

Die Stadt Landsberg a. Lech erlässt aufgrund

- der §§ 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl.S. 796), zuletzt geändert am 26.07.2006 (GVBl. S. 405)
- des Art. 81 der Bayer. Bauordnung i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVB. S 588)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhaltes (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58/1991)

diesen von der Arge Stadtmüller.Burkhardt.Architekten und Planungsbüro W. Daurer Landschaftsarchitekten bdla + Stadtplaner gefertigten einfachen Bebauungsplan "ALTORT ELLIGHOFEN" für die Grundstücke der Gemarkung Ellighofen im nebenstehenden Geltungsbereich als Satzung.

I. PLANZEICHENERKLÄRUNG

A. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

- | | |
|---|---|
|  | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes |
| MD | Dorfgebiet nach §5 BauNVO - Die Ausnahme (Vergnügungsstätte) nach §5 Abs. 3 BauNVO wird nicht zugelassen. |
|  | Flächen für den Gemeinbedarf |
|  | Althofstelle |



nur Einzelhäuser zulässig

z. B. max. 4 WE

höchstzulässige Anzahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden



Baulinie



Baugrenze



Firstrichtung zwingend



Flächen für Garagen/Stellplätze



Anzahl der Vollgeschosse zwingend

WH=5.70-6.10 m

min/max zulässige Wandhöhe in Metern -
Definition der Wandhöhe gemäß BayBO

z. B. GF 340 m²

Höchstzulässige Geschossfläche pro Bauraum



Fläche für Landwirtschaft



Öffentliche Grünfläche



Ortstypische Freifläche mit landwirtschaftlicher
Nutzung oder Gartenbereich



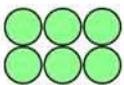
Besonders markanter ortsbildprägender Großbaum,
zu erhalten



Prägender Baum (meist straßenbegleitend),
zu erhalten



Prägender Obstbaum im Einzelstand,
zu erhalten



Obstgarten, flächenhafter Obstbaumbestand
(unterschiedlichen Alters) mit besonderer
Lebensraumfunktion,
zu erhalten



Obstbaum Altbestand,
zu erhalten



Hecke/Gebüsch/Gehölz,
zu erhalten



Spielplatz

B. ZEICHNERISCHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

	Bestehende Flurgrenze und Flurwege
	Flurnummer
	vorhandener Wohnteil Althofstelle
	vorhandener Wirtschaftsteil Althofstelle, Nebengebäude
	Einzeldenkmal
	Flurkreuz, Bildstock, Marterl öffentliche Parkfläche
	Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
	Feuerwehr
	Amtl. Biotopkartierung Bayern (mit zugehöriger Numerierung)
	Waldflächen (Nadel-/Mischwald)
	Geschützter Vegetationsbestand nach Art. 13d BayNatSchG
	Feuchtfelder, teilw. Lebensraum seltener Tier- und Pflanzenarten
	Ökologisch wirksame Gewässer und Weiher
	Überörtlicher Rad- und Wanderweg
	Fußweg, innerorts
	Friedhof
	Bewertung Ortseingangssituation (Bewertung siehe Begründung)
	60-m-Linie Bei Gewässer III. Ordnung ist die Errichtung baulicher Anlagen, die weniger als 60 m von der Uferlinie entfernt liegen, wasserrechtlich genehmigungspflichtig.
	20 KV-Leitung der LEW AG
	Transformatorstation Nr. 592 B

II. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

Für bestehende bauaufsichtlich genehmigte bauliche Anlagen (Gebäude, Garagen, Einfahrten, Einfriedungen etc.) und Nutzungen besteht Bestandsschutz. Bei Änderung bzw. Erneuerung der Anlage sind die Vorschriften dieser Satzung zu beachten.

1.0 Art der Nutzung

1.1 Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als Dorfgebiet (MD) gem §5 BauNVO festgesetzt.

1.2 Die Ausnahme (Vergnügungsstätte) nach §5 Abs. 3 BauNVO wird nicht zugelassen.

1.3 Beherbergungsbetriebe sind im Geltungsbereich nur ausnahmsweise zulässig.

1.4 Die Größe der zulässigen Einzelhandelsbetriebe wird auf max. 500 m² Nettoverkaufsfläche beschränkt.

1.5 In den bestehenden Gebäuden, die außerhalb der durch die Baugrenzen gebildeten überbaubaren Flächen liegen, sind nur folgende Nutzungen zulässig:

- a) Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe
- b) Betriebe zur Be- und Bearbeitung und Sammlung Land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse
- c) Einzelhandelsbetriebe bis max. 500 m² Nettoverkaufsfläche, Schank- und Speisewirtschaften
- d) sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe sowie der Versorgung der Bewohner des Gebiets dienende Handwerksbetriebe

1.6 Tiefgaragen sind nicht zulässig

2.0 Maß der baulichen Nutzung

2.1 Die Anzahl der Vollgeschosse wird für alle Hauptgebäude auf max. zwei Vollgeschosse unterhalb des Dachraumes beschränkt. Ein Kniestock über dem zweiten Vollgeschoß ist über den Bestand hinaus unzulässig.

3.0 Bauweise

3.1 Bei Um- bzw. Ersatzbaumaßnahmen im Bereich der Althofstelle ist die Bauweise des bestehenden Gebäudes aufzunehmen.

3.2 Die Einzelhäuser sind nur in Form von freistehenden Einfamilienhäuser zulässig.

3.3 Ferienwohnungen und Einliegerwohnungen sind der zulässigen Geschossfläche und den maximal zulässigen Wohneinheiten anzurechnen.

