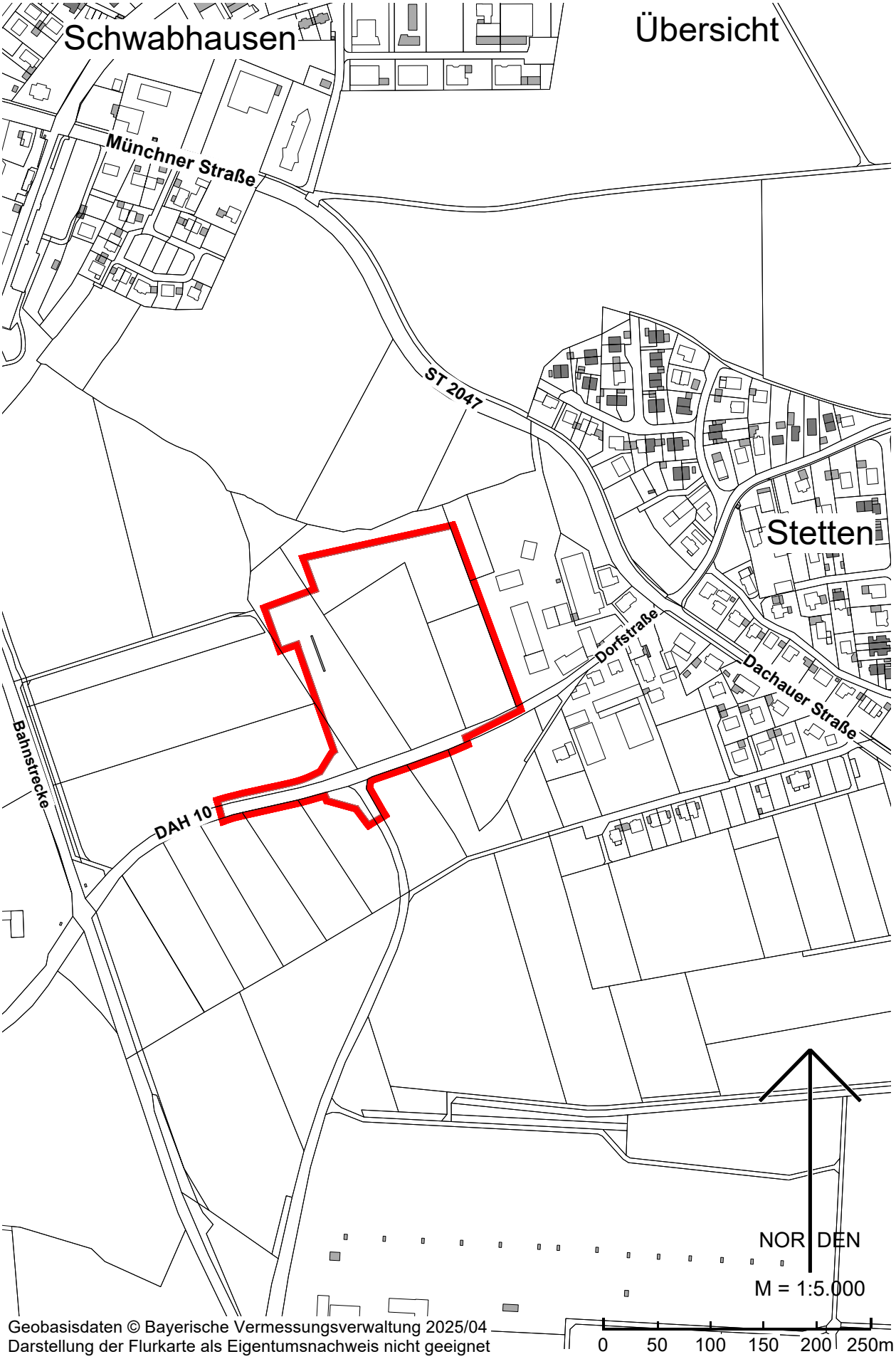
Gemeinde	**Schwabhausen** Lkr. Dachau
Bebauungsplan	„Sondergebiet Control Center“ in Stetten

Planung	**PV** Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München Körperschaft des öffentlichen Rechts Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389 pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de
Bearbeitung	Kulosa, Breitenbach QS:
Aktenzeichen	SWH 2-64
Plandatum	10.11.2026 (Entwurf) 21.04.2026 (Vorentwurf)

Satzung

Die Gemeinde Schwabhausen erlässt aufgrund §§ 2, 3, 4, 9 und 10 Baugesetzbuch –BauGB–, Art. 81 Bayerische Bauordnung –BayBO– und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO– diesen Bebauungsplan als Satzung.



Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2025/04
Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet

Gemeinde Schwabhausen

Geltungsbereich Bebauungsplan "Sondergebiet Control Center" in Stetten

Entwurf 10.11.2026

S. 3

SO

SO 1 | 0,8

SO 2 | 0,8 | H 6,0 m

SO 3 | 0,8 | H 10,0 m

H 5,0 m | I

H 11,5 m | II

H 17,0 m | III

H 15,5 m | III

H 14,0 m | II

H 11,5 m | II

A B C D E F G H I J

Dorfstraße

Dachauer Straße

Dorfstraße

NOR DEN

M = 1:1.000

0 10 20 30 40 50m

Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2025/04
Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet

PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München

A Festsetzungen

1 Geltungsbereich

1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

1.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, hier: Art der baulichen Nutzung

1.3 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, hier: Maß der baulichen Nutzung Anlagenhöhe und Geschossigkeit

2 Art der baulichen Nutzung

2.1 **SO 1** Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Control Center“; hier Bezeichnung des Teilbereichs SO 1

Das „Sondergebiet Control Center“ dient der Errichtung und dem Betrieb von Anlagen zur Steuerung des Stromübertragungsnetzes. Es wird in die Teilbereiche SO 1, SO 2 und SO 3 gegliedert.

2.1.1 Zulässig sind:

im SO 1 bis SO 3:	Technische Anlagen zur Steuerung des Stromübertragungsnetzes
im SO 1:	zudem Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Betriebsrestaurants
im SO 2:	zudem Pförtner- und Schleusengebäude
im SO 3:	zudem Stellplätze, Parkhäuser und Parkdecks

2.1.2 Sonstige Nebenanlagen sind in allen Teilbereichen zulässig.

2.1.3 Anlagen zur Sammlung von Müll sind ausschließlich im SO 2 zulässig.

3 Maß der baulichen Nutzung

3.1 Im Sondergebiet ist eine maximale Grundflächenzahl von 0,8 zulässig.

3.2 Als Höhenbezugspunkt für die Bemessung der max. zulässigen Höhen der baulichen Anlagen gilt die Höhe 500,50 m ü. NHN.

3.2.1 **500,50** Höhenkote in Meter über Normalhöhen-Null, Höhenbezugspunkt für die Bemessung der max. zulässigen Anlagenhöhe, z. B. 500,50 m ü. NHN

3.3 **H 5,0** maximal zulässige Höhe (H) der baulichen Anlagen in Meter, z. B. 5,0 m

3.4 Die Anlagenhöhe wird gemessen vom festgesetzten Höhenbezugspunkt, bei Flachdächern bis zum traufseitigen Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Attika.

3.5 **II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z. B. 2

3.6 Technische Dachaufbauten einschließlich Sichtschutz, sicherheitstechnische Anlagen, Dachausstiege von Treppenhäusern und Aufzugsüberfahrten dürfen die festgesetzte maximale Höhe um bis zu 2,5 m überschreiten; Blitzschutzstangen um bis zu 4,5 m.

3.6.1 Schallgedämpfte Rückkühlanlagen dürfen die Abmessungen 3 x 5 x 20 m (Breite, Höhe, Länge) nicht überschreiten. Es sind insgesamt maximal vier Anlagen dieser Größe zulässig.

3.7 Masten dürfen eine Höhe von maximal 7 m nicht überschreiten.

4 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise, Abstandsfläche

4.1 Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt: Es sind auch Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m mit seitlichem Grenzabstand zulässig.

4.2 Baugrenze

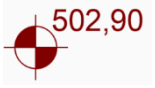
4.3 Die einzuhaltende Abstandsfläche beträgt 0,2 H, mindestens 3 m.

5 Nebenanlagen

5.1 Untergeordnete sowie unterirdische Nebenanlagen sind auf dem gesamten Grundstück, auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nicht in der Fläche zwischen nördlicher Baugrenze und nördlicher Grundstücksgrenze.

