

Bebauungsplan mit int. Grünordnung "Hirzheim Nordwest, Teil 2"

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Schwabmünchen erlässt gem. § 2 Abs. 1, §§ 9 und 10 des Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 Nr. 394) geändert worden ist Art. 81 der Bayerischen Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch Gesetz vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 250) durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371) geändert worden ist der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3768), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 Nr. 176) geändert worden ist und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1), die zuletzt durch die §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 385, 586) geändert worden ist dieser Bebauungsplan als Satzung.



§ 1 Räumlicher Geltungsbereich
Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "Hirzheim Nordwest, Teil 2" ist die Planzeichnung M 1:500 vom maßgebend. Sie ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "Hirzheim Nordwest, Teil 2" besteht aus:
1. Planzeichnung (M 1:500) mit zeichnerischem Teil und den planlichen und textlichen Festsetzungen
2. Begründung vom 14.01.2025
3. Umweltbericht vom 14.01.2025 (LA Koppel)
4. Schalltechnische Untersuchung Bericht Nr. 224010 / 3 vom 29.04.2024 (Ingenieurbüro Greiner)
5. Bodengutachten vom

A. Festsetzung durch Planzeichen

A.1 Art baulicher Nutzung

1.1 WA Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO,

A.2 Maß baulicher Nutzung

2.1 GR1 120 maximal zulässige Grundfläche für Hauptgebäude in qm; hier 120qm
2.2 GR2 60 maximal zulässige Grundfläche für Garagen, Carports und Nebengebäude
2.3 a/b/c/d zulässiger Haustyp, hier wahlweise Haustyp a, b, c oder d zulässig

A.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

3.1 EFH nur Einzelhaus (EFH) zulässig
3.2 MFH nur Mehrfamilienhaus (MFH) zulässig
3.3 Baugrenze
3.4 - - - Baugrenze für Garagen (GA) / Carports (CA) / Nebengebäude (NG)
3.5 - - - Baugrenze für Tiefgaragen

A.4 Zulässige Anzahl von Wohnungen in Wohngebäuden

4.1 2 Wo maximal zulässige Anzahl an Wohnungen, hier z.B. max. zwei Wohnungen zulässig

A.5 Bauliche Gestalt

5.1 - - - Fristrichtung festgesetzt
5.1 - - - Fristrichtung wählweise

A.6 Verkehrsflächen

6.1 - - - öffentliche Straßenverkehrsfläche
6.2 - - - Straßenbegrenzungslinie
6.3 - - - Wendefläche mit Freihaltebereich (Freihaltebereich = pink Linie)
6.4 - - - öffentlicher Feldweg
6.5 - - - private Erschließungsstraße (Eigentümerweg)

A.7 Schutz, Pflege, Entwicklung von Natur und Landschaft

7.1 - - - zu pflanzender Baum mit Bezug zu textlicher Festsetzung (Standort als Hinweis)
7.2 - - - zu pflanzender Straßenbaum mit Bezug zu textlicher Festsetzung (Standort als Hinweis)
7.3 - - - Baumbestand zu erhalten
7.4 - - - Kompenstationfläche mit Bezug zu textlicher Festsetzung

A.8 Bepflanzung

8.1 - - - öffentliche Straßenverkehrsfläche
8.2 - - - festgesetzter Höhenlagen-Bezugsplatz, hier z.B. 422,00 Meter über Normal Null bezogen auf den jeweiligen Raum
8.3 - - - Bestandsgefährdete Höhenlinie in Meter u.N.N., hier z.B. 438,00 u.N.N. in 0,5m Schritten

A.9 Flächen für die Wasserverwaltung, Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

