

Gemeinde

Markt Markt Schwaben

Lkr. Ebersberg

Bebauungsplan

Nr. 90

für das Gebiet

„zwischen Bahnhofstraße und Bahnhofallee“

umfassend die Flurstücke

344/5, 344/8, 344/9, 344/10, 344/11, 344/12, 344/13, 344/17,
344/18, 344/23 und 344/25

der Gemarkung Markt Schwaben

Planfassung vom

31.03.2020

19.05.2020

17.09.2020

19.11.2020

Planfertiger

Baumann . Architekten
Architekten und Stadtplaner SRL
Fliederstraße 7, 82237 Wörthsee



Teil 1

Festsetzungen durch Hinweise und Planzeichnung

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 Bebauungsplans
- 1.2  Abgrenzung unterschiedlicher Baugrundstücke

2. Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet

Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 3, 4 und 5 BauNVO sind nicht zulässig.

3. Maß der baulichen Nutzung

192 Höchstzulässige Grundfläche in Quadratmeter, z.B. 192 m²

3.1 Die Überschreitung der höchstzulässigen Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 2 und 3 BauNVO wird für das / die mit

- Bauraum WA 1.1 und WA 1.2 bezeichneten Teilgebiete auf gesamt 380 m² begrenzt;
- Bauraum WA 2.1 und WA 2.2 bezeichneten Teilgebiete auf gesamt 260 m² begrenzt;
- Bauraum WA 3 und WA 4 bezeichneten Teilgebiete auf jeweils 135 m² begrenzt;
- Bauraum WA 5 bezeichnete Teilgebiet auf 530 m² begrenzt;
- Bauraum WA 6 bezeichnete Teilgebiet auf 330 m² begrenzt;
- Bauraum WA 7 bezeichnete Teilgebiet auf 120 m² begrenzt;
- Bauraum WA 8 bezeichnete Teilgebiet auf 230 m² begrenzt;

3.2 Die Überschreitung der höchstzulässigen Grundfläche je Bauraum durch Vordächer, Dachvorsprünge, Blumenfenster, Hauseingangstreppen, Kellerzugänge, Lichtschächte, Balkone, Terrassen und Wintergärten wird für das / die mit

- Bauraum WA 1.1 und WA 1.2 bezeichneten Teilgebiete auf gesamt 70 m² begrenzt;
- Bauraum WA 2.1 und WA 2.2 bezeichneten Teilgebiete auf gesamt 50 m² begrenzt;
- Bauraum WA 3, WA 4 und WA 7 bezeichneten Teilgebiete auf jeweils 25 m² begrenzt;
- Bauraum WA 5 bezeichnete Teilgebiet auf 100 m² begrenzt;
- Bauraum WA 6 bezeichnete Teilgebiet auf 45 m² begrenzt;
- Bauraum WA 8 bezeichnete Teilgebiet auf 35 m² begrenzt.

Eine Überschreitung der Baugrenzen ist zulässig

- durch Vordächer, Dachvorsprünge, Blumenfenster, Hauseingangstrepfen, Kellerzugänge, Lichtschächte und Balkone bis zu einer maximalen Tiefe von 1,20 Metern
- durch Terrassen, Wintergärten bis zu einer maximalen Tiefe von 3,00 Metern
- durch Abgrabungen bis zu einer maximalen Tiefe von 1,50 Metern

3.3 Zahl der Vollgeschosse

II Die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse wird auf zwei (II) begrenzt.

3.4 Wandhöhen

3.4.1 Die höchstzulässige Wandhöhe wird auf 6,50 Meter begrenzt. Der untere Bezugspunkt zur Ermittlung der Wandhöhen ist auf die Höhenlage gem. Festsetzung A 3.4.2 abzustellen. Der obere Bezugspunkt zur Ermittlung der Wandhöhen ist zu messen an der Schnittlinie der äußeren Wandflucht mit der Oberkante der Dachhaut oder dem oberen Abschluss der Wand.

