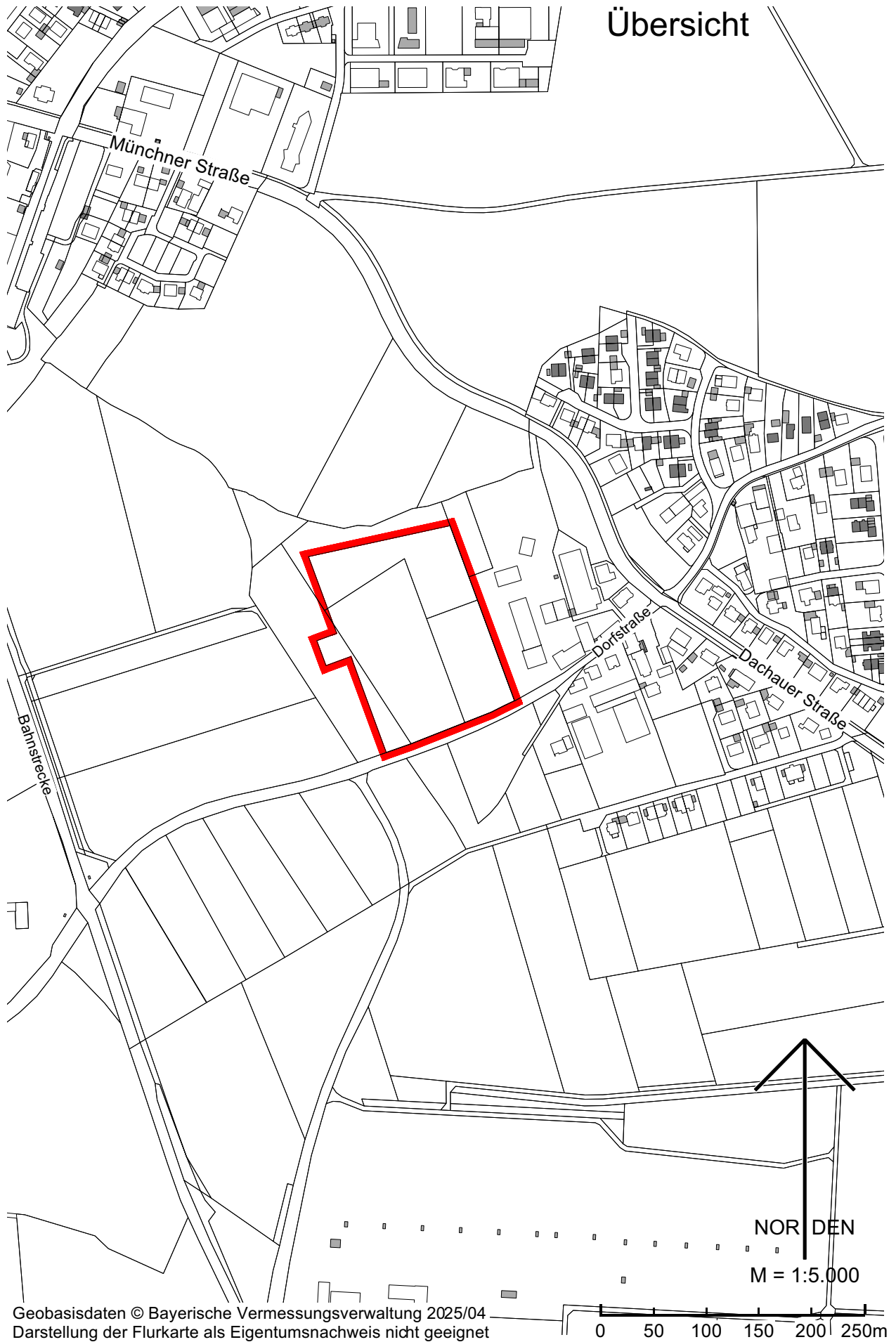


Gemeinde	Schwabhausen Lkr. Dachau
Bebauungsplan	„Sondergebiet Control Center“ in Stetten
Planung	PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München Körperschaft des öffentlichen Rechts Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389 pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de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