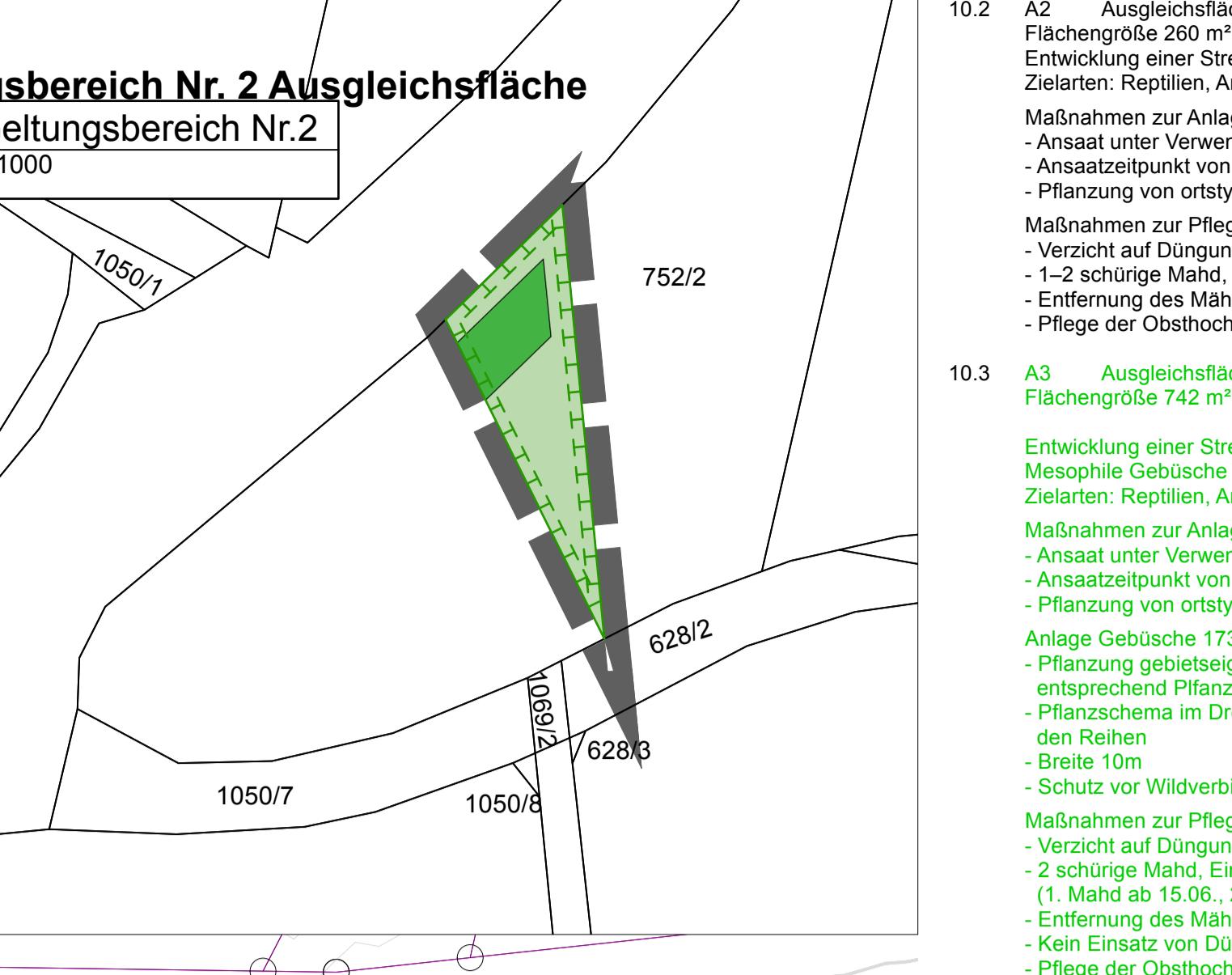
9.1 - - - Rückhaltebecken mit Verweis zu textlicher Festsetzung 14.2
9.2 - - - Fläche zur Ableitung von Niederschlagswasser, Wall hier mind. 30cm Höhe oder Mulde Tiefe mind. 30cm Tiefe
9.3 - - - Graben

