

**Der Markt Lappersdorf erlässt auf Grund des Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 und 5 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) folgende**

**Satzung über besondere Anforderungen an die äußere  
Gestaltung baulicher Anlagen und die Freiflächengestaltung  
(Gestaltungssatzung)  
vom 12. Dezember 2023**

**§ 1 Geltungs- und Anwendungsbereich**

(1) Diese Satzung gilt im gesamten Marktgebiet für die unbebauten Flächen einschließlich der unterbebauten Freiflächen der bebauten Grundstücke und für die äußere Gestaltung baulicher Anlagen. Sie ist auf Vorhaben anzuwenden, für die nach Inkrafttreten der Satzung ein Bauantrag oder ein die baurechtliche Prüfung umfassender Antrag gestellt wird oder eine Vorlage der Unterlagen im Genehmigungsverfahren erfolgt sowie auf Bauvorhaben, die verfahrensfrei sind.

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

(3) Zum Vollzug der Satzung ist ein aussagekräftiger Freiflächenplan vorzulegen. Bei verfahrensfreien Vorhaben ist ein solcher nach Aufforderung vorzulegen.

**§ 2 Ziele der Satzung**

Die Satzung bezweckt die Sicherstellung und Förderung einer angemessenen Begrünung und Gestaltung der Baugrundstücke und der baulichen Anlagen. Dabei steht eine gute Durchgrünung und eine qualitätsvolle Freiflächengestaltung sowie die Gestaltung und Erhaltung des Ortsbildes im Vordergrund.

**§ 3 Gestaltung der unbebauten und unterbebauten Flächen bebauter Grundstück**

(1) Die nicht überbauten Flächen, einschließlich der unterbebauten Freiflächen der bebauten Grundstücke, sind unter Berücksichtigung vorhandener Gehölzbestände vollständig zu begrünen und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Nutzung benötigt werden. Es sind standortgerechte Gehölze zu verwenden (Hinweise zur Artenauswahl siehe Anlage Pflanzliste). Dabei ist pro voller 300 m<sup>2</sup> unbebauter und unterbebauter Fläche mindestens ein Baum erster Wuchsordnung oder pro voller 200 m<sup>2</sup> unbebauter und unterbebauter Fläche mindestens ein Baum zweiter Wuchsordnung zu pflanzen. Zusätzlich sind pro voller 500 m<sup>2</sup> Außenlagerfläche mindestens ein Baum erster Wuchsordnung und ein Baum zweiter Wuchsordnung zu pflanzen.

(2) Die unbebauten und unbefestigten Flächen der Grundstücke sind gärtnerisch zu gestalten und zu pflegen und dürfen nicht verwahrlost bzw. vermüllt werden. Vegetationsarme flächige Stein-, Schotter- und Kiesschüttungen sowie Granitbeete oder sonstige mineralische Abdeckungen mit einer Fläche von mehr als 5 % der Grundstücksfläche sind nicht zulässig.

(3) Die Vorgärten der Gebäude zwischen wegemäßiger Erschließungsanlage und Gebäudekante sind zu begrünen. Sie dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden. Werden in

den Vorgärten Terrassen oder Stellplätze angeordnet, soll zwischen Terrasse oder Stellplatz und Straße ein bepflanzter Streifen mit einer Breite von mindestens 1,50 m angelegt werden. Stein-, Schotter- und Kiesschüttungen, sowie Granitbeete oder sonstige mineralische Abdeckungen sind in Vorgärten grundsätzlich unzulässig.

(4) Zufahrten und Zuwegungen sind auf ein notwendiges Mindestmaß zu beschränken. Sie sind, soweit die Art der Nutzung und der Untergrund es zulassen, wasserdurchlässig herzustellen (z.B. Sickersteine, Ökopflaster, Rasenpflaster). Eine Befestigung mit versiegelnden Decken, z.B. Asphalt oder Beton ist nicht zulässig. Zufahrten und Zuwegungen sind nach Möglichkeit barrierefrei zu gestalten.

(5) Die Decken der Tiefgaragen und unterirdischen Bauteile außerhalb von Gebäuden, von Terrassen, Zufahrten und Zuwegungen, sind mindestens 0,80 m unter das Geländeniveau abzusenken und ebenso hoch mit fachgerechtem Bodenaufbau zu überdecken und zu begrünen. Für Bäume erster Wuchsordnung ist ein Mindestaufbau von 1,20 m im Pflanzbereich einzuhalten.

#### **§ 4 Aufschüttungen und Abgrabungen**

Die Geländeoberfläche des Baugrundstücks darf durch Aufschüttungen und Abgrabungen nicht wesentlich verändert werden. Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis zu 1,00 m Höhe und 250 m<sup>2</sup>r Fläche zulässig. Eine darüberhinausgehende Abweichung kann nur erteilt werden, wenn ansonsten das Baugrundstück nicht angemessen genutzt werden kann.

