung sind unzulässig.
- Wasserhaushalt**
 - Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist, soweit möglich auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern und darüber hinaus mit max. 5 l/s pro Baugrundstück über die Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Fußweg dem südlich des Plangebiets verlaufenden Graben zuzuführen.
 - Das zentrale Regenrückhaltebecken auf dem Grundstück Flst.-Nr. 487, Gemarkung Schwand ist mit einem Stabgitterraum mit 1,5 m Höhe einzufrieden.
- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht**
 - Innerhalb der mit Leitungsrechten zu belastenden festgesetzten Fläche mit der Zweckbestimmung Abwasser, wird ein Leitungsrecht in einer Breite von 3 Meter zugunsten des Marktes Schwanstetten sowie der Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt.
- Grünordnung**
 - Auf geringstmögliche Befestigung des Bodens ist zu achten, Versiegelung ist nur in dem Umfang zulässig, wie es eine zweckentsprechende Benutzung der Verkehrsflächen erfordert (Art. 5 BayBO). Bodenverdichtungen, Bodenunreinigungen und sonstige Beeinträchtigungen des Bodens sind zu vermeiden.
 - Stellplätze, Grundstückszufahrten, Lagerplätze und sonstige befestigte Betriebsflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszubilden. Je nach Nutzungsart sind wasserdurchlässige Betonpflastersteine, Pflaster mit Rasenfugen oder Schotterterrassen geeignet. Alternativ können Mulden und/oder Rigolen zur Versickerung vorgesehen werden.
 - Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke sind bis auf Erschließungs-, Stellplatz- und Lagerflächen sowie befestigte Betriebsflächen zu begrünen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Im Zuge der Baumaßnahmen ist der Oberboden zu sichern und zur Herstellung von Vegetationsflächen wiederzuverwenden.
 - Bodenverdichtungen, Bodenunreinigungen und sonstige Beeinträchtigungen des Bodens sind zu vermeiden.

SATZUNG

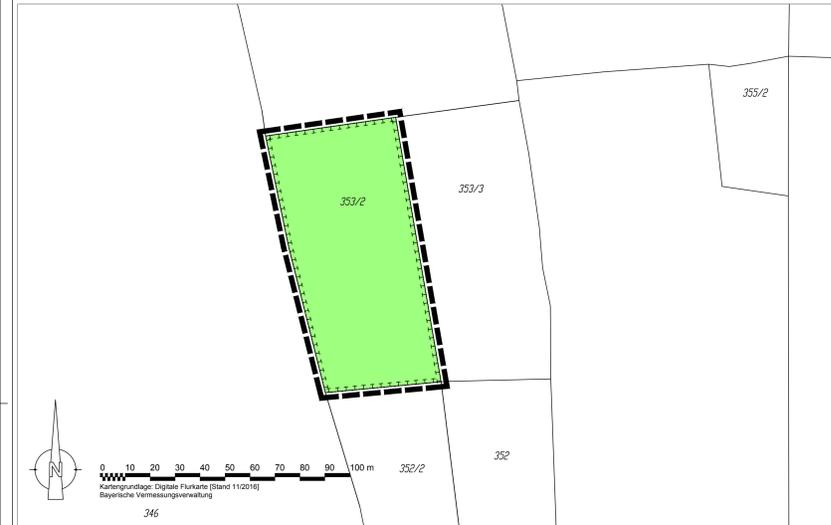
- Die Marktgemeinde Schwanstetten erlässt aufgrund § 2 Abs. 1, § 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 6 (Änderungsverfahrensbeschleunigungsgesetz) vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) der Verordnung über die 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 Städtebaurechts 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 „Hackspieder Feld“ als Satzung.
 - Räumlicher Geltungsbereich**
Für den räumlichen Geltungsbereich des Baugbietes gilt die ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom und die auf dieser vermerkten Festsetzungen.
 - Bestandteile dieser Satzung**
Bebauungsplan mit
1. zeichnerischem Teil im Maßstab 1:1000 und
2. Textlichen Festsetzungen
 - Inkrafttreten**
Diese Satzung tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.
- VERFAHRENSVERMERKE**
- Der Marktgemeinderat des Marktes Schwanstetten hat in der Sitzung vom 29.11.2016 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 15 Schwand „Hackspieder Feld“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
 - Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorwurf des Bebauungsplans Nr. 15 Schwand „Hackspieder Feld“ in der Fassung vom 29.11.2016 hat in der Zeit vom 16.01.2017 bis 15.02.2017 stattgefunden.
 - Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorwurf des Bebauungsplans Nr. 15 Schwand „Hackspieder Feld“ in der Fassung vom 29.11.2016 hat in der Zeit vom 18.01.2017 bis 17.02.2017 stattgefunden.
 - Zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 15 Schwand „Hackspieder Feld“ in der Fassung vom 28.03.2017 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.04.2017 bis 08.05.2017 beteiligt.
 - Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 15 Schwand „Hackspieder Feld“ in der Fassung vom 28.03.2017 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.04.2017 bis 10.05.2017 öffentlich ausgelegt.
 - Zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 15 Schwand „Hackspieder Feld“ in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB in der Zeit vom bis erneut beteiligt.
 - Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 15 Schwand „Hackspieder Feld“ in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 4a Satz 1 BauGB in der Zeit vom bis erneut öffentlich ausgelegt.
 - Der Markt Schwanstetten hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom den Bebauungsplan Nr. 15 Schwand „Hackspieder Feld“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.
- Schwanstetten, den
- (Siegel)
(1. Bürgermeister)
- 9) Ausgefertigt
Schwanstetten, den
- (Siegel)
(1. Bürgermeister)
- 10) Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan Nr. 15 Schwand „Hackspieder Feld“ wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.
Schwanstetten, den
- (Siegel)
(1. Bürgermeister)

