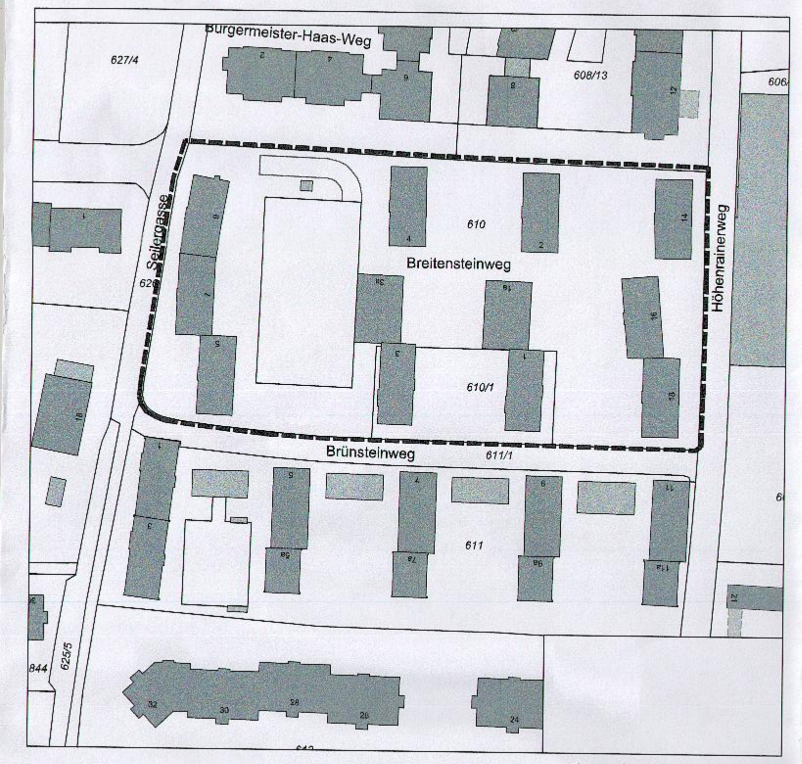
Gemeinde	**Markt Markt Schwaben** Lkr. Ebersberg
Bebauungsplan	**Nr. 83**
	für das Gebiet „beidseitig des Breitensteinwegs, östlich der Seilergasse und westlich des Höhenrainerweges"
	umfassend die Flurstücke
	610 und 610/1 der Gemarkung Markt Schwaben
Planfassung vom	30.05.2017 26.09.2017 05.12.2017
Planfertiger	Baumann . Architekten Architekten und Stadtplaner SRL Fliederstraße 7, 82237 Wörthsee

Teile 1 und 2 Festsetzungen und Hinweise durch Planzeichnung und Text

Die Marktgemeinde Markt Schwaben erlässt gemäß § 10 in Verbindung mit §§ 1, 2, 3, 8, 9 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diesen Bebauungsplan als

Satzung:

Lageplan M 1:500



Lageplan Bestand M 1:1000

A. Festsetzungen durch Text und Planzeichen

1. Geltungsbereich

1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 83

1.2 Abgrenzung unterschiedlicher Bauräume.

2. Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet

Zulässig sind die Nutzungen gem. § 4 Abs. 2 BauNVO im WA 2.1, WA 2.2, WA 2.3, WA 2.4, WA 2.5, WA 2.6, WA 3.1, WA 3.2 und WA 3.3; die Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1, 3, 4 und 5 BauNVO sind nicht zulässig.

Im WA 1.1, WA 1.2 und WA 1.3 sind nur die Nutzungen gem. § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO zulässig mit der Einschränkung, dass nur Wohngebäude errichtet werden, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB).

3. Maß der baulichen Nutzung

3.1.1.1 [280] Höchstzulässige Grundfläche in Quadratmeter für den mit „WA 1.1 bezeichneten Bauraum" einschließlich der Überschreitung der Baugrenzen nach A. 3.1.1.2.

Die Überschreitung der höchstzulässigen Grundfläche durch

- die in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO genannten Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO wird auf 10 vom Hundert begrenzt;
- durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauNVO genannten Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 2 und 3 BauNVO wird auf 5 vom Hundert begrenzt.

3.1.1.2 Eine Überschreitung der Baugrenzen ist zulässig

- durch Vordächer / erdgeschossige Hauseingangsbauwerke, Hauseingangstreppen, Kellerzugänge und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer maximalen Tiefe von 2,5 Metern;
- durch Terrassen und Balkone bis zu einer maximalen Tiefe von 3,0 Metern;

Die Summe der Grundflächen (von Vordächern, erdgeschossigen Hauseingangsbauwerken, Hauseingangstreppen, Kellerzugängen, baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, Terrassen und Balkonen) die außerhalb der Baugrenzen zulässig sind wird auf maximal 33,0 m² je Bauraum begrenzt.

