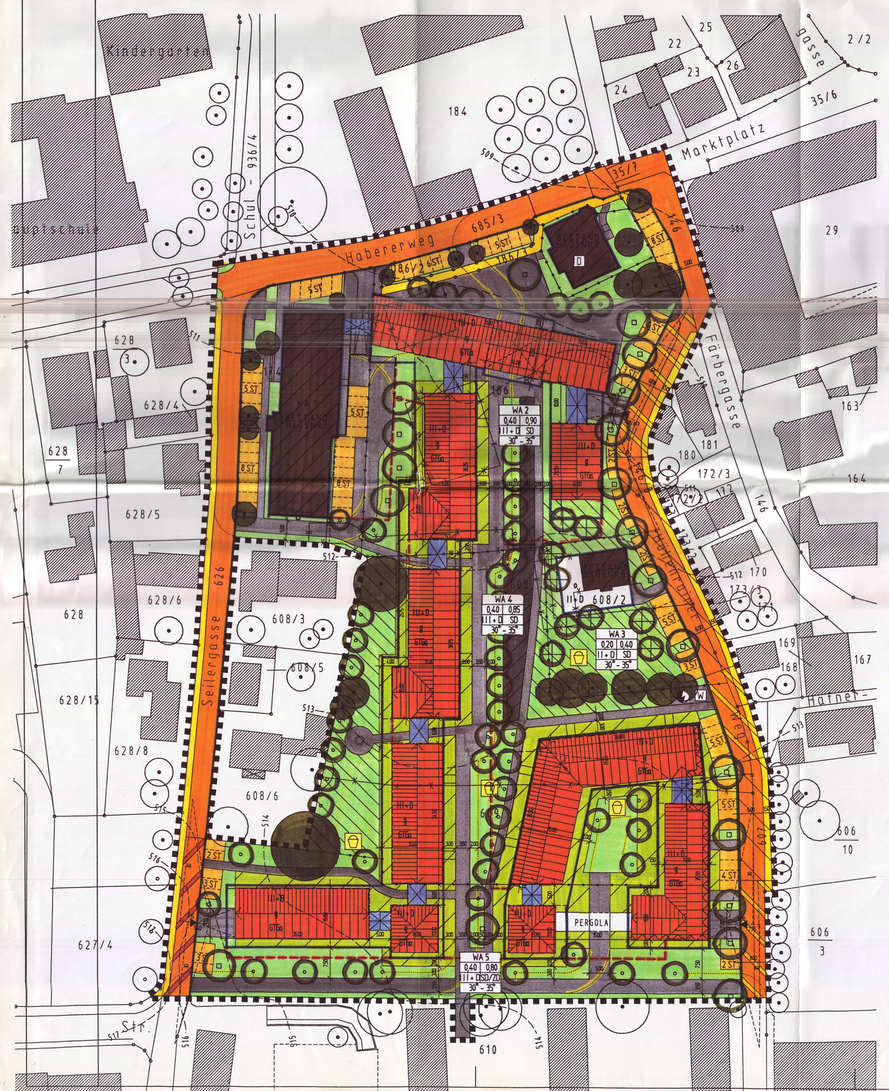
A FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
2. o Offene Bauweise
3. g Geschlossene Bauweise
4. Baugrenze
5. Vorgeschriebene Firstrichtung
6. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
7. Straßenbegrenzungslinie
8. Frei zugängliche Kiesfläche mit untergeordneten Feuchtflächen
9. Ökologisch zu gestaltende Fläche
10. W Wertstoffsammelstelle, schalldämmend eingehaust
11. Verkehrsberuhigter Bereich
12. Öffentlicher Fußweg
13. Öffentliche Verkehrsfläche
14. Private Erschließungsfläche
    Der Versiegelungsgrad ist - soweit möglich - zu minimieren.
15. Zwischenglieder; leichte Bauweise z.B. Stahl, kein Holz, Länge mindestens gemäß Bauraum, Breite bis zu 5,00 m. Lage entsprechend Grundrissausbildung gegenüber Massivgebäude-Ecken mindestens 1,50 m zurückgesetzt
    EG frei durchgängig
    1. + 2.OG Loggien oder Wintergärten
    DG nur Balkon, mit leichter Überdachung möglich
16. wie Punkt 15., jedoch EG geschlossen, im Bereich der Schallschutzmaßnahme beträgt die Gesamthöhe 12,00 m
17. Umgrenzung für Gemeinschaftstiefgarage
18. GTGa Gemeinschaftstiefgarage
19. 4 ST Flächen für Stellplätze mit Angabe der Anzahl, z.B. "4 Stellplätze"
20. Befestigte Feuerwehrzufahrten
21. Tiefgarageneinfahrt
22. Tiefgaragenrampe
23. 30 / 16 von Bebauung und Bepflanzung freizuhaltendes Sichtdreieck mit Maßangaben in Metern, z.B. 6/30, hochstämmige Bäume mit einem Astansatz über 2,50 m sind davon ausgeschlossen.
24. Private Grünflächen mit Pflanzfestsetzungen laut Gehölzliste 6.2.3.
25. Spielplatz
26. Zu erhaltender Baum
27. Neu zu pflanzender, großkroniger Baum laut Gehölzliste 6.2.1.
28. Neu zu pflanzender, kleinkroniger Baum laut Gehölzliste 6.2.2.
29. Neu zu pflanzender Obstbaum laut Gehölzliste 6.2.2.
30. Vorgarten und Gartenfläche mit Pflanzfestsetzungen laut Gehölzliste 6.2.3.
31. Schallschutzmaßnahme:
    Wohn- und Schlafräume sind auf diesen Gebäudeseiten unzulässig



B FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Abs. (1) und (2) BauNVO
Nutzungen nach § 4 Abs. (3) sind mit Ausnahme von Ziffer 4 und 5 nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

In den Baugebieten WA 2 bis WA 5 sind die Flächen von Garagen, von Tiefgaragenzufahrten, von Müllräumen sowie von Aufenthaltsräumen in Geschossen ohne Vollgeschoßqualität (insbesondere Dachgeschosse) einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenfläche und einschließlich ihrer Umfassungswände nicht mitzurechnen.

3. Bauliche Gestaltung

3.1 Baukörper

3.1.1 Im Baugebiet sind bei den Neubauten Satteldächer mit mittigem First zulässig. Die zwei turmartigen Baukörper des Ensembles erhalten Zeltdächer als Laternendach.

3.1.2 Die Regelbaukörperbreite beträgt 12,50 m. Die Regelbauraumbreite beträgt 15,00 m. Ausnahmen sind in der Planzeichnung angegeben.

3.2 Eine durchgehende Bebauung an der Baugrenze ist nicht gestattet.
Aus Gründen einer differenzierten Fassadengestaltung sind Vor- oder Rücksprünge nach maximal 15,00 m im Rahmen des Bauraumes vorzusehen.
Die Entsprechung im Grundriss muß folgerichtig sein.

3.3 In allen Gebieten beträgt die Dachneigung 30-35 Grad.
Eine Kniestockhöhe ist nur bis 40 cm zulässig.

Dachüberstände sind nicht zulässig. Bestandsbedingte Dachformen bleiben davon unberührt.

Dachflächenfenster und Dachgauben müssen sich nach Größe, Form und Anzahl der zugehörigen Dachfläche insgesamt unterordnen. Durchgehende Gaubenbänder sind nicht zulässig.

3.4 Für die Dachdeckung sind ziegelrote Dachsteine oder naturrote Dachziegel zu verwenden.

3.5 Für die Außenwandflächen der Gebäude ist hell gestrichener Putz zu verwenden. Auffällige und unruhige Putzmuster und Fassadenverkleidungen aus faserzementgebundenen Stoffen, sowie Kunstoff- und reine Metall- und Glasfassaden sind nicht zulässig.

Die Verwendung von Sichtbeton ist nur für konstruktive Bauteile, wie Stützen, Konsolen u.ä., zulässig.

3.6 Aneinandergebaute Gebäude sind in ihrer Fassadengestaltung aufeinander abzustimmen.
Ein Versatz ist nur durch Abschleppen des Daches zulässig. Die Höhenstaffelung der in Nord-Südrichtung angeordneten Gebäude hat dem Geländeverlauf zu folgen.

