

Gemeinde

# Markt Markt Schwaben

Lkr. Ebersberg

Bebauungsplan

**Nr. 92**

für das Gebiet

„westlich des Höhenrainerwegs und nördlich des Hafnerwegs“

umfassend das Flurstück

608/2

der Gemarkung Markt Schwaben

Planfassung vom

17.03.2022

19.05.2022

22.09.2022

22.12.2022

Planfertiger

Baumann . Architekten

Architekten und Stadtplaner SRL

Fliederstraße 7, 82237 Wörthsee

**Teil 1**

**Festsetzungen und Hinweise durch 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:**

Markt Markt Schwaben

Schloßplatz 2

85570 Markt Schwaben, 11.01.2023

*Ausgefertigt!*



*[Handwritten signature of Michael Stolze]*  
**Michael Stolze**  
Erster Bürgermeister



Lageplan  
Maßstab 1:500

Gemeinde

# Markt Markt Schwaben

Lkr. Ebersberg

Bebauungsplan

**Nr. 92**

für das Gebiet

„westlich des Höhenrainerwegs und nördlich des Hafnerwegs“

umfassend das Flurstück

608/2

der Gemarkung Markt Schwaben

Planfassung vom

17.03.2022

19.05.2022

22.09.2022

22.12.2022

Planfertiger

Baumann . Architekten

Architekten und Stadtplaner SRL

Fliederstraße 7, 82237 Wörthsee



## Teil 2

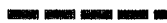
## Festsetzungen und Hinweise durch Text und Planzeichen

Die Marktgemeinde Markt Schwaben erlässt gemäß § 10 in Verbindung mit §§ 1, 2, 3, 8, 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**      Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines räumlichen Geltungsbereichs den bisherigen Bebauungsplan „Haydn-Beck“ sowie die bisherigen Änderungen des Bebauungsplans „Haydn-Beck“.

### **2. Art der baulichen Nutzung**

**WA**              Allgemeines Wohngebiet

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

### **3. Maß der baulichen Nutzung**

- 3.1**      Die höchstzulässige Grundfläche wird für das mit Bauraum A bezeichnete Teilgebiet auf 160 m<sup>2</sup> und für das mit Bauraum B bezeichnete Teilgebiet auf 310 m<sup>2</sup> begrenzt.

- 3.2**      Für Vordächer, Dachvorsprünge, Blumenfenster, Hauseingangstreppen, Kellerzugänge, Licht- und Lüftungsschächte, Balkone und Terrassen wird eine zusätzliche Grundfläche in Höhe von 32 m<sup>2</sup> für das mit Bauraum A bezeichnete Teilgebiet sowie von 53 m<sup>2</sup> für das mit Bauraum B bezeichnete Teilgebiet festgesetzt.

Eine Überschreitung der Baugrenzen ist zulässig durch Vordächer, Dachvorsprünge, Blumenfenster, Hauseingangstreppen, Kellerzugänge, Licht- und Lüftungsschächte und Balkone bis zu einer maximalen Tiefe von 2,0 Metern sowie für Terrassen bis zu einer maximalen Tiefe von 3,0 Metern.

- 3.3**      Eine Überschreitung der höchstzulässigen Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO genannten Anlagen (Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO) wird auf 50 m<sup>2</sup> begrenzt nach § 19 Abs. 4 Satz 2 und 3 BauNVO. Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

- 3.4**      Eine Überschreitung der höchstzulässigen Grundflächen durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauNVO genannten Anlagen ist für die Tiefgarage auf 235 m<sup>2</sup>, die Stellplatzanlage ST 1 auf 30 m<sup>2</sup>, die Stellplatzanlage ST 2 und ST 3 auf jeweils 15 m<sup>2</sup> begrenzt nach § 19 Abs. 4 Satz 2 und 3 BauNVO.

### **3.5 Zahl der Vollgeschosse**

Die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse wird auf drei (III) begrenzt.

### **3.6 Wandhöhen**

- 3.6.1**      Die höchstzulässige Wandhöhe wird auf 7,50 Meter begrenzt. Der untere Bezugspunkt zur Ermittlung der Wandhöhen ist auf die Höhenlage gem.



Festsetzung A 3.6.2 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.

### 3.6.2 Höhenlage

512,15  
 Festgesetzte Höhenlage für die Ermittlung der Wandhöhe als Maß über NN.

Die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss darf die festgelegte Höhenlage um maximal 0,30 Meter über- oder unterschreiten.

3.6.3 Gartenhäuser, Fahrradunterstände sowie sonstige Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur eingeschossig zulässig. Ihre höchstzulässigen Wandhöhen sind an der Traufe und entlang der Grundstücksgrenze auf 2,8 Meter begrenzt, als unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der Wandhöhe ist auf das geplante Gelände abzustellen.

### 3.7 Abgrabungen und Aufschüttungen

Abgrabungen und Aufschüttungen sind auf das erforderliche Minimum zu beschränken für die Herstellung der Hauptgebäude. Die Ausbildung von Abgrabungen als Lichtgraben ist auf ein Fünftel der zugehörigen Fassadenlänge begrenzt. Geländemodellierungen für die Anlage von Erschließungstreppen sowie als Höhenausgleich zu angrenzenden Grundstücken sind gärtnerisch herzustellen.

