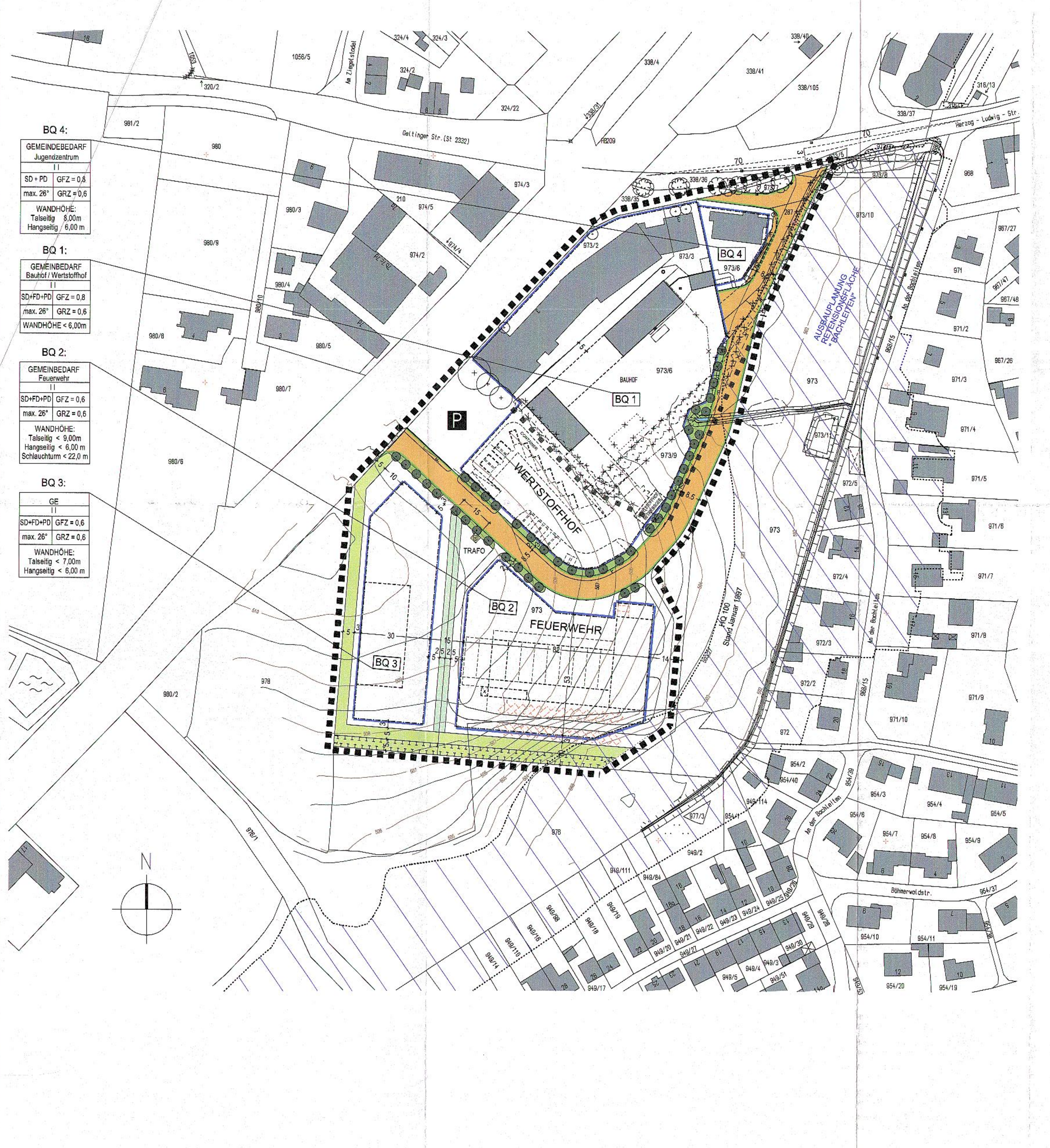


A) FESTSETZUNGEN

1. GELTUNGSBEREICH

■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS

AUFZUHEBENDE GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS

2. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1 GEMEINDEBEDARF Bauhof/Wertstoffhof — GEMEINDEBEDARF FÜR BAUHOF UND WERTSTOFFHOF (§ 8 BauNVO)

