



**Markt Schwanstetten**

Lkr. Roth

---

**Bebauungsplan Nr. 13 Leerstetten  
„Südlich Schwabacher Straße“, 2. Änderung**

**im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB**

Rechtverbindliche Fassung vom 27.11.2017

**TB | MARKERT**  
Stadtplaner · Landschaftsarchitekten

**Auftraggeber:**

**Markt Schwanstetten  
Rathausplatz 1  
90596 Schwanstetten**

vertreten durch den 1. Bürgermeister  
Robert Pfann

**Planverfasser:**

**TB | MARKERT**  
Stadtplaner · Landschaftsarchitekten

Pillenreuther Str. 34  
90459 Nürnberg  
Tel.: (0911) 999 876 – 0  
Fax: (0911) 999 876 – 54

info@tb-markert.de  
www.tb-markert.de

**Bearbeitung :**

**Matthias Fleischhauer**  
Stadtplaner

**Fassung:  
Stand:**

**Rechtsverbindliche Fassung  
27.11.2017**

## A. SATZUNG

Die Marktgemeinde Schwanstetten erlässt aufgrund § 2 Abs. 1, §§ 9, 10 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der geltenden Fassung und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der geltenden Fassung die 2. Änderung des Bebauungsplan Nr. 13 Leerstetten „Südlich Schwabacher Straße“ als Satzung.

### § 1 – Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung gilt der in Anlage 1 dargestellte Planungsumgriff und umfasst dabei den Bebauungsplans Nr. 13 Leerstetten „Südlich der Schwabacher Straße in seinen Geltungsbereichsgrenzen.

### § 2 – Bestandteile dieser Satzung

Lageplan mit Umgriff (Anlage 1)

### § 3 – Festsetzungen

Die Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans 3.1 und 3.5 werden wie folgt neu gefasst bzw. ergänzt:

- 3.1** Dachflächen eines Gebäudes sind mit einer einheitlichen Dachneigung auszubilden. Die zulässige Dachneigung muss zwischen 10° und 51° bezogen auf die Horizontale betragen.

Untergeordnete Bauteile und Anbauten (z.B. verglaste Terrassenüberdachungen, Wintergärten und Eingangsüberdachungen) können hiervon abweichend auch mit anderen Dachneigungen ausgebildet werden.

Dächer von Garagen sind in Form, Neigung und Deckung dem Hauptbaukörper anzupassen.

Dächer von Garagen, überdachten Stellplätzen und von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO können alternativ als Flachdach (Dachneigung max. 5 Grad bezogen auf die Horizontale) ausgebildet werden.

- 3.5** Im Baugebiet sind für die Hauptbaukörper ausschließlich Dacheindeckungen aus roten, braunen und anthrazitfarbenen Dachsteinen zulässig.

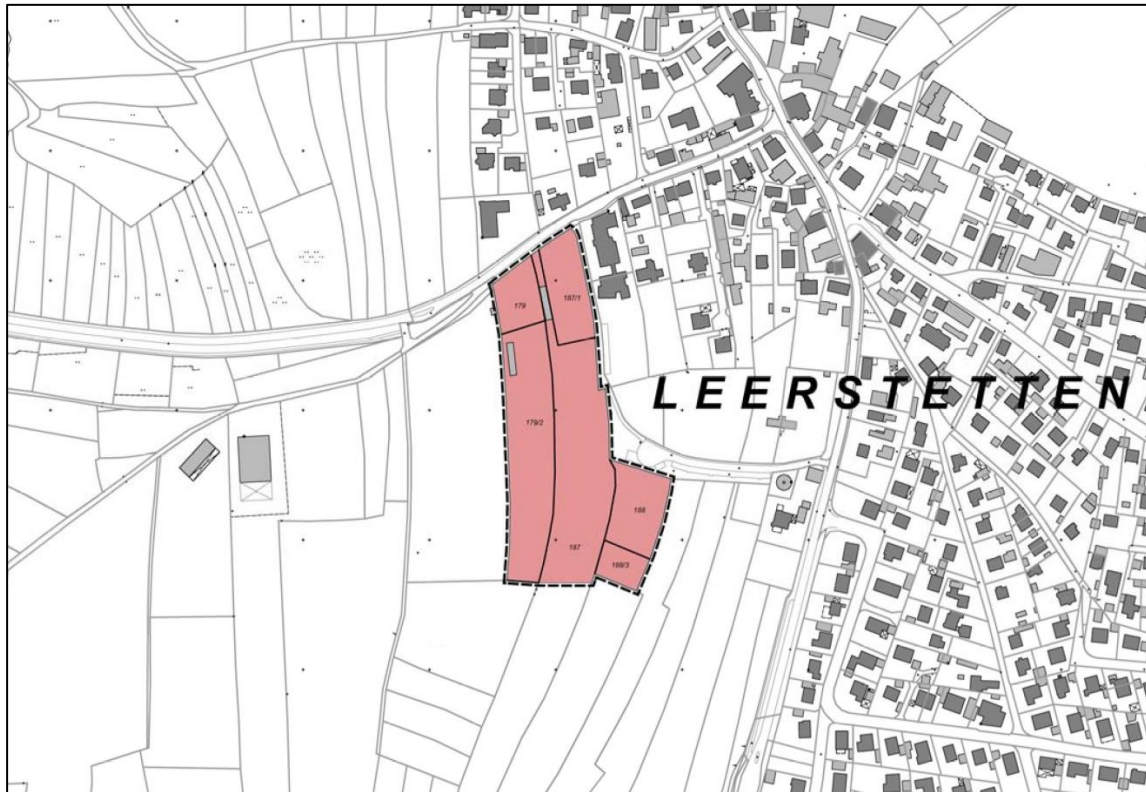
Untergeordnete Bauteile und Anbauten sowie Flachdächer (z.B. verglaste Terrassenüberdachungen, Wintergärten und Eingangsüberdachungen, Garagen und Zubehöranlagen) können hiervon abweichend auch mit anderen Dacheindeckungen ausgebildet werden.

