

# Markt Markt Schwaben

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr.80  
(§ 12 BauGB)

Fassung vom 15.11.2016

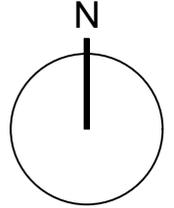
**"Bürgerfeld: Teilgebiet zwischen Enzensbergerstraße, Von-Suttner-Straße  
und Münsterstraße"**

Erlass als Satzung für den Geltungsbereich:

FI-Nr.: 324/12, 324/31, 324/32, 324/33, 338/98

Teilbereiche der FI-Nr.: 324/11, 324/13, 351/14, 338/99

Maßstab: 1:1000



# Festsetzungen

Alle bisherigen Festsetzungen innerhalb des Planungsumgriffes sind aufgehoben und werden durch die neuen Festsetzungen ersetzt.

## A Festsetzungen durch Planzeichen

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches -äußerer Umgriff- § 12 (4) BauBG
-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches -innerer Umgriff- § 12 (4) BauBG (Umgriff des Vorhaben- und Erschließungsplanes)

### 1. Art der baulichen Nutzung

- WA  Allgemeines Wohngebiet - zulässig sind nur Nutzungen, zu denen sich der Vorhabenträger in einem Durchführungsvertrag verpflichtet. (§ 9 Abs. 2 in Verbindung mit § 12 Abs. 3a BauGB)

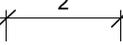
### 2. Maß der baulichen Nutzung

- GR 3.500m<sup>2</sup> max. zulässige Grundfläche in qm, z.B. 3.500 qm
- GF 9.000m<sup>2</sup> max. zulässige Geschossfläche in qm, z.B. 9.000 qm
- V Anzahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, z.B. fünf Vollgeschosse

### 3. Bauweise, Baugrenzen

-  Baugrenze

### 4. Sonstiges

-  Umgrenzung von Flächen mit Zweckbestimmung Stellplätze (ST)
-  Tiefgarage mit Oberflächenüberdeckung (TGa)
-  Rampe, teilweise oder ganz überdeckt und seitlich geschlossen
-  Vorgeschlagener Baukörper
-  Zu- und Ausfahrt
-  Maßzahlen in Meter
-  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, hier der zulässigen Geschosszahl
-  Fassaden, an denen der Richtwert nach TA Lärm überschritten wird. Planzeichen "Z1" Lr,Gewerbe > IRW TA Lärm [11]
-  Fassaden, an denen nachts der Beurteilungspegel in Höhe von Lr = 49 dB(A) durch den Verkehrslärm überschritten wird. Planzeichen "Y1" Lr,Nacht > 49 dB(A).

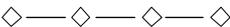
## 5. Verkehrsflächen

	öffentliche Verkehrsfläche
	öffentliche Parkfläche oder Parkbucht
	Straßenbegrenzungslinie

## 6. Grünordnung

	Straßenbegleitgrün
	Neupflanzung: große Bäume: HST, 3- 4 xv., mB., STU 20- 25 Acer platanoides (Spitzahorn), Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
	Bäume Bestand
	Bäume zur Umpflanzung

## Hinweise durch Planzeichen

	Grundstücksgrenze
	aufzuhebende Grundstücksgrenze
	Flächen für Versorgungsanlagen mit Zweckbestimmung (Elektrizität)
324/12	Flurnummer
	Regenwasserkanal, unterirdisch

## B Festsetzungen durch Text

### 1. Art der baulichen Nutzung

#### Allgemeines Wohngebiet (WA)

Das mit Planzeichen WA bezeichnete Baugebiet ist nach § 9 BauGB in Verbindung mit § 4 BauNVO als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Zulässig sind nur Nutzungen, zu denen sich der Vorhabenträger in einem Durchführungsvertrag verpflichtet. (§ 9 Abs. 2 in Verbindung mit § 12 Abs. 3a BauGB)

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO sind allgemein zulässig, auch ausserhalb der als überbaubar festgesetzten Grundstücksflächen.

### 2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die maximal überbaubare Grundstücksfläche (GR in qm), durch die maximale Geschossfläche (GF in qm) in Verbindung mit der höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse für die jeweiligen Baugebiete durch Planzeichen festgelegt.

Nebenanlagen, Erker, Balkone, Loggien und Treppenhäuser bis zu einer Tiefe von max. 2,75m zählen nicht zur anrechenbaren Geschossfläche.

