

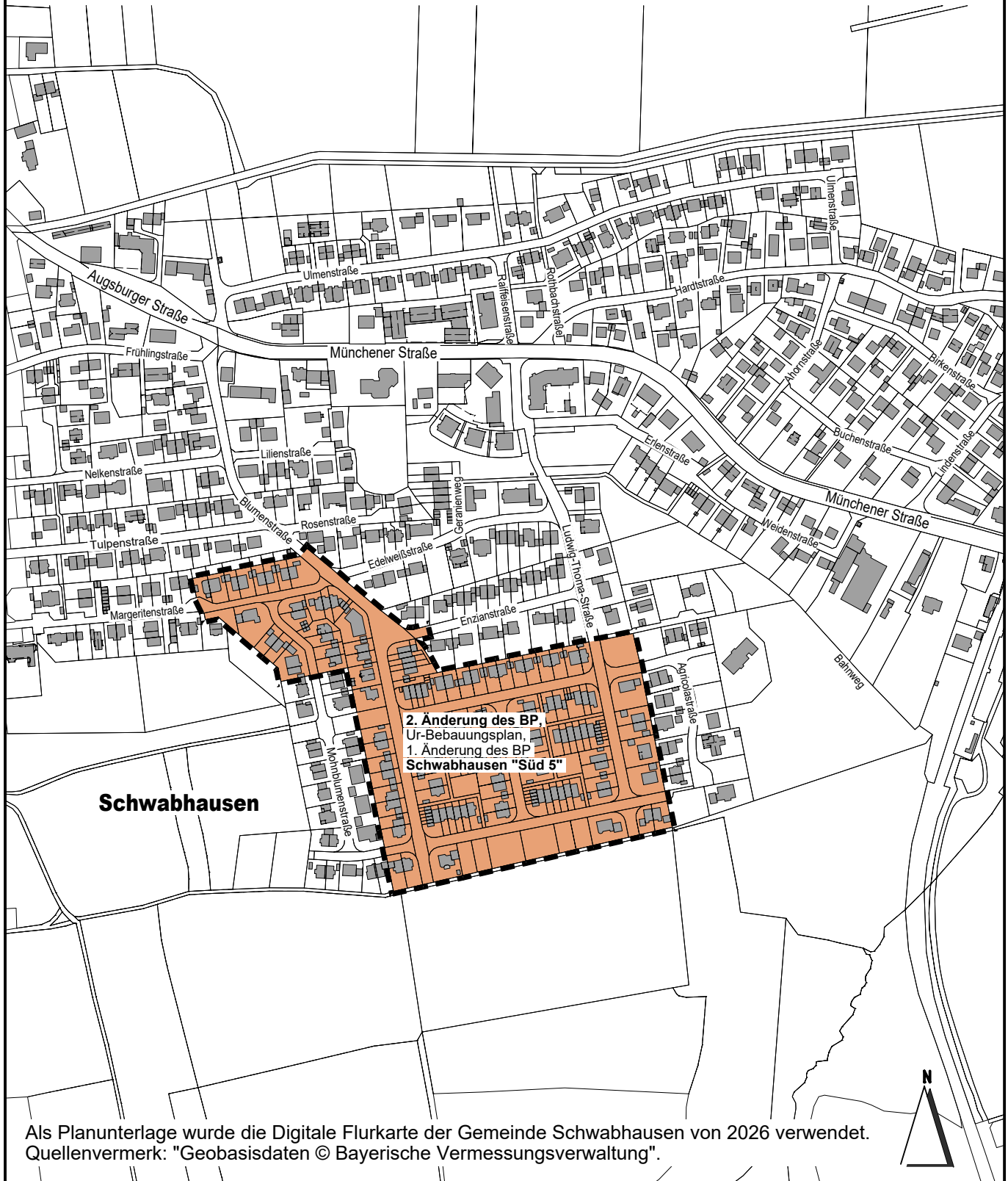
Gemeinde Schwabhausen - Lkr. Dachau

2. Änderung des Bebauungsplanes Schwabhausen "Süd 5"

mit integriertem Gründungsplan

Entwurf vom 21.04.2026

Übersichtsplan M 1:5.000



Als Planunterlage wurde die Digitale Flurkarte der Gemeinde Schwabhausen von 2026 verwendet.
Quellenvermerk: "Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung".