2.2 GEMEINBEDARF Feuerwehr — GEMEINDEBEDARF FÜR FEUERWEHR (§ 8 BauNVO)

2.3 GEMEINBEDARF Jugendzentrum — GEMEINDEBEDARF FÜR JUGENZENTRUM (§ 8 BauNVO)

2.4 (GE) — GEWERBEGEBIET (§ 8 BauNVO)

LAGERPLÄTZE FÜR SCHROTT, ABFÄLLE SOWIE AUTOWRACKPLÄTZE UND ÄHNLICH WIRKENDE LAGERFLÄCHEN SIND UNZULÄSSIG. LAGERFLÄCHEN ALS UNTERGEORDNETE NEBENANLAGEN ZU ZUGELASSENEN BETRIEBEN BLEIBEN DAVON UNBERÜHRT.

2.5 UNTERGEORDNETE NEBENANLAGEN UND EINRICHTUNGEN IM SINNE DES § 14 ABS. 1 BauNVO SIND ALLGEMEIN ZULÄSSIG.

3. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

3.1	z.B. II	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE
3.2	z.B. GFZ 0,6	GESCHOSSFLÄCHENZAHL ALS HÖCHSTGRENZE
3.3	z.B. GRZ 0,6	GRUNDFLÄCHENZAHL ALS HÖCHSTGRENZE

4. GRUNDSTÜCKSGRÖSSE, BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

4.1 BAUGRENZE

4.2 —×——×——×— AUFZUHEBENDE BAUGRENZE

5. BAULICHE GESTALTUNG

5.1 GEBÄUDESOCKEL

DER AN DER FASSADE ERKENNBARE SOCKEL DARF, AUSSER IM BEREICH VON LADERAMPEN, 0,3 m NICHT ÜBERSCHREITEN.

ABGRABUNGEN UND AUFSCHÜTTUNGEN SIND BIS ZU EINER HÖHE BZW. TIEFE VON 1,20 m GEMESSEN VON DER NATÜRLICHEN GELÄNDEOBERKANTE AUS, ZULÄSSIG.

5.2 FASSADENGESTALTUNG

BEI DER FASSADENGESTALTUNG SOLLEN ZURÜCKHALTENDE, MATTE FARBEN UND MATERIALIEN VERWENDET WERDEN.

ES IST EINE SENKRECHTE UNTERGLIEDERUNG BZW. STRUKTURIERUNG DER FASSADEN DURCH ENTSPRECHEND GESTALTETE FENSTER, AUSSENLIEGENDE STÜTZEN, VOR UND RÜCKSPRÜNGE O.Ä. VORZUNEHMEN.

5.3 WANDHÖHE, FIRSTHÖHE

ES WIRD EINE WANDHÖHE VON MAX. 6,0 m FESTGESETZT, DURCH GELÄNDEUNTERSCHIEDE KANN IM AUSNAHMEFALL 7,0 BZW 9,0 m ZUGELASSEN WERDEN.
DIE FIRSTHÖHE DARF ALLGEMEIN MAX. 9,70 m NICHT ÜBERSCHREITEN.
DER SCHLAUCHTURM FÜR DIE FEUERWEHR KANN MIT EINER MAX. HÖHE VON 22,0 m AUSGEFÜHRT WERDEN.
DIE WAND- UND FIRSTHÖHEN SIND VON DER NATÜRLICHEN GELÄNDEOBERFLÄCHE DER HANGSEITE AUS ZU MESSEN.

5.4 DACH

IM GESAMTEN BAUGEBIET SIND NUR SATTELDÄCHER, FLACHDÄCHER UND PULTDÄCHER MIT EINER DACHNEIGUNG VON MAXIMAL 26° ZULÄSSIG.