5.2 Die max. Gesamt-Grundflächenzahl gem. A 3.1 ist einzuhalten.

5.3 Einfriedungen (einschließlich Perimeterschutz) sind auf dem gesamten Baugrundstück bis zu einer Höhe von maximal 3,5 m über der Geländeoberkante des neu entstehenden Geländes zulässig. Das neu entstehende Gelände ergibt sich aus den in der Planzeichnung festgesetzten Höhenpunkten.

5.3.1 

Höhenpunkt des neu entstehenden Geländes, z. B. 502,90 m ü. NHN

6 Bauliche Gestaltung

6.1 Es sind nur Flachdächer zulässig.

6.1.1 Flachdächer sind zu 50 % als Gründächer auszubilden.

6.1.2 Auf untergeordneten Teilflächen sind Dachterrassen zulässig.

6.2 Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind in Verbindung mit Gebäuden nur auf dem Dach zulässig.

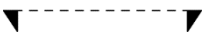
6.3 Gebäude sind nach 55 m Fassadenlänge zu gliedern durch Versatz, Materialwechsel oder Farbgestaltung.

6.4 Technische Dachaufbauten sind um mindestens 2 m von der Gebäudeaußenkante zurückversetzt zulässig.

7 Verkehrsflächen

7.1 Straßenbegrenzungslinie

7.2  Öffentliche Straßenverkehrsfläche

7.3  Ein-/ Ausfahrtsbereich

Zufahrten sind ausschließlich in den festgesetzten Ein-/ Ausfahrtsbereichen zulässig.

7.3.1 Von der Dorfstraße (Kreisstraße DAH 10) zum SO ist maximal ein Zugang zulässig

8 Flächen für Versorgungsanlagen

8.1  Flächen für Versorgungsanlagen und für die Abwasserbeseitigung mit folgender Zweckbestimmung:

8.1.1  Elektrizität

8.1.2  Abwasser

9 Grünordnung

9.1 Vor der Süd-, Ost- und Westseite der Einfriedung gem. A 5.2 ist nach außen eine durchgehende Heckenstruktur mit mindestens 2 m Höhe als Sichtschutz anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

9.1.1 Im nordöstlichen Bereich mit angrenzendem Wald kann von der Höhe abgewichen werden.

9.2  zu pflanzender Baum

Die Anzahl der zeichnerisch festgesetzten Bäume ist verbindlich, ihre Situierung kann gegenüber der Planzeichnung um bis zu 5,0 m abweichen.

9.3 Mindestpflanzqualitäten:

- Für Pflanzungen von Sträuchern und Klettergehölzen sind standortgerechte heimische Sträucher, einmal verpflanzt, 100 bis 150 cm, mit 8 Trieben zu verwenden.

- Straßenbäume sind als Hochstämme, mindestens viermal verpflanzt, mit einem Stammumfang von 20 bis 25 cm und einem Kronenansatz bei 4,5 m Höhe zu pflanzen.
- Bäume sind als standortgerechte heimische Bäume in der Pflanzqualität Hochstamm, dreimal verpflanzt, mit einem Stammumfang von 18 bis 20 cm zu pflanzen.

9.4 Unbebaute Baugrundstücksflächen sind auch innerhalb der Baugrenzen, soweit sie nicht für andere Nutzungen benötigt werden, wasseraufnahmefähig zu gestalten, vollständig zu bepflanzen oder einzusäen und dauerhaft zu erhalten. Unzulässig sind Flächen mit Kunstrasen, Schotter, Kies oder ähnlichem Belag, insbesondere in Kombination mit nicht durchwurzelbaren Folien sowie ähnlich eintönige Flächennutzungen mit hoher thermischer oder hydrologischer Last oder erheblich unterdurchschnittlichem ökologischem oder wohnklimatischem Wert (Verbot von Stein- oder Schotterflächen zur Gartengestaltung).

9.5 Je angefangene 800 qm Baugrundstücksfläche sind fünf standortgerechte, heimische Gehölze in der Mindestpflanzqualität gem. A 9.3 zu pflanzen. Gehölzfreie Flächen sind mit autochthonem Saatgut artenreich einzusäen, naturnah zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

9.5.1 Es ist ein Pflanzabstand von mindestens 1,50 m zwischen den Gehölzen einzuhalten. Dies gilt nicht für die Sichtschutzpflanzungen gemäß A. 9.1 und die Heckenstruktur gemäß A 10.2.