3.1.2.1 [270] Höchstzulässige Grundfläche in Quadratmeter für den mit „WA 1.2 bezeichneten Bauraum" einschließlich der Überschreitung der Baugrenzen nach A. 3.1.2.2.

Die Überschreitung der höchstzulässigen Grundfläche durch

- die in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO genannten Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO wird auf 10 vom Hundert begrenzt;
- durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauNVO genannten Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 2 und 3 BauNVO wird auf 5 vom Hundert begrenzt.

3.1.2.2 Eine Überschreitung der Baugrenzen ist zulässig

- durch Vordächer / erdgeschossige Hauseingangsbauwerke, Hauseingangstreppen, Kellerzugänge und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer maximalen Tiefe von 2,5 Metern;
- durch Terrassen und Balkone bis zu einer maximalen Tiefe von 3,0 Metern;

Die Summe der Grundflächen (von Vordächern, erdgeschossigen Hauseingangsbauwerken, Hauseingangstreppen, Kellerzugängen, baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, Terrassen und Balkonen) die außerhalb der Baugrenzen zulässig sind wird auf maximal 33,0 m² je Bauraum begrenzt.

3.1.3.1 [290] Höchstzulässige Grundfläche in Quadratmeter für den mit „WA 1.3 bezeichneten Bauraum" einschließlich der Überschreitung der Baugrenzen nach A. 3.1.3.2.

Die Überschreitung der höchstzulässigen Grundfläche durch

- die in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO genannten Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO wird auf 10 vom Hundert begrenzt;
- durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauNVO genannten Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 2 und 3 BauNVO wird auf 5 vom Hundert begrenzt.

3.1.3.2 Eine Überschreitung der Baugrenzen ist zulässig

- durch Vordächer / erdgeschossige Hauseingangsbauwerke, Hauseingangstreppen, Kellerzugänge und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer maximalen Tiefe von 2,5 Metern;
- durch Terrassen und Balkone bis zu einer maximalen Tiefe von 3,0 Metern;

Die Summe der Grundflächen (von Vordächern, erdgeschossigen Hauseingangsbauwerken, Hauseingangstreppen, Kellerzugängen, baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, Terrassen und Balkonen) die außerhalb der Baugrenzen zulässig sind wird auf maximal 36,0 m² je Bauraum begrenzt.

3.1.4.1 [260] Höchstzulässige Grundfläche in Quadratmeter für die mit „WA 3.1, WA 3.2 und WA 3.3 bezeichneten Bauräume" einschließlich der Überschreitung der Baugrenzen nach A. 3.1.4.2.

Die Überschreitung der höchstzulässigen Grundfläche durch

- die in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO genannten Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO wird auf 10 vom Hundert begrenzt;
- durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauNVO genannten Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 2 und 3 BauNVO wird auf 5 vom Hundert begrenzt.

3.1.4.2 Eine Überschreitung der Baugrenzen ist zulässig

- durch Vordächer / erdgeschossige Hauseingangsbauwerke, Hauseingangstreppen, Kellerzugänge und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer maximalen Tiefe von 2,5 Metern;
- durch Terrassen und Balkone bis zu einer maximalen Tiefe von 3,0 Metern;

Die Summe der Grundflächen (von Vordächern, erdgeschossigen Hauseingangsbauwerken, Hauseingangstreppen, Kellerzugängen, baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, Terrassen und Balkonen) die außerhalb der Baugrenzen zulässig sind wird auf maximal 29,0 m² je Bauraum begrenzt.

3.1.5.1 [240] Höchstzulässige Grundfläche in Quadratmeter für die mit „WA 2.1, WA 2.2, WA 2.3, WA 2.4, WA 2.5 und WA 2.6 bezeichneten Bauräume" einschließlich der Überschreitung der Baugrenzen nach A. 3.1.5.2.

Die Überschreitung der höchstzulässigen Grundfläche durch

- die in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO genannten Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO wird auf 10 vom Hundert begrenzt;
- durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauNVO genannten Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 2 und 3 BauNVO wird auf 5 vom Hundert begrenzt.

3.1.5.2 Eine Überschreitung der Baugrenzen ist zulässig

- durch Vordächer / erdgeschossige Hauseingangsbauwerke, Hauseingangstreppen, Kellerzugänge und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer maximalen Tiefe von 2,5 Metern;
- durch Terrassen und Balkone bis zu einer maximalen Tiefe von 3,0 Metern;

Die Summe der Grundflächen (von Vordächern, erdgeschossigen Hauseingangsbauwerken, Hauseingangstreppen, Kellerzugängen, baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, Terrassen und Balkonen) die außerhalb der Baugrenzen zulässig sind wird auf maximal 29,0 m² je Bauraum begrenzt.