#### **§ 5 Anforderungen an Garagen und Carports**

(1) Eine Garage ist ein ganz oder teilweise umschlossener Raum, der zum Abstellen von Kraftfahrzeugen bestimmt ist oder regelmäßig dazu benutzt wird. Als Carport wird im Sinne dieser Satzung ein mit einem Flachdach oder flachgeneigtem Dach und maximal zwei geschlossenen Wänden umschlossener Stellplatz verstanden.

(2) Garagen mit Flach- und Pultdach sind dauerhaft, extensiv zu begrünen. Dabei ist darauf zu achten, dass der Pflanzuntergrund aus saugfähigem Substrat und nicht aus Material ohne Wasseraufnahmekapazität wie z. B. Schotter besteht. Eine Kombination aus Begrünung mit Photovoltaikanlagen ist zulässig. Soweit Photovoltaikanlagen flach aufliegend, auf mindestens 2/3 der Dachfläche eines Gebäudes errichtet werden, kann auf die Begrünung des jeweiligen Gebäudedachs verzichtet werden.

(3) Bei Garagen und Carports, die mit einem Satteldach errichtet werden, hat sich dieses Satteldach in Form und Aussehen dem Dach des Hauptgebäudes anzupassen. Die Schmalseite der Garage bzw. des Carports ist die Giebelseite.

(4) Bei allen Garagen und Carports darf die mittlere Wandhöhe 3,00 m nicht übersteigen. Ausgangspunkt ist das natürliche vorhandene Gelände. Bei Garagen und Carports mit Satteldach darf die Firsthöhe 6,00 m nicht übersteigen.

(5) Werden die vorgenannten Gebäude mit bereits bestehenden Gebäuden zusammengebaut, so ist deren Dachform und Dachneigung für den neuen Gebäudeteil verbindlich, auch wenn dadurch bei Satteldächern Firsthöhen von über 6,00 m entstehen.

(6) Vor jeder Garage ist zur Straße hin ein Stauraum von mindestens 5,00 m einzuhalten. Bei Carports ist zur Straße hin ein Stauraum von mindesten 3,00 m freizuhalten, wobei die freie Zufahrt in die Carports nicht durch hindernde Anlagen wie Schranken, Ketten oder Tore eingeschränkt werden darf.

(7) Im Übergangsbereich von der Straße zum Stauraum darf keine Einfriedung erfolgen.

(8) Dachgauben, Zwerchgiebel und Kniestöcke sind bei Garagen und Carports nicht zulässig.

## **§ 6 Erneuerbare Energien, Dachgestaltung bei Hauptgebäuden**

(1) Photovoltaik- und Solarthermieanlagen sind auf mindestens der Hälfte der Dachfläche der Hauptgebäude bzw. bis zum gesetzlich erlaubten Höchstmaß zu installieren. Dies gilt für Wohn- und Gewerbebauten gleichermaßen.

(2) Flach- oder Pultdächer sind dauerhaft, extensiv zu begrünen. Dabei ist darauf zu achten, dass der Pflanzuntergrund aus saugfähigem Substrat und nicht aus Material ohne Wasseraufnahmekapazität wie z. B. Schotter besteht. Eine Kombination aus Begrünung und Photovoltaikanlagen ist zulässig. Soweit Photovoltaikanlagen flach aufliegend, auf mindestens 2/3 der Dachfläche eines Gebäudes errichtet werden, kann auf die Begrünung des jeweiligen Gebäudedachs verzichtet werden.

## **§ 7 Zulässigkeit von Dachaufbauten (Dachgauben) und Zwerchgiebel**

(1) Dachgauben und Zwerchgiebel sind auf allen Wohngebäuden mit mittelsteil geneigten Dächern (28° bis 45°) in der inneren Hälfte zulässig.

(2) Werden auf einer Dachseite nur Dachgauben errichtet, so darf die Gesamtbreite aller Gauben nicht größer als ein Drittel der Dachlänge sein.

(3) Wird auf einer Dachfläche nur ein Zwerchgiebel errichtet, so darf dessen Gesamtbreite nicht größer als ein Drittel der Dachlänge sein.

(4) Wird auf einer Dachfläche ein Zwerchgiebel im Verbund mit Dachgauben errichtet, so darf die Gesamtbreite aller Gauben, einschließlich der Breite des Zwerchgiebels, nicht größer als die Hälfte der Dachlänge sein.

(5) Neben einem Zwerchgiebel sind nur Satteldachgauben zulässig.

(6) Schleppdachgauben sind ab einer Dachneigung von 42° und Satteldachgauben ab einer Dachneigung von 28° zulässig.

(7) Pro Gebäude sowie bei zusammengebauten Gebäuden, wie Doppelhäusern und Reihenhäusern, ist nur eine Gaubenform zulässig. Bei Doppelhäusern hat der später Bauende die Gaubenform, den bereits vorhandenen Gauben auf dem Nachbargebäude anzupassen. Bei Doppelhaushälften bzw. Grenzbauten sind Dachgauben nur mit einem Mindestabstand von 1,25 m zum Nachbargebäude bzw. zur Grundstücksgrenze hin möglich.