A.10 Sonstige Planzeichen

10.1 - - - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Nachrichtliche Übernahmen

N.1 - - - Flächen aus der Biotopkartierung



10.2 A2 - Ausgleichsfäche 2 – interner Ausgleich
Flächegröße 269 m²; Wertpunkte: 2.000
Entwicklungsmaßnahmen im Komplex mit artreichenem Extensivgrünland (Zielbiotop B441)
Zielarten: Reptilien, Amphibien, Vogel

Maßnahmen zur Anlage:
- Ansatz unter Verwendung von Saatgut aus geeigneten Arten oder lokal gewonnenem Mähgut
- Anpflanzung von Anfang März bis Mitte Mai oder von Ende August bis November
- Pflanzung von artstypischen Osthochstämme, Pflanzstandort 8-10 m

Maßnahmen zur Pflege:
- Verdünnen auf Durchgangs- und Pflanzenschutzstreifen
- 1-2 schmale, flache, Einsatz von insektenfreundlichem Mähwerk, Schnitthöhe 10 cm.
- Entfernen des Mähgutes, Verzicht auf Mulchen
- Pflege der Osthochstämme öffentlich

10.3 A3 - Ausgleichsfäche 3 – externer Ausgleich
Flächegröße 742 m²; Wertpunkte: 5.763

Entwicklung einer Streuobstwiese im Komplex mit artreichenem Extensivgrünland (Zielbiotop B441), Mesophyten-Gebüsch (B112) und Blaupausenbaum (Bauhinia variegata)
Zielarten: Reptilien, Amphibien, Vogel

Maßnahmen zur Anlage Steuobstwiese 569m²:
- Ansatz unter Verwendung von Saatgut aus geeigneten Arten oder lokal gewonnenem Mähgut
- Anpflanzung von Anfang März bis Mitte Mai oder von Ende August bis November
- Pflanzung von artstypischen Osthochstämme, Pflanzstandort 8-10 m

Anlage Büsche 73m²:
- Pflanzung gebietseigener Gehölze, Pflanzqualität v.S 3 T 60-100cm oder vergleichbar
- Pflanzzeit: April-Juni
- Pflanzsamen im Breitkeimverband, je 3-5 Stck gruppiert, Pflanzstandort 1,5m in und zwischen den Reihen
- Dünnen auf 10-15 cm
- Schutz vor Wildverbiss in den ersten 5 Jahren

Maßnahmen zur Pflege:
- Verzicht auf Düngung und Pflanzenschutzmittel
- 2-3 schmale, flache, Einsatz von insektenfreundlichem Mähwerk, Schnitthöhe 10 cm.
- Entfernen des Mähgutes, Verzicht auf Mulchen
- Keine Pflanzung von artstypischen Osthochstämme
- Pflege der Osthochstämme und Wiesenflächen durch die Gemeinde
Fertigstellungsphase Gebüsch Mäh 1-2 mal jährlich; hier Belassen des Mähguts Schutz vor Austrocknung

11.1 Artenabschutz:

Vor Fällung der Gehölzen sind Bäume auf Nistholen zu kontrollieren. Bei vorhandensein entsprechender Lebensräume mit der UNB Möhldorf der notwendige Ersatz direkt abzustimmen. Bei Erneuerung des RW-Rückhaltebeckens ist während der Bauzeit ein Amphibienabschutzausgang vorzusehen und während der Bauzeit ein Osthochstammbaum zu erhalten, um Beobachtungen der Zauneidechsen zu vermeiden.

11.2 Reptilienschutz:

Während der Bauzeit des RW-Rückhaltebeckens ist während der Bauzeit ein Amphibienabschutzausgang vorzusehen und während der Bauzeit ein Osthochstammbaum zu erhalten, um Beobachtungen der Zauneidechsen zu vermeiden.

