

Gemeinde

# Markt Markt Schwaben

Lkr. Ebersberg

Bebauungsplan

**Nr. 89**

für das Gebiet  
„ehemaliges Kläranlagengelände am Sägmühlenweg“

umfassend eine Teilfläche des Flurstücks 1463/11  
der Gemarkung Markt Schwaben

Planfassung vom

17.09.2020  
22.04.2021  
21.10.2021  
20.01.2022

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 und 9 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. 89

1.2  Abgrenzung unterschiedlicher Art der Nutzung, Wandhöhe, Geschossigkeit und Grundfläche.

### 2. Art der baulichen Nutzung

2.1 **SO 1** Sondergebiet 1  
Fläche für Sportanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB:  
  
Indoor-Kletteranlage und Outdoor-Seilkletteranlage, Boulderanlage, Betriebsgebäude mit Jugendraum, Geschäftsstelle und Werkstätten, Materiallager und WC-Anlagen, Lagergebäude

2.2 **SO 2** Sondergebiet 2  
Fläche für die Abwasserbeseitigung und Wasserwirtschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB:

Wasser- und Abwasserwirtschaftliche Anlagen

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

Lagerfläche und Lagergebäude Bauhof, Bauhofgarage, Gasbehälter

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






Lagerfläche Bauhof






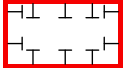
### 3. Maß der baulichen Nutzung

3.1 GR 2000 Höchstzulässige Grundfläche in Quadratmeter, z.B. 2.000 m<sup>2</sup>

3.2 WH 7,0 Höchstzulässige Wandhöhe, z.B. 7,0 Meter


Der untere Bezugspunkt zur Ermittlung der Wandhöhe ist auf die Höhenlage gem. Festsetzung A 3.3 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.

- 3.3 Höhenlage  
494,00 Höhenlage für die Ermittlung der Wandhöhe als Maß  
 Maß über NN, z.B. 494,00.
- 3.3.1 493,96 Höhenlage Oberkante des Schachtdeckels Kanal als Maß  
 über NN
- 3.4 I Höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse, z. B.  
1 Vollgeschoss
- 3.5 Bauweise
- 3.5.1 Es wird eine offene Bauweise festgesetzt.
- 3.5.2  Baugrenze
- 3.6 Einfriedungen und Mauern
- 3.6.1 Für die Einfriedung der Teilgebiete sind Zaunanlagen bis zu einer Höhe von 4,0 Meter über Gelände zulässig.
- 3.6.2 Stützwände und Mauern für die Geländebefestigung und Zonierung unterschiedlicher Nutzungsbereiche sind bis zu einer Höhe von 3,0 Meter über Gelände zulässig.
- 3.7 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Gerätehäuser, Anlagen für mobile Abfallbehälter sind allgemein zulässig.
4. Stellplätze und Fahrradabstellanlagen
- 4.1 Die Anlage von Stellplätzen und Fahrradabstellanlagen ist auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Baum- und Strauchbestand gem. Festsetzung A 6.2 und A 6.4 dürfen hierbei nicht beeinträchtigt werden.
- 4.5 Für die zulässigen Nutzungen in dem mit SO 1 bezeichneten Teilgebiet werden gem. Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO innerhalb der Flächen für Gemeinbedarf 9 Stellplätze für PKW sowie 30 Fahrradstellplätze festgesetzt.
- 4.6 Die Anlage von Stellplätzen und Fahrradabstellanlagen ist auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Festgesetzte Pflanzflächen, zu erhaltender Baum- und Strauchbestand sowie zu pflanzende Bäume dürfen hierbei nicht beeinträchtigt werden.
5. Verkehrsflächen
- 5.1 Die Verkehrsflächen werden als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.
- 5.2  Verkehrsfläche, ohne besondere Zweckbestimmung.
- 5.3  Verkehrsfläche, Zweckbestimmung Fuß- und Radweg

- 5.4  Straßenbegrenzungslinie
- 5.5  Mit Geh,- Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Marktgemeinde Markt Schwaben und des Trägers der wasser- und abwasserwirtschaftlichen Anlagen des Sondergebiet 2 zu belastende Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB.
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  Baumbestand mit Nummerierung laut Baumkataster, z.B. 7
- 6.3  nicht erhaltenswerte Bäume, zu fällende Bäume
- 6.4  Bestand Sträucher mit Nummerierung laut Baumkataster, z.B. 33
- 6.5  Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB.

