

Gemeinde

Markt Markt Schwaben

Lkr. Ebersberg

Bebauungsplan

Nr. 85

für das Gebiet

„Schulzentrum zwischen Gerstlacherweg, Habererweg und Neusatzter Straße“

umfassend die Flurstücke

963, 964, 963/3 (Gerstlacherweg), 190 (Schulgasse), 963/4 Rektor-Biermaier-Straße), 685/3 (Teilfläche Habererweg) und 967 (Teilfläche Neusatzter Straße) der Gemarkung Markt Schwaben

Planfassung vom

30.04.2019

17.09.2019

10.12.2019

28.01.2020

Planfertiger

Baumann . Architekten

Architekten und Stadtplaner SRL

Fliederstraße 7, 82237 Wörthsee

Teil 2

Festsetzungen und Hinweise durch Text und Planzeichen

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:

A. Festsetzungen durch Text und Planzeichen

1. Geltungsbereich

1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 85

1.2  Abgrenzung unterschiedlicher Art der Nutzung, Geschossigkeit und Grundfläche.

2. Art der baulichen Nutzung

2.1 **SO 1** Sondergebiet 1
Fläche für den Gemeinbedarf – Schulzentrum – gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB:

Grundschule, Mittelschule,
Turnhalle / Vereinssport,
Volkshochschule,
Pausenhalle / Pausenhof, Schulgarten,
Mittagsbetreuung / Mensa,
Fahrradabstellplätze und Parkplatzanlage

2.2 **SO 2** Sondergebiet 2
Fläche für den Gemeinbedarf – Schulzentrum – gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB einschließlich Vereinssport:

Allwetterplätze, Pausenhof Grund- und Mittelschule
Kugelstoßanlage, SoccaFive, Volleyball,
Laufbahn, Hochsprung, Weitsprung
Maria-Hilf-Kapelle

2.3 **SO 3** Sondergebiet 3
Fläche für den Gemeinbedarf – Schulzentrum – gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB einschließlich Vereinssport:

Rasenspielfeld

2.4 **SO 4** Sondergebiet 4
Fläche für den Gemeinbedarf gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB:

Kindergarten

3. Maß der baulichen Nutzung

3.1 GR 500 Höchstzulässige Grundfläche in Quadratmeter, z.B. 500 m²

3.2 III Höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse, z. B. 3 Vollgeschosse

3.3 Wandhöhen und Abstandsflächen, Höhenlage

3.3.1 Höhenlage

OKF
517,00

Höchstzulässige Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss als Maß über NN, z.B. 517,00.

3.3.2 Die Wandhöhe ist das Maß von der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss des Hauptgebäudes bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

Bei drei zulässigen Vollgeschossen wird die Wandhöhe auf 12,90 Meter begrenzt (höchstzulässig). Bei einem zulässigen Vollgeschoss wird die Wandhöhe auf 9,25 Meter begrenzt (höchstzulässig).

3.3.3 Abstandsflächenvorschriften geringerer Tiefe als nach den Sätzen 1 und 2 des Art. 6 Abs. 5 BayBO vorgeschrieben, sind zulässig gem. Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO.

3.4 Bauweise

3.4.1 Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt: Die Gebäude sind wie in der offenen Bauweise mit Grenzabstand zu errichten, jedoch sind Gebäudelängen bis 145 Meter zulässig.

3.4.2  Baugrenze

3.5 Einfriedungen und Mauern

3.5.1 Für die Einfriedung der Freisportflächen sind Ballfangzäune bis zu einer Höhe von 6 Metern über Gelände zulässig.

3.5.2 Stützwände und Mauern für die Geländebefestigung und Zonierung unterschiedlicher Nutzungsbereiche sind bis zu einer Höhe von 2,5 Meter über Gelände zulässig.

3.6 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Garten- und Gerätehäuser, Anlagen für mobile Abfallbehälter sind allgemein zulässig.

4. Stellplätze und Fahrradabstellanlagen

4.1  Umgrenzung von Flächen für Stellplätze.

4.2  Umgrenzung von Flächen für Stellplätze außerhalb der Flächen für Gemeinbedarf, Zuordnung zu SO 1.

4.3  Umgrenzung von Flächen für Stellplätze außerhalb der Flächen für Gemeinbedarf, Zuordnung zu SO 4.

4.4  Umgrenzung von Flächen für Roller- und Fahrradabstellanlagen. Eine Überdachung der Roller- und Fahrradabstellanlagen ist zulässig.

4.5 Für die zulässigen Nutzungen in den mit SO 1, SO 2 und SO 3 bezeichneten Teilgebieten werden gem. Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO innerhalb der Flächen

für Gemeinbedarf 48 Stellplätze für PKW, 140 Rollerstellplätze, 182 Fahrradstellplätze sowie 50 Fahrradstellplätze Lehrer festgesetzt.

4.6 Stellplätze und Fahrradabstellanlagen sind auch außerhalb der in Festsetzung A 4.1, A 4.2, A 4.3 und A 4.4 bezeichneten Flächen zulässig.