3.1.6 [1.680] Höchstzulässige Grundfläche in Quadratmeter für den mit „TG 1 Bezeichneten Bauraum" (Gemeinschaftsanlage gem. § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB).

3.1.7 [2.370] Höchstzulässige Grundfläche in Quadratmeter für den mit „TG 2 Bezeichneten Bauraum" (Gemeinschaftsanlage gem. § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB).

3.2 Zahl der Vollgeschosse

Die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse wird auf vier (IV) begrenzt mit der Einschränkung, dass im WA 2.1, WA 2.2, WA 2.3, WA 2.4, WA 2.5 und WA 2.6 das vierte Vollgeschoss nur als im Westen um mindestens 4,0 Meter von der Baugrenze zurückversetztes Terrassengeschoss zulässig ist.

3.3 Höhenlage

[OKF 514,50] Höchstzulässige Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss der Gebäude als Maß über NN, z.B. 514,50

3.4 Wand- und Firsthöhen

3.4.1 Die Wandhöhe ist das Maß von der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss des Hauptgebäudes bis zum Schnittpunkt der äußeren Wandflucht mit der Oberkante der Dachhaut oder dem oberen Abschluss der Wand.

3.4.2 Die höchstzulässige Wandhöhe im WA 1.1, WA 1.2 und WA 1.3 wird auf 11,50 Meter und die höchstzulässige Firsthöhe auf 13,50 Meter begrenzt. Dies gilt entsprechend im WA 3.1, WA 3.2 und WA 3.3 bei Ausbildung eines Satteldaches gem. Festsetzung A 5.3.1.

3.4.3 Die höchstzulässige Wandhöhe im WA 2.1, WA 2.2, WA 2.3, WA 2.4, WA 2.5 und WA 2.6 wird auf 11,30 Meter und die höchstzulässige Firsthöhe auf 12,90 Meter begrenzt. Im Bereich des Rücksprungs gem. Festsetzung A 3.2 wird die Wandhöhe auf 9,55 Meter begrenzt. Dies gilt entsprechend im WA 3.1, WA 3.2 und WA 3.3 bei Ausbildung eines Terrassengeschosses gem. Festsetzung A 5.3.1.

3.4.4 Gartenhäuser sowie sonstige Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur eingeschossig zulässig. Ihre höchstzulässigen Wandhöhen sind an der Traufe und entlang der Grundstücksgrenze auf 2,8 Meter begrenzt, als unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der Wandhöhe ist auf das natürliche Gelände abzustellen.

3.4.5 Die höchst zulässigen Wandhöhen der Rampeneinhausungen von Tiefgaragenzu- und abfahrten ist auf 3,0 Meter begrenzt, als unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der Wandhöhe ist auf das natürliche Gelände abzustellen.

3.5 Abgrabungen

Kellergeschosse von Gebäuden dürfen nicht durch Abgrabungen und Abböschungen des natürlichen Geländes aus Belichtungsgründen freigelegt werden. Sonstige Abgrabungen für Kellerzugänge, Lichtschächte oder technische Anlagen sind davon nicht betroffen.

4. Bauweise

4.1 Es ist nur offene Bauweise zulässig. Abweichend hiervon sind Gebäudelängen bis 57 Meter zulässig.

4.2 Baugrenze

4.3 Abstandsflächen

Die Geltung der Regelungen des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO wird angeordnet.

5. Bauliche Gestaltung

5.1 Fassadenflächen.

Zulässig ist eine Bekleidung mit glattem Deckputz, Holzverschalungen, Holzwerkstoffplatten und Trespaplatten in heller Farbgebung. Fensterlose Fassaden von Hauptanlagen sind nicht zulässig.

Geländer von Terrassen, Loggien und Balkonen sind als Stabgeländer oder Gitterstrukturen in Stahl bzw. Holz auszubilden. Zulässig sind auch massive, fassadenbündige Brüstungen bis zu einer maximalen Höhe von 0,7 Meter über Oberkante Belag Terrasse, Balkon bzw. Loggia.

Fassadenflächen und Geländerausbildungen von Terrassen, Loggien und Balkonen sind bei aneinander gebauten Gebäuden einheitlich zu gestalten und in ihrer Materialität aufeinander abzustimmen.

5.2 Wintergärten, Terrassen, Erker, Balkone und Loggien.

Zulässig ist eine Ausbildung von Terrassen, Loggien und Balkonen. Erker und Wintergärten sind nicht zulässig.

