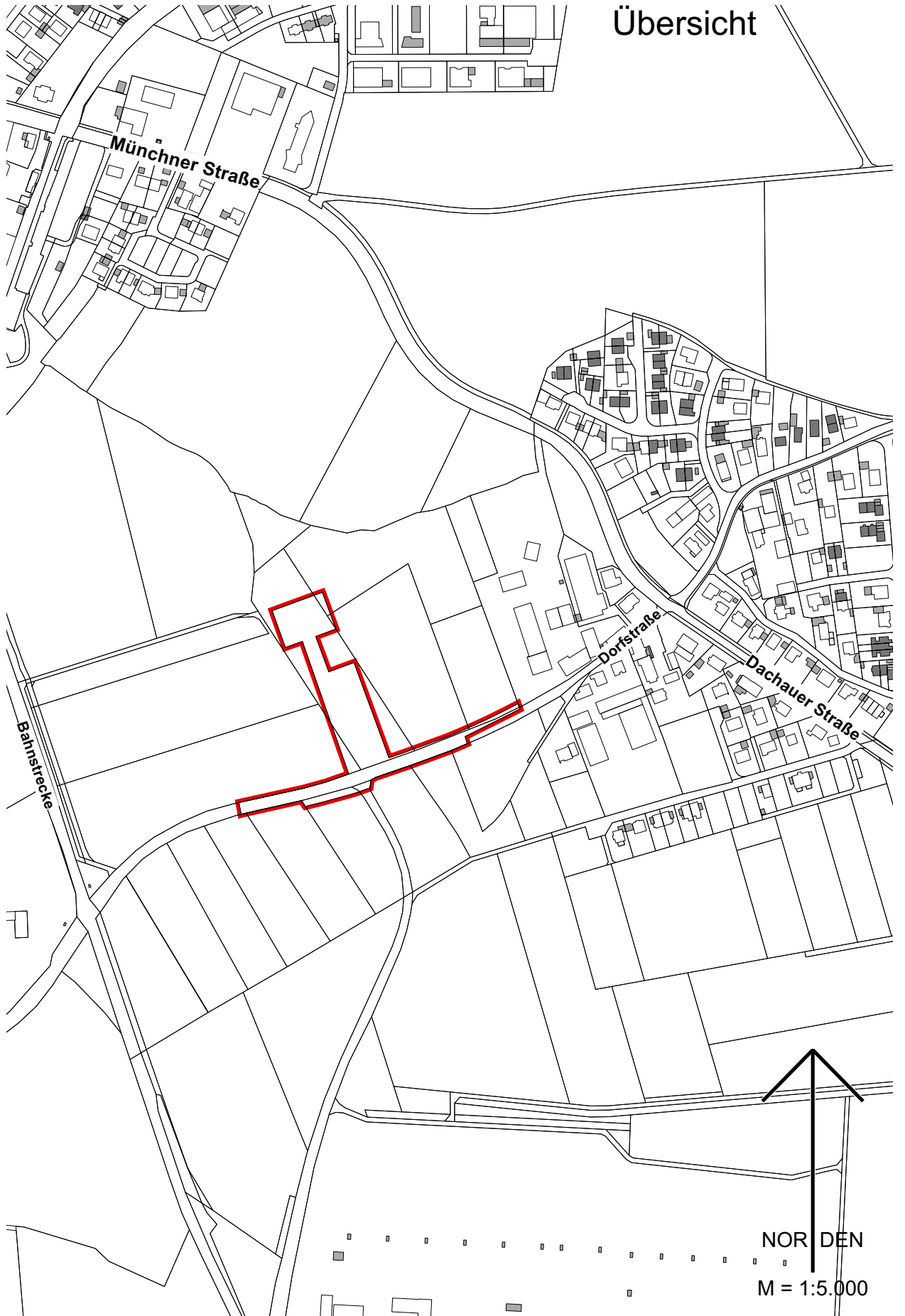


Gemeinde	<b>Schwabhausen</b> Lkr. Dachau
Bebauungsplan	„Erschließungs- und Parkflächen für Gewerbe“ in Stetten
Planung	<b>PV</b> Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München Körperschaft des öffentlichen Rechts Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389 pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de
Bearbeitung	Breitenbach, Kulosa                      QS:
Aktenzeichen	SWH 2-64
Plandatum	21.04.2026 (Vorentwurf)