5. Verkehrsflächen

5.1 Die Verkehrsflächen werden als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.

5.2  Verkehrsfläche, ohne besondere Zweckbestimmung.

5.3  Verkehrsfläche, Zweckbestimmung Parkplatz / Parkfläche.

5.4  Verkehrsfläche, Zweckbestimmung Fußweg

5.5  Straßenbegrenzungslinie

6. Grünordnung

6.1 Nicht baulich genutzte und unbefestigte Flächen sind naturnah zu begrünen. Die vorhandenen und gepflanzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen.

6.2  erhaltenswerter Baumbestand

6.3  zu pflanzende Bäume

6.4  zu fällende Bäume

6.5  Pflanzfläche

6.6 Bei der Auswahl von Bäumen und Sträuchern sind heimische, soweit möglich und standortgerechte Pflanzen zu verwenden. Die Auswahl kann um Obstgehölze und –sorten (insbesondere auch für Lehrzwecke, Schulgarten etc.) erweitert werden. Für die zu pflanzenden Bäume nach Planzeichnung werden heimische Bäume, soweit möglich, 1. oder 2. Ordnung festgesetzt.

7. Technische Anlagen

7.1 Leitungen aller Art sind unterirdisch zu verlegen.

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

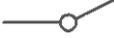
7.3 Bauliche Anlagen sind vor Inbetriebnahme an die zentrale Wasserversorgungsanlage und an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen.

8. Vermaßung

8.1  Maßzahl in Metern, z. B. 8,0 Meter

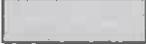
B Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

1. Zeichnerische Darstellung

1.1  Bestehende Grundstücksgrenze

1.2 963 Flurstücksnummer, z. B. 963

1.3  bestehende Gebäude

1.4  geplante Gebäude

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

1.6  Geländemodellierung

1.7 D Baudenkmal Maria-Hilf-Kapelle

2. Belange des Umweltschutzes und der Ökologie, Natur- und Artenschutz

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

2.2 Nach Art. 16 Abs. 1 Nr. 1 BayNatSchG ist es verboten, Hecken und Feldgehölze zu roden, abzuschneiden, zu fällen oder auf sonstige Weise erheblich zu beeinträchtigen. Eine Ausnahme kann nach Art. 23 Abs. 3 BayNatSchG zugelassen werden, wenn die Beeinträchtigung ausgeglichen werden kann.

Baumfällungen sind daher grundsätzlich gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG außerhalb der Vogelbrutzeit, im Zeitraum zwischen 1. Oktober und 28. Februar, vorzunehmen. Sollte die Entfernung von Gehölzen in der Brutperiode erforderlich werden, ist gegenüber der unteren Naturschutzbehörde im Vorfeld der Nachweis zu führen, dass keine aktuell belegten Nester vorhanden sind.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass es nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG verboten ist, wildlebende Tiere, wie z.B. Vögel oder Reptilien, der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören. Grundsätzlich muss vor jeglichen Baumfällungen und Schnittmaßnahmen an Gehölzen eine Überprüfung vorgenommen werden, ob artenschutzrechtliche Verbotstatbestände berührt werden können.

2.3 Der erhaltenswerte Baumbestand ist nach DIN 18920 Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen und gemäß

der RAS-LP4 Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsflächen und Tieren bei Baumaßnahmen zu schützen. Entsprechende Schutzzäune sind vor Beginn der Bautätigkeiten (einschließlich Abbrucharbeiten) auf dem Baugrundstück aufzustellen.

3. Immissionsschutz

Die schalltechnische Untersuchung Müller-BBM Bericht Nr. M137987/01 vom 09.08.2019 ist Teil der Begründung. Die darin formulierten Schallschutzmaßnahmen sind ausschließlich organisatorischer Art und daher im Rahmen des Genehmigungsverfahrens als Auflagen festzulegen.

4. Zu Wasser- und Gasleitungen ist ein Abstand von mindestens 1,5 Meter beim 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.

5. Belange der Wasserwirtschaft

5.1 Behandlung des Niederschlagswassers

Unverschmutztes Niederschlagswasser ist, soweit es die Untergrundverhältnisse erlauben, zu versickern. Bei allen Sickeranlagen ist der örtlich vorhandene Grundwasserstand zu berücksichtigen. Das Plangebiet ist an die Trennwasserkanalisation angeschlossen. Auf Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen (auch Verkehrsflächen) anfallendes Oberflächenwasser kann in die Kanalisation eingeleitet werden. Es ist ein ausreichendes Rückhaltevolumen vorzusehen, dass eine kontrollierte Einleitung in das Trennsystem sicherstellt.

Die geplanten Maßnahmen zum Umgang mit Niederschlagswasser sind mit der Genehmigungsplanung für die Gesamtmaßnahme Schulzentrum in abgestimmter Fassung vorzulegen. Als geeignete Maßnahmen zur Rückhaltung und Verdunstung sind u.a. vollflächige Retentionsmatten und Extensivbegrünungen auf den Dachflächen vorzusehen. Zusätzlicher Rückhalteraum zur Gewährleistung der maximal möglichen Einleitungsmenge im Überflutungsfall ist über Rigolenvollkörper, Schächte und Geländemodellierungen herzustellen.