5.3 Dachausbildung.

5.3.1 Dachneigung und Dachform.

Zulässig sind für Hauptgebäude im WA 1.1, WA 1.2 und WA 1.3 nur symmetrische Satteldächer mit mittigem First – Dachneigung 17° (höchstzulässig). Für die Hauptgebäude im WA 2.1, WA 2.2, WA 2.3, WA 2.4, WA 2.5 und WA 2.6 ist das zurückversetzte Terrassengeschoss gem. Festsetzung A 3.2 als Pultdach auszubilden – Dachneigung 10° (höchstzulässig), die Firstlinie des Pultdaches ist im Westen des Daches auszubilden. Für die Hauptgebäude im WA 3.1, WA 3.2 und WA 3.3 sind sowohl symmetrische Satteldächer mit mittigem First und maximal 17° Dachneigung als auch zurückversetzte Terrassengeschosse gem. Festsetzung A 3.2 mit Pultdach und 10° Dachneigung zulässig (Firstlinie im Westen des Daches); die gewählte Dachform ist im WA 3.1, WA 3.2 und WA 3.3 einheitlich auszubilden.

Anbauten sind mit Pultdach an das Hauptgebäude anzuschließen.

Gartenhäuser und Nebengebäude gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind mit flach - Dachneigung 17° höchstzulässig – geneigtem Pult- oder Satteldach auszuführen. Zulässig sind auch begrünte Flachdächer.

Rampeneinhausungen von Tiefgaragenzufahrten sind auf ihre gesamte Länge mit einem Flachdach – höchstzulässige Dachneigung 5° - auszubilden, das Flachdach ist zu begrünen.

5.3.2 Dachbelichtung.

Die Ausbildung von Dacheinschnitten, Dachaufbauten, Dachgauben und Zwerchgiebeln ist nicht zulässig.

Zulässig ist bei Hauptgebäuden ausschließlich die Ausbildung von Dachflächenfenstern mit einer Beschränkung deren Abwicklungsbreite in der Summe der Dachflächenfenster je Dachseite auf ein Fünftel der Fassadenlänge. Zum Ortgang ist ein Mindestabstand von 1,25 Meter einzuhalten, dies gilt entsprechend bei Ausbildung von Gebäudetrennwänden.

Die Breite von Dachliegefenstern ist auf maximal 1,5 Meter beschränkt, zum First ist ein Mindestabstand von 0,6 Meter einzuhalten. Der Abstand zwischen Dachliegefenstern muss mindestens 1,2 Meter betragen.

5.3.3 Dachgestaltung

Als Dacheindeckung sind nur nicht glänzende, rote oder engobierte Dachstein- oder Ziegeldeckungen sowie nicht glänzende Blecheindeckungen zulässig. Zulässig sind auch begrünte Dächer. Untergeordnete Vordächer und dergleichen sind mit nicht glänzendem Blechdach oder Glasdach auszubilden.

5.4 Solaranlagen

Kollektor- und Absorberflächen sind in und auf der Dachhaut in nicht aufgeständerter Konstruktion zulässig, sie sind flächig zusammenzufassen.

5.5 Werbeanlagen

Unzulässig sind Werbeanlagen an Einfriedungen sowie deren Anordnung oberhalb von 3.0 Metern über Gelände.

5.6 Einfriedungen

Die Höhe der Einfriedungen von Grundstücken ist auf 1,2 Meter begrenzt. Heckenpflanzungen gem. Festsetzung A 8.5 (Pflanzliste) sind bis zu einer Höhe von 2,0 Meter zulässig.

Bei der Ausbildung von Einfriedungen ist 10 Zentimeter Bodenfreiheit vorzusehen.

Einfriedungen sind von öffentlichen Erschließungsflächen mindestens 0,5 Meter abzurücken und zu begrünen. Bis zu einer Höhe von 2,0 Meter ist eine offene Holz- bzw. Stahlkonstruktion zum Beranken durch Kletterpflanzen gem. Festsetzung A 8.5 (Pflanzliste) oder Spalierobst zulässig.

Bauliche Anlagen zur Aufnahme beweglicher Abfallbehälter sind in Einfriedungen zu integrieren. Dies gilt entsprechend für Gartenhäuser.

6. Stellplätze und Gemeinschaftsanlagen

6.1 [St.] Umgrenzung von Flächen für private Stellplätze. Diese sind ohne Einhausung und Bedachung auszuführen.

Die Flächen für private Stellplätze sind mit breitflächiger Versickerung (z.B. Rasensteine) anzulegen.

6.2.1 [TG1] Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsanlagen: Zweckbestimmung Tiefgarage, Zuordnung zu Bauraum TG 1.