5.5 EINFRIEDUNGEN

5.5.1 ALS EINFRIEDUNGEN SIND SOCKELLOSE MASCHENDRAHT-, STAHLGITTER- BZW. HOLZLATTENZÄUNE ZULÄSSIG. ALLE EINFRIEDUNGEN MÜSSEN SOMIT IN BODENNÄHE OFFEN SEIN.
EINFRIEDUNGEN AUS MAUERWERK UND BETONELEMENTEN SIND SOMIT UNZULÄSSIG.

5.5.2 EINFRIEDUNGEN ENTLANG VON ÖFFENTLICHEN FLÄCHEN SIND MINDESTENS 1,50 m IN DIE PRIVATE EINGRÜNUNG ZURÜCKZUVERSETZEN UND VORZUPFLANZEN.

5.5.3 EINFRIEDUNGEN ZUR FREIEN LANDSCHAFT HIN SIND AUSSERHALB DES RAHMENGRÜNS, DEM JEWEILIGEN BAUGEBIET ZUGEWANDT ZU ERSTELLEN.
D.H. IM SÜDEN AN DER NÖRDLICHEN SEITE DES RAHMENGRÜNS UND IM WESTEN AN DER ÖSTLICHEN SEITE DES RAHMENGRÜNS.

6. ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN

6.1 🟧 FAHRBAHN

6.2 F FUSSWEG

6.3 STRASSENBEGLEITGRÜN

6.4 STRASSENBEGRENZUNGSLINIE

6.5 35 m / 15 m — SICHTDREIECK MIT ANGABE DER SCHENKELLÄNGE IN METERN, Z.B. 15 m UND 35 m

INNERHALB DER SICHTDREIECKE IST JEDE ART VON BEBAUUNG UND BEPFLANZUNG SOWIE JEDE ABLAGERUNG MIT EINER HÖHE VON MEHR ALS 0,8 m UNZULÄSSIG.

AUSGENOMMEN HIERVON SIND EINZELSTEHENDE, HOCHSTÄMMIGE, IN SICHTHÖHE UNBELAUBTE BÄUME MIT EINEM ASTANSATZ NICHT UNTER 2,75 m HÖHE.

7. GARAGEN UND STELLPLÄTZE

7.1 STELLPLÄTZE

7.2 ALLE STELLPLÄTZE DÜRFEN NUR MIT RASENPFLASTER bzw. PFLASTER MIT OFFENER FUGE ODER WASSERGEBUNDENER WEGEDECKE BEFESTIGT WERDEN.

8. GRÜNORDNUNG

8.1 NEU ZU PFLANZENDE GEHÖLZE

GENERELL DÜRFEN ZUR EINGRÜNUNG NUR FREIWACHSENDE GEHÖLZE VERWENDET WERDEN.

8.1.1 BÄUME MIT WEITGEHENDER LAGEFESTSETZUNG

8.1.2 ZU PFLANZENDE BAUMARTEN:

PFLANZGRÖSSEN ALLEEBÄUME, STAMMBÜSCHE UND HOCHSTÄMME,
3-4 x v., m.B., STU 14 - 16 BIS 18 - 20
ODER SOLITÄR 3 x VERPFLANZT; M. B., 200 - 250 BIS 300 - 350

ACER CAMPESTRE	-FELDAHORN
ACER PLATANOIDES	-SPITZAHORN
ACER PSEUDOPLATANUS	-BERGAHORN
CARPINUS BETULUS	-HAINBUCHE
CORYLUS COLURNA	-BAUMHASEL
FRAXINUS EXCELSIOR	-ESCHE
PRUNUNS AVIUM	-VOGELKIRSCHE
PYRUS CALLERYANA	-WILDBIRNE
QUERCUS ROBUR	-STIELEICHE
TILIA CORDATA	-WINTERLINDE