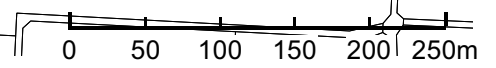
## Satzung

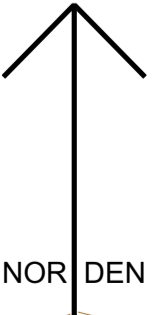
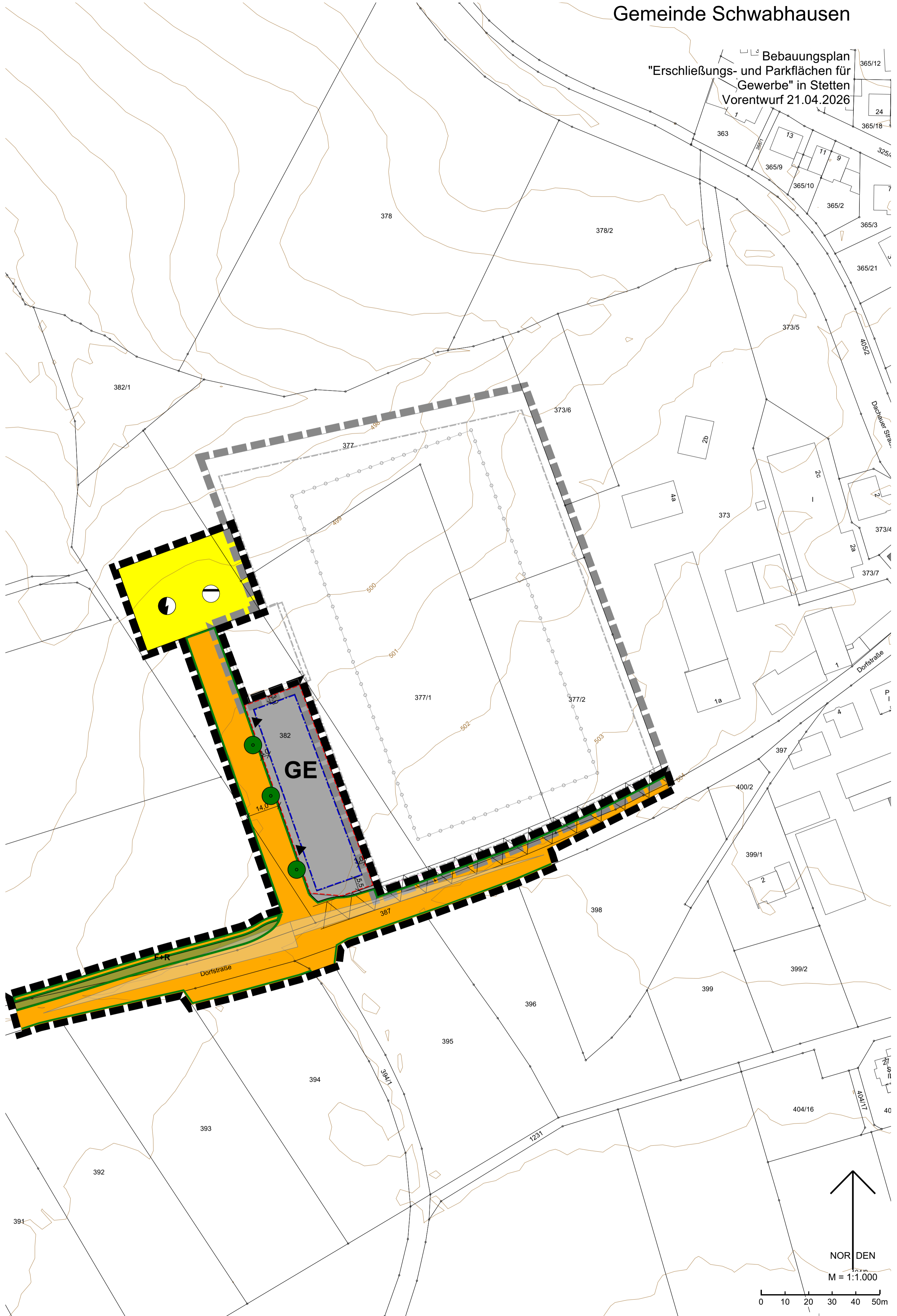
Die Gemeinde Schwabhausen erlässt aufgrund §§ 2, 3, 4, 9 und 10 Baugesetzbuch (BauGB), Art. 81 Bayerische Bauordnung (BayBO) und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diesen Bebauungsplan als Satzung.