#### 2.1 Grundfläche (GR)

Maximal überbaubare Grundstücksfläche angegeben in Quadratmeter, innerhalb des ausgewiesenen Bauraumes, nach Maßgabe des § 19 BauNVO. Die Überschreitung der zulässigen Grundflächen durch die, in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen, ist bis zu einer maximalen Grundflächenzahl von 0,8 zulässig.

#### 2.2 Geschossfläche (GF)

Maximale Geschossfläche von Gebäuden in allen Vollgeschossen angegeben in Quadratmetern, nach Massgabe § 20 BauNVO.

#### 2.3 Geländehöhe

Die Oberkante des natürlichen (gewachsenen) Geländes lässt sich auf Grund der Nutzung als Baustelleneinrichtungsflächen in den vorangegangenen Bauabschnitten nicht eindeutig nachvollziehen. Daher definiert sich die Geländehöhe als gedachte windschiefe Ebene, interpoliert aus den Anschlusshöhen entlang der Straßen Von-Suttner-Straße, Enzensbergerstraße und der Münterstraße im Bereich des Umgriffes.

Abgrabungen und Aufschüttungen in Bezug zur festgesetzten Geländehöhe sind unzulässig, ausgenommen geringfügiger Abweichungen, die nicht stören, sowie im Rahmen der Grünplanung gestalteten Freiflächen. Abgrabungen für Räume im Kellergeschoss sind bis zu einer Länge von 2,5m erlaubt.

### 3. Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gem. § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO festgesetzt.

Fluchttreppen und Lüftungsöffnungen der Tiefgarage an die Geländeoberfläche sind außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Abstandsflächen im Geltungsbereich:

Abstandsflächen Von-Suttner-Straße: Das Gebäude darf entsprechend Art. 6 Abs. 1 Satz 3 BayBO an der Grenze errichtet werden.

Zur Enzensbergerstraße und Münterstraße sind die Abstandsflächen bis zur Straßenmitte hin einzuhalten.

## 4. Verkehrsflächen

Ruhender Verkehr

Die Bemessung der erforderlichen Stellplatzzahlen ist zusammen mit den Bauanträgen vorzunehmen und richtet sich nach den Richtzahlen gem. der Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und deren Ablösung des Marktes Markt Schwaben (Stellplatzsatzung) in der jeweils aktuellen Fassung.

## 5. Bauliche Gestaltung

Die geplanten Maßnahmen müssen den Zielen des städtebaulichen Gesamtkonzeptes entsprechen. Das Bauquartier muss ein in sich geschlossenes Erscheinungsbild aufweisen.

5.1 Die Dachneigung im Geltungsbereich ist auf Flachdach beschränkt.  
Die Dachflächen des jeweils obersten Geschosses sind extensiv zu begrünen.

5.2 Dachoberlichter sind zulässig.

5.3 Für Vordächer sind nur sog. leichte Konstruktionen zulässig. zB. aus Holz, Metall oder Glas.

5.4 Versorgungskabel (Strom, Telefon etc. ) sind unterirdisch zu verlegen.

## 6. Immissionsschutz

Die Festsetzungen bzgl. des Immissionsschutzes ergeben sich aus schallschutztechnischen Untersuchungen des Berichtes Müller BBM Nr.M127162/02 Seite 28 und Seite 29 vom 25.10.2016.

An den mit Planzeichen „Z1“ gekennzeichneten Fassaden ist mit Überschreitungen der Immissionsrichtwerte nach TA Lärm durch die benachbarten Gewerbebetriebe oder des Parkverkehrs der P+R-Anlage zu rechnen.

Die Anordnung von zu öffnenden Fenstern schutzbedürftiger Aufenthaltsräume von Wohnungen im Sinne der DIN 4109 ist an diesen Fassaden innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete nicht zulässig. Ausnahmen sind möglich, wenn durch vorgesetzte, geschlossene Schallschutzkonstruktionen, Wintergärten, verglaste Vorbauten oder gleichartige Konstruktionen gewährleistet wird, dass vor diesen Fenstern ein Beurteilungspegel für die Gewerbegeräusche in Höhe von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts nicht überschritten wird.

Für die Außenbauteile sind ausreichend schalldämmende Konstruktionen vorzusehen.

Der Schallschutznachweis gegen Außenlärm ist nach der VDI-Richtlinie 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“ unter besonderer Berücksichtigung der Maximalpegel bei Vorbeifahrt von Zügen durchzuführen.

