

A. FESTSETZUNGEN

1. GELTUNGSBEREICH

1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

2. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1 Art der Nutzung
Nutzungsschablone
Feld 1 Allgemeines Wohngebiet
Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Abs. (1) und (2) BauNVO.
Ausnahmsweise zulässige Nutzungen nach § 4 Abs. (3)
Ziffer 4 und 5 BauNVO sind nicht zulässig.

2.2 Maß der Nutzung
Feld 2 GRZ nach § 19 BauNVO
Feld 3 GFZ nach § 20 BauNVO
GRZ und GFZ sind für den Geltungsbereich insgesamt gültig.
Feld 4 Anzahl der Geschosse als Obergrenze, D = kein Vollgeschoss
Feld 5 Dachform für Hauptgebäude, z.B. SD = Satteldach
Feld 6 Dachneigung für Hauptgebäude
Feld 7 maximal zulässige mittlere Wandhöhe für Hauptgebäude
Feld 8 maximal zulässige Wohneinheiten

2.3 512,15 NN Mittlere Geländekote über NN als Bezugs- und Ausgangshöhe für die Wandhöhe WH. Im WA 3a gilt die südliche Wandhöhe des Bestands als maximale Wandhöhe festgesetzt.

2.4 Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb des Baugebiets (nur für Wandhöhe, Geschosszahl und Dachneigung).

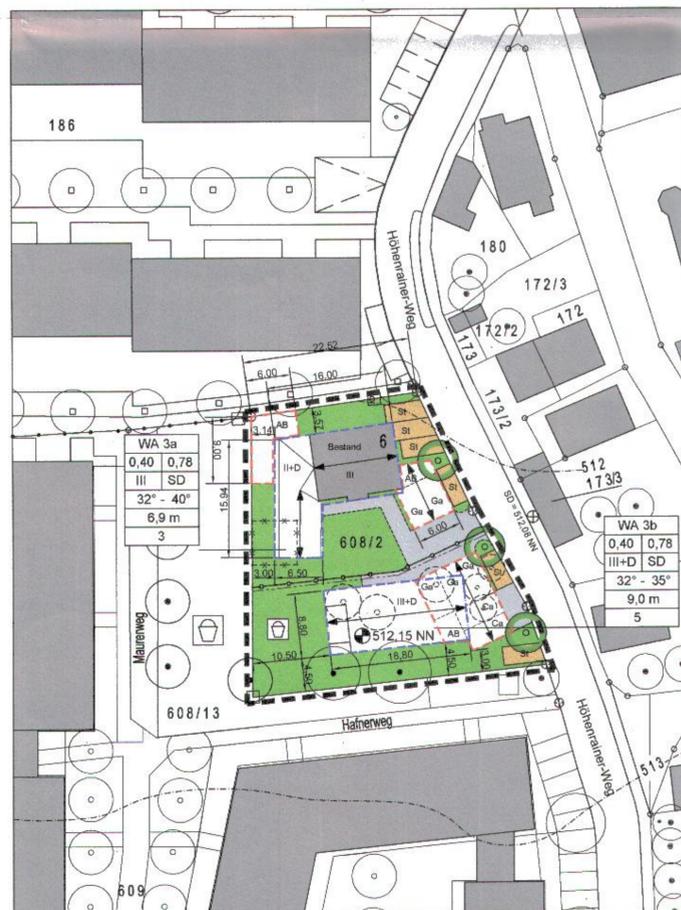
2.5 Grundstücksteilung bei Ausführung des Hauptgebäudes in WA 3b.

3. BAUWEISE / ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

3.1 Baugrenze
3.2 Umgrenzung der Bauflächen für Garagen und Nebengebäude. Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO sind unter Beachtung der Festsetzungen unter 2. ff allgemein zulässig.

3.3 festgesetztes Maß, z.B. 6,0
Maßzahlen für Baugrenzen sind Maximalwerte.
Maßzahlen sind, soweit sie Abstände von Baugrenzen festsetzen, Minimalwerte.

3.4 Die Geltung von Art. 6 BayBO wird angeordnet. Die Abstandsflächen der Giebelwände zum Höhenrainer Weg werden bis Straßenmitte verkürzt. Die Abstandsflächen des südlichen Quergiebels des Bestands im WA 3a werden auf 7 m verkürzt. Nach Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBo finden die Sätze 1 und 2 keine Anwendung.



4. VERKEHRSLÄCHEN

4.1 private Verkehrsflächen

5. NEBENANLAGEN

5.1 Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO sind unter Beachtung der Festsetzungen unter 2.2 allgemein zulässig.

6. GEBÄUDEHÖHEN UND BAULICHE GESTALTUNG

6.1 Dächer WA 3a
Die im WA 3a festgesetzte Dachneigung von 32° bis 40° für Hauptgebäude ist für den geplanten Anbau und eventuelle Neuerrichtung gültig. Die Dachneigung des Bestands gilt bei Beibehaltung des Bestands als maximal festgesetzte Dachneigung.
WA 3a und WA 3b
Für Nebengebäude (Garagen und Abstellbereiche) wird eine Dachneigung von 3° bis 25° festgesetzt.