3.7 Zur Abschirmung ebenerdiger Terrassen sind am Gebäude Sichtblenden bis zu einer Höhe von 1,80 m und einer Länge von 2,00 m zulässig. Die Verwendung von Kunststoffplatten und Strohmatten ist unzulässig.

3.8 Der Gebäudesockel ist flächenbündig mit der Fassade in gleicher Putzstruktur und Farbe auszuführen.

3.9 Die Fußbodenhöhe Erdgeschoß des platzbildenden Gebäudes am Habererweg - nördlicher Abschluß des Baugebietes - liegt 60 cm über der mittleren Höhenlage des Habererweges.

4. Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

4.1 Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des §14 BauNVO sind zulässig.

4.2 Die Abstandsflächen zwischen gegenüberliegenden Baukörpern werden verkürzt auf die Länge der Zwischenglieder nach Planzeichen A15/16.

4.3 An die Gebäude anschließende Vordächer bis zu 1,50 m Tiefe sind als Überdachungen von Hauseingängen, Tiefgaragenabgängen im Erdgeschoßbereich außerhalb der Baugrenzen zulässig.

4.4 Garagen und Stellplätze sind nur auf den im Bebauungsplan gekennzeichneten Flächen zulässig.

4.5 Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze im allgemeinen Wohngebiet richtet sich nach folgendem Stellplatzschlüssel.
Wohnungen bis 120 m2 = 1,5 Stellplätze

Besucherplätze, die nicht oberirdisch untergebracht werden, müssen unterirdisch in eigens dafür gekennzeichneten, frei zugänglichen Bereichen nahe der Tiefgaragenrampe ausgewiesen werden.

5. Einfriedungen

5.1 Eine Einfriedung im Bereich des Bebauungsgebietes ist mit Ausnahme des WA 3 nicht zulässig.

5.2 Das Baugebiet WA 3 darf mit einem sockellosen Holzlattenzaun bis zu einer Höhe von 1,20 m eingefriedet werden.

5.3 Die mit Planzeichen festgesetzten Vorgärten unterliegen den Pflanzfestsetzungen laut Punkt 6.2.3 und sind gärtnerisch zu gestalten. Lage, Material und Verlegeart für notwendig befestigte Flächen sind im Freiflächengestaltungsplan darzustellen und mit der Gestaltung der Anliegerwohnwege und Wohnhöfe abzustimmen.

6. Landschaft und Grünordnung

6.1 Grünflächen

6.1.1 Alle nicht überbauten und befestigten privaten Freiflächen sind als Rasen- und Pflanzflächen auszubilden. Alle in den privaten Grünflächen festgesetzten Bäume und Sträucher sind mit Arten der Gehölzliste zu bepflanzen. Bei den nicht festgesetzten Freiflächen ist nur die Verwendung heimischer Gehölze zulässig.

6.1.2 Kinderspielplätze sind nach den Vorschriften der BayBO im Zusammenhang mit den Baumaßnahmen zu schaffen. Sie sind nach den allgemein gültigen Richtlinien für die Gestaltung von Spielplätzen zu planen. Bei der Bepflanzung von Spielplätzen ist die Bekanntmachung des Bundesministers für Jugend, Familie und Gesundheit vom 03.10.1975 über die Gefährdung von Kindern durch giftige Pflanzen zu beachten.

6.2 Für die Arten und Größen der neu zu pflanzenden Bäume gelten folgende Festlegungen:

6.2.1 Großkronige Einzelbäume

Für die neu zu pflanzenden, großkronigen Bäume werden folgende Arten festgesetzt:

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Fagus sylvatica	Buche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde

Pflanzqualität: Hochstämme, 3 x verpflanzt, mit Ballen Stammumfang 18 - 20 cm.

6.2.2 Kleinkronige Bäume und Obstbäume

Für die neu zu pflanzenden, kleinkronigen Bäume werden folgende Arten festgesetzt:

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus monogyna	Weiß-Dorn
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere

Pflanzqualität: Hochstämme, 3 x verpflanzt, mit Ballen Stammumfang 18 - 20 cm.

Für die neu zu pflanzenden Obstwiesen werden folgende Arten festgesetzt:

Heimische Obstbäume
Wildbirne
Wildapfel

Pflanzqualität: Hochstämme

Die Obst- oder Streuobstwiese erhält für einen Zeitraum von fünf Jahren einen Pflege- und Erziehungsschnitt und darf nur höchstens 2 x im Jahr gemäht werden. Im Bereich der Obstwiese dürfen keine chemischen Spritzmittel verwendet werden.