9.6 Die Süd- und West-Fassaden des Parkhauses sind auf mindestens 2/3 ihrer Länge dauerhaft mit Klettergehölzen zu begrünen und zu unterhalten.

9.7 Festgesetzte Pflanzungen sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Baufertigstellung durchzuführen. Ausgefallene Gehölze sind in der jeweils festgesetzten Mindestpflanzqualität spätestens eine Vegetationsperiode nach Ausfall zu ersetzen.

10 Natur- und Artenschutz

10.1 Bei den nach Norden und Osten ausgerichteten Außenfassaden von baulichen Anlagen innerhalb des SO 1 sind bei allen transparenten Verglasungen (z. B. Fenster, Fassaden-/ Eckverglasungen) ab 3 qm Größe wirksame Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag vorzusehen. Die Glasflächen sind durch reflexionsarme, mattierte, bedruckte oder anderweitig nach dem aktuellen Stand der Technik als vogelsicher geprüfte Materialien bzw. Musterungen auszuführen.

10.2 Im nordöstlichen Randbereich des Grundstücks Fl. Nr. 377 (TF), Gemarkung Rumeltshausen, ist auf einer Länge von 50 m und einer Breite von 2 m (angrenzend zum bestehenden östlichen Wald) eine durchgehende, mesophile Heckenstruktur anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Hierfür sind unterschiedliche heimische, standortgerechte Sträucher in der Mindestpflanzqualität nach A 9.3 zu verwenden und ein Pflanzabstand von 1,00 bis 1,25 m einzuhalten. Die Anpflanzung muss spätestens bis Anfang März (in der darauffolgenden Vegetationsperiode) nach Rodung des betroffenen Waldbereiches auf Fl. Nr. 377 erfolgen. Nach Anpflanzung ist eine mindestens 3-jährige Entwicklungspflege durchzuführen. Ausgefallene Gehölze sind in der festgesetzten Mindestpflanzqualität gem. A 9.3 spätestens eine Vegetationsperiode nach Ausfall zu ersetzen.
Abweichende Regelungen sind nur unter vorheriger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zulässig.

10.3 Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück, auf dem es anfällt, zu versickern.

11 Immissionsschutz

11.1 Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691:2006-12 weder tags (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) überschreiten:

Emissionskontingent L_{EK} tags und nachts in dB(A)

Kontingentfläche		**Emissionskontingent L_{EK}**	
Fläche	**Fläche [m²]**	**Tag (06-22 Uhr)**	**Nacht (22-06 Uhr)**
Sondergebietsfläche SO	27.817	53	43

11.2 Begrenzungslinie der Richtungssektoren mit Bezugspunkt

11.3 Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren A bis J erhöhen sich die Emissionskontingente L_{EK} um folgende Zusatzkontingente:

Zusatzkontingente für die Richtungssektoren in dB(A)

Richtungssektoren mit Winkel zum Bezugspunkt (im Uhrzeigersinn, Norden = 0°)			**Zusatzkontingent**	
			Tag (6-22 Uhr)	**Nacht (22-6 Uhr)**
A	293,0	314,0	9	9
B	314,0	346,0	4	4
C	346,0	36,0	1	1
D	36,0	45,0	2	2
E	45,0	62,0	0	0
F	62,0	83,0	2	2
G	83,0	95,0	1	1
H	95,0	105,0	2	2
I	105,0	218,0	0	0
J	218,0	293,0	8	8

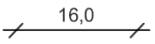
Der Bezugspunkt BP_{zus} für die Richtungssektoren hat folgende UTM 32 Koordinaten:
X = 675697,0 / Y = 5351930,0

11.4 Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte *j* im Richtungssektor *k* $L_{EK,i}$ durch $L_{EK,i,k}$ + $L_{EK,zus,k}$ zu ersetzen ist.

11.5 Die Relevanzgrenze der Regelung in Abschnitt 5 Abs. 5 der DIN 45691:2006-12 ist anzuwenden; sie wird nicht ausgeschlossen.

11.6 Die Notwendigkeit zur Vorlage einer schalltechnischen Untersuchung ist mit den zuständigen Behörden abzustimmen (siehe B 13).