11.3 Die im Bebauungsplan festgelegten Biotops Nr. 7739-1065-001 (Sumpfwälder mit Lanzenröhre) südlich und nördlich des Biotops B441 müssen erhalten bleiben. Der bestehende Graben ist zu erhalten oder bei Verlegung neu anzulegen. Entlang des Grabens ist beidseitig ca. 2,00 m breiter Staudenfuß, Mahd auf 15,00 cm und Abstand von 1,00 m zu gewährleisten. Der neue Graben ist ebenfalls zu erhalten und Abstand von 1,00 m und Mahd auf 15,00 cm zu gewährleisten.

11.4 Rodung und Baufeldfreimachung:

Eine Rodung der Gehölze und die Baufeldfreimachung darf innerhalb der Vogelbrutzzeit erfolgen. Die Rodung ist zu begrenzen, falls die Pflanzzeit der Pflanzungen und Rodungs- und Raumungsarbeiten (Verbot vom 1. März bis 30. September) nicht eingehalten werden.

11.5 Baumschutz:

Zu erhaltenen Bäumen sind während der Bauzeit gem. DIN 18920 zu sichern. Die Lagerung von Materialien innerhalb des Wurzelraumes ist untersagt.

11.6 Außenbeleuchtung:

Für die Außenbeleuchtung im Gelände müssen ausschließlich insektenfreundliche Leuchtmittel ohne Ultraviolettbereich oder Infrarotscheinung ohne Wärmedurchgang und vollständig gekapselt. Lampen müssen eine Wärmedurchgang von 2,00 m und eine Wärmedurchgangstemperatur max. 3000 K erreichen. Bleibende Webeleuchten und dauerhafte dekorative Beleuchtung sind nicht zulässig.

11.7 Lichtsäcke, Aufhänge – Vermeidung von Tierfallen:

Lichtsäcke sind kleinsteckers ausgesteckt, sodass keine Fallen entstehen. Entsprechend sind diese mit entsprechenden absteckenden Fensterleuchten und Aufhängen und ausreichend mit Auslegestiften fixiert. Belebende Webeleuchten und Nagetiere verhindern.

11.8 Zur Förderung von Amphibien und Insekten sind im Sohlenbereich des Rückhaltebeckens zwei Mulden mit einer Tiefe von min. 15cm einer Größe von 5qm anzulegen. Bei Veränderung sind die Verlagerungen im Zuge der Pflege einzuhören.

11.9 Zur Stützung der Repilien sind im Bereich der externen Ausgleichsfächen drei Reptilienburgen anzulegen.

12.1 Erschließungs-/Schutzzonen:

Oberirdische Kabelverkleidungen müssen so aufgestellt werden, dass diese über öffentliche Flächen zugänglich sind und in der Flucht der Einbreitung liegen. Die Aufstellung erfolgt auf Privatgrund.

13.1 Einbrüderung:

13.1.1 Sollte es kein senkrechter Holzstangenzaun, Maschendraht- oder Stabgitterzaun sein, wenn sie mit heimischen Sträuchern hinterzogen werden.

Die maximale Höhe beträgt 1,20 m, der Mindestabstand zur öffentlichen Verkehrsfläche 0,50 m. Einfließende Gewässer müssen mit einem mindestens 15 cm Bodenfreiheit (Abstand zwischen Boden-Zaun) herzustellen. Im Vorgartenbereich (Bereich zwischen Baugrenze und öffentlicher Verkehrsfläche auf der Einfahrtseite) sind Einbrüderungen ausreichend.

13.2 Entwässerung:

Zur Verhinderung von Überschwemmungen, Heckens, eben an der Grenze zu Landwirtschaftsflächen müssen einen Abstand von mindestens 50 m zur Grundstücksgrenze einhalten.