# Übersicht



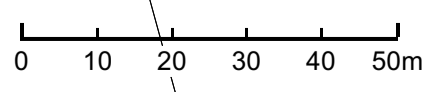
Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2025/04  
Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet





NOR DEN

M = 1:1.000



## A Festsetzungen

### 1 Geltungsbereich



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

### 2 Art der baulichen Nutzung

#### 2.1 **GE** Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO

Im GE sind folgende Nutzungen allgemein zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

#### 2.1.1 Im GE sind folgende Nutzungen unzulässig:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Lagerplätze
- Lagerplätze für Heizmaterial, Schrott, Abfälle, Autowracks und ähnlich wirkende Flächen
- Tankstellen
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Vergnügungsstätten
- Bordelle

### 3 Maß der baulichen Nutzung

#### 3.1 Es ist eine Grundfläche von maximal 1.600 qm zulässig.

#### 3.1.1 Die festgesetzte Grundfläche kann durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von 0,80 überschritten werden.

#### 3.2 Es ist eine Wandhöhe zulässig bis zu einer Höhe von 510 m ü. NHN.

Die Wandhöhe wird gemessen bis zum traufseitigen Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut bzw. Attika

#### 3.3 Abgrabungen und Aufschüttungen gegenüber dem bestehenden Gelände sind bis zu einer Höhe von maximal 2 m zulässig.

### 4 Überbaubare Grundstücksfläche und Nebenanlagen

#### 4.1 Baugrenze

#### 4.2 Fläche für Parkdeck und Nebenanlagen

## 5 Bauliche Gestaltung


5.1 **FD** nur Flachdach zulässig

5.2 Flachdächer sind als Gründächer auszubilden. Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind als aufgeständerte Anlagen zulässig.

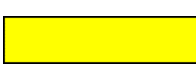
## 6 Verkehrsflächen

6.1  Straßenbegrenzungslinie

6.2  öffentliche Verkehrsfläche

6.3  Einfahrt/ Ausfahrt  
Die Einfahrt/ Ausfahrt zu den Baugrundstücken ist nur an den festgesetzten Stellen zulässig.

## 7 Flächen für Versorgungsanlagen

7.1  Flächen für Versorgungsanlagen und die Abwasserbeseitigung mit folgender Zweckbestimmung:

7.1.1  Elektrizität

7.1.2  Abwasser

## 8 Grünordnung

8.1  zu pflanzender Baum

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

8.2 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).

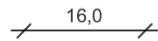
8.3 Mindestpflanzqualitäten:

- 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 und einem Kronenansatz bei 2,5 m Höhe zu pflanzen.

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

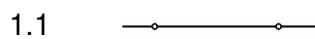
9 Bemaßung



Maßzahl in Metern, z. B. 16 m

## B Hinweise

1 Flurstücke, Grundstücke



bestehende Grundstücksgrenze

1.2 382

Flurstücksnummer, z. B. 382

2 Bebauung



bestehende Bebauung

3 Gelände



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



straßenrechtliche Anbauverbotszone



freizuhaltende Sichtfelder

Die Sichtfelder sind in einer Höhe von 0,8 m bis 2,5 m von ständigen Sichthindernissen, parkenden Kraftfahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs freizuhalten.

6 Auf die Beachtung der Stellplatzsatzung der Gemeinde Schwabhausen in ihrer gültigen Fassung wird hingewiesen.

7 Grünordnung

7.1 Öffnungslose Fassaden sind ab einer Fläche von 100 qm mit Klettergehölzen zu begrünen.