### 3.8 Bauweise

3.8.1 Es ist nur offene Bauweise zulässig.

3.8.2  Baugrenze

#### 3.8.3 Abstandsflächen

An der westlichen Seite der Bauräume A und B sowie an der südlichen Seite des Bauraums B werden von § 2 der Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe des Marktes Markt Schwaben in der Fassung vom 02.03.2021 abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen festgesetzt. Diese ergeben sich aus den Baugrenzen in Verbindung mit der zugelassenen Wandhöhe.

## 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.

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 mit mittigem First. Die zulässige Dachneigung ist auf 32° bis 35° (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.

Gartenhäuser, Fahrradunterstände sowie sonstige Nebengebäude gem. § 14 Abs. 1 BauNVO 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 aneinander gebauten Gebäuden (z. B. Doppelhaushälfte).

Die Summe der Abwicklungsbreiten von Dachflächenfenstern bzw. Dachgauben auf einer Dachseite ist auf 50 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 Aneinander gebaute 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. Zulässig ist auch eine Montage parallel zur Dachhaut, die Anlagen dürfen sich maximal 0,2 Meter über die Dachhaut erheben.

## 4.4 Werbeanlagen

Werbeanlagen ab einer Größe von 0,5 m<sup>2</sup> sind unzulässig.

## 4.5 Einfriedungen

Die Höhe der Einfriedungen von Grundstücken entlang der öffentlichen Verkehrsflächen ist auf 1,20 Meter begrenzt. Die Höhe von Einfriedungen an den übrigen Grundstücksgrenzen ist auf 1,5 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. Kinderspielplatz, Stellplätze und Tiefgarage

5.1.1  Umgrenzung von Flächen für private Stellplätze, z.B. ST 1.

5.1.2  Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen; darüber hinaus sind Tiefgaragen auch im Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5.1.3  Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragenzu- und -abfahrt.

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 5.1.1 und A 5.1.2 bezeichneten Anlagen und innerhalb der Baugrenzen; dies gilt nicht für Fahrradabstellplätze.

5.4 Die Flächen für oberirdische Stellplätze sind unversiegelt bzw. mit wassergebundener Decke und breitflächiger Versickerung (z. B. Rasensteine) anzulegen.

5.5  privater Kinderspielplatz für 0-6 jährige Kinder in einer Mindestgröße von 64 m².

## 6. Verkehrsflächen

6.1  Straßenbegrenzungslinie

## 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 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
- 7.3.3  zu fällende Bäume

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 m<sup>2</sup> vorzusehen.

- 7.4 Für die Bepflanzung sind folgende Festsetzungen einzuhalten:

Pflanzliste Bäume:

- Acer campestre (Feldahorn)
- Acer platanoides (Spitzahorn)
- Alnus cordata (Italienische Erle)
- Carpinus betulus (Hainbuche / Weißbuche)
- Quercus robur (Stiel-Eiche)

sowie alle Obstbaumarten

Hochstamm oder Heister (Höhe 200 bis 250 Zentimeter): Stammumfang 18 bis 20 Zentimeter dreimal verpflanzt.

Pflanzliste Sträucher:

- |              |                   |            |
|--------------|-------------------|------------|
| - Hundsrose  | - Traubenholunder | - Liguster |
| - Hartriegel | - Lavendel-Weide  |            |

und weitere heimische Sträucher

Sträucher: Höhe 80 -125 Zentimeter zweimal verpflanzt.

Heckenpflanzungen mit Nadelgehölzen sind nicht zulässig. Pflanzungen mit Koniferen sind generell unzulässig.



## 7.5 Spielflächen für Kinder

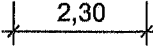
Pflanzen mit giftigen Anteilen im Spielplatzbereich sind unzulässig. Es dürfen keine mit gesundheitsschädlichen Imprägniermitteln behandelten Hölzer verwendet werden.

## 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. Vermaßung

9.1  Maßzahl in Metern, z.B. 2,30 Meter

## 10. Immissionsschutz Tiefgarage

Die Zufahrtsrampe der Tiefgarage ist einzuhausen; die Innenwände und der Deckenbereich der Einhausung sind schallabsorbierend zu verkleiden; der Schallabsorptionsgrad soll bei 500 Hz einen Wert von  $\alpha = 0,8$  nicht unterschreiten.

Das Tor der Tiefgaragenein- und -ausfahrt muss dem Stand der Lärminderungstechnik entsprechen (z.B. lärmarmes Sektional- oder Schwingtor oder gleichwertig); die Toröffnung hat mittels automatischem Toröffner zu erfolgen.

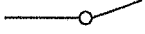
Die Abdeckung ggf. erforderlicher Regenrinnen ist dem Stand der Lärminderungstechnik entsprechend geräuscharm auszubilden (z.B. durch kraftschlüssige Verschraubungen).

Die Zu- und Abfahrt zur Tiefgarage ist mit einem lärmarmen Belag auszubilden.

Sofern eine mechanische Be- und Entlüftungsanlage errichtet wird, ist die Abluft über Dach in die freie Luftströmung abzuleiten.

## B Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

### 1. Zeichnerische Darstellung

1.1  Bestehende Grundstücksgrenze

1.2 608/2 Flurstücksnummer, z.B. 608/2

1.3  Bestehende Gebäude

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Verordnung über den Schutz des Bestandes an Bäumen und Sträuchern in der Gemeinde Markt Schwaben (Baumschutzverordnung) in der jeweils gültigen Fassung anzuwenden.