Pflanzweise: 1 Hochstamm pro 100 m2

6.2.3 Hecken, Sträucher und Kletterpflanzen

In den durch Planzeichen festgesetzten privaten Grünflächen, Garten- und Vorgartenbereichen sind nachfolgend aufgeführte heimische Sträucher zu pflanzen:

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	echter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Euonymus europeaus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Rosa canina	Hundsrose
Salix aurita	Öhrchen-Weide
Syringa vulgaris	Gemeiner Flieder
Viburum lantana	Wolliger Schneeball
Viburum opulus	Gemeiner Schneeball

Pflanzengröße: Solitärsträucher, 3 x verpflanzt, mit Ballen Höhe 100 - 150 cm.

Pflanzweise private Grünflächen und Vorgärten/Gartenflächen: 2 Solitärsträucher pro 100 m2 Grünfläche.

Die Begrenzung der Vorgärten und Gärten kann mit geschnittenen Hecken erfolgen. Die Höhe der Hecke wird auf maximal 100 cm festgesetzt. Die Wuchshöhe der Hecken für Müllsammelstellen wird auf 1,60 m festgesetzt. Für geschnittene Hecken werden folgenden Arten festgesetzt:

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Ligustrum vulgare	Liguster

Pflanzengröße: Heckenpflanzen, 2 x verpflanzt, Höhe 100 - 125 cm

Pflanzweise Vorgärten und Gartenflächen:
2,5 Pflanzen pro laufendem Meter

An geeigneten Stellen (fenster- und türlose Wandflächen) sind Kletter-, Schling- und Rankpflanzen der nachfolgend aufgeführten Arten zu verwenden.

Hedera helix	Efeu
Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein
Parthenocissus veitchii	Wilder Wein

Pflanzengröße: Topfballen 3 - 5 Triebe, 60 - 100 cm.

6.2.4 Freizugängliche Kiesfläche mit untergeordneten Feuchtflächen

Diese ökologische Ausgleichsfläche besteht aus einer freizugänglichen Kies- und Magerrasenfläche mit untergeordneten Feuchtflächen. In der naturnah zu gestaltenden Feuchtfläche sind nachfolgend aufgeführte, heimische Gehölze zu pflanzen sowie Stauden aus dem Lebensbereich Bachrand.

Salix in Sorten	Strauchweiden in Sorten
Viburum lantana	Wolliger Schneeball
Viburum opulus	Gemeiner Schneeball

Pflanzgröße: Sträucher, 2 x verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 80 - 125 cm

Pflanzweise: Heckenpflanzung als abschirmende Randeingrünung (1 Strauch pro m2).

6.3 Freiflächengestaltungspläne sind Bestandteile der Genehmigungsplanung.

6.4 Ökologische Ausgleichsflächen

Für Flächenversiegelungen im Rahmen der Baumaßnahmen sind an den geeigneten Stellen in den Baugebieten ökologisch gestaltete Flächen zu schaffen. Entsprechend ihres Versiegelungsgrades werden nachfolgend aufgeführte Oberflächenversiegelungen bilanziert:

Wassergebundener Belag	-	30 %
Rasenpflaster	-	30 %
Pflasterbelag	-	60 % - 90 %
(Großfugiges Pflaster	-	Verbundpflaster)
Gebäude und Tiefgaragen	-	100 %

Die aus diesem Ansatz resultierende Oberflächenversiegelung ist zu einem Viertel durch ökologisch gestaltete Flächen auszugleichen. Als Ausgleich für diese Flächenversiegelung erfolgt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes die Anlage einer Streuobst- oder Ostwiese, von Magerrasenflächen mit Kiessukzessionsflächen sowie einer freizugänglichen Kiesfläche mit untergeordneten Feuchtflächen. Der rechnerische Nachweis dieser Ausgleichsflächen erfolgt in der Anlage 2 zum Bebauungsplan.