- 7.2 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.
- 7.3 Die Pflanzung folgender standortgerechter heimischer Baum- und Straucharten wird empfohlen:
- |   |   |
|---|---|
| <p><u>Bäume 1. Ordnung (Großbäume mit einer Endwuchshöhe &gt; 20 m):</u></p> <p>Acer platanoides – Spitz-Ahorn<br/>         Quercus robur – Stiel-Eiche<br/>         Tilia cordata – Winter-Linde</p> | <p><u>Sträucher:</u></p> <p>Amelanchier ovalis – Echte Felsenbirne<br/>         Berberis vulgaris – Gemeine Berberitze<br/>         Carpinus betulus – Hainbuche<br/>         Crataegus monogyna – Eingrifflicher Weißdorn<br/>         Cornus mas – Kornelkirsche<br/>         Cornus sanguinea – Roter Hartriegel<br/>         Corylus avellana – Haselnuss<br/>         Crataegus laevigata – Zweigr. Weißdorn<br/>         Euonymus europaea – Pfaffenhütchen<br/>         Frangula alnus – Faulbaum<br/>         Lonicera xylosteum – Rote Heckenkirsche<br/>         Ligustrum vulgare – Liguster<br/>         Prunus spinosa – Schlehe<br/>         Ribes alpinum – Alpen-Johannisbeere<br/>         Rosa arvensis – Feld-Rose<br/>         Salix caprea – Sal-Weide<br/>         Sambucus nigra – Schwarzer Holunder<br/>         Viburnum opulus – Wasser-Schneeball<br/>         Viburnum lantana – Wolliger Schneeball</p> |
|---|---|
- 7.4 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 m<sup>3</sup>
- 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.
- 8 Natur- und Artenschutz
- 8.1 Die Ausgleichsfläche auf Teilflächen Flurstück Nrn. 377, 378 und 379/6, Gemarkung Rumeltshausen wird den Eingriffs-Flurstücken Nrn. 382, 705/1, 387, 377/1, 377/2, 394, 394/1, alle Gemarkung Rumeltshausen und jeweils Teilfläche zugeordnet. Artenschutz
- 8.2 Gehölzrodungen und -fällungen in der Brut- und Vegetationszeit vom 01. März bis 30. September sind zu vermeiden. Der allgemeine Artenschutz ist hierbei zu beachten. Während der Brutzeit ist durch einen qualifizierten Sachverständigen zu prüfen, ob Gehölze als Lebensstätte geschützter Arten genutzt werden.

### 8.3 Schutz von Insekten und Fledermäusen

Für die Beleuchtung der Freiflächen und Straßenräume sollen nur LED-Leuchten mit einer Farbtemperatur von 2.700 bis 3.000 Kelvin oder Natriumdampflampen verwendet werden. Der Lichtstrahl soll nach unten gerichtet werden (Full-Cut-Off, voll abgeschirmte Leuchtgehäuse, FCO). Die Leuchtgehäuse sollen gegen das Eindringen von Spinnen und Insekten geschützt werden (Schutzart IP 54, staub- und spritzwassergeschützte Leuchte oder nach dem Stand der Technik vergleichbar). Die Oberflächentemperatur der Leuchtgehäuse soll 60 °C nicht übersteigen. Die Lichtpunkthöhe soll 4,5 m nicht überschreiten.

- 8.4 Zur Minimierung des Kollisionsrisikos ist entsprechend dem Vermeidungsgebot im Bereich von Verglasungen oder großflächigen Glaselementen, Fensterbändern etc. dem Vogelschutz Rechnung zu tragen. Durch reflexionsarme und mit geeigneten Mustern bedruckte Verglasungen ist die Spiegelung und Transparenz an Gefahrenstellen zu vermeiden. Die Maßnahmen haben zum Zeitpunkt der Ausführung dem aktuellen wissenschaftlichen Stand zu entsprechen (s. u. a. <http://www.vogelschutz-warten.de/glasanflug.htm>)

### 9 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.

### 10 Erschließung

- 10.1 Der technische Brandschutz ist so zu lösen, dass der 2. Rettungsweg ohne Rettung durch Drehleiter möglich ist. Die Löschwasserversorgung muss mindestens bei 96 m<sup>3</sup>/h über 2 Stunden liegen.
- 10.2 Zufahrten, nicht überdachte Stellplätze, Fußwege, Abstellflächen und weitere befestigte Flächen sind dauerhaft wasserdurchlässig zu gestalten (z. B. mit wasserdurchlässigem Pflaster, durch Rasenfugenpflaster, Pflaster mit offenen Fugen - Fuganteil > 10 % - Rasengittersteinen oder Schotterrasen).

### 11 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.

- 12 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 kostenfrei zugänglich gemacht.

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 ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... durch Veröffentlichung im Internet/ eine öffentliche Auslegung stattgefunden.
3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind am ..... entsprechend § 3 Absatz 1 Satz 1 Halbsatz 1 BauGB unterrichtet und zur Äußerung bis ..... zum Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... 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