#### 4. 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.

#### 5. Belange der Wasserwirtschaft

##### 5.1 Wasserversorgung und Schmutzwasserableitung

Bauliche Anlagen sind vor Inbetriebnahme an die zentrale Wasserversorgungsanlage und an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen.

##### 5.2 Behandlung des Niederschlagswassers

Drainagewasser ist zu versickern. Unverschmutztes Niederschlagswasser ist, soweit es die Untergrundverhältnisse erlauben, zu versickern. Das Plangebiet ist an die Mischwasserkanalisation angeschlossen.

Als primäre Lösung ist eine ortsnahe flächenhafte Versickerung über eine geeignete Oberbodenschicht anzustreben. Diese ist bei Einhaltung der Randbedingungen der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) genehmigungsfrei. Bei der Versickerung in das Grundwasser sind die „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser“ (TRENGW) einzuhalten. Soll von der TRENGW abgewichen werden, ist ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen. Das DWA-Arbeitsblatt A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ ist zu beachten.

Die Sickerfähigkeit des Untergrundes ist im Zweifelsfall durch Sickertests zu überprüfen.

Sollte eine flächenhafte Versickerung aus Platzgründen nicht möglich werden ist die Anlage von Sickerschächten zulässig.

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.

### 5.3 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.

### 5.4 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.

## 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. Belange des Immissionsschutzes – Klima und Heizgeräte

Beim Einbau von nach außen wirkenden Klima- und Heizgeräten (z.B. Luft-Wärmepumpen) sind die gesetzlichen öffentlich-rechtlichen Vorschriften einzuhalten. Es ist auf den Einbau lärmarmen Geräte zu achten. Der Immissionsbeitrag von nach außen wirkenden Klima- und Heizgeräten muss in der Nachbarschaft den Immissionsrichtwert der TA Lärm um mindestens 6 dB(A) unterschreiten und darf am Immissionsort nicht tonhaltig sein.

Hinsichtlich der tieffrequenten Geräusche ist die DIN 45680: 1997-03 zu beachten. Zur Auswahl der Geräte und zu wichtigen Gesichtspunkten bei der Aufstellung wird auf den „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärmepumpen und Mini-Blockheizkraftwerke)“ und die Broschüre

„Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen – Für eine ruhige Nachbarschaft“ des Bayerischen Landesamtes für Umwelt hingewiesen. Beide Veröffentlichungen sind im Internet eingestellt.

8. Baueingabe

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

Vorzulegen ist ein Freiflächengestaltungsplan mit Darstellung und Beschreibung der vorgesehenen Maßnahmen zum Schutz des zu erhaltenden Baumbestandes. Die betreffenden Maßnahmen sind mit den Fachstellen im Vorfeld der Baumaßnahme abzustimmen.

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 11.01.2023

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

Marktgemeinde:

Markt Schwaben, 17.01.2023

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



## Verfahrensvermerke:

1.

Der **Beschluss zur Aufstellung** des Bebauungsplanes Nr. 92 wurde vom Marktgemeinderat am 16.12.2021 gefasst, welcher am 23.12.2021 ortsüblich bekannt gemacht wurde (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB). Gemäß vorstehendem Aufstellungsbeschluss erfolgte die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 92 im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB.

Mit dem vom Marktgemeinderat gebilligten Entwurf des Bebauungsplans i. d. F. vom 17.03.2022 erfolgte in der Zeit vom 31.03. bis 02.05.2022 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 19.05.2022. Der Entwurf des Bebauungsplans i. d. F. vom 19.05.2022 wurde in der Zeit vom 01.06. bis 05.07.2022 **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**.

Der Marktgemeinderat hat am 22.09.2022 mehrere Änderungen des Bebauungsplanentwurfs beschlossen. Er hat den Entwurf in der Fassung vom 22.09.2022 unter Berücksichtigung der beschlossenen Änderungen gebilligt und beschlossen, dass der geänderte Entwurf erneut öffentlich auszulegen ist. Der Entwurf des Bebauungsplans i. d. F. vom 22.09.2022 wurde in der Zeit vom 07.10. bis 08.11.2022 **erneut öffentlich ausgelegt (§ 13 a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 u. 3 sowie § 4 a Abs. 3 BauGB)**. Gleichzeitig erfolgte die **Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**.

Markt Schwaben, den 11.01.2023



Markt Schwaben

Michael Stolze, Erster Bürgermeister

2.

Der **Satzungsbeschluss** zum Bebauungsplan Nr. 92 mit Begründung i. d. F. vom 22.12.2022 wurde vom Marktgemeinderat am 22.12.2022 gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).

Der Bebauungsplan Nr. 92, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Markt Schwaben, den 11.01.2023



Markt Schwaben

Michael Stolze, Erster Bürgermeister

3.

