

Der Markt Schwanstetten erläßt gemäß Marktgemeinderatsbeschuß vom 26.08.1998

aufgrund

- § 12 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141)
- Art. 91 Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 04. August 1997 (BVBl. S. 434)
- Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06. Januar 1993 (GVBl. S. 65; BayRS 2020-1-1-1), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes zur Änderung kommunalrechtlicher Vorschriften vom 23. Juli 1994 (GVBl. S. 609),

folgende

**Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1  
„An der Further Straße in Leerstetten“  
(Vorhaben- und Erschließungsplansatzung Nr. 1 - VEPS Nr. 1)**

Für das Gebiet an der Further Straße, das die Grundstücke

**Flurnummern 73/1, 73/7, 68/3 und 77/6, Gemarkung Leerstetten**

umfaßt, wird eine Satzung über einen Vorhaben- und Erschließungsplan gemäß § 12 BauGB aufgestellt. Bestandteil dieser Satzung ist das Planblatt, ausgearbeitet durch die Firma EIWO-BAU GmbH & Co. KG und zuletzt geändert am 20.05.1998, sowie die nachfolgenden textlichen Festsetzungen.

Gleichzeitig tritt für der für diesen Geltungsbereich bislang maßgebliche Bebauungsplan Leerstetten Nr. 6 vollinhaltlich außer Kraft.

**Planungsrechtliche Festsetzungen**

**Art der baulichen Nutzung**

Der gesamte Geltungsbereich wird als Reines Wohngebiet (WR) gemäß § 3 BauNVO festgesetzt.

## **Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus den überbaubaren Grundstücksflächen in Verbindung mit der im Planblatt festgelegten Zahl der Vollgeschosse. Die Höchstmaße des § 17 BauNVO für reine Wohngebiete (WR) dürfen keinesfalls überschritten werden.

## **Bauweise**

Im Geltungsbereich ist die offene Bauweise (§ 22 BauNVO) festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Lageplan durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt (§ 23 BauNVO)

Erdgeschossige Wintergärten, überdachte Freisitze und ähnliche untergeordnete bauliche Anlagen können unter Beachtung der BayBO bis zu einer Tiefe von max. 3,50 m ausnahmsweise auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen werden.

## **Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen**

Stellplätze und Garagen sind außerhalb der dafür festgesetzten Flächen bzw. Baugrenzen nicht zulässig.

Gartengerätehäuschen sind nur auf den im Plan festgelegten Flächen bis zu einer Grundfläche von 7,50 qm zulässig. Die längste Seite darf 3 Meter nicht überschreiten.

## **Gestaltung**

Die Erdgeschoßfußbodenoberkante darf maximal 50 cm über der Oberkante der Erschließungsstraße liegen.

Für Haupt-, Neben- und Zwischenbaukörper besteht Anpassungspflicht hinsichtlich Dachform, Dachdeckung sowie Farb- und Materialwahl.

Als Dachform für die Hauptgebäude werden Satteldächer mit 38 - 45 Grad Dachneigung vorgeschrieben. Ein Kniestock ist mit maximal 50 cm zulässig.

Dachaufbauten und Dachgauben sind nur ausnahmsweise zulässig.

Als Dachdeckung wird naturrotes bis naturbraunes Dachdeckungsmaterial vorgeschrieben.

Garagen sind mit Flachdach oder Satteldach auszuführen und in Dachform, Dachneigung, Konstruktion, Höhe, Farbgebung und Torgestaltung aufeinander abzustimmen.

Nebenanlagen wie z.B. Wintergärten und Giebelerker sind so zu gestalten, daß sie sich den Hauptgebäuden unterordnen. Sie sind entsprechend den Regeln der Baukunst zu errichten.

Gartengerätehäuschen sind in Holzbauweise zu errichten und in Form und Gestaltung aufeinander abzustimmen. Die Wandhöhe darf 2,5m, die Firsthöhe 3,0m nicht übersteigen.

Werbeanlagen, Vitrinen, Verkaufsautomaten und dgl. sind unzulässig.

## **Einfriedung**

Die vorhandene Einfriedung (Maschendrahtzaun mit Betonsäulen) an den Grenzen des Planungsgebietes ist zu entfernen. Der Betonsockel an der Ost- und Südgrenze ist zu erhalten, soweit er nicht über das Geländeniveau der angrenzenden vorhandenen Grundstücke hinausragt.

Vorgärten, Stauräume vor Garagen und Stellplätzen dürfen nicht eingefriedet werden.

An allen übrigen Grundstücksgrenzen ist ein mit grünem Kunststoff ummantelter Maschendrahtzaun max. 1,0 m hoch - möglichst mit Hinterpflanzung - zulässig. Sockel, Stützmauern Abstufungen und dgl. sind unzulässig.

## **Verkehrsflächen**

Alle im Plan dargestellten Straßen- und Wegeflächen sind öffentliche Verkehrsflächen (Ortsstraßen nach Art. 46 Buchst. b BayStrWG)

## **Versorgungsleitungen und -anlagen**

Sämtliche innerhalb des Planungsgebietes liegenden Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

## **Müllentsorgung**

Die Sammelbehälter für Restmüll und Wertstoffe sind in der jeweils zum Haus gehörigen Garage unterzubringen. Sie sind am jeweiligen Abfuhrtag an die öffentliche Verkehrsfläche zu stellen.

## **Beheizung**

Im Planungsgebiet dürfen zur Beheizung feste und flüssige, die Luft erheblich verunreinigende Stoffe nicht verwendet werden. Dazu zählt nicht Heizöl EL.

## **Grünordnerische Festsetzungen**

Freiflächen sind, soweit sie nicht als Wege, Zufahrten o. ä. genutzt werden, einer gärtnerischen Nutzung zuzuführen. Die Höhenlage ist an das der jeweiligen Nachbargrundstücke anzugleichen.

Garagenvorplätze und private PKW-Stellplätze sind mit wasserdurchlässigem Belag (Rasenpflaster) zu befestigen.

Für Anpflanzungen sind ausschließlich heimische Bäume und Sträucher aus folgender Auflistung zu verwenden.

### Bäume:

Tilia cordata - Winterlinde  
Malus domestica - Holzapfel  
Sorbus aria - Mehlbeere

Acer platanoides - Spitzahorn  
Prunus mahaleb - Felsenkirsche  
sämtliche Obstbäume der regionalen Sorten

### Sträucher:

Acer campestre - Feldahorn \*  
Carpinus betulus - Hainbuche \*  
Cornus mas - Kornelkirsche \*  
Corylus avellana - Haselnuß  
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche  
Sambucus nigra - Holunder

Salix caprea - Salweide  
Amelanchier ovalis - Gemeine Felsenbirne  
Cornus sanguinea - Hartriegel \*  
Crataegus monogyna - Weißdorn  
Rosa rugosa - Heckenrose

\* = für Schnitthecken geeignet

Die Pflanzungen im öffentlichen Bereich werden mit gesondertem Freiflächengestaltungsplan geregelt.

## Grünordnerische Hinweise

Fassadenbegrünungen sind zur Verbesserung des Kleinklimas und als Schutz der Fassaden empfohlen.

Die Begrünung der Flachdächer auf Garagen und Nebengebäuden ist ausdrücklich erwünscht.

## Inkrafttreten

Die Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan tritt nach § 10 Abs. 3 BauGB mit der Bekanntmachung - das ist der 02.09.1998 - in Kraft.

Schwanstetten, den 05.08.1999

Markt Schwanstetten

  
Koltzenburg  
Erster Bürgermeister