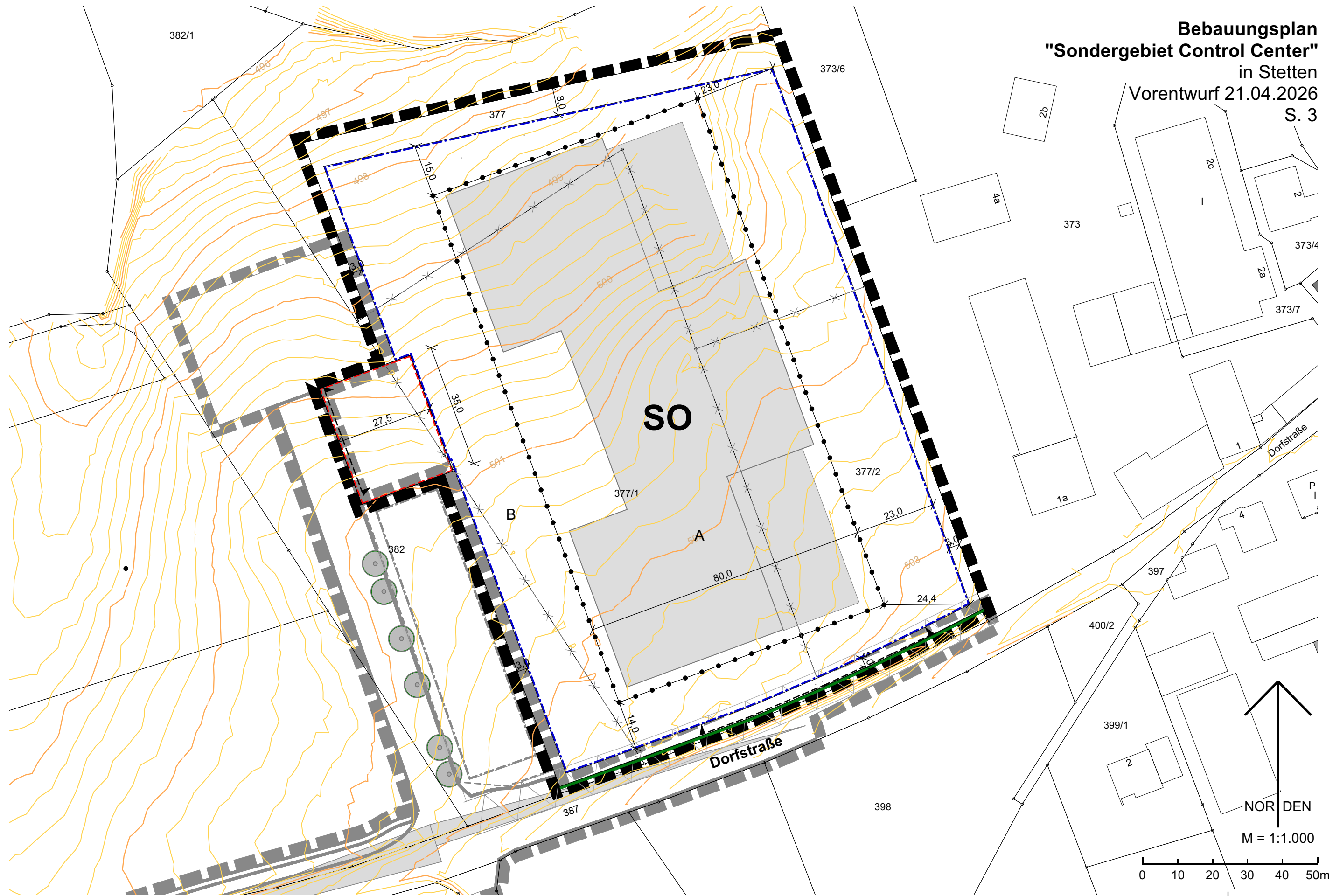


Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2025/04
Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet

Bebauungsplan "Sondergebiet Control Center" in Stetten



Vorentwurf 21.04.2026

S. 3



A Festsetzungen

1 Geltungsbereich

- 1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- 1.2  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, hier: Maß der baulichen Nutzung

2 Art der baulichen Nutzung

- 2.1 **SO** Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Control Center“
- Das „Sondergebiet Control Center“ dient der Errichtung und dem Betrieb von Anlagen zur Steuerung des Stromübertragungsnetzes.

2.1.1 Zulässig sind:

- Technische Anlagen der Leitstelle für das Stromnetz
 - Büro- und Verwaltungsgebäude
 - Betriebsrestaurant
 - Stellplätze, Tiefgarage
 - Lüftungsanlagen
 - Brunnenanlagen
 - Videoüberwachungsanlage
 - Pförtner- und Schleusengebäude
- sowie sonstige für den Betrieb erforderliche Nebenanlagen

3 Maß der baulichen Nutzung

- 3.1 Es 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.
- 3.3 Im Bereich A ist eine Wandhöhe von maximal 16,0 m zulässig.
- 3.4 Im Bereich B beträgt die zulässige Bauhöhe maximal 5,0 m.
- 3.5 Die Wand- und Anlagenhöhe wird gemessen vom festgesetzten Höhenbezugspunkt. Bei Flachdächern bis zum traufseitigen Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Attika.
- 3.6 Es sind maximal drei Vollgeschosse zulässig.

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 zulässig.

4.2  Baugrenze

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

5 Nebenanlagen

5.1  Flächen für Nebenanlagen

5.1.1 Pfortner- und Schleusengebäude sowie Anlagen zur Sammlung von Müll sind nur innerhalb der festgesetzten Fläche für Nebenanlagen zulässig. Diese Anlagen dürfen eine max. Höhe von 5 m ab Höhenbezugspunkt gem. A 3.2 nicht überschreiten.