Die **ortsübliche Bekanntmachung** des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan Nr. 92 mit Begründung erfolgte am 16.01.2023, dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplans Nr. 92 mit Begründung hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan Nr. 92 in der Fassung vom 22.12.2022 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Markt Schwaben, den 17.01.2023



Markt Schwaben

Walter Rohwer  
Leiter des Sachgebiets  
Planen und Bauen

Gemeinde

# Markt Markt Schwaben

Lkr. Ebersberg

Bebauungsplan

**Nr. 92**

für das Gebiet

„westlich des Höhenrainerwegs und nördlich des  
Hafnerwegs“

umfassend das Flurstück

608/2

der Gemarkung Markt Schwaben

Planfassung vom

17.03.2022

19.05.2022

22.09.2022

22.12.2022

Planfertiger

Baumann . Architekten

Architekten und Stadtplaner SRL

Fliederstraße 7, 82237 Wörthsee



## Begründung:

Inhalt

|    |                                                         |
|----|---------------------------------------------------------|
| 1  | Vorbemerkung und planungsrechtliche Situation           |
| 2  | Planungsanlass und Planungsziele                        |
| 3  | Bestand und städtebauliche Situation                    |
| 4  | Plangebiet und Flächenbilanz                            |
| 5  | Art der Nutzung                                         |
| 6  | Maß der Nutzung                                         |
| 7  | Bauweise                                                |
| 8  | Bauliche Gestaltung                                     |
| 9  | Stellplätze                                             |
| 10 | Verkehrsflächen                                         |
| 11 | Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung und Grünordnung |
| 12 | Immissionsschutz                                        |
| 13 | Ver- und Entsorgung, Versickerung                       |
| 14 | Auswirkungen und Umsetzung der Planung                  |
| 15 | Planfertiger                                            |

Anhang 1 und 2

## 1. Vorbemerkung und planungsrechtliche Situation

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 92 für das Gebiet „westlich des Höhenrainerwegs und nördlich des Hafnerwegs“ wurde vom Marktgemeinderat am 16.12.2021 gefasst.

Die Verfahrensdurchführung für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 92 erfolgt gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren, die betreffenden Vorgaben des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB sind erfüllt. Es handelt sich um einen qualifizierten Bebauungsplan.

Entsprechend § 13 a Abs. 1 Satz 1 BauGB handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung und Nachverdichtung des bereits überbauten Plangebiets. Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereichs den bisherigen Bebauungsplan (4. Änderung des Bebauungsplans „Haydn-Beck“). Die Art der Nutzung (WA) ändert sich hierbei gegenüber der Darstellung im verbindlichen Flächennutzungsplan nicht.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden die Belange der Umwelt nicht nachhaltig berührt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 92 umfasst das Grundstück Höhenrainerweg 6 (Fl.Nr. 608/2 Gemarkung Markt Schwaben).

## 2. Anlass und Ziele

Der bauliche Bestand auf Flurstück 608/2, an dem in der bisherigen Bauleitplanung festgehalten wurde, steht mittlerweile zur Disposition – eine konzeptionelle Neubetrachtung der baulichen Entwicklung auf dem Grundstück wird damit möglich.

In Anbetracht der erheblichen Verdichtung der angrenzenden Quartiere sowie des dringenden Wohnraumbedarfs in Markt Schwaben wurde eine Prüfung eventueller Nachverdichtungspotentiale auf dem nur nordseitig bebauten Grundstück durchgeführt und dem Marktgemeinderat am 21.10.2021 vorgestellt. Hinsichtlich der baulichen Entwicklungspotentiale auf dem klein bemessenen Plangrundstück ist insbesondere auch die Abstandsflächenthematik zu untersuchen und zu bewerten.

## 3. Bestand und städtebauliche Situation

Das Plangebiet ist nordseitig bebaut und über den Höhenrainerweg gut erschlossen. Unmittelbar angrenzend – Baugebiet „Haydn-Beck“ – ist in den letzten Jahren verdichteter Geschosswohnungsbau (drei Vollgeschosse mit ausgebautem Dach) errichtet worden.

Die zentrale Lage gewährleistet kurze Wege zum Ortskern / Marktplatz, Einkaufs- und Infrastruktureinrichtungen sowie zum Schulzentrum.

Der auch in der bisherigen Bauleitplanung gekennzeichnete, zu erhaltende Baumbestand wird - soweit noch vorhanden - in der aktuellen Planung festgeschrieben.

#### 4. Plangebiet und Flächenbilanz

Der Umgriff des Bebauungsplanes umfasst 0,12 Hektar.

Die Ermittlung der städtebaulichen Nutzungswerte und Flächenbilanzen ist in Tabellenform im **Anhang 1** dargestellt.

#### 5. Art der Nutzung

Wie unter Ziffer 1. bereits ausgeführt, ist mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 92 keine Änderung gegenüber der bisherigen Festsetzung in der 4. Änderung des Bebauungsplans „Haydn-Beck“ sowie der betreffenden Darstellung im Flächennutzungsplan als Wohnen verbunden. Der Ausschluss der ausnahmsweisen zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ist der Kleinteiligkeit der Gebietsstruktur, seiner Eigenart und der zentralen Lage in Markt Schwaben geschuldet.

#### 6. Maß der Nutzung

Das Maß der Nutzung wird festgesetzt durch die Ausweisung der maximal zulässigen Grundflächen, der Zahl der Vollgeschosse, der zulässigen Dachneigungen sowie der höchst zulässigen Wandhöhen.

Die Festsetzung einer Geschossflächenzahl ist somit entbehrlich – das Maß der baulichen Nutzung ist mit den im 1. Absatz genannten Festsetzungen hinreichend bestimmt.