6.2 Dachform WA 3a und WA 3b
Im Geltungsbereich sind die Dächer der Hauptgebäude als Satteldächer auszubilden.
Für Dächer auf Nebengebäuden (Garagen und Abstellbereiche) sind Pultdächer nicht zulässig, ansonsten besteht keine Beschränkung.
Hauptfirstrichtung

6.3 Dachaufbauten WA 3a und WA 3b
Dacheinschnitte und Zwerchgiebel sind nicht zulässig. Dachgauben sind ab einer Dachneigung von 35° zulässig.

7. GARAGEN UND STELLPLÄTZE

7.1 Garagen und Stellplätze sind nur auf den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.
7.2 Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Weise auszuführen.
Ga = Garage, St = Stellplatz, Ca = Carport, AB = Abstellbereich
Für die Anzahl der notwendigen Stellplätze gilt die Stellplatzverordnung des Marktes Markt Schwaben in der jeweils gültigen Fassung.

8. GRÜNORDNUNG

8.1 Einzelbaum, neu zu pflanzen
8.2 Einzelbaum zu fällen
8.3 Einzelbaum, dauerhaft zu erhalten
8.4 Je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ist ein Laubbaum 2. Ordnung bzw. ein Obstbaum-Hochstamm lokaltypischer Sorten zu pflanzen. Die im Geltungsbereich dargestellten Bestandsbäume können angerechnet werden.

8.5 Die im Bebauungsplan festgesetzten Bäume und Sträucher sind während der Baumaßnahme fachgerecht zu schützen und dauerhaft zu erhalten. Ausgefallene Gehölze sind entsprechend Ziffer 8.8 zu ersetzen.

8.6 private Grünfläche

8.7 Mindestens 10% der privaten Grünfläche ist mit heimischen Sträuchern u.g. Arten zu bepflanzen.

8.8 Für die Bepflanzung sind überwiegend folgende heimische, standortgerecht Arten zu verwenden:
Bäume 1. Wuchsordnung
Acer platanoides
Quercus robur
Bäume 2. Wuchsordnung
Acer campestre
Carpinus betulus
Obstbaum lokaltypischer Sorten
Sträucher
Cornus sanguinea
Corylus avellana
Ligustrum vulgare
Rosa canina
Salix elaeagnos
Pflanzqualität: H, 3xv, StU 18-20
Spitz-Ahorn
Stiel-Eiche
Pflanzqualität: H, 3xv, StU 16-18
Feld-Ahorn
Hainbuche
H, 3xv, StU 12-14
Pflanzqualität: 2xv, 4-5 Tr, 100-150
Roter Hartriegel
Hasel
Liguster
Hunds-Rose
Lavendel-Weide

8.9 Bei den Pflanzungen sind Art. 47 und 48 des Ausführungsgesetzes zum BGB vom 20.07.82 (Grenzabstand von Bäumen, Sträuchern usw.) zu beachten.

9. EINFRIEDUNGEN

9.1 Zäune sind als senkrechte, durchgehende Holzzäune oder als hinterpflanzte Maschendrahtzäune bis zu einer Höhe von 1,5 m, gemessen von der Oberkante des nächstgelegenen Geh- und Wohnweg, zulässig.

9.2 Zäune sind sockellos und durchlässig für Kleintiere auszuführen.

10. SPIELPLÄTZE

10.1 Mit Errichtung des Hauptgebäudes im WA 3b ist ein Kinderspielplatz anzulegen.

B. HINWEISE

1. bestehende Grundstücksgrenze
2. 608/2 Flurnummer
3. vorhandene Haupt- und Nebengebäude
4. abzubrechende Gebäude
5. 512 Höhenlinie über NN
6. SD = 512,08 NN Referenzhöhe zur Höhenfestsetzung im WA 3b (NN-Höhe Schachtdeckel im Gehsteigbereich vor Flurnummer 173/3, Höhenrainerweg)

7. Mit Errichtung des Hauptgebäudes in WA 3b und einer Realteilung des Grundstücks werden gegenseitige Abstandsflächenübernahmen notwendig.

8. Sämtliche Bauvorhaben sind vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgung anzuschließen. Das Abwasser ist im Mischsystem abzuleiten. Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage des Abwasserzweckverbands vor Fertigstellung anzuschließen.
Im Moränengebiet ist grundsätzlich mit Schichtwasser zu rechnen. Die Ausführung von Unterkellerungen und Lichtschächten sowie Tiefgaragen sollte wasserdicht und auftriebsicher erfolgen.