3.4.2 Höhenlage

504,50 Höhenlage für die Ermittlung der Wandhöhe als Maß
 über NN, z.B. 504,50.

Die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss darf die festgelegte Höhenlage um maximal 0,50 Meter über- oder unterschreiten.

3.5 Abgrabungen und Aufschüttungen

Abgrabungen und Aufschüttungen sind auf das erforderliche Minimum zu beschränken für die Herstellung der Hauptgebäude sowie der Stellplatzanlagen gem. Festsetzung A 5. Abgrabungen und Aufschüttungen für die Anlage von Terrassen und Wintergärten sind auf maximal 0,5 Meter Höhenausgleich begrenzt. Die Ausbildung von Abgrabungen als Lichtgraben ist auf ein Drittel der zugehörigen Fassadenlänge begrenzt. Geländemodellierungen für die Anlage von Erschließungstrepfen sowie als Höhenausgleich zu angrenzenden Grundstücken sind gärtnerisch herzustellen, zulässig ist hierbei die Ausbildung von Gabionen mit einer maximalen Höhe von 1,2 Meter bezogen auf das tiefer gelegene Niveau.

3.6 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Gartenhäuser und bauliche Anlagen zur Aufnahme beweglicher Abfallbehälter sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Größe von Gartenhäusern bei Grundstücken unter 1.000 m² Grundstücksfläche wird auf 9,0 m² und bei Grundstücken über 1.000 m² Grundstücksfläche auf 15 m² begrenzt.

3.7 Bauweise

3.7.1 Es ist nur offene Bauweise zulässig.

3.7.2 ———— Baugrenze

4. Bauliche Gestaltung

4.1 Fassadenflächen.

Zulässig ist eine Ausbildung mit glattem Deckputz in heller Farbgebung. Fensterlose Fassaden von Hauptanlagen sind nicht zulässig. Fassadenflächen und Geländerausbildungen von Terrassen, Wintergärten, Loggien und Balkonen sind bei aneinander gebauten Gebäuden einheitlich zu gestalten und in ihrer Materialität aufeinander abzustimmen.

Die Anlage von Wintergärten ist nur im Erdgeschoss als Anbau an das Hauptgebäude zulässig. Ihre Tiefe ist auf 3,0 Meter und ihre Grundfläche auf 8,00 m² je Hauseinheit begrenzt.

Geschossübergreifende sowie verspiegelte Verglasungen und Strukturglas sind nicht zulässig.

4.2 Dachausbildung.

←-----→ Hauptfirstrichtung zwingend

4.2.1 Dachneigung

Zulässig sind für Hauptgebäude nur symmetrische Satteldächer oder Walmdächer mit mittigem First. Die zulässige Dachneigung ist auf 25° bis 45° (höchstzulässig) beschränkt.

Der First der Gebäude ist in Längsrichtung der Baukörper anzuordnen. Erdgeschossige Anbauten sind mit Pultdach an das Hauptgebäude anzuschließen oder unter das Hauptdach einzubinden.

Nebengebäude gem. § 14 Abs. 1 BauNVO, Gartenhäuser sowie Bedachungen von offenen und geschlossenen Garagen sind mit flach geneigtem Pult- oder Satteldach auszuführen. Zulässig sind auch begrünte Flachdächer.

4.2.2 Dachbelichtung.

Die Ausbildung von Dacheinschnitten und Zwerchhäusern ist nicht zulässig.

Bei einer Ausbildung von Dachflächenfenstern oder Dachgauben ist zum Ortgang ein Mindestabstand von 1,25 Meter einzuhalten, dies gilt entsprechend bei Grenzanbau (z. B. Doppelhaushälfte).

Die Summe der Abwicklungsbreiten von Dachflächenfenstern bzw. Dachgauben auf einer Dachseite ist auf 40 vom Hundert der zugehörigen Fassadenlänge begrenzt. Dachgauben sind mit Satteldach und mittigem First oder als Schleppgauben auszubilden. Die Einbindehöhe des oberen

Gaubenabschlusses muss mindestens 1,0 Meter unter der Firstlinie des Hauptdaches liegen.