## 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.

- 7.4  Standort für Trafostation


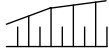

## 8. Vermaßung

- 8.1  Maßzahl in Metern, z. B. 4,5 Meter

## B Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

### 1. Zeichnerische Darstellung

- 1.1  Bestehende Grundstücksgrenze

- |     |                                                                                   |                                                                                               |
|-----|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.2 | 1463/11                                                                           | Flurstücksnummer, z. B. 1463/11                                                               |
| 1.3 |  | bestehende Gebäude                                                                            |
| 1.4 |  | Geländemodellierung                                                                           |
| 1.5 |  | Flächen, die für das Überfahren durch Feuerwehrfahrzeuge zu befestigen und freizuhalten sind. |
| 1.6 | ● H                                                                               | Hydrant                                                                                       |

## 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.

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.

4. Zu Wasserleitungen 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. 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 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 (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.

Das Niederschlagswasser aus dem Sondergebiet SO 3 (Bereich Zwischenlager für Bauschutt und Bodenaushub) muss in den Schmutzwasserkanal eingeleitet werden.

### 5.2 Wassergefährdende Stoffe

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.

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.

Anlagen (insbesondere bauliche Anlagen und Leitungsanlagen) im Abstand von weniger als 60 Metern zur Anzinger Sempt bzw. zum Hennigbach oder Anlagen, die die Gewässerunterhaltung oder den Gewässerausbau beeinträchtigen können, sind nach Art. 20 Abs. 1 Bayerisches Wassergesetz genehmigungspflichtig. Ein entsprechender Antrag ist bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen. Ist eine Baugenehmigung, eine bauaufsichtliche Zustimmung oder eine Entscheidung nach § 78 Abs. 5 Satz 1 oder § 78a Abs. 2 Satz 1 WHG zu erteilen, entfällt die Genehmigung nach Art. 20 BayWG.

### 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 25.01.2022  
.....  
(Richard Baumann, Architekt und Stadtplaner SRL)

Marktgemeinde: Markt Schwaben, den 25.01.2022  
.....  
( Michael Stolze, Erster Bürgermeister)



# Verfahrensvermerke

1.

Den **Beschluss zur Aufstellung** des Bebauungsplans Nr. 89 wurde vom Marktgemeinderat am 04.06.2019 gefasst, welcher am 17.06.2019 ortsüblich bekannt gemacht wurden (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB). Gemäß vorstehendem Aufstellungsbeschluss erfolgte die Aufstellung des Bebauungsplans im Regelverfahren.

In der Zeit vom **12.11.2020** bis **11.12.2020** erfolgte die **Information der Öffentlichkeit** über die allgemeinen Ziele u. Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung (**§ 2 Abs. 2 und § 3 Abs. 1 BauGB**). Gleichzeitig erfolgte die **frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)**.

Der Entwurf des Bebauungsplans i. d. F. vom **22.04.2021** wurde in der Zeit vom **16.07.2021** bis **23.08.2021** **öffentlich ausgelegt (§ 3 Abs. 2 BauGB)**. Gleichzeitig erfolgte die **Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)**.

Der Marktgemeinderat hat am **21.10.2021** mehrere Änderungen des Bebauungsplanentwurfs beschlossen. Er hat den Entwurf in der Fassung vom **21.10.2021** 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 **21.10.2021** wurde in der Zeit vom **11.11.** bis **02.12.2022** **erneut öffentlich ausgelegt (§ 4a Abs. 3 BauGB)**. Gleichzeitig erfolgte die **Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)**.

Markt Schwaben, 25.01.2022

Markt Markt Schwaben

(Siegel)

.....  
Michael Stolze, Erster Bürgermeister

2.

Der **Satzungsbeschluss** zum Bebauungsplan Nr. 89 i. d. F. vom **20.01.2022** wurde vom Marktgemeinderat am **20.01.2022** gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).

Der Bebauungsplan Nr. 89, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Markt Schwaben, 25.01.2022

Markt Markt Schwaben

(Siegel)

.....  
Michael Stolze, Erster Bürgermeister

3.

Die **ortsübliche Bekanntmachung** des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan Nr. 89 erfolgte am \_\_\_\_\_, dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplans Nr. 89 hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan Nr. 89 in der Fassung vom **20.01.2022** in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Markt Schwaben, .....

Markt Markt Schwaben

(Siegel)

.....  
Walter Rohwer  
Kommissarischer Leiter der Abteilung  
Bauen und Umwelt