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.

Satzung

Inhalt:	A. Planzeichnung M 1: 1.000	Seite 3
	B. Festsetzung durch Planzeichen	Seite 4 - 5
	C. Festsetzungen durch Text	Seite 6 - 8
	D. Hinweise durch Planzeichen	Seite 9 - 10
	E. Verfahrensvermerke	Seite 11

Anhang: Begründung zur Satzung

Planungsstand: Entwurf: 21.04.2026

Planverfasser:
**Entwicklung und
Gestaltung
von Landschaft**

Gemeinde Schwabhausen

Münchener Straße 12
85247 Schwabhausen

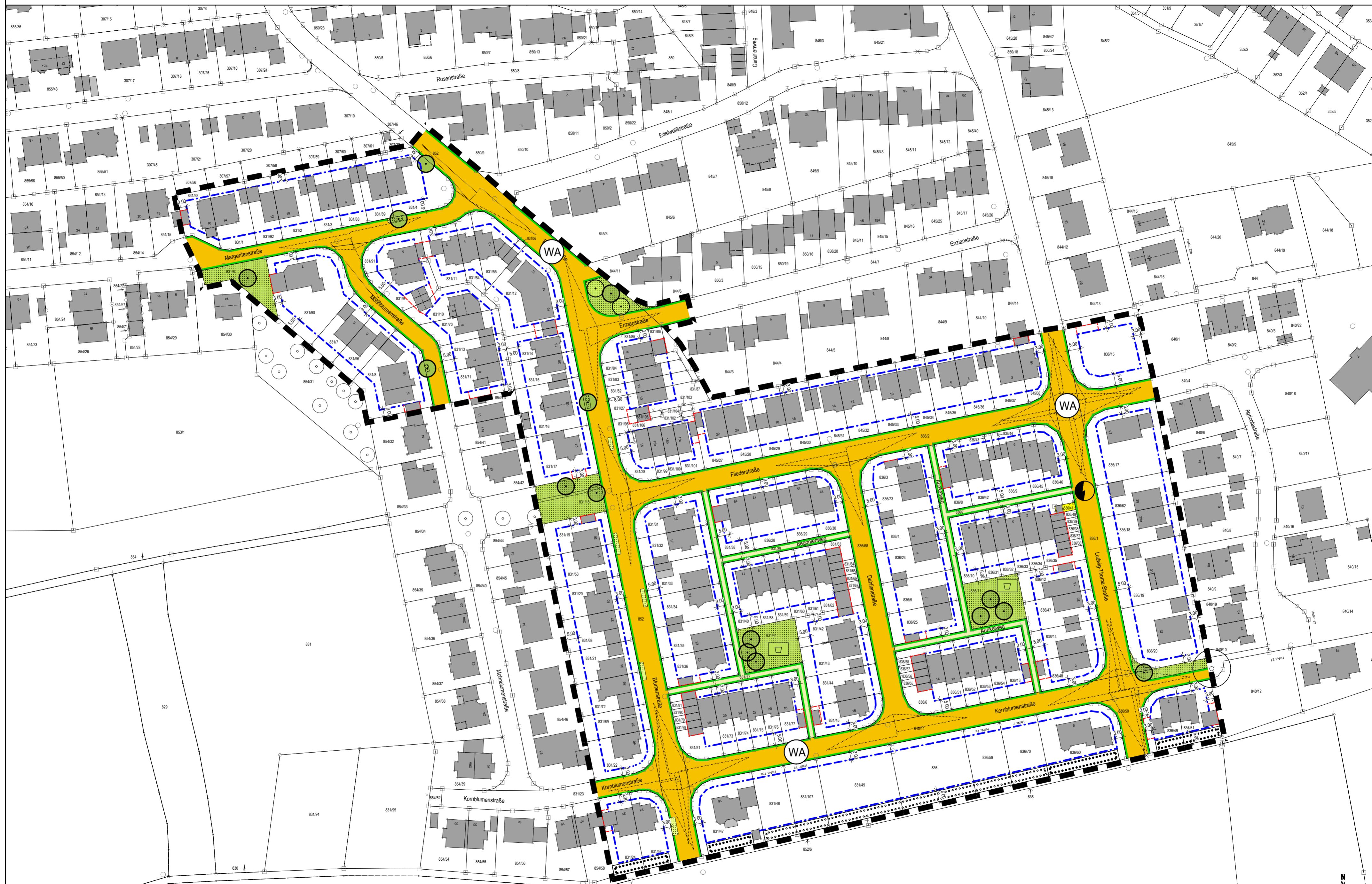
E G L



Neustadt 452
84028 Landshut
T. 0871-92393-0
landshut@egl-plan.de
egl-plan.de

.....
Tatjana Kröppel
Stadtplanerin
Landschaftsarchitektin

.....
Wolfgang Hörl
1. Bürgermeister



Als Planunterlage wurde die Digitale Flurkarte der Gemeinde Schwabhausen von 2026 verwendet.
Quellenvermerk: "Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung".



B. Festsetzungen durch Planzeichen


Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten die Festsetzungen des am 13.03.1984 in Kraft getretenen Ur-Bebauungsplans "Schwabhausen Süd 5" und des am 08.07.1992 in Kraft getretenen Bebauungsplans "Schwabhausen Süd 5", 1. Änderung außer Kraft.

B.1. Art der baulichen Nutzung: (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 bis § 11 BauNVO)


B.1.1  Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

B.2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen: (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

B.2.1  Baugrenze

B.2.2  Baugrenze für Garagen/ Carport
(die über die Baugrenze B.2.1 hinaus gehen)

B.3. Verkehrsflächen: (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)


B.3.1  Öffentliche Straßenverkehrsfläche
(bestehende Straßenfläche mit begleitenden Gehwegen)

B.3.2  Fuß- und Radweg

B.3.3  Straßenbegrenzungslinie