8.1.3 ZU PLANZENDE STRAUCHARTEN:

PFLANZGRÖSSEN STRÄUCHER, VERPFLANZT; O. B., 60 - 100 BIS 100 - 150

ACER CAMPESTRE	-FELDGAHORN
CARPINUS BETULUS	-HAINBUCHE
CORNUS MAS	-KORNELKIRSCHE
CORNUS SANGUINEA	-HARTRIEGEL
CORYLUS AVELLANA	-HASEL
CRATAEGUS MONOGYNA	-WEISSDORN
EUONYMUS EUROPAEUS	-PFAFFENHÜTCHEN
LIGUSTRUM VULGARE	-LIGUSTER
LONICERA XYLOSTEUM	-HECKENKIRSCHE
PRUNUNS PADUS	-TRAUBENKIRSCHE
PRUNUNS SPINOSA	-SCHLEHE
ROSA CANINA	-HUNDSROSE
SALIX CAPREA	-SALWEIDE
SALIX PURPUREA	-PURPURWEIDE
SAMBUCUS RACEMOSA	-TRAUBENHOLUNDER
VIBURNUM LANTANA	-WOLLIGER SCHNEEBALL
VIBURNUM OPULUS	-GEW. SCHNEEBALL

8.2 STRASSENBEGLEITGRÜN

8.2.1 DIE STRASSENBEGLEITENDEN STREIFEN SIND ALS BAUMBESTANDENE RASENFLÄCHEN ANZULEGEN. DABEI SIND BÄUME AUS 8.1.2 MIT DEM QUALITÄTSSTANDARD ALLEEBAUM, 4 X VERPFL.; M. B., STU 18 - 20 ZU PFLANZEN.

8.2.2 DIE AUFGEWEITETE FLÄCHE MIT BEREICH DES ROHRAUSLASSES IST NATURNAH ZU GESTALTEN. DABEI SIND DIE BÄUME AUS 8.1.2 UND STRÄUCHER AUS 8.1.3 ZU PFLANZEN.

8.3 🟩 RAHMENGRÜN

DAS IM PLAN AUSGEWIESENE RAHMENGRÜN IST MIT AUSNAHME DER DORT ANZULEGENDEN RETENTIONSMULDEN ZU 100% ZU BEPFLANZEN. DABEI SIND 30% DER FLÄCHEN MIT BÄUMEN AUS 8.1.2 UND 70% DER FLÄCHEN MIT STRÄUCHERN AUS 8.1.3 ZU BEPFLANZEN.

8.4 PRIVATE bzw. INNERE GRÜNFLÄCHEN

8.4.1 HIERBEI HANDELT ES SICH UM ALLE GRÜNFLÄCHEN INNERHALB DER EIGENTLICHEN BAUGRUNDSTÜCKE EINSCHLIESSLICH TRENNGRÜN.

8.4.2 ALLE NICHT BEBAUTEN bzw. BEFESTIGTEN FLÄCHEN DER GRUNDSTÜCKE SIND GÄRTNERISCH ZU GESTALTEN. AUCH FLÄCHEN DIE VORLÄUFIG NICHT BEBAUT bzw. BEFESTIGT WERDEN SIND ZWISCHENZEITLICH ANZUSÄEN.

8.4.3 BEI ALLEN PFLANZUNGENDÜRFEN NUR ARTEN AUS 8.1.2 UND 8.1.3 VERWENDET WERDEN.

8.4.4 🟩 TRENNGRÜN

DAS IM PLAN AUSGEWIESENE TRENNGRÜN IST ZU 100% ZU BEPFLANZEN. DABEI SIND 30% DER FLÄCHEN MIT BÄUMEN AUS 8.1.2 UND 70% DER FLÄCHEN MIT STRÄUCHERN AUS 8.1.3 ZU BEPFLANZEN.

8.4.5 ERFOLGEN INNERHALB DES GEWERBEGEBIETES WEITERE GRUNDSTÜCKSTEILUNGEN IST AUCH ENTLANG DER NEUEN GRENZEN EIN BEIDSEITIGES JEWEILS 2,5 m BREITES TRENNGRÜN ANZULEGEN. BEPFLANZUNG WIE BEI 8.4.4 .