Gegenüber der bisherigen Festsetzung in der 4. Änderung des Bebauungsplans „Haydn-Beck“ mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,78 haben sich die betreffenden Werte erhöht - siehe **Anhang 1 städtebauliche Nutzungswerte**. Die resultierende GFZ errechnet sich mit 1,18, die GRZ Hauptanlagen mit 0,46 und liegt damit geringfügig über den in § 17 Abs. 1 BauNVO genannten Obergrenzen. Hierin enthalten sind auch die Grundflächen für die Anlagen gem. Festsetzung A 3.2 (Terrassen, Balkone etc.), die die Baugrenzen überschreiten dürfen. Ohne Einbeziehung dieser Anlagen – also bezogen auf die „reine Hochbaumaßnahme Gebäude“ – ermittelt sich die GRZ mit 0,39 und liegt damit im Rahmen der in § 17 Abs. 1 BauNVO genannten Obergrenzen.

Die geringfügige Überschreitung der vorgenannten Obergrenzen bei der Grundflächenzahl ist der städtebaulichen Konzeption im dicht bebauten innerörtlichen Kontext geschuldet – städtebauliche Verwerfungen oder Spannungen werden damit nicht ausgelöst.



## 7. Bauweise

Festgesetzt wird eine offene Bauweise.

Die Baugrenzen wurden „eng gefasst“ – damit ist die Einhaltung der Abstandsflächenvorschriften entsprechend der Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe vom 02.03.2021 des Marktes Markt Schwaben unter der Maßgabe einer maximalen Ausnutzung der Bauräume (Länge, Breite, Höhe der Gebäude) im Norden und Osten gewahrt. Nach Westen fallen die Abstandsflächen bereichsweise auf den Kinderspielplatz am Maurerweg (Fl.Nr. 608/13) – dies ist unkritisch i.Z. einer evt. Überschneidung von Abstandsflächen bzw. einer Beeinträchtigung der Bebaubarkeit angrenzender Grundstücke.

Südseitig ist der Hafnerweg nachfolgend. Dieser wurde offensichtlich durch den angrenzenden Geschosswohnungsbau auf Fl.Nr. 608/13 nahezu vollständig abstandsflächentechnisch beansprucht. Eine betreffende Darstellung auf Grundlage der Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe vom 02.03.2021 ist im **Anhang 2** ausgeführt. Ersichtlich ist hier, dass auch bei regelmäßiger Anwendung der Abstandsflächenvorschriften gem. vorgenannter Satzung eine faktische Überschneidung der ausgeklappten Abstandsflächen zwischen dem südlich angrenzenden Geschosswohnungsbau und der geplanten Bebauung im Plangeltungsbereich (Bauraum B) nicht vorliegt und damit die Belange der Belichtung, Belüftung und Besonnung sowie ein sozialgerechter Abstand gewahrt sind.

Hinweis: Das festgesetzte, zulässige Maß der baulichen Nutzung im Bebauungsplan „Haydn-Beck“ wurde durch den Geschosswohnungsbau auf Fl.Nr. 608/13 ausgeschöpft, d.h. damit können auch keine zukünftigen baulichen Entwicklungen durch die vorliegende Abstandsflächensituation beeinträchtigt werden.

Die Darstellung der Baugrenzen ist der Gewährleistung der städtebaulichen Konzeption geschuldet.

## 8. Bauliche Gestaltung

Die betreffenden Festsetzungen stellen auf eine „zurückhaltende“ Ausbildung der Bebauung des Wohnquartiers ab.

## 9. Stellplätze

Festgesetzt wurde der zu führende Stellplatznachweis gemäß Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und deren Ablösung der Marktgemeinde Markt Schwaben in der jeweils gültigen Fassung (diese beinhaltet auch die Anlage von Fahrradabstellplätzen). In Anbetracht der beengten Grundstücksverhältnisse wurde für die Schaffung von Stellplatzanlagen der Bauraum für eine Tiefgarage mit Abfahrtsbauwerk festgesetzt. Ergänzend werden vier (private) Stellplätze entlang des Höhenrainerwegs angeboten.

Zugunsten des Wohnumfelds wurde auf oberirdische Stellplatzausweisungen im Quartiersinneren verzichtet – Stellplätze sind nur innerhalb der entsprechend festgesetzten Flächen sowie innerhalb der Baugrenzen zulässig.

#### 10. Verkehrsflächen

Änderungen an den angrenzenden, bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen erfolgen nicht.

#### 11. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung und Grünordnung

Entsprechend dem gewählten Verfahren – Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB – sind keine Ausgleichsflächen erforderlich.

Auswirkungen auf das Landschaftsbild der innerörtlichen Lage sind durch die Planung nicht begründet. Der erhaltenswerte Baumbestand wird im Wesentlichen beibehalten, ergänzende Pflanzungen werden festgesetzt.

Auswirkungen auf den Boden: Das Plangebiet ist dem Isen-Sempt-Hügelland zuzuordnen, es liegt im Bereich risseiszeitlicher Moränen, die abschnittsweise von einer Lösslehmschicht bedeckt sind. Eine markante Erhöhung der Versiegelung gegenüber der bisherigen 4. Änderung des Bebauungsplans „Haydn-Beck“ innerhalb des Plangeltungsbereichs ist nicht zu verzeichnen.

Es wird nicht davon ausgegangen, dass die Belange des Grundwassers durch die vorliegende Bauleitplanung gegenüber der Istsituation nachhaltig berührt werden. Dass HHW ist im Einzelfall für die jeweiligen Bauvorhaben durch einen Bodengutachter zu verifizieren.

Die vollständige Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser von Dachflächen und Oberflächenwasser von sonstigen befestigten Flächen wird aufgrund der geologischen Rahmenbedingungen voraussichtlich nicht möglich sein. I.S. der Minimierung des Eingriffs sind geeignete Rückhaltemaßnahmen vorzusehen um eine kontrollierte Einleitung sicher zu stellen.