12 Bemaßung



Maßzahl in Metern, z. B. 16 m

B Hinweise

1 Flurstücke, Grundstücke

1.1 bestehende Grundstücksgrenze

1.2 zu entfernende Grundstücksgrenze

1.3 377/1 Flurstücksnummer, z. B. 377/1

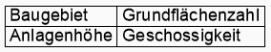
2  bestehende Bebauung

2.1  geplante Bebauung

3 Gelände

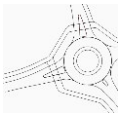


Höhenlinien mit Höhenangabe in Meter über NHN, z. B. 495,5 m ü. NHN

4 

Nutzungsschablone

5  straßenrechtliche Anbauverbotszone

6  geplante Aufteilung der Straßenverkehrsfläche

7  geplantes Regenrückhaltebecken

8 Natur- und Artenschutz

8.1 Für den durch den Bebauungsplan bewirkten Eingriff in Natur und Landschaft wird ein naturschutzrechtlicher Ausgleich auf den Flurstücken Nr. 377 (1.569 m²), 378 (4.345 m²), 704 (2.399 m²) der Gemarkung Rumeltshausen (jeweils Teilflächen) sowie Fl. Nr. 452 (0,36 ha) der Gemarkung Arnbach geschaffen.

8.2 Gehölzrodungen oder Gehölzschnittmaßnahmen müssen im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28./29. Februar und damit außerhalb der Brutzeit von Vögeln (gem. § 39 Abs. 5 BNatSchG bzw. Art. 16 Abs. 1 BayNatSchG) und außerhalb der Sommerquartierszeit von Fledermäusen liegen.

8.2.1 Ein Baustellenkonzept (u. a. zur Beleuchtung, Baubetrieb, Amphibienschutzzaun sowie Vermeidung negativer Beeinträchtigungen auf die nördlichen Flächen während der Bauphase) ist mit der Unteren Naturschutzbehörde vor Beginn der Bautätigkeiten abzustimmen. Die Bautätigkeiten sind von einer Ökologischen Baubegleitung zu begleiten, zu dokumentieren und die Untere Naturschutzbehörde regelmäßig in Kenntnis zu setzen.

8.3 Für Fällarbeiten ist eine qualifizierte ökologische Baubegleitung zur Überwachung der Arbeiten erforderlich.

8.4 Ein Beleuchtungskonzept – sowohl für die Bauzeit als auch für den Betrieb – ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

8.5 Neue Gehölzleitstrukturen sind aus heimischen, standortgerechten Arten (z. B. Hasel, Weißdorn, Schlehe, Feldahorn) nördlich des Grabens auf dem südlichen Teil des Grundstücks Fl. Nr. 378, Gemarkung Rumeltshausen, anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Die Gehölze sind spätestens im selben Herbst-/Winterzeitraum (außerhalb der Vegetationszeit), in dem die Teilfläche des Waldes auf Fl. Nr. 377 (TF) kahlgeschlagen/ gerodet wird, anzulegen. Die Pflanzung muss bis März (Beginn Vegetationsperiode) erfolgen.

8.6 Im westlichen und nördlichen Bestandswald sind Fledermauskästen unter folgenden Vorgaben als Ersatzquartierangebot (CEF-Maßnahme) aufzuhängen:

- 5 Höhlenkästen / Rundkästen (als Ausweichquartier für baumbewohnende Arten
- 4 Flachkästen / Spaltenkästen (als Balz- und Paarungsquartiere)

Anbringung: In 3–5 m Höhe, vorzugsweise nach Süd/Südost ausgerichtet und anflugfrei.

8.7 Im westlichen und nördlichen Bestandswald sind insgesamt 10 Vogelkästen (CEF-Maßnahme) unter folgenden Vorgaben anzubringen:

- 5 Höhlenbrüterkästen (mit unterschiedlichen Fluglochweiten: 28 mm für Blaumeise/ Tannenmeise, 32 mm für Kohlmeise/ Kleiber)
- 5 Halbhöhlen-/ Nischenkästen (für Rotkehlchen, Grauschnäpper oder Zaunkönig)

8.8 Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln ist im gesamten Geltungsbereich nicht zulässig.