6.2.2 [TG2] Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsanlagen: Zweckbestimmung Tiefgarage, Zuordnung zu Bauraum TG 2.

6.2.3 Tiefgaragenzu und -abfahrt.

Tiefgaragenzu und -abfahrten sind als geschlossene Rampenbauwerke fugendicht zu errichten. Die Decken und Wände müssen ein bewertetes Schalldämmmaß (R_w) von mindestens 25 dB aufweisen und sind Schall absorbierend auszuführen (Schallabsorptionsgrad mindestens 0,6 bei 500 Herz).

6.3 Der Nachweis der erforderlichen Stellplätze ist gem. den Richtzahlen für den Stellplatzbedarf der Satzung über die Herstellung von Stellplätzen der Marktgemeinde Markt Schwaben in der jeweils gültigen Fassung zu führen. Auf die Anforderung, dass ein Drittel der nachzuweisenden Stellplätze oberirdisch auszuweisen ist, wird verzichtet.

Abweichend hiervon ist es bei Wohnnutzungen, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden i. S. des § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB, zulässig, die Richtzahl für den Nachweis der notwendigen Stellplätze auf einen Stellplatz je Wohnung (unabhängig von deren Größe) zu beschränken.

6.4 Der Nachweis der erforderlichen Stellplätze ist nur zulässig innerhalb der in Festsetzung A 6.1, A 6.2.1 und A 6.2.2 bezeichneten Anlagen und innerhalb der Baugrenzen.

6.5 [0-6] Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsanlagen: Zweckbestimmung Kinderspielplatz für 0-6 jährige Kinder in einer Mindestgröße von 480 m².

7. Verkehrsflächen

7.1 [PF+PR] Privater Fuß- und Radweg in einer Mindestbreite von 3,5 Meter.

7.2 Straßenbegrenzungslinie

8. Grünordnung

8.1 Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind während der Durchführung von Baumaßnahmen sowie bei der Gestaltung und Pflege von Freiflächen die Ziele von Naturschutz und Landespflege gem. § 1 BNatSchG und Art. 1 Abs. 2 BayNatSchG und die Vorgaben der DIN 18920 und § 8 BNatSchG und RAS-LG4 und ZTV-Baumpflege zu berücksichtigen und einzuhalten.

8.2 Nicht baulich genutzte und unbefestigte Flächen sind zu begrünen. Es ist mindestens ein heimischer Laubbaum gemäß Festsetzung A 8.5 als Hochstamm je 250 m² Grundstücksfläche zu pflanzen. Im Bereich der Tiefgaragen sind nur heimische, kleinkronige Laubbäume 2. Wuchsordnung zu pflanzen. Die Gehölze sind bis spätestens 1 Jahr nach Baufertigstellung zu pflanzen.

Mit Planzeichen festgesetzte Bäume gem. Festsetzung A 8.4.1 und A 8.4.2 werden hierauf angerechnet.

8.3 Zugänge und Wege sowie sonstige befestigte Flächen sind grundsätzlich wasserdurchlässig auszuführen. Pflasterungen sind mit breiter Splitt- oder Rasenfuge auszuführen.

Decken von Tiefgaragen, die außerhalb von Gebäuden, Terrassen, Zuwegungen und Zufahrten liegen, sind um wenigstens 0,6 Meter abzusenken und in gleicher Höhe mit einem zur Bepflanzung geeigneten, fachgerechten Bodenaufbau zu überdecken. Bei Baumpflanzungen auf Tiefgaragen ist die Decke im Pflanzbereich um wenigstens 1,2 Meter abzusenken.

8.4.1 zu erhaltende Bäume

8.4.2 zu pflanzende Einzelbäume

Für die in der Planzeichnung festgesetzten, zu pflanzenden Einzelbäume sind Laubbäume aus der Pflanzliste gem. Festsetzung A 8.5 zu wählen. Sie sind in ihrer Lage grundsätzlich an festgesetzter Stelle vorzusehen, im Detail konkret an die Objektplanung Hochbau und Freiflächen anzupassen unter Einhaltung der Anzahl der festgesetzten Einzelbäume. Die vorhandenen und gepflanzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall in der Qualität gem. Festsetzung A 8.5 zu ersetzen.

Für Baumpflanzungen zwischen Stellplätzen ist eine nicht versiegelte Fläche von wenigstens 7,5 m² vorzusehen.

8.5 Für die Bepflanzung sind folgende Festsetzungen einzuhalten:

Pflanzliste Bäume:

- Hainuche	- Spitzahorn	- Bergahorn
- Feldahorn	- Wildbirne	- Baumhasel
- Stieleiche	- Vogelkirsche	
- Eberesche	- Esche	

Hochstamm oder Heister (Höhe 200 bis 250 Zentimeter): Stammumfang 20 bis 25 Zentimeter dreimal verpflanzt.