(8) Die Gauben können eine maximale Frontglasfläche von 2 m<sup>2</sup> haben. Der Abstand zwischen den Gauben muss mindestens 1,25 m betragen, gleiches gilt auch für den Abstand zwischen Gaube und Zwerchgiebel.

## **§ 8 Abweichungen**

Der Markt Lappersdorf kann unter den Voraussetzungen des Art. 63 BayBO Abweichungen von dieser Satzung zulassen.

## **§ 9 Verhältnis zu Bebauungsplänen und anderen Vorschriften**

(1) Festsetzungen in rechtsverbindlichen Bebauungsplänen sowie in Vorhabens- und Erschließungsplänen und städtebaulichen Satzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB), die abweichende Regelungen treffen, gehen dieser Satzung vor. Die Regelungen anderer örtlicher Bauvorschriften des Marktes Lappersdorf im Sinn des Art. 81 Abs. 1 BayBO und der Baumschutzverordnung des Marktes Lappersdorf gelten uneingeschränkt neben dieser Satzung, soweit diese Satzung nicht an anderer Stelle speziellere Regelungen enthält.

(2) Die Belange des Naturschutzes, des Brandschutzes und des Denkmalschutzes bleiben unberührt.

## **§ 10 Ordnungswidrigkeiten**

Nach Art. 79 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BayBO kann mit Geldbuße bis zu 500.000,00 Euro belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig

1. die Freiflächen nicht entsprechend § 3 Abs. 1 bis 4 gestaltet und begrünt oder bepflanzt bzw. die Anforderungen an Zufahrten und Zuwegungen nicht erfüllt,
2. die Anforderungen nach § 3 Abs. 5 an die Gestaltung von Tiefgaragen und unterirdischen Bauteilen nicht erfüllt,
3. entgegen § 4 die Geländeoberfläche des Baugrundstücks verändert,
4. entgegen § 5 Garagen oder Carports errichtet,
5. die in § 6 geforderten Anlagen zur Nutzung Erneuerbarer Energien nicht errichtet und die Vorgaben zur Dach- und Fassadengestaltung nicht erfüllt oder
6. nach § 7 unzulässige Dachaufbauten und Zwerchgiebel errichtet.

## **§ 11 Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig tritt die Gestaltungssatzung vom 21.11.2001 außer Kraft.

Lappersdorf, den 12. Dezember 2023

Markt Lappersdorf

  
Christian Hauner  
Erster Bürgermeister



*Die Satzung wurde am 1. Januar 2024 im Mitteilungsblatt des Marktes Lappersdorf bekanntgemacht.*

## **Anlage Pflanzliste**

Hinweise zur Artenauswahl (Anlage zu § 3 Abs. 1 Gestaltungssatzung)

### Bäume 1. Wuchsordnung

Ahorn in Sorten	Acer spec.
Rosskastanie	Aesculus spec.
Schwarz-Erle	Alnus glutinosa
Sand-Birke, Weiß-Birke	Betula pendula
Hainbuche	Carpinus betulus
Edelkastanie, Marone	Castanea sativa
Baum-Hasel	Corylus colurna
Buchen in Sorten	Fagus spec.
Eschen in Sorten	Fraxinus spec.
Walnuss	Juglans regia
Amberbaum	Liquidambar styraciflua
Tulpenbaum	Liriodendron tulipifera
Nymphenbaum	Nyssa sylvatica
Gewöhnliche Hopfenbuche	Ostrya carpinifolia
Eichen in Sorten	Quercus spec.
Paulownia	Paulownia tomentosa
Linden in Sorten	Tilia spec.
Ulmen in Sorten	Ulmus spec.

### Bäume 2. Wuchsordnung (nur als Hochstämme)

Feld-Ahorn	Acer campestre
Kupfer-Felsenbirne	Amelanchier lamarckii
Kornelkirsche	Cornus mas
Zweigriffliiger Weißdorn	Crataegus laevigata
Echter Rotdorn	Crataegus laevigata ‚Paul's Scarlet‘
Apfeldorn	Crataegus lavalleyi
Blumen-Esche	Fraxinus ornus
Magnolien in Sorten	Magnolia spec.
Zierapfel	Malus spec.
Holzapfel	Malus sylvestris
Mispel	Mespilus germanica
Maulbeerbaum	Morus spec.
Eisenholzbaum	Parrotia persica
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Steinweichsel	Prunus mahaleb
Trauben-Kirsche	Prunus padus
Zier-Kirsche	Prunus spec.
Holzbirne, Wildbirne	Pyrus pyraster
Zier-Birne	Pyrus spec.
Mehlbeere	Sorbus aria
Eberesche, Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Speierling	Sorbus domestica

sowie

Hochstämmige Obstbäume in Sorten, veredelt auf Sämling oder stark wachsender Unterlage.