Die Flächenversiegelung ist so gering als möglich zu halten, Hof- und Stellflächen sind daher mit Hilfe von durchsickerungsfähigen Baustoffen auszuführen.

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 (TRENW). 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 DWA A 138 und das Merkblatt DWA M 153 verwiesen.

5.2 Wassergefährdende Stoffe

Für das Plangebiet wurde eine orientierende Altlastenuntersuchung durchgeführt. Erhöhte Schadstoffgehalte in den Auffüllungen / Oberboden wurden nicht festgestellt, allerdings Fremdbestandteile: Für die Entsorgung von Aushubmaterial ist entsprechend eine Haufwerksbeprobung durchzuführen. Sollten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen auftreten, sind die Aushubarbeiten durch ein fachlich geeignetes Ingenieurbüro oder einen Gutachter begleitend zu überwachen. Das Landratsamt Ebersberg ist in diesem Fall zu benachrichtigen. Anfallendes Aushubmaterial ist ordnungsgemäß zu entsorgen oder zu verwerten. Bei schädlichen Bodenveränderungen, deren Ausmaß auf eine Grundwassergefährdung deutet, sind das Landratsamt Ebersberg und das Wasserwirtschaftsamt unverzüglich zu benachrichtigen. In diesem Fall muss die Niederschlagsentwässerung außerhalb dieser Verdachtsflächen erfolgen.

5.3 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. Gem. geotechnischem Bericht vom 11.01.2019 ist mit einem Grundwasserhorizont erst in größerer Tiefe zu rechnen. Allerdings kann Stau- und Schichtenwasser nach längeren und ergiebigen Regenfällen auftreten.

Eine evt. erforderliche Wasserhaltung während der Bauphase ist wasserrechtlich vom Landratsamt Ebersberg genehmigen zu lassen.

6. 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.

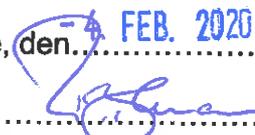
7. Baueingabe

Baugesuche sind entsprechend den Vorgaben der Bauvorlagenverordnung auszufertigen und vollständig darzustellen.

8. 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 4. FEB. 2020

.....
.....
(Richard Baumann, Architekt und Stadtplaner SRL)

Marktgemeinde: Markt Schwaben, den 4. FEB. 2020

.....
.....
(Herr Georg Hohmann, Erster Bürgermeister)

Verfahrensvermerke

1.

Den **Beschluss zur Aufstellung** des Bebauungsplans Nr. 85 wurde vom Marktgemeinderat am 23.01.2018 gefasst, welcher am 20.02.2018 ortsüblich bekannt gemacht wurden (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB). Gemäß vorstehendem Aufstellungsbeschluss erfolgte die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB.

Mit dem vom Marktgemeinderat gebilligten Entwurf des Bebauungsplans i. d. F. vom **30.04.2019** erfolgte in der Zeit vom **27.05.** bis **28.06.2019** die **Information der Öffentlichkeit** über die allgemeinen Ziele u. Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung (**§ 13 a Abs. 3 BauGB**) sowie die **frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**.

Der Marktgemeinderat fasste den Billigungs- und Auslegungsbeschluss in der Sitzung am **17.09.2019**.

Der Entwurf des Bebauungsplans i. d. F. vom **17.09.2019** wurde in der Zeit vom **02.10.** bis **05.11.2019** **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 **10.12.2019** mehrere Änderungen des Bebauungsplanentwurfs beschlossen. Er hat den Entwurf in der Fassung vom **10.12.2019** unter Berücksichtigung der beschlossenen Änderungen gebilligt und beschlossen, dass der geänderte Entwurf erneut öffentlich auszulegen ist. Gemäß vorstehendem Beschluss wurde der Auslegungszeitraum auf drei Wochen verkürzt (**§ 4 a Abs. 3 Satz 3 BauGB**).

Der Entwurf des Bebauungsplans i. d. F. vom **10.12.2019** wurde in der Zeit vom **19.12.2019** bis **10.01.2020** **erneut öffentlich ausgelegt** (**§ 13 a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 u. 3 BauGB**).

Gleichzeitig ist die **Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange** erfolgt.

Markt Schwaben, 04.02.2020

(Siegel)



Markt Markt Schwaben

Georg Hohmann, Erster Bürgermeister

2.

Der **Satzungsbeschluss** zum Bebauungsplans Nr. 85 i. d. F. vom **28.01.2020** wurde vom Marktgemeinderat am **28.01.2020** gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).

Der Bebauungsplan Nr. 85, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Markt Schwaben, 04.02.2020

(Siegel)



Markt Markt Schwaben

Georg Hohmann, Erster Bürgermeister

3.

Die **ortsübliche Bekanntmachung** des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplans Nr. 85 erfolgte am **- 5. FEB. 2020**, dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplans Nr. 85 hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplans Nr. 85 in der Fassung vom **28.01.2020** in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Markt Schwaben, **- 5. FEB. 2020**

(Siegel)



Markt Markt Schwaben

Walter Rohwer
Sachgebietsleiter Bauverwaltung