Innerhalb der als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzten Fläche auf dem Grundstück Flst.-Nr. 558/0 ist als Entwicklungsziel eine Streuobstwiese mit artenreichem, extensivem Grünland. Dazu sind die folgenden Maßnahmen durchzuführen:

- Entwicklung und Pflege von Intensivgrünland
 - Aushagerung durch 3-4-malige Mahd im Jahr mit Entfernung des Mahdgutes und über einen Zeitraum von 3-5 Jahren
 - Verzicht auf den Einsatz von Düngem- und Pflanzenschutzmitteln
 - anschließend 1-2 malige Mahd im Jahr, Entfernung des Mahdgutes
 - Durchführung eines Impfsaats mit autochthonem oder regionalem Saatgut zur Einbringung von typischen Pflanzenarten einer Magerwiese
- Neuanlage, Entwicklung und Pflege einer Streuobstwiese
 - die anzupflanzenden Gehölzarten sind der Streuobstliste für den Landkreis Roth zu entnehmen
 - die Anpflanzung ist möglichst im Spätherbst vorzunehmen
 - der Pflanzabstand beträgt mindestens 10 x 10 m
 - in den ersten 2-3 Jahren ist eine regelmäßige Wasserversorgung der Jungbäume erforderlich, bei kritischen Trockenphasen sind die Obstbäume bis zum 5. Standjahr zu wässern
 - zur Vermeidung von Wildverbiss ist ggf. eine Drahtose von mindestens 1 m Höhe anzubringen
 - Durchführung eines fachgerechten Kronenschnitts zur Schaffung eines stabilen und langlebigen Kronenaufbaus
 - bei Befall mit Schädlingen oder Pilzkrankheiten sind ökologisch verträgliche Gegenmaßnahmen zu ergreifen
 - regelmäßige Durchführung von Baumschnitt, Wühlaus- und Stammschutzkontrollen

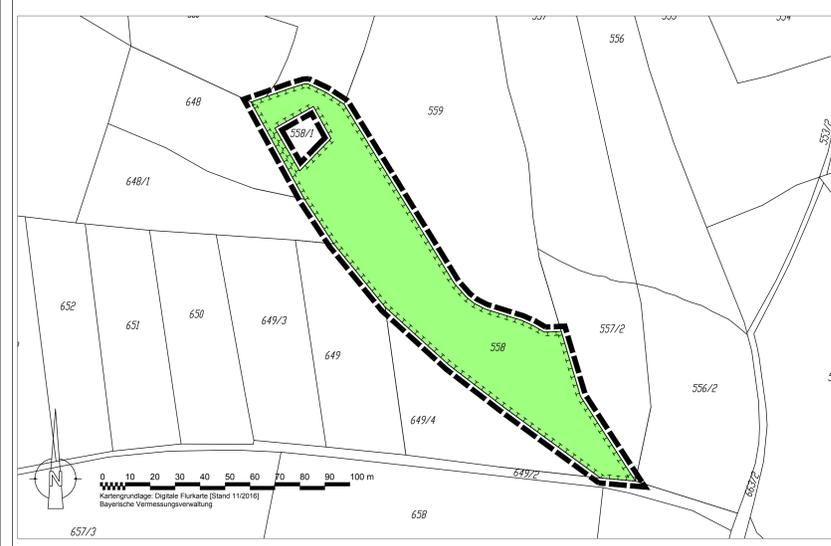
HINWEISE:

- Meldspflicht 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 befiehlt 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.
- Für die Herstellung von Garagen und Stellplätzen ist die Stellplatzsatzung des Marktes Schwanstetten in der zum jeweiligen Zeitpunkt gültigen Fassung zu beachten.
- 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 Fachbetrieb abzunehmen.
- Bei der Versickerung von Niederschlagswasser sind die Vorschriften der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NVFreiV) und der technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser ins Grundwasser (TRENKWV) zu beachten.
- Die gemäß Satzung erforderlichen Pflanzmaßnahmen sind mit Angabe der Pflanzqualität in den jeweiligen Antragsunterlagen nachzuweisen.
- Die Errichtung von Bauwerken, technischen Anlagen, Sport- und Freizeitanlagen, Straßen, Park- und Lagerplätzen etc. im Baubeschränkungsbereich ist im Vorfeld von der Main-Donau-Netzgesellschaft zu prüfen.
- Zwischen Baumstandorten und Versorgungsleitungen ist gemäß DVGW Regelwerk Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ ein Abstand von 2,5 m einzuhalten.
- Bei Baumpflanzungen im Näherungsbereich von Telekommunikationslinien ist das „Merklblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßenbau und Verkehrsweisen, Ausgabe 1989 zu beachten.
- Für Anpflanzungen ist zum südlich des Plangebiets gelegenen Wirtschaftswegesein Abstand von 2 Meter für Sträucher und eine Abstand von 3 m für Bäume einzuhalten.
- Bestand und Betrieb von bestehenden Telekommunikationsanlagen müssen gewährleistet sein.
- In Straßen und Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung von Telekommunikationsanlagen vorzusehen.
- Bodenmaterial, das von den Grundstücken Flst.-Nm. 437, 437/0 und 438, Gemarkung Schwand entsorgt bzw. verwertet wird ist abfallrechtlich zu deklarieren und je nach Einstufung zu entsorgen.
- Die DIN-Vorschriften, auf die in den Festsetzungen und in der Begründung zu diesem Bebauungsplan verwiesen werden, sowie anderweitig im Bebauungsplan erwähnte Normen, Richtlinien, Regelwerke etc. sind bei der Marktgemeinde Schwanstetten, Rathausplatz 1, 90596 Schwanstetten, Zimmer 17 während der allgemeinen Dienststunden einzusehen.



FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der BauNutzungsverordnung -BauNVO-)
 - GE 1.3.1. eingeschränktes Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)
 - GRZ 0,8 2.5. Grundflächenzahl
 - OK 15,0 m 2.8. Oberkante baulicher Anlagen in Metern bezogen auf die Höhe der fertigen Straßenoberkante am Mittelpunkt der Schnittlinie der Grundstückszufahrt mit der Straßenbegrenzungslinie
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen** (§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
 - 3.5. Baugrenze
- Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)
 - 6.1. Straßenverkehrsflächen
 - 6.2. Straßenbegrenzungslinie
 - 6.3. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Zweckbestimmung: Fußweg** (F)
- Zweckbestimmung: Parkplatz** (P)
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken** (§ 9 Abs. 1 Nr.12, 14 und Abs.6 BauGB)
 - Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
 - Wertstoffe
 - Elektrizität: Trafostation
- Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen** (§ 9 Abs. 1 Nr.13 und Abs.6 BauGB)
 - 110 kV-Freileitung mit 24 m Schutzzone (Baubeschränkungsbereich) beiderseits der Leitungssache
- Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)
 - 9. Private Grünflächen
 - 9. Öffentliche Grünflächen
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**
 - 10.1. Wasserflächen
 - 10.2. Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
- Regenrückhaltebecken (RHB)
- Versickerungsfläche (V)



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)

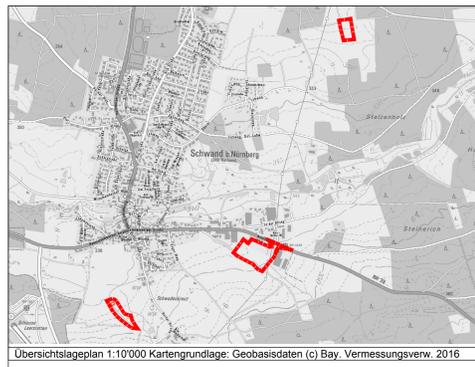
- 13.1. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs.2 Nr.10 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.20 und Abs.6 BauGB)
- 13.2.1. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr.25a und Abs.6 BauGB)
- 13.2.2. Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr.25b, Abs.6 und § 41 Abs.2 und § 213 BauGB)
15. Erhaltung Bäume
15. Sonstige Planzeichen
- 15.5. Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen: Abwasser (§ 9 Abs.1 Nr.21 und Abs.6 BauGB)
- 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)

DARSTELLUNGEN ALS HINWEIS (ohne Festsetzungscharakter)

- Maßzahl in Metern
- geplante Grundstücksteilung
- Graben
- Altablagungen

PLANGRUNDLAGE

- Flurstücksgrenzen / Flurstücksummern
- bestehende Gebäude
- Bestand Abbruch: Trafostation
- Hohenschichtlinien mit Höhenangaben in Metern ü. NN



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.
1:1'000	DIN A0	Vorabzug	24.10.2017	867-3
Projektierung	Planfassung:			
Lena Beyrich				

Erneuter Entwurf

TB MARKERT
Stadtplaner • Landschaftsarchitekten

Planer/Architekt: Lena Beyrich | Pflanzlicher Teil: Dr. 04 | Abs. Schulz/Burg | 04549 Nürnberg | 04570 Thurnhausen
Tel: (0911) 999876-54 | Fax: (0911) 999876-54
www.tb-markert.de | info@tb-markert.de