Pflanzliste Sträucher:

- Hundsrose	- Sal- und Purpurweide	- Kornelkirsche
- Hartriegel	- Hasel	- Pfaffenhütchen
- Liguster	- Heckenkirsche	- Wildrosen
- Traubenholunder	- Schlehe	- Hainbuche
- Weißdorn	- Schneeball	- Feldahorn

und weitere heimische Sträucher

Sträucher: Höhe 80 -125 Zentimeter zweimal verpflanzt.

Heckenpflanzungen mit Nadelgehölzen sind nicht zulässig. Pflanzungen mit Koniferen sind generell unzulässig.

Pflanzliste Kletterpflanzen:

- Pfeifenwinde	- Waldrebe	- Efeu
- Echtes Geißblatt	- Jungfernrebe	- Wilder Wein
- Immergrünes Geißblatt	- Glycine	- Clematis

8.6 Spielflächen für Kinder

Pflanzen mit giftigen Anteilen im Spielplatzbereich sind unzulässig. Der Kinderspielplatz ist mit Baum- und Strauchgruppen sowie Rasenflächen zu gestalten; der Sandspielbereich muss eine Mindestfläche von 10m² aufweisen. Es sind wenigstens zwei ortsfeste Spielgeräte sowie eine ortsfeste Sitzgelegenheit vorzusehen. Es dürfen keine mit gesundheitsschädlichen imprägnierungsmitteln behandelten Hölzer verwendet werden. Der Ausbau ist gem. DIN 18034 durchzuführen.

9. Baulicher Schallschutz

Im gesamten Gebiet sind an allen Fassaden und Dachflächen, in denen sich schutzbedürftige Aufenthaltsräume befinden, bei Errichtung und Änderung der Gebäude technische Vorkehrungen zum Schutz gegen Außenlärm vorzusehen. Folgende Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen sind dabei zu beachten:

bei Wohnnutzung	erf. $R'_{w,res} \geq 40$ dB
bei Büroräumen und Ähnlichem	erf. $R'_{w,res} \geq 35$ dB

10. Technische Anlagen

10.1. Leitungen aller Art sind unterirdisch zu verlegen.

10.2 Die Anlage von Kabelverteilerkästen auf privaten Grundstücken (im Anschluss an die Begrenzungslinie von Verkehrsflächen) ist zu dulden.

11. Vermaßung

11.1 [8,0] Maßzahl in Metern, z. B. 8,0 Meter

B Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

1. Zeichnerische Darstellung

1.1 Bestehende Grundstücksgrenze

1.2 610/1 Flurstücksnummer, z. B. 610/1

1.3 bestehende Gebäude

1.4 bestehende Trafostation

1.5 Flächen, die für das Überfahren durch Feuerwehrfahrzeuge zu befestigen und freizuhalten sind.

2. Belange des Umweltschutzes und der Ökologie

2.1 Bei erforderlichen Erdbewegungen ist der Mutterboden fachgerecht zur Wiederverwendung zu sichern.

2.2 Bei der Verwendung von festen Brennstoffen für Heizzwecke sollten Anlagen mit regenerativen Brennstoffen und geeigneter technischer Ausrüstung, die vergleichbar als schadstoffarm (CO_2-Werte und sonstige Schadstoffe) anzusehen sind, eingebaut werden. Es wird empfohlen, aktive und passive Wärmegewinnungsmaßnahmen der Solarenergie bei den Planungen vorzusehen. Ein Anschluss an die Fernwärme des Kommunalunternehmen Markt Schwaben KUMS AöR („KUMS") wird empfohlen.

2.3 Die Müllsammlung ist nach dem Trennprinzip (Trocken-, Nass-, Sondermüll) vorzunehmen.

2.4 Die Verwendung von umweltverträglichen und gesundheitlich unbedenklichen Baustoffen mit Zertifikat durch eine unabhängige Prüfstelle wird empfohlen.

4. Schallschutz

4.1 Gewerbegeräusche

Mit dem Bauantrag oder Antrag auf Nutzungsänderung im Rahmen des jeweiligen Genehmigungsverfahrens kann die Genehmigungsbehörde den Nachweis fordern, dass die Betriebsgeräusche mit benachbarter Wohnnutzung verträglich sind.

Auf die Nachweise kann verzichtet werden, wenn offensichtlich ist, dass es sich um einen nicht störenden, geräuscharmen Betrieb (z. B. Büronutzung am Tage) handelt.