B.4. Flächen für Versorgungsanlagen: (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

B.4.1  Fläche für Versorgungsanlagen

B.4.2  Elektrizität (bestehende Trafostation)

B. Festsetzungen durch Planzeichen

B.5. Grünflächen und Bepflanzung:

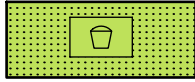
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)

B.5.1



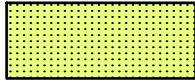
Öffentliche Grünfläche

B.5.2



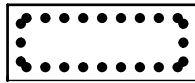
Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung: Kinderspielplatz

B.5.3



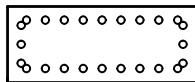
Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung: Straßenverkehrsgrün

B.5.4



Umgrenzung von Flächen mit Bindungen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern, (i.V.m. C.5.2.1, C.5.2.2, C.5.2.4 und C.5.2.5)

B.5.5



Umgrenzung von Flächen mit Bindungen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern, (i.V.m. C.5.2.1, C.5.2.3-C.5.2.5)

B.5.6



vorhandener Baum, öffentlich, zu erhalten

B.5.7



zu pflanzender standortgerechter Laubbaum, 2. bis 3. Ordnung

B.5. Sonstige Planzeichen:

B.5.1



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

C. Festsetzungen durch Text

C.1 Maß der baulichen Nutzung:

C.1.1 Maximale Wandhöhe Wohngebäude:

Die maximal zulässige traufseitige Wandhöhe, gemessen zwischen Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss und Schnittpunkt Oberkante Dachaussehenhaut mit Außenwand darf

- bei Gebäuden mit Erd- und Dachgeschoss (E+D) und Sattel-, Zelt- und Walmdach 3,80 m,
- bei Gebäuden mit Erd- und Dachgeschoss (E+D) und Pultdach 6,75 m,
- bei Gebäuden mit Erd- und Obergeschoss (E+I) und Flachdach 6,75 m und
- bei Gebäuden mit Erd-, Ober- und Dachgeschoss (E+I+D) und Sattel-, Zelt- und Walmdach 6,75 m nicht überschreiten.