6.5 Tiefgaragen

Die geplanten Tiefgaragen sind so auszubilden, daß im Pflanzbereich eine Oberflächenüberdeckung von mindestens 40 cm möglich ist. Im Bereich der durch Planzeichen festgesetzten Bäume auf Tiefgaragen beträgt die Oberflächenandeckung mindestens 80 cm.

6.6 Stellplätze

Ebenerdige Stellplätze sind mit Rasenpflaster oder mit Schotterrasen auszubilden. Die Erschließungswege und notwendigen Feuerwehrzufahrten sind in Teilbereichen mit wasserdurchlässigem Material (Rasenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen) zu gestalten und zwar im Verhältnis 2/3 wasserdurchlässige Fahrspur und 1/3 befestigte Fahrspur.

6.7 Erhaltung und Pflege der Pflanzung

Sämtliche Pflanzungen sind im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Dies gilt insbesondere für die als "zu erhaltende Bäume" festgesetzten Gehölze.

6.8 Während der Baumaßnahmen sind insbesondere für die im Baumbestandsplan als "zu erhaltende Bäume" kartierten Gehölze mit den Nummern 13, 14, 39, 43, 44, und 44 - 51 Baumschutzmaßnahmen nach DIN 18920 zu ergreifen, da der Kronen- und Wurzelbereich dieser Bäume durch die geplanten Baumaßnahmen beeinträchtigt wird.

6.9 Der ökologisch zu gestaltende Bereich östlich der Grundstücke Fl. Nr. 608/6 und 608/3 wird als Magerrasenfläche ausgebildet. Die Humusstärke beträgt auf dieser Magerrasenfläche höchstens 10 cm.
Innerhalb dieser Magerrasenfläche befinden sich zur Erhöhung der ökologischen Standortvielfalt einige Kiessukzessionsflächen ohne Humusauftrag, die zusammen eine Fläche von 100 m2 ergeben.

7. Wasserver- und entsorgung

7.1 Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserver- und entsorgung angeschlossen sein.

7.2 Das Baugebiet ist an das Mischsystem der Marktgemeinde Markt Schwaben anzuschließen.

Dabei wird das nicht schädlich verunreinigte Dachflächenwasser über Sickergräben versickert, soweit dies der Baugrund zuläßt. Das überschüssige Wasser wird dem Mischwassernetz zugeführt.

8. Sonstige Festsetzungen

8.1 Im Bebauungsplangebiet ist die Verwendung von festen Brennstoffen für die Hauptheizung der Gebäude unzulässig. Alle Gebäude sind mit Gas oder Heizöl zu beheizen.

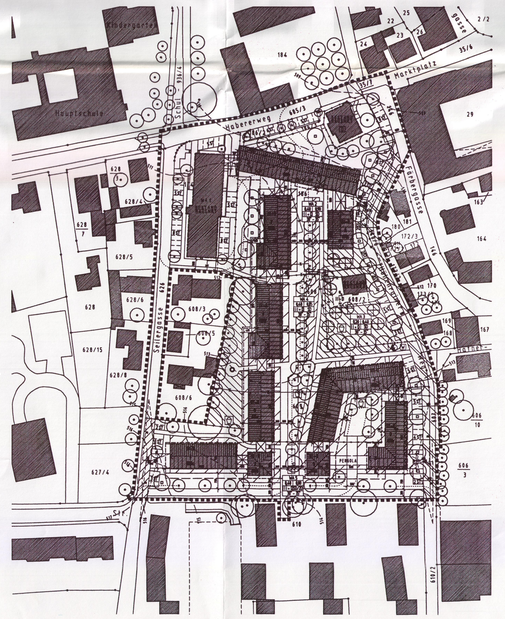
8.2 Sämtliche Versorgungsleitungen einschließlich Antennenanschluß sind zu verkabeln. Ausnahmsweise werden Gemeinschaftsantennenanlagen zugelassen.

