

**Satzung über die**  
**1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3**  
**vom .....**

Der Markt Schwanstetten erlässt gemäß Beschluss des Marktgemeinderates vom .....  
auf Grund von

§§ 9, 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO), neugefasst durch Bek. v. 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548), § 44 Abs. 5 Satz 3 des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 06.06.2013 (BGBl. I S. 1482) und Art. 81 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 2 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 11. Dezember 2012 (GVBl. S. 633).

folgende

**Bebauungsplan-Satzung zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 für den Ortsteil Schwand für das Wochenendhaus-Gebiet nördlich und südlich des Oberen Lohwegs**

**§ 1**

Für das im Planteil durch die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches bestimmte Gebiet der 1. Änderung wird der Bebauungsplan Nr. 3 für den Ortsteil Schwand geändert und erweitert. Der Planteil ist Bestandteil dieser Satzung.

**§ 2**

In Ergänzung der im Planteil getroffenen Festsetzungen wird Folgendes festgesetzt:

**1. Art der baulichen Nutzung**

- 1.1 Im Reinen Wohngebiet sind Anlagen für sportliche Zwecke auch nicht ausnahmsweise zulässig.
- 1.2 Im Allgemeinen Wohngebiet sind Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für sportliche Zwecke nicht zulässig.
- 1.3 Im Allgemeinen Wohngebiet sind die sonst ausnahmsweisen Nutzungen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.

**2. Maß der baulichen Nutzung**

- 2.1 Die maximale Grundflächenzahl GRZ beträgt 0,205.
- 2.2 Die maximale Geschossfläche beträgt 150-130 m<sup>2</sup>.
- 2.3 Die maximale Traufhöhe beträgt 4,30 m. Maßgebend für die Traufhöhe (TH) ist jeweils der vertikale Abstand der Höhe der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche (Fußweg bzw. Straßenbegrenzung) (Bezugspunkt) bis zur Unterkante der Traufe. Die Traufhöhe ist dabei der Schnittpunkt zwischen Gebäudeaußenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

### 3. Abstandsflächen

Ungeachtet der festgesetzten Baugrenzen wird für die Abstandsflächen bei der Errichtung von Gebäuden die Anwendung des Art. 6 BayBO angeordnet.

### 4. Grundstücksgröße

4.1 Die einzelnen Grundstücke dürfen nicht kleiner als 450 m<sup>2</sup> sein.

### 5. Nebenanlagen

5.1 Garagen und Carports sind allgemein in den Bauflächen zulässig außer in den Bereichen mit Pflanzgeboten (Ortsrand).

5.2 Sonstige Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO sind außerhalb der Baufenster nur bis zu einer Größe von insgesamt 10 m<sup>2</sup> zulässig.

### 6. Gestalterische Festsetzungen / Örtliche Bauvorschriften

6.1 Es sind Pultdächer bis zu einer max. Dachneigung von 25/10° sowie Sattel~~ldächer~~ und Walmdächer mit einer max. Dachneigung von 35/30° zulässig.

6.2 Kniestöcke sind zulässig bis zu einer maximalen Höhe von 90 cm / 50 cm gemessen an der Außenwand von Oberkante Rohdecke bis zur Oberkante Sparren.

6.3 Dachüberstände sind traufseitig bis zu 50 cm, am Ortgang bis zu 30 cm zulässig.

6.4 Blockstammhäuser sind nicht zulässig.

6.5 Die Anbringung von Solarzellen und Sonnenkollektoren auf geneigten Dächern ist zulässig, wenn diese parallel zur Dachhaut liegen oder in diese integriert sind. Bei Flachdächern ist auch eine Aufständigung bis zu 30° und einer Höhe bis 1,0 m zulässig.

6.6 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig und auf eine Größe von 1,5 m<sup>2</sup> Sichtfläche sowie eine Höhe von 3 m über Geländeoberfläche begrenzt. Blink- oder Leucht-reklame ist nicht zulässig.

### 7. Einfriedungen

7.1 Zulässig sind sockellose Grundstückseinfriedungen aus nicht blickdichten Materialien oder Hecken aus Laubgehölzen.

7.2 Nicht zulässig sind Mauern.

### 8. Grünordnung

~~8.1 An den im Planblatt festgesetzten Standorten ist auf den privaten Grundstücksflächen eine 3 m breite durchgehende Ortsrandeingrünung aus heimischen standortgerechten Laubgehölzen zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.~~

~~8.28.1~~ Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind bei Abgang durch heimische und standortgerechte Bäume mit einem Stammumfang von 16-18 cm zu ersetzen. Die Ersatzpflanzung ist am gleichen Ort vorzunehmen.

~~8.38.2~~ Offene Stellplätze sind mit versickerungsfähigen Belägen, z.B. Rasenpflaster, Rasengittersteinen, Schotterrasen herzustellen soweit Belange und Erfordernisse des technischen Umweltschutzes nicht entgegenstehen.

## 9. Ver- und Entsorgung

Die Schmutzwasserentsorgung ist individuell auf jedem Grundstück durch die Einrichtung von Kleinkläranlagen zu regeln.

### § 3

Hinweise:

Wer Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände (z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste) auffindet, ist gemäß Art. 8 Denkmalschutzgesetz (DSchG) verpflichtet, dies unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

### § 4

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft. Gleichzeitig treten frühere planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften, die diesem Bebauungsplan entsprechen oder widersprechen, außer Kraft.

Markt Schwanstetten,

Robert Pfann  
Erster Bürgermeister