8.4.6 FASSADENBEGRÜNUNGEN UND GRÜNDÄCHER SIND IM GANZEN BAUGEBIET ZULÄSSIG.

8.4.7 IM RAHMEN DER PLANUNG DER EINZELNEN BAUVORHABEN IST JEWEILS EIN QUALIFIZIERTER FREIFLÄCHENGESTALTUNGSPLAN EINES ANERKANNTEN LANDSCHAFTSARCHITEKTEN IN ENGER ANLEHNUNG AN DIE GRÜNORDNUNG VORZULEGEN.

8.5 PFLANZUNG UND PFLEGE

8.5.1 ES IST DARAUF ZU ACHTEN, DASS DER WURZELBEREICH DER BÄUME FREI VON VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN BLEIBT.

8.5.2 DIE NACH DEN FESTSETZUNGEN NEU ZU PFLANZENDEN GEHÖLZE SIND ZU PFLEGEN UND ZU ERHALTEN. BEI ALTERS- ODER KRANKHEITSBEDINGTEM AUSFALL SIND SIE GEMÄSS DEN ANGABEN DES GRÜNORDNUNGSPLANES ART- UND GRÖSSENGLEICH ZU ERSETZEN.

8.5.3 DIE MIT LAGEFESTSETZUNG GEKENNZEICHNETEN BÄUME SIND WEITGEHEND AN DEN VORGEGEBENEN STANDORTEN ZU PFLANZEN.

8.6 NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG

8.6.1 GEMÄSS PRÜFUNG OB EIN AUSGLEICHSPFLICHTIGER EINGRIFF VORLIEGT, WIRD EIN AUSGLEICHSFLÄCHENBEDARF VON INSGESAMT 23.950 m² FESTGESETZT.

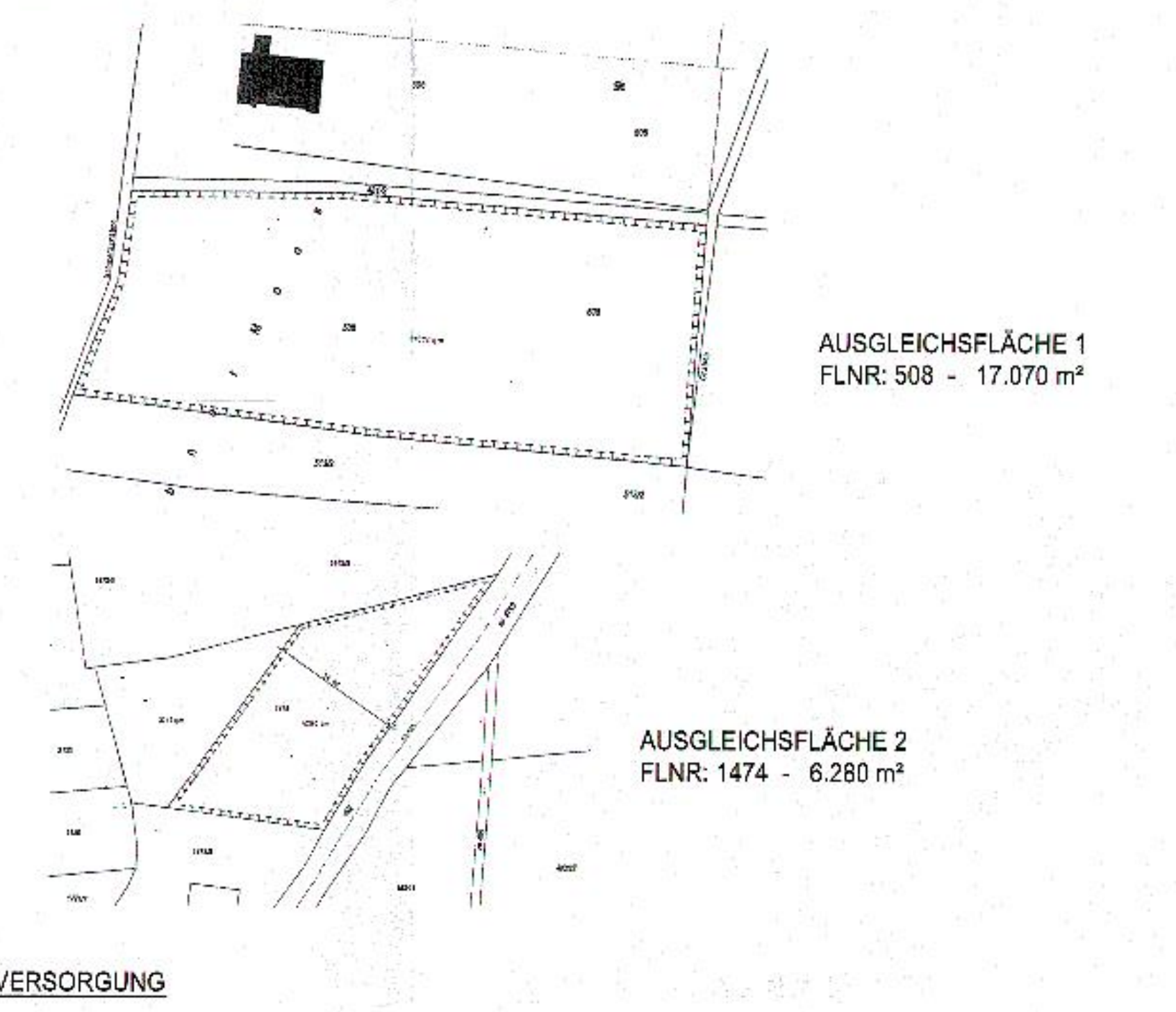
8.6.2 ALS AUSGLEICHSFLÄCHE INNERHALB DES GELTUNGSBEREICHS KÖNNEN DIE ÄUSSEREN 5m DES SÜDLICHEN RAHMENGRÜNS MIT INSGESAMT RUND 600 m² IN ANSATZ GEBRACHT WERDEN.