4.2.3 Dachgestaltung

Als Dacheindeckung sind nur nicht glänzende Dachstein- oder Ziegeldeckungen in naturrot oder engobiert zulässig. Für untergeordnete Vordächer ist auch eine Bedachung mit Glas zulässig.

4.2.4 An der gemeinsamen Grenze errichtete Gebäude sind profilgleich auszubilden. Dies gilt entsprechend für Balkone, Loggien, Vorbauten und Wintergärten.

4.3 Anlagen zur solaren Energiegewinnung

Kollektor- und Absorberflächen sind in die Dachhaut zu integrieren, sie sind flächig zusammenzufassen. Bei Bestandsgebäuden ist auch eine Montage parallel zur Dachhaut zulässig, die Anlagen dürfen sich maximal 0,2 Meter über die Dachhaut erheben.

4.4 Werbeanlagen

Werbeanlagen ab einer Größe von 0,5 m² sind unzulässig.

4.5 Einfriedungen

Die Höhe der Einfriedungen von Grundstücken entlang der öffentlichen Verkehrsflächen ist auf 1,20 Meter begrenzt. Mauern und Gabionen an öffentlichen Verkehrsflächen sind wenigstens 1,0 Meter von der Straßenbegrenzungslinie zurück zu setzen.

Die Höhe von Einfriedungen an den übrigen Grundstücksgrenzen ist auf 2,0 Meter begrenzt.

Einfriedungen sind sockellos mit einem Mindestabstand von 10 cm zur Geländeoberfläche herzustellen.

Bauliche Anlagen zur Aufnahme beweglicher Abfallbehälter sind in Einfriedungen zu integrieren.

5. Stellplätze und Garagen

- 5.1  Umgrenzung von Flächen für private Stellplätze, Tiefgaragen mit Zu- und Abfahrten sowie Flächen für offene und geschlossene Garagen und deren Zufahrten. Die Ausbildung von geschlossenen Garagen ist nur zulässig, wenn ein Stauraum (Vorplatz) von wenigstens 5,0 Metern zwischen Garagen und der öffentlichen Verkehrsfläche nachgewiesen wird.

- 5.2 Der Nachweis der erforderlichen Stellplätze ist gem. den Richtzahlen für den Stellplatzbedarf der Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und deren Ablösung des Marktes Markt Schwaben in der jeweils gültigen Fassung zu führen.
- 5.3 Die Anlage von Stellplätzen ist nur zulässig innerhalb der in Festsetzung A 5.1 bezeichneten Anlagen und innerhalb der Baugrenzen; dies gilt nicht für Fahrradabstellplätze.
- 5.4 Die Flächen für oberirdische Stellplätze und offene Garagen sind unversiegelt bzw. mit wassergebundener Decke und breitflächiger Versickerung (z. B. Rasensteine) anzulegen.

6. Verkehrsflächen

6.1  Straßenbegrenzungslinie

6.2  öffentliche Verkehrsfläche

7. Grünordnung

7.1 Nicht baulich genutzte und unbefestigte Flächen sind zu begrünen. Es ist mindestens ein heimischer Laubbaum oder Obstbaum als Hochstamm je 250 Quadratmeter Grundstücksfläche zu pflanzen. Im Bereich von 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 auf privaten Grundstücken gem. Festsetzung A 7.3.1 und A 7.3.2 werden hierauf angerechnet.

7.2 Zugänge und Wege sowie sonstige befestigte Flächen sind grundsätzlich wasserdurchlässig auszuführen. Pflasterungen sind mit breiter Splitt- oder Rasenfuge bzw. als „Drainpflaster“ 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 geeigneten, fachgerechten Bodenaufbau zu überdecken. Bei Baumpflanzungen auf Tiefgaragen ist die Decke im Pflanzbereich um wenigstens 1,2 Meter abzusenken.