Auf allen Dächern sind anstelle von Dacheindeckungen auch extensiv begrünte Dächer zugelassen.

## § 4 – Inkrafttreten

Diese Satzung tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Anlage1: Lageplan mit Umgriff, o. Maßstab.



---

## **B. Begründung**

Der Bebauungsplan Nr. 13 trifft örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung von Dächern.

Geregelt wurde u. a., dass Dachflächen eines Gebäudes mit einer einheitlichen Dachneigung auszubilden sind (Dachneigung zwischen 10 ° und 51°). Nach den Festsetzungen sind auch Garagen und Nebenbaukörper in Form, Neigung und Deckung (rote, braune und anthrazitfarbene Dachsteine) dem Hauptbaukörper anzupassen.

Im Einzelfall kann dies dazu führen, dass geplante Wintergärten/ Terrassenüberdachungen/ Eingangsüberdachungen die mit Glas überdacht werden sollen, unzulässig sind oder zumindest nicht genehmigungsfreigestellt sind. Im Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan ist die Zulässigkeit solcher glasüberdachter, untergeordneter Bauteile und Anbauten bislang nicht thematisiert worden. Städtebauliche Gründe, die solchen Bauteilen entgegenstehen liegen nicht vor.

Zur Vermeidung von Unsicherheiten bei der Beurteilung von Bauvorhaben sowie zur Klarstellung des planerischen Willens der Gemeinde wird eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich. Die textlichen Festsetzungen werden so ergänzt, dass künftig untergeordnete Bauteile und Anbauten wie Wintergärten, Terrassen- oder Eingangsüberdachungen auch mit vom Hauptbaukörper abweichenden Dachneigungen und Dacheindeckungen ausgeführt werden können. Garagen, überdachte Stellplätze sowie Zubehöranlagen sollen grundsätzlich auch mit Flachdächern ausgebildet werden können.

Die Änderung des Bebauungsplans Nr. 13 Leerstetten „Südlich der Schwabacher Straße“ berührt die Grundzüge der Planung nicht, da allein das Ziel einer Klarstellung des planerischen Willens der Gemeinde verfolgt wird. Die Änderung des Bebauungsplans kann daher im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB erfolgen. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 und dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB abgesehen.

---

## C.      **Verfahrensvermerke**

1.      Der Marktgemeinderat des Marktes Schwanstetten hat in der Sitzung vom 25.07.2017 die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 13 Leerstetten „Südlich der Schwabacher Straße“ im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 22.08.2017 ortsüblich bekanntgemacht.
2.      Zum Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 13 Leerstetten „Südlich der Schwabacher Straße“ in der Fassung vom 25.07.2017 wurde den berührten Behörden und den sonstigen Trägern öffentlicher Belange in der Zeit vom 24.08.2017 bis 29.09.2017 gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 Alt. 1 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.
3.      Der betroffenen Öffentlichkeit wurde gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 Alt. 1 BauGB in der Zeit vom 29.08.2017 bis 29.09.2017 Gelegenheit zur Stellungnahme zum Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 13 Leerstetten „Südlich der Schwabacher Straße“ in der Fassung vom 25.07.2017 gegeben.
4.      Der Markt Schwanstetten hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom 27.11.2017 die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 13 Leerstetten „Südlich der Schwabacher Straße“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 27.11.2017 als Satzung beschlossen.

Schwanstetten, den .....

(Siegel)

.....

(1. Bürgermeister)

Ausgefertigt

Schwanstetten, den .....

(Siegel)

.....

(1. Bürgermeister)

5. Der Satzungsbeschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 13 Leerstetten „Südlich der Schwabacher Straße“ wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Schwanstetten, den .....

(Siegel)

.....

(1. Bürgermeister)

aufgestellt:

**TB|MARKERT – Stadtplaner und Landschaftsarchitekten**

Nürnberg, 27.11.2017

i.V. Matthias Fleischhauer  
Stadtplaner

---

## D. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl 2007, S. 588), letzte berücksichtigte Änderung: Inhaltsübersicht und Art. 84 geänd. (§ 3 G v. 24.07.2015, 296)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.02.2011 (GVBl 2011, S. 82), letzte berücksichtigte Änderung: Inhaltsübersicht, Art. 8, 20 und 51 geänd. (G v. 24.4.2015, 73)
- Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl 1998, S. 796). letzte berücksichtigte Änderung: Art. 34 geänd. (§ 2 Nr. 5 G v. 12.5.2015, 82)
- Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler (BayRS IV, S. 354), letzte berücksichtigte Änderung: Art. 21 Abs. 4 Satz 2 geänd. (§ 2 Nr. 44 G v. 12.5.2015, 82)