Die Belange des Klimas und der Lufthygiene werden durch die vorliegende Planung – die Versiegelung ändert sich nicht markant – kaum berührt. Mit der Neupflanzung von Bäumen wird der Eingriff minimiert.

Der vorhandene Gehölzbestand bildet einen Lebensraum für Kleintiere und Vögel – dieser wird soweit als möglich erhalten und durch zusätzliche (heimische Arten) Pflanzmaßnahmen ergänzt. Gehölze dürfen nur in der Ruhezeit zwischen dem 1. Oktober und 28. Februar gefällt werden. 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 Landespflge gem. § 1 BNatSchG und Art. 1 Abs. 2 BayNatSchG, die Vorgaben der DIN 18920 und § 8 BNatSchG, der RAS-LG4 und ZTV-Baumpflge zu berücksichtigen.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung: Mit Durchführung der Maßnahme ist gegenüber der Istsituation keine Verschlechterung zu verzeichnen – die Versiegelung wird sich nicht markant erhöhen, mit energetisch zeitgemäßen Gebäuden reduzieren sich die Emissionen deutlich.

Heckenpflanzungen mit Nadelgehölzen und Koniferen („Thujen“) wurden ausgeschlossen. Sie sind weder für Insekten attraktiv, z.B. als Bienenweide, noch als Vogelschutzhecke geeignet. Den Vögeln bieten sie maximal Unterschlupf, Nahrung können sie hier keine finden (fast fehlende Insektengesellschaften). Die Thuja ist des Weiteren eine fremdländische Baumart, die aus ökologischer Sicht wenig wertvoll für unsere heimische Fauna ist. Die Thuja trägt wenig zum Artenschutz und dem Erhalt der natürlichen Biodiversität bei. Außerdem ist die Pflanze giftig, riecht unangenehm und duldet wenig andere Pflanzen in ihrer Umgebung (macht den Boden sauer).

Der Markt Markt Schwaben hat am 22.09.2022 die Verordnung über den Schutz des Bestandes an Bäumen und Sträuchern in der Gemeinde Markt Schwaben (Baumschutzverordnung) beschlossen und am 28.09.2022 ausgefertigt – diese ist entsprechend anzuwenden.

Belange des Landesbund für Vogelschutz in Bayern e. V.:

Aus Gründen des Artenschutzes wird empfohlen, für gebäudebrütende Vogelarten und gebäudebewohnende Fledermäuse Möglichkeiten zu deren Fortpflanzung anzubieten. Geeignete Maßnahmen stellen z.B. die Anlage von Nist- und Quartiersteinen dar, die auch fassadenbündig eingemauert oder in die Dämmschicht integriert werden können. Betreffende Hilfestellungen und Beratungen hinsichtlich der Berücksichtigung der Belange des LBV bei der Planung und Bauausführung werden dem Bauwerber durch die Kreisgruppe Ebersberg des LBV angeboten und sollten von diesem in Anspruch genommen werden.

## 12. Immissionsschutz

Das klein bemessene Plangebiet ist in einem wohnbaulichen Kontext verortet, der Höhenrainerweg als Anliegersammelstraße ist nicht von überörtlichen Verkehrsflüssen oder Schwerlastverkehr belastet. Gegenüber der 4. Änderung des Bebauungsplans „Haydn-Beck“ aus 2015, der auch auf eine wohnbauliche

Nutzung abstellt, ergeben sich keine neuen Beurteilungsmaßstäbe, die seitens der Marktgemeinde die Aufstellung einer schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung veranlassen würde.

Hinweis: Für jeden Bauwerber besteht die Pflicht, die Vorgaben der bauaufsichtlich eingeführten DIN 4109 zum Schutz vor einwirkenden (Verkehrs)Geräuschemissionen umzusetzen.

### 13. Ver- und Entsorgung, Versickerung

Die betreffenden Belange sind durch den vorliegenden Bebauungsplan „unverändert“ – das Gebiet ist bereits jetzt bebaut.

Es ist damit zu rechnen, dass der Untergrund im Plangebiet nur sehr bedingt durchlässig ist und insofern eine vollständige Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser von Dachflächen und Oberflächenwasser von sonstigen befestigten Flächen nicht unbedingt gelingen wird (Hinweis: Drainagewasser ist in jedem Fall zu versickern). Nachdem das Plangebiet an die Mischwasserkanalisation angeschlossen ist, kann auch eine betreffende Einleitung in die Kanalisation erfolgen. Es sind geeignete Rückhaltemaßnahmen vorzusehen (Ansatz: 3 m<sup>2</sup> je 100 m<sup>2</sup> versiegelte Fläche). Eine entsprechende Berücksichtigung der Thematik erfolgt unter Hinweise B 5 (Belange der Wasserwirtschaft). Ein Umschluss an die jeweiligen Leitungen bei einem eventuell zukünftigen Ersatz der Mischwasserleitungen in den Straßen durch eine Trennkanalisation muss erfolgen können.

### 14. Auswirkungen und Umsetzung der Planung

Die Marktgemeinde erwartet sich mit Umsetzung des Bebauungsplans die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum und die Ausbildung eines Quartiers mit Wohnumfeldqualität.