7.3.1  zu erhaltende Bäume

7.3.2  zu pflanzende Einzelbäume

Für die in der Planzeichnung festgesetzten, zu pflanzenden Einzelbäume sind Laubbäume aus der Pflanzliste gem. Festsetzung A 7.4 zu wählen. Sie sind in ihrer Lage grundsätzlich an festgesetzter Stelle vorzusehen, im Detail konkret an die Objektplanung 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 7.4 zu ersetzen.

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

7.4 Für die Bepflanzung sind folgende Festsetzungen einzuhalten:

Pflanzliste Bäume für Privatgrundstücke:

- Acer campestre (Feldahorn / Maßholder)
- Alnus cordata (Italienische Erle)
- Carpinus betulus (Hainbuche / Weißbuche)
- Cornus Mas (Kornelkirsche / Gelber Hartriegel / Herlitzte / Dirlitze)
- Crataegus lavalley / syn. C. carrierei (Apfeldorn)
- Prunus avium (Vogelkirsche)
- Prunus avium (Gefülltblühende Vogelkirsche)
- Sorbus aria (Mehlbeere)
- Sorbus intermedia / syn. Sorbus suecica (Schwedische Mehlbeere / Oxelbeere)
- Juglans regia (Echte Walnuss)

sowie alle Obstbaumarten

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

Pflanzliste Bäume für den öffentlichen Raum:

- Acer campestre (Feldahorn)
- Acer platanoides (Kegelförmiger Spitzahorn)
- Aesculus x carnea (Rotblühende Kastanie / Purpurkastanie)
- Alnus x spaethii (Erle / Purpurerle)
- Carpinus betulus (Pyramiden-Hainbuche)
- Crataegus lavalley / syn. C. carrierei (Apfeldorn)
- Liquidamber styraciflua (Amberbaum)
- Ostrya carpinifolia (Hopfenbuche)
- Quercus robur / syn. Quercus robusta (schmale Pyramideneiche)
- Robinia pseudoacacia (Robine / Scheinakazie)
- Robinia pseudoacacia (Kugelakazie)
- Sorbus aria (Mehlbeere)
- Sorbus x thuringiaca (Thüringische Säulen / Mehlbeere)
- Tilia tomentosa (Brabanter Silberlinde)

Pflanzliste Sträucher:

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

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 | - Jungfernebe | - Wilder Wein |
| - Immergrünes Geißblatt | - Glycine | - Clematis |

7.5 Die zu öffentlichen Bereichen ausgerichteten Wände von Nebenanlagen sind mit Kletterpflanzen gem. Festsetzung A 7.4 (Pflanzliste) oder Spalierobst zu begrünen.

7.6 Spielflächen für Kinder

Pflanzen mit giftigen Anteilen im Spielplatzbereich sind unzulässig. Es dürfen keine mit gesundheitsschädlichen Imprägniermitteln behandelten Hölzer verwendet werden.

8. Technische Anlagen

8.1. Leitungen aller Art sind unterirdisch zu verlegen.

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

9. Immissionsschutz

9.1 Tiefgaragenzu- und -abfahrten sind als geschlossenes Rampenbauwerk fugendicht zu errichten. Die Wände und die Decke müssen ein bewertetes Schalldämmmaß (R_w') von mindestens 25 dB aufweisen und sind schallabsorbierend auszuführen (Mindestschallabsorptionskoeffizient $\alpha = 0,6$ bei 500 Herz).

9.2 Schallschutzmaßnahmen am Gebäude

An den farblich markierten Gebäudefassaden gem. Festsetzung A 9.2.1, A 9.2.2, A 9.2.3 und A 9.2.4 sind folgende gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile gemäß DIN 4109-1: 2016-07, Tabelle 7 einzuhalten, sofern dort schutzbedürftige Aufenthaltsräume von Wohnungen (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer) vorgesehen werden.

