

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. 31 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

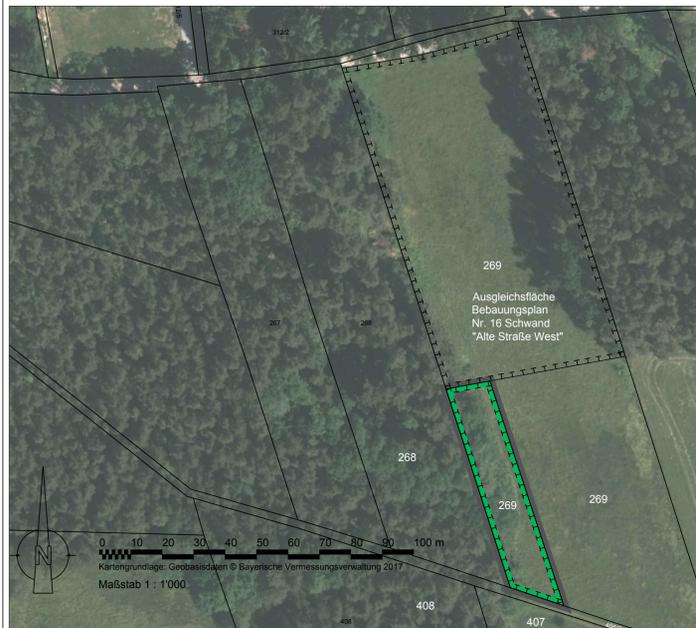
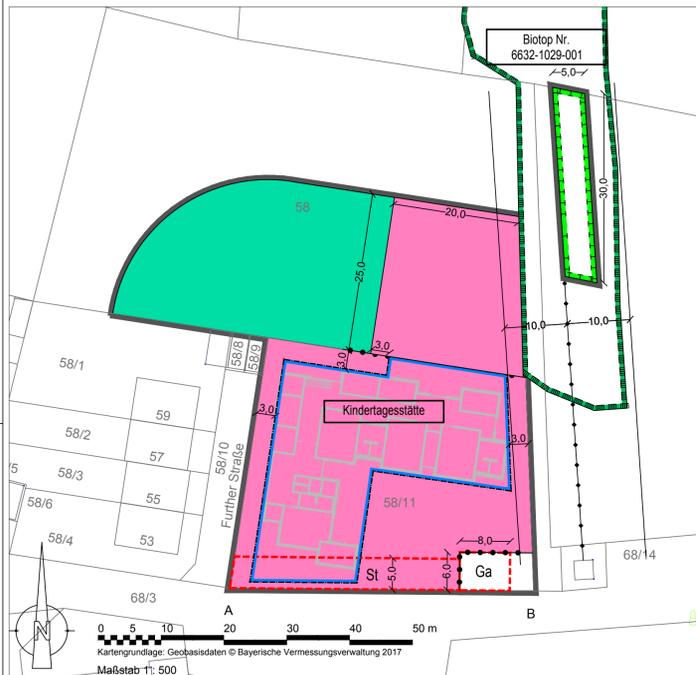
Für den räumlichen Geltungsbereich des Baugebietes gilt die ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom und die auf dieser verkmerkten Festsetzungen.

§ 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
WH 6,5m 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

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

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.2 Nr.10 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.20 und Abs.6 BauGB)

13.1. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft / Naturschutz- und forstrechtliche Ausgleichsfläche/-maßnahme (§ 9 Abs.1 Nr.20 und Abs.6 BauGB)

13.1. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft / Optimierungsmaßnahme für die Zauneindecke (§ 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 10 Metern beiderseits der Leitungssache

PLANGRUNDLAGE

Flurstücksgrenzen 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 BauGB.

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 Abs 5 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 Fassadenteile 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 6.6 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 zweierhige Bäume der II. Wuchsklasse gemäß Artenliste unter Punkt 5.6 zu pflanzen. Vorgelegt 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 Gemeinbedarfsrflächen 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
Acer pseudoplatanus
Alnus glutinosa
Betula pendula
Fagus sylvatica
Fraxinus excelsior
Populus nigra
Quercus robur
Tilia cordata
Tilia platyphyllos
Ulmus glabra
Ulmus laevis

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

- Acer campestre
Alnus incana
Betula pubescens
Carpinus betulus
Malus sivestris
Populus tremula
Prunus avium
Prunus mahaleb
Pyrus pyrastrer
Salix alba
Salix caprea
Salix fragilis
Sorbus aria
Sorbus aucuparia
Sorbus domestica
Sorbus torminalis

Straucharten

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

- Amelanchier ovalis
Berberis vulgaris
Cornus sanguinea
Corylus avellana
Crataegus laevigata
Crataegus monogyna
Cytisus scoparius
Euonymus europaeus
Ligustrum vulgare
Loniceria xylosteum
Prunus domestica insititia
Prunus spinosa
Rhamnus catharticus
Rhamnus frangula
Ribes nigrum
Ribes uva-crispa
Rosa arvensis
Rosa canina
Rosa rubiginosa
Rubus fruticosus
Rubus idaeus
Salix aurita
Salix cinerea
Salix purpurea
Salix viminalis
Sambucus nigra
Sambucus racemosa
Viburnum lantana
Viburnum opulus

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 Riegeln zur Versickerung vorgesehen werden. Erforderlichenfalls sind auf dem Grundstück Anlagen zur Regenrückhaltung vorzusehen.

8. Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Eingriffe in Natur und Landschaft

8.1. Die Baufeldräumung sowie jegliche Gehölz- und Gebüschbeseitigungen sind außerhalb der Vogelschutzzeiten (1. März bis 30. September) zwischen Oktober und Februar durchzuführen.

8.2. Es ist sicher zu stellen, dass keine baubedingten Eingriffe in das Biotop Nr. 6632-1029-001 „Zwergstrauchheiden und Sandmagerrasen auf Leitungstrassen im Wald östlich von Leerstetten“ erfolgen. Auch das Bespielen dieser Fläche oder jegliche Art von Ablagerungen sind in diesem Bereich unzulässig.

9. 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)

9.1. Dem durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff in Natur und Landschaft wird eine naturschutz- und forstrechtliche 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.

Folgende Maßnahmen sind auf der Ausgleichsfläche umzusetzen:

- Im Westen sind angrenzend an den bestehenden Hochwald dreireihig Bäume der II. Wuchsklasse gemäß Artenliste unter Punkt 6.6 zu pflanzen.
Vorgelegt sind Sträucher gemäß Artenliste unter Punkt 6.6 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 Wildschutzzzaun 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.

9.2. Auf der Fl.-Nr. 57 (Teilfläche), Gemarkung Leerstetten, sind innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft, Rohbodenflächen zu schaffen und zu erhalten, zwei Lesesteinhaufen anzulegen und Totholz auszubringen (Optimierungsmaßnahme für die Zauneindecke).

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 Versickerung von Niederschlagswasser sind die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWVreiV) i. V. m. mit den technischen Regeln zum schadlosten Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu beachten.

7. Das Grundwasser ist während der Bauphase zu schützen.

8. Gemäß § 39 BNatSchG dürfen aus Gründen des Artenschutzes Bäume, Gebüsch und andere Gehölze nur außerhalb der Vegetations-, Brut- und Aufzuchtzeit in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar geschnitten bzw. gerodet werden.

9. 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.

10. Die Trassenbereiche 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.

11. Für die bestehende 20 kV-Freileitungstrasse besteht ein Bewuchsbereich von beidseitig 10 Metern ab Leitungssache. Innerhalb dieses Bereiches dürfen nur Gehölze mit einer max. Wuchshöhe von 4,5 Metern gepflanzt werden.

12. Zwischen Baumstandorten und Versorgungsleitungen ist nach DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ ein Abstand von 2,5 Meter einzuhalten.

13. In Straßen und Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungssache von ca. 0,3 für die Unterbringung von Telekommunikationslinien vorzusehen.

14. Für Baumpflanzungen im Näherungsbereich von Telekommunikationsanlagen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen“ der Forschungsgesellschaft für Straßenbau und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, zu beachten.

VERFAHRENSVERMERKE

1) Der Marktgemeinderat des Marktes Schwanstetten hat in der Sitzung vom 30.05.2017 die Aufstellung der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 Leerstetten beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 11.07.2017 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 30.05.2017 hat in der Zeit vom 19.07.2017 bis 18.08.2017 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 30.05.2017 hat in der Zeit vom 18.07.2017 bis 18.08.2017 stattgefunden.

4) Zum Entwurf der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 Leerstetten in der Fassung vom 26.09.2017 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.10.2017 bis 13.11.2017 beteiligt.

5) Der Entwurf der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 Leerstetten in der Fassung vom 26.09.2017 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.10.2017 bis 10.11.2017 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)

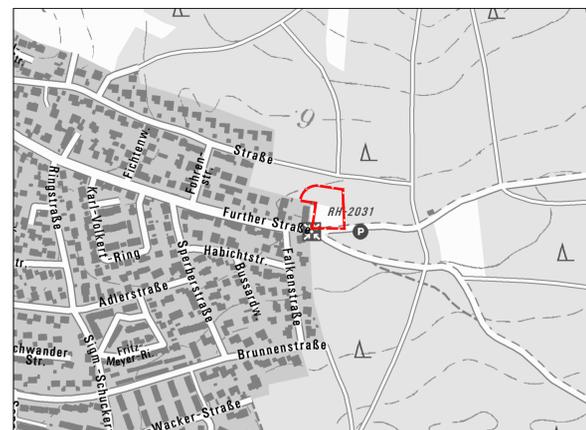
(1. Bürgermeister)

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)



Lageplan o. Maßstab (Geobasisdaten (c) Bayerische Vermessungsverwaltung 2017)



Markt Schwanstetten
Rathausplatz 1
90596 Schwanstetten

Bebauungsplan Nr. 6 Leerstetten, 6. Änderung mit integrierter Grünordnung

Table with 4 columns: Maßstab (1:1.000), Format (DIN A1), Freigabe (Vorabzug), Datum (27.03.2018), Plan Nr.: (884 - 4)

Projektleitung: Lena Beyrich
Rechtsgültige Fassung