An den mit dem Planzeichen „Y1“ gekennzeichneten Fassaden wird nachts aufgrund der Verkehrsgeräuschbelastung ein Beurteilungspegel in Höhe von  $L_r = 49$  dB(A) überschritten. Die Fenster von Schlafräumen (Schlaf- und Kinderzimmer) sollen möglichst nicht an den so gekennzeichneten Fassaden angeordnet werden. Ist dies nicht möglich, ist für die Schlafräume an den gekennzeichneten Fassaden durch zusätzliche Maßnahmen eine ausreichende, permanente Belüftung bei gleichzeitiger Einhaltung der o. g. Anforderungen an die Schalldämmung gegen Außenlärm sicherzustellen.

Dafür kommen geeignete Glasvorbauten, teilverglaste Balkone, Loggien mit Außenverglasungen, Prallscheiben sowie schalldämmte Schiebeläden in Frage.

Diese Maßnahmen dürfen die o. g. Schalldämmung der Fassaden nicht reduzieren. Von der o. g. Anforderung kann abgewichen werden, wenn der Aufenthaltsraum über ein Fenster an einer nicht gekennzeichneten Fassade ausreichend belüftet werden kann.

## 6. Schallschutztechnisches Gutachten

Die schallschutztechnische Untersuchung ist Bestandteil der Neuaufstellung des Bebauungsplanes.  
Bericht Müller BBM Nr.M127162/02 vom 25.10.2016.

## 7. Grünordnung und Gestaltung

### 7.1 Befestigte Flächen

7.1.1 Die Befestigung mit Asphalt ist sowohl im Bereich der Erschließung als auch innerhalb der Grundstücke nur in reinen Fahrbahnbereichen zulässig.

7.1.2 In Bereichen von Plätzen und Wegen dürfen Befestigungen nur mit Pflaster aus Klinker, Beton- oder Naturstein mit offener Fuge versehen werden.

7.1.3 Die Stellplätze sind mit Rasenpflaster, Rasengitter oder Schotterrasen zu befestigen.

### 7.2 Freiflächen für Kinderspielplätze

Der Nachweis und die Erfordernis von Kinderspielplätzen erfolgt nach Art. 7 Abs. 2 BayBO.

## C Hinweise

### 1. Baugrund

Das Grundwasser im Planungsumgriff ist zumindest teilweise gespannt und stieg lt. Gutachten TBU vom 04.10.1990 und 22.07.1992 bis ca. 10,80m unter Gelände an. Lokale und zeitweilig auftretende oberflächennahe Schicht- und Hangwässer in noch höheren Untergrundbereichen können nicht ausgeschlossen werden. Wegen der inhomogenen Verhältnisse werden Baugrunduntersuchungen empfohlen.

2. Auf feste und flüssige Brennstoffe soll aus Gründen der Luftreinhaltung und wegen der Möglichkeit einer alternativer Energieversorgung zB. mittels BHKW oder Fernwärme verzichtet werden.

3. Sämtliche Versorgungsleitungen sind zu verkabeln.

4. Die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr ist gem. den Muster-Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr Fassung Februar 2007 (zuletzt geändert im Oktober 2009) zu beachten.

5. Die öffentlichen Verkehrsflächen müssen mit Feuerwehrfahrzeugen und Hubrettungsfahrzeugen befahrbar sein, entsprechend Art. 5 BayBO (in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007, zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.2015).

6. Für den Geltungsbereich ist der Nachweis der baulichen Rettungswege im Bauantragsverfahren zu erbringen.

7. Die Angaben der Arbeitsblätter W331 (Hydrantenrichtlinien) und W405 (Wasserversorgung, Rohrnetz/ Löschwasser, Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung) des DVGW sind zu gewährleisten.

8. Die Planzeichnungen sind nur bedingt zur Maßentnahme geeignet.

### 9. Grünordnung und Gestaltung

9.1 Zwischen jedem 5. Parkplatz im Nordosten sollte ein Baum (1.-2. Ordnung) gepflanzt werden.

9.2 In den Freiflächen der Parkplätze im Südosten sollte jeweils ein Baum (1.-2. Ordnung) gepflanzt werden.

9.3 Mindestens 15% der restlichen Grünflächen sollte mit Sträuchern und Bäumen (1.-2. Ordnung) bepflanzt werden.

9.4 Die Gestaltung der Grünflächen sollte auf die Gestaltung der angrenzenden verkehrsberuhigten Bereiche abgestimmt werden.

9.5 Der Gehölzbestand im Nordosten sollte im Grünordnungsplan graphisch als zu erhalten oder nicht zu erhalten dargestellt werden.