Bei Pultdächern gilt die festgesetzte Wandhöhe für die niedrigere Wandseite.

Bei Flachdächern gilt die Oberkante der Attika als oberer Bezugspunkt für die Wandhöhe.

Bei Errichtung eines begrünten Flachdaches darf die max. zulässige Wandhöhe um 0,40 cm überschritten werden.

Maximale Wandhöhe Garagen und Carports:

Die maximal zulässige Wandhöhe bei Garagen und Carports darf 3,00 m im Mittel nicht überschreiten.

C.1.2 Maximale Grundflächenzahl (GRZ):

Die maximale GRZ nach § 19 BauNVO beträgt für das WA (Allgemeines Wohngebiet) 0,4.

Eine Überschreitung der festgesetzten GRZ durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis maximal 0,7 (= 70 % der Grundstücksfläche) ist zulässig.

C.2 Bauweise, Abstandsflächen

C.2.1 Es wird gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO die offene Bauweise festgesetzt.

C.2.2 Unabhängig von den festgesetzten Baugrenzen und Wandhöhen sind die Abstandsflächen gemäß der zum Genehmigungsantrag gültigen Abstandsflächensatzung der Gemeinde Schwabhausen einzuhalten.

C.2.3 Es sind Einzelhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser zulässig.

C.2.4 Gebäude sind mit maximal 12 Meter Giebelbreite zulässig.

C.3 Allgemeine Festsetzungen zur Baugestaltung

C.3.1 Aneinandergebaute Gebäude mit gleicher Hauptfirstrichtung sind profiligleich auszuführen.

Bei zusammengebauten Wohngebäuden hat der Nachbauende die Bauweise, Dachform und Neigung dem Nachbarn anzupassen.

An der Grenze zusammenzubauende, benachbarte Garagen sind in gleicher Höhe, Dachneigung, Bauart und Gestaltung auszuführen.

C.3.2 Dachform:

Zulässig sind bei

- Wohngebäude: symmetrisches Satteldach, Walmdach, Zelt-, Pultdach, Flachdach
- Garagen und Carports: symmetrisches Satteldach, Pultdach, Flachdach

C. Festsetzungen durch Text

- C.3.3 Dachneigung:
Zulässig sind:
- | | |
|---|------------------|
| - bei Wohngebäuden Sattel-, Walm- Zeltdach (E+D) : | 35° bis max. 52° |
| - bei Wohngebäuden Sattel-, Walm- Zeltdach (E+I+D): | bis max. 40° |
| - bei Wohngebäuden mit Pultdach: | 7° bis max. 15° |
| - Garagen, Carports, Nebengebäude mit Satteldächer: | 15° bis max. 22° |
| - Garagen, Carports, Nebengebäude mit Pultdächer: | bis max. 8° |
- C.3.4 Dachgauben:
Gauben in Form von Schleppegauben, Satteldachgauben und Rund- oder Segmentbogengauben sind zulässig auf Wohngebäuden ab 35° Dachneigung.
Es ist eine max. Einzelbreite von 2,20 m zulässig.
Der Abstand der Gauben zur Giebelwand muss mindestens 2,0 m und untereinander mindestens 1,0 m betragen.
Gauben in der zweiten Dachebene sind nicht zulässig.
- C.3.5 Zwerchgiebel:
Zulässig bei Wohngebäuden ab 35° Dachneigung
Pro Wohngebäude als Einzelhaus oder als Doppelhaushälfte ist jeweils pro Dachseite ein Zwerchgiebel mit einer max. Breite von 4,0 m zulässig.
Die Firstoberkante des Zwerchgiebels muss mind. 1,0 m unter dem First des Hauptdaches liegen.
- C.3.6 Dacheinschnitte:
Dacheinschnitte sind unzulässig.
- C.3.7 Dachaufbauten:
Die Gesamtbreite aller Dachaufbauten (Gauben und Zwerchgiebel) darf maximal die Hälfte der Gebäudelänge eines Wohngebäudes betragen.
- C.3.8 Erdgeschossoberkante:
Die Fußbodenoberkante der Wohngebäude darf im Erdgeschoss nicht höher als 30 cm über der Oberkante fertige Straße liegen.