4.2 Es wird empfohlen, Schlafräume mit schalldämmenden Lüftungseinrichtungen auszustatten, die eine ausreichende Luftzufuhr unter Aufrechterhaltung des Schallschutzes gewährleisten. Fenster sollten mindestens ein Schalldämm-Maß von $R_w \geq 35$ dB (Schallschutzklasse 3) erreichen.

5. Zu Wasser- und Gasleitungen ist ein Abstand von mindestens 1,5 Meter bei m Pflanzen von Bäumen oder tief wurzelnden Sträuchern einzuhalten. Bei Baumpflanzungen im Bereich von Wasserleitungen ist das DVGW – Arbeitsblatt GW 125 zu beachten.

Die Projektierung der Ver- und Entsorgungsanlagen im Rahmen durchzuführender Tiefbau- und Erschließungsmaßnahmen im Baugebiet ist mit den Leitungsträgern im Vorfeld abzustimmen, dies gilt entsprechend für Entsorgungsanlagen.

6. Belange der Wasserwirtschaft

6.1 Wasserversorgung und Schmutzwasserableitung

Bauliche Anlagen sind vor Inbetriebnahme an die zentrale Wasserversorgungsanlage und an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen.

6.2 Behandlung des Niederschlagswassers

Drainagewasser ist zu versickern. Unverschmutztes Niederschlagswasser ist, soweit es die Untergrundverhältnisse erlauben, zu versickern. Das Plangebiet ist an die Mischwasserkanalisation angeschlossen. Auf Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen anfallendes Oberflächenwasser kann in die Kanalisation eingeleitet werden. Es ist ein Rückhaltevolumen von 3 m³ je 100 m² versiegelte Fläche sowie die Trennung von Schmutz- und Regenwasser auf dem Grundstück vorzusehen. Ein Umschluss an die jeweiligen Leitungen bei einem eventuellen zukünftigen Ersatz der Mischwasserleitungen in den Straßen durch eine Trennkanalisation muss erfolgen können.

Die Anlagen zum Umgang mit Niederschlagswasser sind vorrangig als breitflächige Versickerungseinrichtungen wie Rinnen, begrünte Mulden, Teiche oder wasserdurchlässige Oberflächen auszubilden oder als überdeckte Rigolen auszubilden. Maßnahmen zur Rückhaltung und Verdunstung (z. B. begrünte Dachflächen, Zisternen / Regentonnen) sollten vorgesehen werden. Versickerungen durch z.B. Rigolen können auch oberhalb von Tiefgaragen angelegt werden.

Die Zulässigkeit geplanter Entwässerungseinrichtungen für nicht verschmutztes Niederschlagswasser ist geregelt gem. Art. 46 WHG gem. den Anforderungen der „Niederschlagswasserfreistellungsverordnung" und den zugehörigen Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW). Bei Einhaltung dieser Anwendungsvoraussetzungen ist die Versickerung von einer wasserrechtlichen Genehmigung gem. Art. 15 BayWG befreit. Die Prüfung der Zulässigkeit kann auch im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erfolgen.

Als fachliche Arbeitsgrundlagen für den Planer wird auf das Arbeitsblatt D WA A 138 und das Merkblatt DWA M 153 verwiesen. Die Verifizierung des HHW ist im Einzelfall für die jeweiligen Baumaßnahmen durch einen Bodengutachter durchzuführen.

Nicht zulässig ist eine unterirdische Versickerung von abfließendem Niederschlagswasser von unbeschichteten kupfer,- zink oder bleigedeckten Dachflächen aufgrund der hohen Konzentration dieser Metalle im Sickerwasser. Eine wirksame Zurückhaltung dieser Stoffe kann durch eine breitflächige Versickerung über die belebte Oberbodenzone erzielt werden.

6.3 Wassergefährdende Stoffe

Niederschlagswasser, das von Manipulationsflächen (Flächen, auf denen Wasser gefährdende Stoffe eingesetzt werden) abfließt, darf generell nicht über Versickerung in das Grundwasser gelangen oder über Regenwasserkanäle in ein Oberflächengewässer eingeleitet werden, da eine nachhaltig nachteilige Verunreinigung der Gewässer zu befürchten ist.

Die Anlagenverordnung (VAwS) in der jeweils gültigen Fassung ist zu beachten, dies gilt auch für den Brandfall. Einzelheiten sind im jeweiligen Bauantrag darzustellen und von der fachkundigen Stelle für Wasserwirtschaft zu begutachten. Anlagen zum Lagern, Umschlagen, Abfüllen, Herstellen, Behandeln und Verwenden Wasser gefährdender Stoffe müssen so beschaffen und eingebaut sein, dass eine Verunreinigung von Grundwasser oder Oberflächengewässern nicht erfolgen kann.