8.6.3 DAMIT SIND NOCH 23.350 m² AUSGLEICHSFLÄCHEN AUSSERHALB DES GELTUNGSBEREICHS NACHZUWEISEN.

8.6.4 DIESER NACHWEIS ERFOLGT AUF FLURNR. 508 IM SCHWABENER MOOS MIT EINER FLÄCHE VON 17.070 m² UND AUF ca. 2/3 DER FLNR. 1474 AN DER PAULIMÜHLE MIT 6.280 m².

8.6.5 DER MARKT BEABSICHTIGT FÜR DIESE GRUNDSTÜCKE EIN ENTSPRECHENDES AUFWERTUNGSKONZEPT ZEITNAH ZU ERSTELLEN UND ANSETZEN ZU LASSEN.

8.6.6 UMGRENZUNG AUSGLEICHSFLÄCHE



AUSGLEICHSFLÄCHE 1
FLNR: 508 - 17.070 m²

AUSGLEICHSFLÄCHE 2
FLNR: 1474 - 6.280 m²

9. STROMVERSORGUNG

TRAFOSTATION IST NOCH VOM VERSORGER FESTZULEGEN

DIE TRAFOSTATIONEN SIND ENTSPRECHEND PUNKT 8 EINZUGRÜNEN UND MIT RANKPFLANZEN ZU BEGRÜNEN.

10. VERMASSUNG

10.1 —12— MASSZAHL IN METERN, Z.B. 12 m

10.2 r = 10 KURVENRADIUS IN METERN, Z.B. 10 m

11. IMMISSIONSSCHUTZ

1. DIE SCHALLTECHNISCHE UNTERSUCHUNG DES INGENIEURBÜROS hils consult gmbh VOM 26.01.2009 UND DIE DARIN VORAUSGESETZTE BETRIEBSBESCHREIBUNG SIND BESTANDTEIL DES BEBAUUNGSPLANES.

2. ZULÄSSIG SIND VORHABEN AUF DER GEWERBEFLÄCHE (BAUQUARTIER BQ3) GEKENNZEICHNETEN TEILFLÄCHEN, DEREN GERÄUSCHE DIE IN FOLGENDER TABELLE ANGEGEBENEN EMISSIONSKONTINGENT L_{EK} NACH DIN 45691 WEDER TAGS (06:00 BIS 22:00 UHR) NOCH NACHTS (22:00 BIS 06:00 UHR) ÜBERSCHREITEN.