C.4 Garagen, Carports, Stellplätze, Tiefgaragen, Nebenanlagen

- C.4.1 Die Garagen und Carports sind nur auf den festgesetzten Flächen laut Planzeichen B.2.2 im Bebauungsplan sowie innerhalb der Baugrenzen (gemäß Festsetzung B.2.1) zulässig.
Garagen müssen einen Mindestabstand von 5,0 m an der Zufahrtsseite zur Verkehrsfläche einhalten.
- C.4.2 Für die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Schwabhausen in der jeweils gültigen Fassung.
Die erforderliche Gesamtstellplatzanzahl (Garagen, Carport bzw. offenen Stellplätze) ist im Bauantrag auf dem jeweiligen Baugrundstück nachzuweisen.
- C.4.3 Tiefgaragen sind innerhalb der Baugrenzen (gemäß Planzeichen B.2.1) zulässig.
- C.4.4 Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind bis zu 10 m² Grundfläche auch außerhalb der Baugrenzen (Planzeichen B. 2.1 und B.2.2) zulässig.

C. Festsetzungen durch Text

C.5 Grünflächen und Bepflanzung:

C.5.1 Öffentliche Grünflächen

Die vorhandenen Bäume entlang der Erschließungsstraßen (Straßenbegleitgrün) und der öffentlichen Grünflächen (Kinderspielplatz etc.) sind zu erhalten und bei Verlust entsprechend nachzupflanzen.

Für die zu pflanzende Bäume sind standortgerechte Laubbäume, mind. 3x verpflanzt, Stammumfang mind. 18-20 cm zu verwenden.

C.5.2 Private Grundstücksflächen

C.5.2.1 Auf den zur Landschaft angrenzenden, privaten Grundstücksflächen sind Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern als Ortsrandeingrünung festgesetzt.

C.5.2.2 Auf den gemäß Planzeichen B.5.4 umgrenzten Flächen ist die vorhandene Pflanzung dauerhaft zu erhalten und ggf. mit einer Anpflanzung aus standortgerechten Obstgehölzen und einheimischen Laubbäumen und Sträuchern zu ergänzen, so dass mindestens 60 % der umgrenzten Fläche bepflanzt sind.

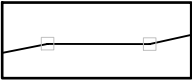
C.5.2.3 Die gemäß Festsetzung B.5.5 umgrenzten Flächen sind mit standortgerechten Obstgehölzen und heimischen Laubbäumen und Sträuchern zu bepflanzen, so dass mindestens 60 % der umgrenzten Fläche bepflanzt sind.

C.5.2.4 Die gesetzlichen Grenzabstände für Gehölzpflanzungen, v.a. gegenüber angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen sind einzuhalten.

C.5.2.5 Sollten Rodungen von Bäumen mit einem Stammdurchmesser von mehr als 40 cm (bei 1 m Stammhöhe) erforderlich sein, so ist dafür eine Ersatzpflanzung einer standortgerechten, heimischen Art und mit einer Mindestqualität von 18-20 cm Stammumfang innerhalb des Grundstücks vorzunehmen.