9.2.1  erf. $R'_{w,ges} \geq 50$ dB

9.2.2  erf. $R'_{w,ges} \geq 45$ dB

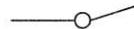
9.2.3  erf. $R'_{w,ges} \geq 40$ dB

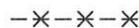
9.2.4  erf. $R'_{w,ges} \geq 35$ dB

Bei nachts schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen (Schlaf- und Kinderzimmer) sind für die zum Lüften notwendigen Fenster an den farbig markierten Fassaden schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder gleichwertige Maßnahmen vorzusehen, welche das erforderliche Schalldämmmaß nach DIN 4109 nicht verschlechtern.

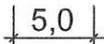
B Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

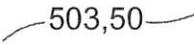
1. Zeichnerische Darstellung

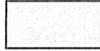
1.1.1  Bestehende Grundstücksgrenze

1.1.2  Aufzuhebende Grundstücksgrenze

1.2 344/17 Flurstücksnummer, z. B. 344/17

1.3  Maßzahl in Metern, z. B. 5,0 Meter

1.4  Höhenlinien der bestehenden Geländemodellierung mit Höhenangabe über NN, z.B. 503,50.

1.5  Bestehende Gebäude

1.6  Schallschutzkonzept (mit Grundrissorientierung, verglasten Vorbauten, usw.)

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 (CO₂-Werte und sonstige Schadstoffe) anzusehen sind, eingebaut werden. Fossile Energiesysteme mit Ausnahme von KWK-Anlagen sind grundsätzlich nicht mehr zeitgemäß. Es wird empfohlen, aktive und passive Wärmegewinnungsmaßnahmen der Solarenergie bei den Planungen vorzusehen, eine Wärmeerzeugung aus Umweltwärme oder Biomasse. Für den Eigenverbrauch selbst produzierten Strom mittels Photovoltaik oder anderer regenerativer Energieträger wird die Installation eines notstromfähigen Speichers bei Errichtung einer erneuerbaren Energieanlage empfohlen. Energetisch effiziente Gebäude haben nur mehr einen sehr geringen Wärmeverbrauch. Dieser kann regenerativ sehr wirtschaftlich erzeugt werden.

- 2.3 Die Verwendung von umweltverträglichen und gesundheitlich unbedenklichen Baustoffen mit Zertifikat durch eine unabhängige Prüfstelle wird empfohlen.
- 2.4 Die Müllsammlung ist nach dem Trennprinzip vorzunehmen.

3. Natur- und Artenschutz:

Im Plangebiet befindet sich artenreicher Hecken- und Gehölzbestand.

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 30. 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.

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans 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, die Vorgaben der DIN 18920 und § 8 BNatSchG, der RAS-LG4 und ZTV-Baumpfleger zu berücksichtigen.

4. Immissionsschutz

- 4.1 Den Festsetzungen zum Thema Immissionsschutz (Schallschutzmaßnahmen am Gebäude) liegt die schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros Greiner (Bericht Nr. 220102 / 2 vom 01.09.2020) zugrunde.

Ergänzend wird an den gelb markierten Fassaden mit den höchsten Geräuschbelastungen die Umsetzung eines Schallschutzkonzeptes für schutzbedürftige Aufenthaltsräume (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer) empfohlen.

Dort sollte die Anordnung von offenbaren Fenstern schutzbedürftiger Aufenthaltsräume von Wohnungen nur dann vorgenommen werden, wenn vor diesen Fenstern spezielle Schallschutzkonstruktionen (vorgehängte

Fassaden, Loggien, verglaste Vorbauten o.ä.) vorgesehen werden. In Ausnahmefällen kann bei ausschließlich tagsüber genutzten Wohnräumen (z.B. Wohnzimmer bzw. Wohnküchen) hiervon abgewichen werden.

- 4.2 Tiefgaragenentlüftungsanlagen (sofern keine natürliche Belüftung für die Tiefgarage zur Ausführung kommt) und andere betriebstechnische Einrichtungen einschließlich zugehöriger Aggregate sind gemäß dem Stand der Lärmschutztechnik zu errichten, zu betreiben und zu warten, insbesondere sind die Lüfter und Antriebsaggregate soweit als möglich zu kapseln bzw. in lärmarmen Ausführung vorzusehen, körperschall- und schwingungsisoliert aufzustellen. Lärmrelevante Zu- und Abluftöffnungen sind mit ausreichend dimensionierten Schalldämpfern zu versehen. Dies gilt entsprechend für Wärmepumpen.