Teilfläche	$L_{EK,tags}$ in dB(A)	$L_{EK,nachts}$ in dB(A)
BQ3	60	45

3. DIE PRÜFUNG DER EINHALTUNG DER IN DER TABELLE UNTER PUNKT 2 GENANNTEN EMISSIONSKONTINGENTE ERFOLGT NACH DIN 45691, ABSCHNITT 5. DIE HIERFÜR MASSGEBLICHEN IMMISSIONSORTE SIND DER o.g. SCHALLTECHNISCHEN UNTERSUCHUNG ZU ENTNEHMEN.

4. DER UMGRIFF DER TEILFLÄCHE FÜR DAS BAUQUARTIER BQ3 SIND DEM LAGEPLAN 03 DER ANLAGE ZUR SCHALLTECHNISCHEN UNTERSUCHUNG (08079_gu01) DER hils consult gmbh VOM 26.01.2009 ZU ENTNEHMEN.

5. MIT DEM BAUANTRAG ODER ANTRAG AUF NUTZUNGSÄNDERUNG IN BQ3 HAT DER BAUANTRAGSTELLER IM RAHMEN DES JEWEILIGEN GENEHMIGUNGS- ODER FREISTELLUNGSVERFAHRENS EINEN SCHALLTECHNISCHEN NACHWEIS DURCH EINEN GEEIGNETEN GUTACHTER ERSTELLEN ZU LASSEN, DER BELEGT, DASS DIE FESTGESETZTEN EMISSIONSKONTINGENTE L_{EK}(s. Ziff. A1.1.2) DURCH DAS ENTSPRECHENDE VORHABEN NICHT ÜBERSCHRITTEN WERDEN.
DAS GUTACHTEN IST VON EINEM NACH § 26 BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZ ANERKANNTEN GUTACHTER ERSTELLEN ZU LASSEN.
AUF DEN NACHWEIS KANN (IN RÜCKSPRACHE MIT DER UNTEREN NATURSCHUTZBEHÖRDE) VERZICHTET WERDEN, WENN OFFENSICHTLICH IST, DASS ES SICH UM EINEN NICHT STÖRENDEN, GERÄUSCHARMEN BETRIEB (z.B. BÜRONUTZUNG) HANDELT.

12. SONSTIGES

MIT INKRAFTTRETEN DIESES BEBAUUNGSPLANES WIRD DER BEBAUUNGSPLAN "BAUHOF / JUGENDZENTRUM" VOM 01.10.2001 AUFGEHOBEN.

B) HINWEISE

—o——o— BESTEHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZE

— —×— —×— — AUFZUHEBENDE GRUNDSTÜCKSGRENZE

(+) BESTEHENDE, ZU ERHALTENDE BÄUME

×+× ZU RODENDER GEHÖLZERBESTAND

RETENSIONSFLÄCHE

513.0 BEST. bzw. NEU ZU GESTALTENDE HÖHENLINIE

973 FLURSTÜCKSNUMMER, Z.B. 973

BESTEHENDE GEBÄUDE

DIE BAUVORHABEN SIND DURCH AUSREICHENDE DICHTUNGSMASSNAHMEN VOR WASSERFÜHRENDEN SCHICHTEN ZU SCHÜTZEN.

VERWENDETE PLANUNTERLAGEN + GUTACHTEN:

DXF-KOORDINATEN VOM VERMESSUNGSAMT EBERSBERG

SCHALLTECHNISCHE UNTERSUCHUNG DES INGENIEURBÜROS hils consult gmbh VOM 26.01.2009, PROJEKTNUMMER 08079gu01

C) VERFAHRENSVERMERKE

1. DER MARKTGEMEINDERAT MARKT SCHWABEN HAT IN DER SITZUNG VOM 06.02.2007 UNTER NR. 656 DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES BESCHLOSSEN. DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS WURDE AM 18.07.2007 ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT.