Belange der Wasserwirtschaft / Hinweise zum Objektschutz:

Das Plangebiet liegt im Bereich einer Altmoränenlandschaft. Insbesondere vor dem Hintergrund der jüngsten Starkniederschläge, wird auf die Notwendigkeit einer ausreichenden Bauvorsorge bzw. eines ausreichenden Objektschutzes aufmerksam gemacht. Es sollte eine wasserdichte Herstellung der baulichen Anlagen bis 15 cm über Geländeoberkante als besondere Sicherungsmaßnahme (z.B. Kellerausbildung als weiße Wanne) vorgesehen werden.

Öffnungen am Gebäude sind ausreichend hoch (bis 15 cm über GOK) zu setzen. Das betrifft Lichtschächte, Treppenabgänge, Kellerfenster, Türen, Be- und Entlüftung, Mauerdurchleitungen etc. Die Höhenkante „Oberkante Rohfußboden“ der Wohngebäude sollte ausreichend hoch über GOK bemessen werden.

Belange des Brandschutzes:

Entsprechend der maximal zulässigen drei Vollgeschosse und der maximal zulässigen Wandhöhe von 7,5 Metern ist davon auszugehen, dass ausschließlich Gebäude „geringer Höhe“ errichtet werden (Höhe OK FFB der obersten Decke mit möglichen Aufenthaltsräumen max. 7 Meter über Gelände der Anleiterstelle). Eine Anleiterbarkeit mit Hubrettungsgeräten der Feuerwehr wäre damit regelmäßig entbehrlich. Die Belange des Brandschutzes sind vom Bauwerber im Rahmen der Genehmigungsplanung Objektmaßnahme darzustellen und erforderlichenfalls mit der Kreisbranddirektion abzustimmen.

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.

Belange des Baumschutzes:

Vom Stammfuß der als zu erhalten festgesetzten Bäume ist ein Mindestabstand von 2,50 Meter zu Abgrabungen und sonstigen Beeinträchtigungen einzuhalten. Im Freiflächengestaltungsplan zum Baugesuch sind die Maßnahmen zum Schutz des zu erhaltenden Baumbestandes darzustellen und im Vorfeld mit den entsprechenden Fachstellen abzustimmen.

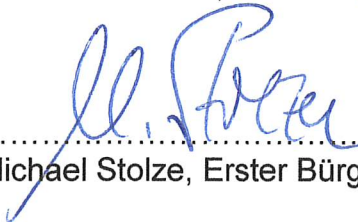
Für die zu pflanzenden Bäume zwischen den Stellplätzen können auch - sofern erforderlich - technische Maßnahmen zum Überbauen wie z.B. Wurzelkammersysteme und Wurzelbrücken zur Ausführung kommen. Im Freiflächengestaltungsplan zum Baugesuch sind die Maßnahmen für Baumpflanzungen zwischen den Stellplätzen darzustellen und im Vorfeld mit den entsprechenden Fachstellen abzustimmen.

## 15. Planfertiger

Die Marktgemeinde Markt Schwaben hat mit der Ausarbeitung der vorliegenden Planunterlagen gemäß den gemeindlichen Beschlüssen das Büro Baumann . Architekten beauftragt.

Marktgemeinde:

Markt Schwaben, den 11. Jan. 2023



.....  
Michael Stolze, Erster Bürgermeister



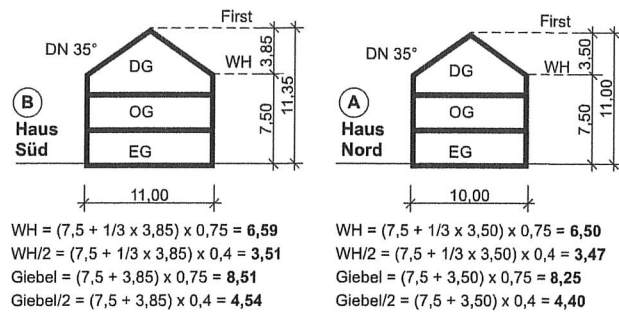
# Anhang 1 - Städtebauliche Nutzungswerte

| Bauräume     | GR max. zulässig<br>(m²) | GR §19 Abs. 4 S. 1<br>Nr. 2 BauNVO (m²) | GR Summe<br>(m²) |
|--------------|--------------------------|-----------------------------------------|------------------|
| A            | 160 + 32                 |                                         | 192              |
| B            | 310 + 53                 |                                         | 363              |
| A + B        |                          | 50                                      | 50               |
| <b>Summe</b> | <b>555</b>               | <b>50</b>                               | <b>605</b>       |

