MARKT
MARKT SCHWABEN

Satzung des Marktes Markt Schwaben
über
die Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke und der Baugrundstücke
(Versiegelungs- und Einfriedungssatzung)

Der Markt Markt Schwaben erlässt aufgrund von Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung vom 22. Aug. 1998 (GVBl. S. 796, 797, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dez. 2024 (GVBl. S. 573), sowie gemäß Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Aug. 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch die §§ 4 und 5 des Gesetzes vom 25. Juli 2025 (GVBl. S. 254), folgende Satzung:

Präambel

Die Zielsetzung dieser Satzung ist der Schutz der Gesundheit durch Berücksichtigung der thermischen Last und des wohnklimatischen Werts sowie der Umweltschutz durch Minimierung hydrologischer Lasten und Erhaltung des ökologischen Werts. Damit soll eine gesunde und nachhaltige Umgebung für alle geschaffen werden. Ein weiteres und wesentliches Ziel ist das Erreichen vergleichbarer Rahmenbedingungen im Sinne dieser Satzung im unbeplanten Innenbereich (Baurecht nach § 34 Baugesetzbuch) und den Bereichen mit Bebauungsplan (Baurecht nach § 30 Baugesetzbuch).

§ 1 – Geltungs- und Anwendungsbereich

(1) Die Satzung gilt im gesamten Gemeindegebiet für die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke.

(2) Festsetzungen in geltenden Bebauungsplänen, in Vorhaben- und Erschließungsplänen sowie in anderen städtebaulichen Satzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB), die abweichende Regelungen treffen, gehen dieser Satzung vor.

(3) Ein der Satzung entsprechender Zustand ist auf Dauer zu erhalten.

§ 2 – Verbot von Bodenversiegelung

(1) Das Anlegen von geschotterten Steingärten oder Schottergärten ist nicht zulässig. Unter geschotterten Steingärten oder auch Schottergärten sind großflächig mit Steinen gedeckte Gartenflächen, in welcher Steine das hauptsächliche Gestaltungselement sind und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen, zu verstehen.
(2) Nicht zulässig ist die Verwendung von versickerungsunfähigen Bodenbelägen bei Zufahrten, Terrassengestaltung, Vorplätzen für Stellplätze (und von Stellplätzen).

§ 3 – Gestaltung von Einfriedungen

(1) Einfriedungen baulicher Art sind zu öffentlichen Verkehrsflächen in offener Bauweise (Zäune aus Holzlatten oder Staketen, Metallstäben, Stabmatten- und Maschendrahtzäune) zulässig. Geschlossene Einfriedungen sind dauerhaft zu begrünen. Die Begrünung ist so zu gestalten, dass sie sich dauerhaft und nachhaltig entwickeln kann.

(2) Einfriedungen baulicher Art nach Abs. 1 dürfen eine Höhe von 1,5 m über der öffentlichen Verkehrsfläche nicht übersteigen. Bei besonderer Topografie sind Ausnahmen möglich.

(3) Einfriedungen baulicher Art an rückwärtigen und seitlichen Grundstücksgrenzen dürfen eine Höhe von 1,9 m nicht übersteigen. Bei besonderer Topografie sind Ausnahmen möglich.

(4) Zur Durchlässigkeit für Kleintiere ist bei offenen Einfriedungen eine Bodenfreiheit von 10 cm zu berücksichtigen, die in die Gesamthöhe mit einzurechnen ist. Bei geschlossenen Einfriedungen sind in regelmäßigen sich wiederholenden Abständen entsprechende Durchschlupfmöglichkeiten vorzusehen.

(5) Das Hinterstellen von Einfriedungen mit Sichtschutzwänden zur öffentlichen Verkehrsfläche oder zu Grünflächen ist unzulässig. Auch dürfen Planen, Netze, Rohrmatten und sonstige Materialien nicht an den Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche oder Grünfläche angebracht werden.

§ 4 – Abweichungen, Ordnungswidrigkeiten

(1) Von den vorgenannten Vorschriften können über die bereits genannten Abweichungstatbestände hinaus Abweichungen nach Art. 63 Bayerische Bauordnung (BayBO) von der Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Marktgemeinde sowie bei verfahrensfreien Bauvorhaben gemäß Art. 63 Abs. 3 Satz 1 BayBO durch die Marktgemeinde zugelassen werden.

(2) Nach Art. 79 Abs. 1 Nr.1 BayBO kann mit Geldbuße bis zu fünfhunderttausend Euro belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig und ohne Vorliegen einer entsprechenden Abweichung handelt.

§ 5 – Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am 30.09.2025 in Kraft.

Markt Schwaben, 22.09.2025

.....

Walentina Dahms
Erste Bürgermeisterin