8.3 Die Errichtung von oberirdischen Kraftstoffbehältern sowie das Aufstellen von Wohnwagen im Freien ist unzulässig.

C. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

1. Bestehende Grundstücksgrenze
2. 186/3 Flurnummer
3. Zu beseitigendes Gebäude
4. Bestehende Höhenlinien 1 m Abstand
5. Schematische Form der Baukörper
6. Bestand
7. Nutzungsschablone
   - Feld 1 Art der Nutzung gem. B1 und Nummerierung des Wohngebietes.
   - Feld 2 Höchstzulässige Geschoßflächenzahl
   - Feld 3 Dachform SD = Satteldach, ZD = Zeltdach
   - Feld 4 Dachneigung in Grad
   - Feld 5 Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze und ausgebautes Dach. Ausgebaut, aber kein Vollgeschoß.
   - Feld 6 Höchstzulässige Grundflächenzahl
8. D Dem Denkmalschutz unterliegendes Bauwerk
9. Gebäudedurchgang 2-geschossig
10. Stahlbrücke
11. Trafostation
12. PERGOLA Pergola als Zwischenglied, leichte Bauweise z.B. Stahl, kein Holz, frei durchgängig, im Bereich Feuerwehrzufahrt offen
13. Öffentliche Verkehrsfläche : Bereich "Tempo 30"
14. Öffentliche Verkehrsfläche : Fläche besonderer Gestaltung (Torsituation) im Bereich "Tempo 30"

ÜBERSICHTSPLAN 1:1000



D. VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 03.08.1993 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.
   Der Aufstellungsbeschluß wurde am 13.08.1993 ortsüblich bekannt gemacht.

   Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 04.02.1997 wurde mit der Begründung gemäß Paragraph 3, Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 03.07.1997 bis 04.08.1997 öffentlich ausgelegt.

   Siegel — Markt Markt Schwaben, den 02. Feb. 1998
   Huber, 1. Bürgermeister

2. Der Markt Markt Schwaben hat mit Beschluß des Marktgemeinderates vom 09.09.1997 den Bebauungsplan gemäß Paragraph 10 BauGB in der Fassung vom 09.09.1997 als Satzung beschlossen.

   Siegel — Markt Markt Schwaben, den 02. Feb. 1998
   Huber, 1. Bürgermeister

3. Das Anzeigeverfahren zum Bebauungsplan in der Fassung vom 09.09.1997 wurde mit Schreiben des Marktes Markt Schwaben vom 28.10.1997 an das Landratsamt Ebersberg eingeleitet. Das LRA Ebersberg hat mit Schreiben vom 30.10.1997, Az. 4/1 610 - 4/2 Mkt. Schw. 39 keine Verletzungen von Rechtsvorschriften geltend gemacht (Paragraph 11 BauGB).

   Siegel — Ebersberg, den 5. Feb. 1998
   Dr. Wis, LRR

4. Die ortsübliche Bekanntmachung über den Abschluß des Anzeigeverfahrens zum Bebauungsplan erfolgte am 03.11.1997, dabei wurde auf die Rechtsfolgen der Paragraphen 4.4 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplanes hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom 09.09.1997 in Kraft (Paragraph 12 BauGB).

   Siegel — Markt Markt Schwaben, den 02. Feb. 1998
   Huber, 1. Bürgermeister

Der Markt Markt Schwaben erlässt gemäß Paragraph 2, Abs. 1, Paragraphen 9 und 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

ANLAGE 1

BEBAUUNGSPLAN UND GRÜNORDNUNGSPLAN

'HAYDN - BECK' MARKT SCHWABEN

M 1:500

1 ÄNDERUNG

EINGEGANGEN 13. JAN. 1998

DER BEBAUUNGSPLAN UMFASST DIE GRUNDSTÜCKE MIT DEN FLURNUMMERN 174, 186, 186/2, 186/3, 608, 608/2, 609, 610, 35/6, 35/7, 146, 146/8, 607, 626, 685/3

PLANVERFASSER

Dipl. Ing. Herbert Kochta
Architekt BDA
Cuvilliesstraße 11
81679 München
Telefon 089 / 9 28 01-0
Telefax 089 / 92 80 11 40

Kurt Holley
Dipl. Ing. Landschaftsarchitekt
Dipl. Ing. Architekt
Josef-Schlicht-Straße 16c
82245 München
Telefon 089 / 811 96 69
Telefax 089 / 811 31 63

Markt Schwaben, den 14.09.1993

geändert 2. Fassung 12.04.1994
3. Fassung 19.04.1994
4. Fassung 03.05.1994
5. Fassung 04.02.1997
6. Fassung 09.09.1997 SATZUNGSBESCHLUSS