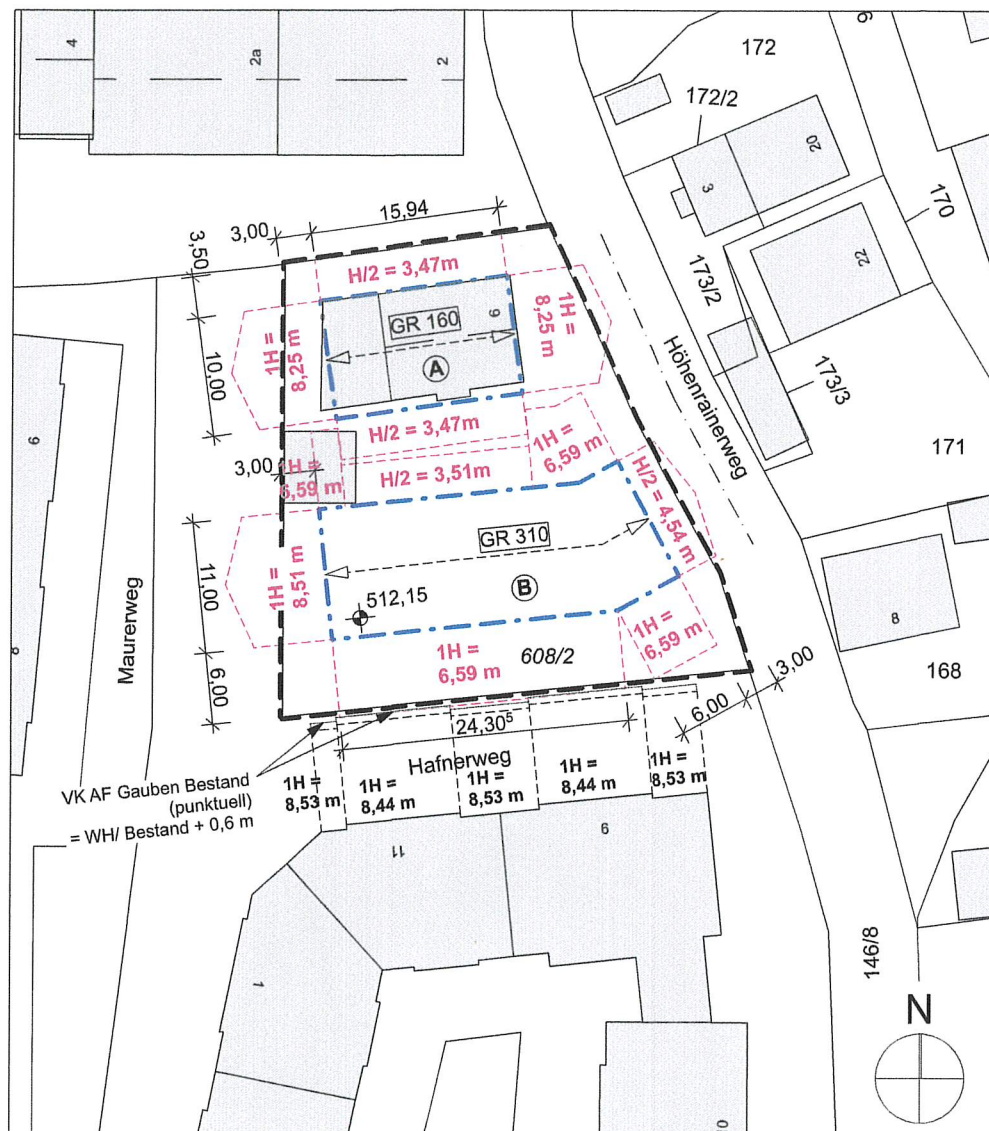
| Stellplätze / Tiefgaragen außerhalb der<br>„Bauräume“ | GR §19 Abs. 4 S. 1<br>Nr. 1+3 BauNVO (m²) | GR Summe<br>(m²) |
|-------------------------------------------------------|-------------------------------------------|------------------|
| TG                                                    | 235                                       | 235              |
| ST 1, 1 Stück zu 30 m²                                | 30                                        | 30               |
| ST 2 und ST 3, je 1 Stück zu 15 m²                    | 30                                        | 30               |
| <b>Summe</b>                                          | <b>285</b>                                | <b>285</b>       |

| Gesamtaufstellung                                              | Teilflächen<br>(m²) | (m²) |
|----------------------------------------------------------------|---------------------|------|
| Plangebiet (m²): <b>BBL</b>                                    | <b>1.200</b>        |      |
| abzgl. öffentliche Verkehrsfläche (m²)                         | 0                   |      |
| resultierendes Nettobauland (m²): <b>NBL</b>                   | <b>1.200</b>        |      |
| Summe GR max. zulässig Hauptanlagen                            | <b>555</b>          |      |
| <b>resultierende GRZ: GR max. zulässig / NBL = 555 / 1.200</b> | <b>0,46</b>         |      |
| Hinweis: GRZ zulässig im WA gem. §17 Abs. 1 BauNVO             | 0,4                 |      |
| Summe GR incl. Anlagen § 19 Abs. 4 S. 1 Nr. 2 BauNVO           | <b>605</b>          |      |
| <b>resultierende GRZ: GR / NBL = 605 / 1.200</b>               | <b>0,50</b>         |      |
| Hinweis: GRZ zulässig gem. §19 Abs. 4 S. 2 BauNVO              | 0,8                 |      |
| Summe GR incl. Anlagen § 19 Abs. 4 S. 1 Nr. 1, 2, 3 BauNVO     | <b>890</b>          |      |
| <b>resultierende GRZ: GR / NBL = 890 / 1.200</b>               | <b>0,74</b>         |      |
| Hinweis: GRZ zulässig gem. §19 Abs. 4 S. 2 BauNVO              | 0,8                 |      |
| <b>resultierende GF bei max. III Vollgeschossen = 3 x 470</b>  | <b>1.410</b>        |      |
| <b>resultierende GFZ: GF / NBL = 1.410 / 1.200</b>             | <b>1,18</b>         |      |
| Hinweis: GFZ zulässig im WA gem. §17 Abs. 1 BauNVO             | 1,2                 |      |

## Anhang 2 - Abstandsflächen



## Systemschnitte



### Lageplan Abstandsflächen