9 Grünordnung

9.1 Die Pflanzung folgender standortgerechter heimischer Baum- und Straucharten wird empfohlen:

Bäume 1. Ordnung (Großbäume mit einer Endwuchshöhe > 20 m):

Acer platanoides – Spitz-Ahorn
Quercus robur – Stiel-Eiche
Tilia cordata – Winter-Linde

Sträucher:

Amelanchier ovalis – Echte Felsenbirne
Berberis vulgaris – Gemeine Berberitze
Carpinus betulus – Hainbuche
Crataegus monogyna – Eingriffliger Weißdorn
Cornus mas – Kornelkirsche
Cornus sanguinea – Roter Hartriegel
Corylus avellana – Haselnuss
Crataegus laevigata – Zweigr. Weißdorn
Euonymus europaea – Pfaffenhütchen
Frangula alnus – Faulbaum
Lonicera xylosteum – Rote Heckenkirsche
Ligustrum vulgare – Liguster
Prunus spinosa – Schlehe
Ribes alpinum – Alpen-Johannisbeere
Rosa arvensis – Feld-Rose
Salix caprea – Sal-Weide
Sambucus nigra – Schwarzer Holunder
Viburnum opulus – Wasser-Schneeball
Viburnum lantana – Wolliger Schneeball

9.2 Für die Eingrünung der Parkhausfassaden wird eine ausdauernde Kletterpflanze je laufenden Meter empfohlen; heimische Arten sind zu bevorzugen, z. B.:
Clematis vitalba (Weiße Waldrebe), *Hedera helix* (Efeu), *Hydrangea petiolaris* (Kletter-Hortensie), *Lonicera caprifolium* (Echtes Geißblatt), *Lonicera periclymenum* (Wald-Geißblatt), *Vitis vinifera* (Europäische Weinrebe).

9.3 Für die Eingrünung der Einfriedung gem. A 9.1 werden immergrüne Pflanzen empfohlen wie z. B. *Taxus baccata* (Eibe) oder *Picea abies* (Gemeine Fichte) oder solche, die lange das Laub halten, wie z. B. *Fagus sylvatica* (Rotbuche).

9.4 Der durchwurzelbare Raum für Neupflanzungen bei jeweils mind. 1,5 m Tiefe der Baumgrube soll wie folgt bemessen werden:

- Bäume 1. Ordnung (Großbäume über 20 m Höhe): mind. 36 m³
- Bäume 2. Ordnung (mittelgroße Bäume 10-20 m Höhe): 24 - 36 m³
- Bäume 3. Ordnung (Kleinbäume bis 10 m Höhe): 20 - 24 m³

Die Tiefe von Baumgruben sollte 1,5 m nicht unterschreiten. Auf unterbauten Flächen können Bäume 3. Ordnung mit einer Tiefe von mind. 1,0 m gepflanzt werden.

9.5 Bei Baumneupflanzungen sind die FLL-Empfehlungen für Baumpflanzungen, die Bestandteil der VOB sind, die DIN 18916 sowie die Zusätzlichen Technischen Vorschriften für die Herstellung und Anwendung verbesserter Vegetationstragschichten (ZTV-Vegtra-Mü) zu beachten.

9.6 Bei baulichen Maßnahmen und Maßnahmen der Freiflächengestaltung im Kronenbereich von Bestandsbäumen sind die DIN 18920 (Schutz von Bäumen) sowie die R SBB „Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen" zu beachten.

10 Denkmalschutz

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG.

11 Brandschutz, Oberflächenwasserbeseitigung

11.1 Im Hinblick auf die Ausstattung der örtlichen Feuerwehren mit 4-teiligen Steckleitern, wird auf Art. 31 Abs. 3 BayBO hingewiesen. Danach dürfen Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt und bei denen die Oberkante der Brüstung von zum Anleitern bestimmten Fenstern oder Stellen mehr als 8 m über der Geländeoberfläche liegt, nur errichtet werden, wenn die Feuerwehr über die erforderlichen Rettungsgeräte wie Hubfahrzeuge verfügt. Bei Sonderbauten ist der zweite Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr nur zulässig, wenn keine Bedenken wegen der Personenrettung bestehen.

Der technische Brandschutz ist seitens des Bauherrn mit der örtlichen Feuerwehr abzustimmen und so zu lösen, dass der 2. Rettungsweg ohne Rettung durch Drehleiter möglich ist. Die Löschwasserversorgung muss mindestens bei 96 m^3/h über 2 Stunden liegen.