Tore der Tiefgaragenzu- und -abfahrten müssen dem Stand der Lärminderungstechnik entsprechen. Die Abdeckung der Regenrinnen vor Tiefgaragenzu- und -abfahrten sind lärmarm auszubilden.

- 4.3 Durch den Eisenbahnbetrieb entstehende Emissionen durch Abgase, Funkenflug, Abriebe (z. B. durch Bremsstäube) und elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder sind als ortsspezifisch hinzunehmen.

5. Ver- und Entsorgungsleitungen

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 Hausanschlüsse im Baugebiet ist mit den Leitungsträgern im Vorfeld abzustimmen, dies gilt entsprechend für Entsorgungsanlagen.

Die Anlage von Kabelverteilerkästen auf privaten Grundstücken ist zu dulden.

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 je 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 eventuell 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 oder als überdeckte Rigolen auszubilden. Sollte dies aus Platzgründen nicht möglich werden ist die Anlage von Sickerschächten zulässig.

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 DWA 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.

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.

Öffnungen an Gebäuden (z. B. Lichtschächte, Kellerfenster, Be- und Entlüftungen, Mauerdurchleitungen, etc.) sollten ausreichend hoch gesetzt werden, um das Eindringen von eventuell anstehendem Grund- bzw. Schichtenwasser sowie Oberflächenwasser im Falle eines Starkregens wirksam zu verhindern.

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

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.

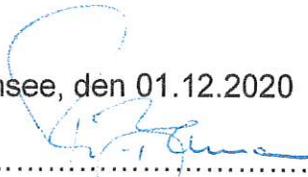
8. Baueingabe

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

Kartengrundlage: Amtliches Katasterblatt im Maßstab 1:1000.

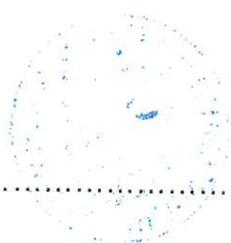
Maßentnahme: Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit.
Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

Planfertiger: Wörthsee, den 01.12.2020


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

Marktgemeinde: Markt Schwaben, den 01.12.2020


.....
(Michael Stolze, Erster Bürgermeister)



Verfahrensvermerke:

1.

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 90 wurde vom Marktgemeinderat am 15.10.2019 gefasst, welcher am 21.10.2019 ortsüblich bekannt gemacht wurde (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB). Gemäß vorstehendem Aufstellungsbeschluss erfolgte die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 90 im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB.

Mit dem vom Marktgemeinderat gebilligten Entwurf des Bebauungsplans i. d. F. vom 19.05.2020 erfolgte in der Zeit vom 08.06. bis 07.07.2020 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 17.09.2020. Der Entwurf des Bebauungsplans i. d. F. vom 17.09.2020 wurde in der Zeit vom 01.10.2020 bis 03.11.2020 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, den 01.12.2020

Markt Schwaben



(Siegel)


Michael Stolze, Erster Bürgermeister

2.

Der **Satzungsbeschluss** zum Bebauungsplan Nr. 90 mit Begründung i. d. F. vom 19.11.2020 wurde vom Marktgemeinderat am 19.11.2020 gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).

Der Bebauungsplan Nr. 90, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Markt Schwaben, den 01.12.2020

Markt Schwaben



(Siegel)


Michael Stolze, Erster Bürgermeister

3.

Die **ortsübliche Bekanntmachung** des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan Nr. 90 mit Begründung erfolgte am 02.12.2020, dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplans Nr. 90 mit Begründung hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan Nr. 90 in der Fassung vom 19.11.2020 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Markt Schwaben, den 02.12.2020

Markt Schwaben



(Siegel)


Walter Rohwer
Sachgebietsleiter Bauverwaltung