14.1 Niederschlagswasserbeseitigung / Flächen für die Regelung des Wasserabflusses:

Niederschlagswasser sowie Niederschlagswasser der privaten Flächen ist bevorzugt zu nutzen oder auf dem eigenen Grundstück zu versickern. Im Planungsbereich ist eine Regenwasserabfuhr nicht ausreichend so dass für die Versickerung des Niederschlagswassers ein Entnahmestollen erforderlich ist.

Bei der Versickerung in das Grundwasser soll die Technik folgende zum sohnreichen Entnahmen von gewässerten und ungewässerten Grünflächen (TRENGW) einschließen. Solle der TRENGW abweichen werden, ist ein Wasserschutzverfahren durchzuführen. Das Arbeitsschiff DWA-A 138, Planung, Bau und Betrieb an Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser ist zu beachten.

14.2 Rückhaltebecken und Gräben:

Die an einer Straße anliegenden angrenzende Böschung und die Bedeckerin sind der natürlichen Sukzessionsstufe Saatgut als Magazierstand anzulegen, anzuheben und dauerhaft zu pflegen.

Die genaue Festlegung der Flächen erfolgt auf der Ausführungsplanung des Rückhaltebeckens.

14.3 Handwaschstellen:

Der Standort der Gebäude vor Handwaschstellen ist im südlichen Planungsgebiet ein Wall mit mindestens 30cm Höhe auszubilden. Trotzdem sind alle Gebäude vor anliegendem Handwaschplatz individuell zu schützen.

14.4 Aufgrund der Handwaschstellen im Wall mit wild abfließendem Wasser zu rechnen, das auch in Gehäufen eintreten kann, ist die Fließrichtung von Straßen und Plätzen zu beachten und mit Entwässerungseinrichtungen ausgestattet. Bei Erneuerung des Rückhaltebeckens ist die Fließrichtung zu beachten.

14.5 Private Grünflächen:

Private Grünflächen auf privaten Grundstücken sind zu begrünen, gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu pflegen. Mindestens 10 % der unverlegten Flächen sind mit heimischen Sträuchern und Ziersträuchern zu bepflanzen.

14.6 Schottergräben mit dauerhaft überwiegend vegetationsfreien Kies- und Schotterflächen außerhalb von Wegen und Zufahrten sind nicht zulässig.

14.7 Je angefangene 250 m Grundstücksfäche ist beidseitig der technischen Festsetzung eine mindestens 20 m breite Staudenfuß, Mahd alle 2-3 Jahre (mit Seggen und Kammgräben) oder das Mahdgerüst zu entwickeln. Eine zeitige Pflege ist zulässig.

14.8 Private Grünflächen, nicht einzuheben:

Vorgräberei (Bereich zwischen Baugrenze und öffentlicher Verkehrsfläche auf der Einfahrtseite) sind zu gestalten, um die natürliche Überwinterung der Pflanzen zu ermöglichen.

14.9 Vorrangsbereiche:

Vorrangsbereiche sind zu gestalten, um die natürliche Überwinterung der Pflanzen zu ermöglichen.

14.10 Schottergräben:

Schottergräben sind zu verhindern, um die natürliche Überwinterung der Pflanzen zu ermöglichen.

14.11 Pflanzvorbereitung:

Pflanzvorbereitung ist bei der Anlage von Pflanzungen zu beachten, um die Pflanzqualität zu erhöhen.

14.12 Pflanzzeit:

Pflanzzeit ist abhängig von der Pflanzqualität und der Pflanzart.

14.13 Pflanzqualität:

Pflanzqualität ist abhängig von der Pflanzart und der Pflanzzeit.

14.14 Pflanzzeit:

Pflanzzeit ist abhängig von der Pflanzart und der Pflanzzeit.

14.15 Pflanzzeit:

Pflanzzeit ist abhängig von der Pflanzart und der Pflanzzeit.

14.16 Pflanzzeit:

Pflanzzeit ist abhängig von der Pflanzart und der Pflanzzeit.