11.2 Seitens der Gemeinde wird gestattet, dass das auf der Fläche zwischen nördlicher SO-Grundstücksgrenze und nördlicher Baugrenze anfallende Niederschlagswasser über die offene Bodenzone auf den nördlichen angrenzenden Flurstücken Fl. Nrn. 377 und 378 alle Gemarkung Rumeltshausen versickert.

12 Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen keine bekannten Altlastenverdachtsflächen. Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Der Aushub ist z. B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

13 Immissionsschutz

13.1 Gemäß Art. 13 Abs. 2 BayBO müssen Gebäude einen ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz haben. Geräusche, die von ortsfesten Einrichtungen in baulichen Anlagen oder auf Baugrundstücken ausgehen, sind so zu dämmen, dass Gefahren oder unzumutbare Belästigungen nicht entstehen. Gemäß § 12 BauVorlV müssen die Berechnungen den nach bauordnungsrechtlichen Vorschriften geforderten Schall- und Erschütterungsschutz nachweisen.

13.2 Mit jedem Bauantrag bzw. Nutzungsänderung ist ein qualifiziertes Sachverständigengutachten einer amtlich anerkannten Stelle nach § 29b BImSchG zum Nachweis der Einhaltung der schallschutztechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans „Sondergebiet Control Center“ vorzulegen.

13.3 Die in den Festsetzungen des Bebauungsplanes genannten DIN-Normen und weiteren Regelwerke werden zusammen mit diesem Bebauungsplan während der üblichen Öffnungszeiten in der zuständigen Bauverwaltung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Die betreffenden DIN-Vorschriften sind auch archivmäßig hinterlegt beim Deutschen Patent- und Markenamt.

13.4 Hinweis zu den flächenbezogenen Schallleistungspegeln (Emissionskontingente):
Die zulässigen Emissionen eines Gewerbetriebes sind abhängig von der Grundstücksgröße bzw. seiner Emissionsfläche. Die tatsächlich mögliche Schallleistung kann höher liegen, sofern eine schalloptimierte Planung in Bezug zu den Immissionspunkten erfolgt (z.B. Betriebsgebäude so planen, dass Emissionen auf Außenflächen durch das Gebäude selbst abgeschirmt werden, ggf. aktive Schallschutzmaßnahmen zu den Immissionspunkten errichtet werden, usw.).

13.5 Rückkühlgeräte sind möglichst an von den relevanten Immissionspunkten abgewandten Seiten anzuordnen.

14 Normen, die in Bauleitplanungsverfahren zur Anwendung kommen, werden zudem über das Onlineportal https://www.bauen-online.info/de/normen/modul-bauleitplanung zur Einsichtnahme durch natürliche Personen für private Zwecke nach Registrierung kostenfrei zugänglich gemacht.

Des Weiteren sind die Normen bei der Gemeinde Schwabhausen einsehbar.

Kartengrundlage	Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 04/2025. Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet.
Maßentnahme	Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen

.

Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 24.02.2026 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am …… ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB über den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 21.04.2026 hat in der Zeit vom 23.04.2026 bis 08.06.2026 durch Veröffentlichung im Internet/ eine öffentliche Auslegung stattgefunden.

3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind am 22.04.2026 entsprechend § 3 Absatz 1 Satz 1 Halbsatz 1 BauGB unterrichtet und zur Äußerung bis 08.06.2026 zum Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 21.04.2026 aufgefordert worden.

4. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom …… wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom …… bis …… im Internet veröffentlicht und zusätzlich durch öffentliche Auslegung zur Verfügung gestellt. Die Unterlagen wurden über das zentrale Internetportal des Freistaates Bayern zugänglich gemacht.

5. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom …… und zur Begründung wurden die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom …… bis …… eingeholt.

6. Die Gemeinde Schwabhausen hat mit Beschluss des Gemeinderates vom …… den Bebauungsplan in der Fassung vom …… gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

   Schwabhausen, den .....

   .....

   (Siegel) Wolfgang Hörl, Erster Bürgermeister

7. Ausgefertigt

   Schwabhausen, den .....

   .....

   (Siegel) Wolfgang Hörl, Erster Bürgermeister

8. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am …… gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Schwabhausen, den .....

.....

(Siegel) Wolfgang Hörl, Erster Bürgermeister