Falls der Bestand geordnet werden soll, darf dies nur in den Monaten vom 01.10. bis 28./29.02 eines jeden Jahres stattfinden, gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BayNatSchG.

Es ist darauf zu achten, autochthone und heimische Bäume und Sträucher zu verwenden (gem. Gehölzliste des Landratsamtes Ebersberg).

Die Pflanzungen sollten mit einer Größenangabe beschrieben werden.

Folgende Baum- und Straucharten sind im Planungsgebiet nicht zulässig:

Linde, Kastanie, Haselstrauch

## 10. Objektschutz

Im Moränengebiet ist grundsätzlich mit Hang- und Schichtwasser zu rechnen. Unterkellerungen sollten daher dementsprechend wasserdicht hergestellt werden. Auch vor dem Hintergrund zunehmender Starkregenereignisse und der damit verbundenen Gefahr des Wassereindringens in Gebäude sollten geeignete Maßnahmen zum Objektschutz ergriffen werden. Dazu wird auf die anerkannten technischen Regelwerke i. V. mit einem spezifischen Baugrundgutachten verwiesen.

Insbesondere wird darauf hingewiesen Tiefgaragen bzw. Unterkellerungen in Bauart weiße Wanne bzw. schwarze Wanne zu errichten. Weiter sollten spezielle wasserdichte Lösungen für Durchdringungen oder Fensteröffnungen im Untergeschoss vorgesehen werden.

Bemessungen bzgl. der Auftriebssicherung sollten durch die jeweiligen Planer durchgeführt werden.

Es sollte darauf geachtet werden Öffnungen an Gebäuden ausreichend hoch zu setzen. Dies gilt z. B. für Tiefgarageneinfahrten, Lichtschächte, Treppenabgänge, Kellerfenster, Türen, Be- und Entlüftungen, Mauerdurchleitungen.

## 11. Beseitigung unverschmutzten Regenwassers

Soweit unverschmutztes Regenwasser nicht auf eigenem Grund versickert werden kann ist dies in den Regenwasserkanal des Marktes einzuleiten. Die Einleitung ist mit dem Markt abzustimmen. Der Nachweis ist Teil des Baugenehmigungsverfahrens (Entwässerungsgenehmigung).

## 12. Bodenverhältnisse

Sollten bei Aushubmaßnahmen Verfüllungen mit Hinweisen auf schädliche Bodenveränderungen auftreten, sind die Aushubmaßnahmen durch ein fachlich geeignetes Ingenieurbüro oder einen Gutachter begleitend zu überwachen. Das Landratsamt Ebersberg ist in diesem Fall zu benachrichtigen.

Anfallendes Aushubmaterial ist ordnungsgemäß nach Rücksprache mit dem Landratsamt gegen Nachweis zu entsorgen oder zu verwerten.

Bei einer Entsorgung außerhalb des Landkreises sind entsprechende Nachweise dem Landratsamt vorzulegen. Im Falle von schädlichen Bodenveränderungen muss die Niederschlagsentwässerung außerhalb beeinträchtigter Flächen erfolgen.

Verfahrensvermerke

1. Der **Beschluss zur Aufstellung** des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 80 wurde vom Marktgemeinderat am 01.12.2016 gefasst, welcher am 10.05.2016 ortsüblich bekannt gemacht wurde (§ 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 **23.05.** bis **02.06.2016** 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Begründung sowie Vorhaben- und Erschließungsplan, jeweils in der Fassung vom **07.06.2016** wurde in der Zeit vom **21.07.2016** bis **22.08.2016 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**.

Markt Schwaben, 29.11.2016

Markt Markt Schwaben

(Siegel)

.....  
Georg Hohmann, Erster Bürgermeister

2. Der **Satzungsbeschluss** zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 80 mit Begründung sowie Vorhaben- und Erschließungsplan, jeweils in der Fassung vom **15.11.2016** wurde vom Marktgemeinderat am **15.11.2016** gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB). Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 80, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Markt Schwaben, 29.11.2016

Markt Markt Schwaben

(Siegel)

.....  
Georg Hohmann, Erster Bürgermeister

3. Die **ortsübliche Bekanntmachung** des Satzungsbeschlusses zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 80 mit Begründung sowie Vorhaben- und Erschließungsplan erfolgte am ....., dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 80 mit Begründung sowie Vorhaben- und Erschließungsplan hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 80 in der Fassung vom **15.11.2016** in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Markt Schwaben, .....

Markt Markt Schwaben

(Siegel)

.....  
Walter Rohwer  
Sachgebietsleiter Bauverwaltung

München, den 29.11.2016

München