SIEGEL

MARKT SCHWABEN, 25.5.2010
MARKT MARKT SCHWABEN
Albert Hones
3. Bürgermeister

2. DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES IN DER FASSUNG VOM 21.4.2009 WURDE MIT DER BEGRÜNDUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB IN DER ZEIT VOM 31.8.2009 BIS 1.10.2009 ÖFFENTLICH AUSGELEGT.

SIEGEL

MARKT SCHWABEN, 25.5.2010
MARKT MARKT SCHWABEN
Albert Hones
3. Bürgermeister

3. DER MARKT MARKT SCHWABEN HAT MIT BESCHLUSS DES MARKTGEMEINDERATES VOM 2.3.2010 DEN BEBAUUNGSPLAN GEMÄSS § 10 BAUGB IN DER FASSUNG VOM 2.3.2010. ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

SIEGEL

MARKT SCHWABEN, 25.5.2010
MARKT MARKT SCHWABEN
Albert Hones
3. Bürgermeister

4. DER BEBAUUNGSPLAN WURDE AM 25.5.2010 GEM. § 10 ABS. 3 SATZ 1 BauGB ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT. DER BEBAUUNGSPLAN IST DAMIT IN KRAFT GETRETEN. AUF DIE RECHTSFOLGEN DES § 44 ABS. 3 SATZ 1 UND 2 SOWIE ABS. 4 UND § 215 ABS. 1 BauGB WURDE HINGEWIESEN.

DER BEBAUUNGSPLAN EINSCHLIESSLICH BEGRÜNDUNG WIRD SEIT DIESEM TAG ZU DEN ÜBLICHEN DIENSTSTUNDEN IM RATHAUS MARKT SCHWABEN, ZIMMER 202, ZU JEDERMANNS EINSICHT BEREITGEHALTEN UND ÜBER DESSEN INHALT AUSKUNFT ERTEILT.

SIEGEL

MARKT SCHWABEN, 25.5.2010
MARKT MARKT SCHWABEN
Albert Hones
3. Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN

FEUERWEHR UND FLÄCHEN FÜR KOMMUNALE DIENSTLEISTUNGEN

MARKT MARKT SCHWABEN

DER BEBAUUNGSPLAN UMFASST DIE FLURSTÜCKSNUMMERN :

287, 973 (Teilfläche), 973/2, 973/3, 973/6, 973/7 UND 973/9

DER MARKT MARKT SCHWABEN ERLÄSST GEMÄSS § 2 ABS. 1, §§ 9,10 BAUGESETZBUCH (BAUGB) , ART. 98 BAYERISCHE BAUORDNUNG (BAYBO), ART. 23 GEMEINDEORDNUNG FÜR DEN FREISTAAT BAYERN (GO), BAUNUTZUNGSVERORDNUNG VOM 23.01.1990 (BauNVO) SOWIE DER PLANZEICHENVERORDNUNG 1990 (PlanzV 90), DIESEN BEBAUUNGSPLAN ALS

SATZUNG

PLANFERTIGER:	GRÜNORDNUNG:
ARCHITEKTURBÜRO HACHE GMBH DIPL.- ING. (FH) ARCHITEKT MARKUS MITTERMAIER MARKTPLATZ 24 85570 MARKT SCHWABEN	FREIER LANDSCHAFTSARCHITEKT DIPL.- ING. UNIV. GERHARD KOWOLLIK BRESLAUER STRASSE 16 85570 MARKT SCHWABEN
TEL.: 08121 / 400 36 FAX.: 08121 / 400 35	TEL.: 08121 / 62 45 FAX.: 08121 / 409 99
ARCHITEKT 179 079	

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS: 06.02.2007
MARKT SCHWABEN, DEN 21.04.2009
GEÄNDERT: 12.01.2010
GEÄNDERT: 02.03.2010
GEÄNDERT:

H/B = 550.0 / 1240.0 (0.68m²)

Allplan 2004 - 1700600a