D. Hinweise durch Planzeichen

D.1. Kartenzeichen für die Flurkarten:

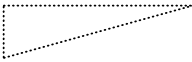
D.1.1  Bestehende Grundstücksgrenze


D.1.2  Flurstücks-Nummern

D.1.3  vorhandene Gebäude

D.2. Kennzeichnungen:

D.2.1  Maßzahlen (in Meter)

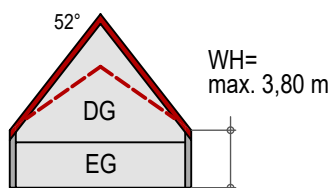
D.2.2  Sichtfeld mit jeweiliger Schenkellänge von 30 m auf bevorrechtigte Kraftfahrzeuge mit einer max. Geschwindigkeit von 30 km /h

D.2.3  vorhandener Baum außerhalb des Geltungsbereichs, nachrichtliche Übernahme aus dem Luftbild

D.3. Schema-Schnitte:

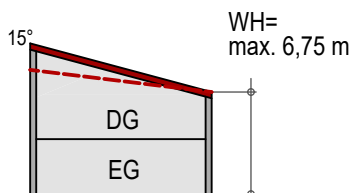
Folgende Haustypen sind zulässig:

D.3.1 Erdgeschoss und Dachgeschoss, (E+D)



Wandhöhe: 3,80 m
Dachform : Satteldach, Zeltdach, Walmdach
Dachneigung: 35° - 52°.

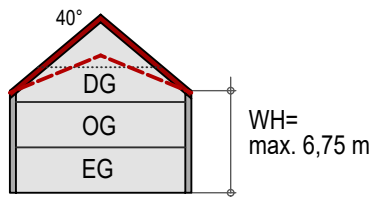
D.3.2 Erdgeschoss und Dachgeschoss, (E+D), Pultdach



Wandhöhe: 6,75 m
Dachform : Pultdach,
Dachneigung: 7° - 15°.

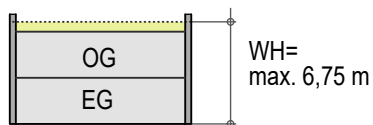
D. Hinweise durch Planzeichen

D.3.3 Erdgeschoss, 1. Obergeschoss und Dachgeschoss (E+I+D)



Wandhöhe: 6,75 m
Dachform : Satteldach, Zeltdach, Walmdach
Dachneigung: - 40°.

D.3.4 Erdgeschoss und 1. Obergeschoss (E+I)



Wandhöhe: 6,75 m
Bei Errichtung eines begrünten Flachdaches darf die Wandhöhe um 0,40 m überschritten werden.

Dachform : Flachdach

E. Verfahrensvermerke

E.1 **Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs.1 BauGB)**

Der Gemeinderat der Gemeinde Schwabhausen hat in der Sitzung vom 18.11.2025 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Schwabhausen "Süd 5" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 05.12.2025 ortsüblich bekannt gemacht. Die 2. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes wird im beschleunigten Verfahren der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB durchgeführt.

E.2 **Behördenbeteiligung (§ 13a Abs. 4 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB):**

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 21.04.2026 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom2026 bis2026 beteiligt.

E.3 **Öffentliche Auslegung (§ 13a Abs. 4 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB):**

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 21.04.2026 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom2026 bis2026 im Internet veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurden folgende andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeiten - Papierfassungen im Rathaus, Zimmer, Münchener Str. 12, 85247 Schwabhausen, während der üblichen Öffnungszeiten bereitgestellt. Die Unterlagen wurden über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich gemacht.

E.4 **Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB):**

Die Gemeinde Schwabhausen hat mit Beschluss des Gemeinderats vom2026 diesen Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom2026 als Satzung beschlossen.

Schwabhausen, den

.....
1. Bürgermeister Wolfgang Hörl

E.5 **Ausfertigung:**

Schwabhausen, den

.....
1. Bürgermeister Wolfgang Hörl

E.6 **Bekanntmachung und Inkrafttreten:**

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am2026 gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan 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 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Schwabhausen, den

.....
1. Bürgermeister Wolfgang Hörl