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

5.3 Die festgesetzte max. Gesamt-Grundflächenzahl ist zu beachten.

5.4 Einfriedungen (einschließlich Perimeterschutz) sind unabhängig von A 5.2 auf dem gesamten Baugrundstück bis zu einer Höhe von maximal 3,5 m über der geplanten Geländeoberkante zulässig.

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 und an der Fassade bzw. Brüstungselementen zulässig.

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

6.4 Die Sicht auf die Einfriedung gem. A 5.4 entlang der Dorfstraße ist auf der Südseite einzugrünen.

6.5 Technische Dachaufbauten sind

- um mindestens 2 m von der Gebäudeaußenkante zurückversetzt,
- mit einer maximalen Höhe von 2,5 m zulässig.

7 Verkehrsflächen

7.1  Straßenbegrenzungslinie

7.2  Ein-/ Ausfahrtsbereich

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

7.2.1 An der Dorfstraße (Kreisstraße DAH 10) darf die Breite der Zufahrt maximal 12 m betragen.

8 Grünordnung

8.1 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).

8.2 Je angefangene 800 qm Baugrundstücksfläche sind fünf standortgerechte, heimische Gehölze zu pflanzen. Gehölzfreie Flächen sind mit autochthonem Saatgut artenreich einzusäen.

8.2.1 Es ist ein Pflanzabstand von mindestens 1,50 m zwischen den Gehölzen einzuhalten. Dies gilt nicht für die Sichtschutzpflanzungen an der Dorfstraße.

8.2.2 Als Mindestpflanzqualitäten für Pflanzungen von Sträuchern sind standortgerechte heimische Sträucher, einmal verpflanzt, 100 bis 150 cm, mit 8 Trieben zu verwenden.

8.3 Festgesetzte Pflanzungen sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Bau Fertigstellung 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 Nachrichtliche Übernahmen



straßenrechtliche Anbauverbotszone

C Hinweise

1 Flurstücke, Grundstücke

- 1.1  bestehende Grundstücksgrenze
- 1.2  zu entfernende Grundstücksgrenze
- 1.3  Flurstücksnummer, z. B. 377/1


2 Bebauung

- 2.1  bestehende Bebauung
- 2.2  geplante Bebauung

3 Gelände



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

- 4  Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Erschließungs- und Parkflächen für Gewerbe“

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

6 Natur- und Artenschutz

- 6.1 Die Ausgleichsfläche auf den Flurstücken Nr. 377, 378, 379/6 der Gemarkung Rumeltshausen sowie Fl. Nr. 452 der Gemarkung Arnbach wird den Eingriffsgrundstücken jeweils Teilflächen der Fl. Nrn. 377, 377/1, 377/2 und 382 der Gemarkung Rumeltshausen zugeordnet.
- 6.2 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.
- 6.3 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>).

6.4 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.

7 Grünordnung

7.1 Die Pflanzung folgender standortgerechter heimischer Straucharten wird empfohlen:

- *Amelanchier ovalis* – Echte Felsenbirne
- *Berberis vulgaris* – Gemeine Berberitze
- *Carpinus betulus* – Hainbuche
- *Crataegus monogyna* – Eingrifflicher 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
- *Rosa canina* – Hunds-Rose
- *Salix caprea* – Sal-Weide
- *Sambucus nigra* – Schwarzer Holunder
- *Viburnum opulus* – Wasser-Schneeball
- *Viburnum lantana* – Wolliger Schneeball

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.

8 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.

- 9 Erschließung, Brandschutz, Oberflächenwasserbeseitigung
- 9.1 Die Erschließung erfolgt über die angrenzende Dorfstraße sowie als Haupteerschließung über eine noch zu errichtende und in einem weiteren Bebauungsplan festgesetzte öffentliche Straße, die von der Dorfstraße abzweigt (der Umgriff dieses Bebauungsplanes ist hinweislich dargestellt).
- 9.2 Der technische Brandschutz ist so zu lösen, dass der 2. Rettungsweg ohne Rettung durch Drehleiter möglich ist. Die Löschwasserversorgung muss mindestens bei 96 m³/h über 2 Stunden liegen.
- 9.3 Das Niederschlagswasser ist grundsätzlich auf dem Grundstück, wo es anfällt, zu versickern. Seitens der Gemeinde wird gestattet, dass das auf der Fläche zwischen nördlicher Grundstücksgrenze und nördlicher Baugrenze anfallende Niederschlagswasser über die offene Bodenzone auf den nördlichen angrenzenden Flurstücken Fl. Nrn. 377, 378 und 378/2, alle Gemarkung Rumeltshausen versickert.
- 10 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.

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