6.4 Grundwasser

Das Bauen im Grundwasser bedarf einer wasserrechtlichen Genehmigung. Gebäude und Bauteile sind bis auf ein Niveau von HHW + 0,30 Meter wasserdicht und auftriebssicher auszuführen. Die genaue Lage des HHW ist von einem fachkundigen Ingenieurbüro zu ermitteln.

7. Belange des Denkmalschutzes

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen (Art. 8 Abs. 1-2 DSchG). 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.

8. Baueingabe

Baugesuche sind, auch hinsichtlich geplanter Nebengebäude, Sonnenkollektoren, Dachüberstände etc., vollständig darzustellen.

Mit dem Baugesuch ist ein Freiflächengestaltungsplan mit Angaben zu den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes einzureichen, aus dem insbesondere ersichtlich sind:

- die Höhenlage der Gebäude und befestigter Flächen;
- die festgesetzten Baugrenzen;
- die befestigten und begrünten Flächen sowie Stellplatz- und Lagerflächen;
- die Gehölzpflanzungen;
- die Lage und Gestaltung von Einfriedungen und Nebenanlagen.

Der Vorhabenträger hat für die Bebauung der mit WA 2.1 bis WA 3.3 gekennzeichneten Flächen im Rahmen der Baueingabe darzustellen, in welcher Weise die Niederschlagswasserbeseitigung erfolgen soll.

Der Vorhabenträger hat für die Bebauung der mit WA 2.1 bis WA 3.3 gekennzeichneten Flächen im Rahmen der Baueingabe sein mit der Brandschutzdienststelle abgestimmtes Konzept samt Nachweis der Löschwasserversorgung darzustellen.

9. Freiflächengestaltung, Bepflanzung und notwendige Stellplatzanlagen sind bis zur Schlussabnahme der Gebäude (Anzeige des Nutzungsbeginns) auszuführen.

Kartengrundlage:	Amtliches Katasterblatt im Maßstab 1:1000.
Maßentnahme:	Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.
Planfertiger:	Wörthsee, den 05/12/2017 (Richard Baumann, Architekt und Stadtplaner SRL)
Marktgemeinde:	Markt Schwaben, den - 8. Dez. 2017 (Georg Hohmann, Erster Bürgermeister)

Verfahrensvermerke

1.
Den **Beschluss zur Aufstellung** des Bebauungsplans Nr. 83 wurde vom Marktgemeinderat am 17.01.2017 gefasst, welcher am 23.01.2017 ortsüblich bekannt gemacht wurden (§ 2 Abs. 1 S. 2 BauGB). Gemäß vorstehendem Aufstellungsbeschluss erfolgte die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB.

In der Zeit vom **09.06.** bis **29.06.2017** erfolgte die **Information der Öffentlichkeit** über die allgemeinen Ziele u. Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung **(§ 13 a Abs. 3 BauGB)**.
Der Entwurf des Bebauungsplans i. d. F. vom **30.05.2017** wurde in der Zeit vom **13.07.** bis **28.08.2017 öffentlich ausgelegt (§ 13 a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 u. 3 sowie § 3 Abs. 2 BauGB)**.
Gleichzeitig erfolgte die **Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**.

Der Marktgemeinderat hat am **26.09.2017** mehrere Änderungen des Bebauungsplanentwurfs beschlossen. Er hat den Entwurf in der Fassung vom **26.09.2017** unter Berücksichtigung der beschlossenen Änderungen gebilligt und beschlossen, dass der geänderte Entwurf erneut öffentlich auszulegen ist.
Der Entwurf des Bebauungsplans i. d. F. vom **26.09.2017** wurde in der Zeit vom **19.10** bis **09.11.2017 erneut öffentlich ausgelegt (§ 13 a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 u. 3 sowie § 4 a Abs. 3 BauGB** verkürzte Auslegung). Gleichzeitig ist die **Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange** erfolgt.

Markt Schwaben, - 8. Dez. 2017

(Siegel)

Markt Markt Schwaben
Georg Hohmann, Erster Bürgermeister

2.
Der **Satzungsbeschluss** zum Bebauungsplans Nr. 83 i. d. F. vom 05.12.2017 wurde vom Marktgemeinderat am 05.12.2017 gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).
Der Bebauungsplan Nr. 83, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Markt Schwaben, - 8. Dez. 2017

(Siegel)

Markt Markt Schwaben
Georg Hohmann, Erster Bürgermeister

3.
Die **ortsübliche Bekanntmachung** des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplans Nr. 83 erfolgte am 11.12.2017 dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplans Nr. 83 hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplans Nr. 83 in der Fassung vom 05.12.2017 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Markt Schwaben, 11.12.2017

(Siegel)

Markt Markt Schwaben
Walter Rohwer
Sachgebietsleiter Bauverwaltung