Der Aufschluss von Grundwasser ist wasserrechtlich zu behandeln ist. Für Erdauflüsse nach § 49 WHG, welche in das Grundwasser einbinden, gilt, dass sie mindestens einen Monat vor Beginn der Arbeiten beim Landratsamt anzuzeigen sind. Wird Grundwasser unbeabsichtigt erschlossen, ist das Landratsamt unverzüglich zu benachrichtigen.

Befristete Grundwasserabsenkungen wie Bauwässerhaltungen, Bohrungen oder Grundwasserabsenkungen bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis und sind rechtzeitig beim Landratsamt Ebersberg mit geeigneten Unterlagen anzuzeigen bzw. zu beantragen.

Das Einleiten von Stoffen in den Grundwasserkörper (z. B. Herstellen von Gründungspfählen oder Bodenankern mittels Injektionen) ist wasserrechtlich zu behandeln.

Unverschmutztes Niederschlagswasser ist, soweit die Untergrundverhältnisse es erlauben, zu versickern. Dabei soll als primäre Lösung eine ortsnahe flächenhafte Versickerung über eine geeignete Oberbodenschicht angestrebt werden. Diese ist bei Einhaltung der Randbedingungen der NWFriV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) genehmigungsfrei. Bei der Versickerung in das Grundwasser sind die "Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser" (TRENKW) einzuhalten. Das Arbeitsblatt DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ ist zu beachten.

Die Sickerfähigkeit des Untergrundes ist im Zweifelsfall durch Sickerstests zu überprüfen. Bei Flächen mit eingeschränkter Versickerungsleistung sind geeignete Versickerungsmöglichkeiten zu erkunden. Ist die NWFriV nicht anwendbar, ist für die Niederschlagswasserabfuhr eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich und beim Landratsamt Ebersberg zu beantragen.

9. Bei Nutzungseinheiten mit mehr als 7 m FFB über Geländeoberkante wird eventuell ein zweiter baulicher Rettungsweg notwendig.

10. Naturschutzfachliche Hinweise

10.1 Aus Gründen des Artenschutzes sind beabsichtigte Rodungen vorsorglich außerhalb der Vogelbrutzeit in der Zeit zwischen dem 01. Oktober und 28. Februar durchzuführen.

10.2 Die im Plan als zu erhalten gekennzeichneten Bäume sind während der Baumaßnahme entsprechend zu schützen (DIN 18920). Ablagerungen und Abgrabungen im Kronenbereich sind zu unterlassen.

10. Auf die Ortssatzungen der Marktgemeinde Markt Schwaben wird hingewiesen.

11. Archäologische Bodenfunde unterliegen gem Art. 8 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die untere Denkmalschutzbehörde.

12. Diese Bebauungsplanänderung ersetzt die bisherigen Fassungen im Geltungsbereich.

Kartengrundlage: Digitale Flurkarte

Maßentnahme: Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet, keine Gewähr für Maßhaltigkeit.

Planfertiger: Ebersberg, den

26.10.2015
Thomas F. Fink (FINK & VOGL)

Gemeinde: Markt Markt Schwaben, den

(Georg Hohmann, Erster Bürgermeister)

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Beschluss zur Aufstellung der Bebauungsplan-Änderung wurde vom Marktgemeinderat am 19.03.15 gefasst und am 17.03.15 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

„Der Entwurf zur 4. Änderung des Bebauungsplans „Haydn-Beck“ wurde zusammen mit der Begründung gemäß § 13a Abs. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.04.2015 bis 07.05.2015 sowie gem. § 4a Abs. 3 BauGB nochmals vom 17.08.15 bis 14.03.15 öffentlich ausgelegt.“

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 13a Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB erstmalig in der Zeit vom 23.03.2015 bis 07.05.2015 beteiligt. In der Zeit vom 17.08.15 bis 14.03.15 wurde gem. § 4a Abs. 3 BauGB eine erneute Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.“

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom 07.07.15 wurde vom Marktgemeinderat am 13.10.15 gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).

Markt Markt Schwaben, den 19.10.2015



Georg Hohmann, Erster Bürgermeister

2. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan erfolgte am 22.10.15, dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplans hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom 07.07.15 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Markt Markt Schwaben, den 13.10.2015



Georg Hohmann, Erster Bürgermeister

Gemeinde Markt Markt Schwaben

Lkr. Ebersberg

Bebauungsplan 4. Änderung des Bebauungsplans Haydn-Beck mit Grünplanung

Planfertiger FINK & VOGL
Architekten, Diplomingenieure
Dr.-Wintrich-Straße 8
85560 Ebersberg

Planfertiger: Thomas F. Fink

Plandatum 04.02.2015

geändert: 10.03.2015
07.07.2015

Der Markt Markt Schwaben erlässt aufgrund §§ 2, 9, 10 und §13a Baugesetzbuch (BauGB), Art. 81 Bayerische Bauordnung (BayBO) und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diesen Bebauungsplan mit integrierter Grünplanung als

Satzung.

Norden

Lageplan M = 1 : 500