3.4 Die höchstzulässige Anzahl Wohneinheiten kann im Baukörper sowohl vertikal als auch horizontal gereiht werden. Alle Wohneinheiten zusammen gelten als ein Wohngebäude. Die Gebäudegestaltung (4.0) ist entsprechend anzuwenden. Eine Einfriedung/Sichtschutz/Heckenabtrennung für eine Gartenteilung ist nicht zulässig. Auf eine durchgängige Freiflächengestaltung ist zu achten.

4.0 Gebäudegestaltung

4.1 Baukörpergrundform

Bei Um- bzw. Ersatzbaumaßnahmen im Bereich der (ehem.) Hofstelle sind die Proportionen des Altgebäudes beizubehalten.

Bei allen Gebäuden im Geltungsbereich muss grundsätzlich die Traufseite mind. 1/5 länger sein als die Giebelbreite.

4.2 Dächer

4.2.1 Bei Um- oder Ersatzbaumaßnahmen im Bereich der (ehem.) Hofstelle ist die Dachform und -neigung des Bestandes beizubehalten. Als Dachform für alle Haupt- und Nebengebäude wird Satteldach bis max. 40° DN festgesetzt. Für untergeordnete Anbauten/Nebengebäude sind ausnahmsweise Pultdächer zulässig, wenn die Firsthöhe an ein höheres Hauptgebäude angebaut wird.

4.2.2 Alle Satteldachflächen sind mit Ton- oder Betondachstein in naturroten Farbtönen einzudecken.

4.2.3 Dachgauben und Dachflächenverglasungen größer als 2 m² sind nicht zulässig.

4.3 Fassaden

4.3.1 Bei Um- oder Ersatzbauten von (Alt)-Hofstellen ist das äußere Erscheinungsbild eines landwirtschaftlichen Anwesens insoweit zu erhalten bzw. wiederherzustellen, dass eine optische Gliederung in Wohnteil und (ehem.) Tennenteil ablesbar bleibt. Der Wohnteil ist zu verputzen, der (ehem.) Tennenteil ist mit einem Holzschild zu verkleiden.

4.3.2 Wenn auf dem Grundstück der (Alt)-Hofstellen zusätzlicher Bauraum ausgewiesen ist, müssen diese Gebäude vollständig mit einem Holzschild verkleidet werden.

4.3.3 Loggien sind grundsätzlich unzulässig. Ausnahmsweise sind symmetrische Giebellauben im Bereich des holzvermantelten Giebeldreiecks auf der straßenabgewandten Seite zulässig.

4.3.4 Fassaden sind glatt zu verputzen (kein Zierputz). Als Anstrich für die Putzflächen sind nur Weißtöne zugelassen. Fassadenverkleidungen sind nur als Holzmantel mit naturbelassener Oberfläche oder mit einer Lasur aus Holzönen zulässig.

4.3.5 Die geputzten Außenfassaden sind grundsätzlich mit vertikal und horizontal gegliederten, dem Mauerwerksbau entsprechenden Öffnungen zu versehen. Tür-Fenster-Kombinationen ohne mind. 0,50 m Zwischenpfeiler sind unzulässig. Für die Fenster- und Fenstertüren über 1 m² in verputzten Mauerflächen von (ehem.) Hofstellen sind Holzklappläden oder Holzschiebeläden anzubringen. Anstelle der Holzläden können ausnahmsweise in Putzstruktur und Farbe abgesetzte Fenstereinfassrahmen zugelassen werden, wenn diese dem historischen Fassadenbild entsprechen.

4.3.6 Fenster und Türen sind in Holz, Holz-Alu oder Kunststoff zulässig. Als Farbtöne sind nur Lasuren in Holzönen oder der Farbton weiß zugelassen.

4.3.7 Garagentore/Tennentore/Werkstatttore etc. sind in der Außenansicht nur mit Holzoberflächen zulässig.

4.3.8 Als Balkonbrüstungen sind nur Holz- oder einfache Metallkonstruktionen zulässig.

4.4 Gewerbliche Nutzung, Schaufenster, Werbeanlagen

4.4.1 Für Werbeanlagen ist die Landsberger Außenwerbungssatzung in der jeweils gültigen Fassung hinsichtlich der Bestimmungen für Wohngebiete anzuwenden.

4.5 Vorhäusl, Eingangsüberdachung

Angebaute Vorhäusl sind unzulässig, wenn sie sich nicht harmonisch in die Gesamtgestaltung einfügen. Die Verwendung von farbigen oder transparenten Kunststoffplatten sowie Leichtmetallkonstruktionen ist unzulässig. Für Eingangsüberdachungen/Vorhäusl sind traditionelle Baustoffe wie verputztes Mauerwerk, Massivholz, farbloses Glas, Dachplatten etc. zu verwenden. Kleinere Bauteile sind ausnahmsweise auch mit Zink-, Titanzink- oder Kupferbedachungen zulässig. Betonkragplatten und Glasbausteine sind unzulässig.

4.6 Gebäudesockel

Gebäudesockel sind als Putzsockel auszuführen und farblich der Hausfassade anzupassen.

Verkleidungen von Gebäudesockeln, Hauseingängen, Schaufenstern etc. sowie Einfassungen derselben mit Klinkerriemchen, Mosaiksteinen, Fliesen etc.

sind unzulässig. Hauseingangsstufen, Terrassenflächen etc. sind mit unglasierten rauhen Materialien zu belegen bzw. zu errichten (Tonziegel, Spaltplatten, Granit, Naturstein, Holz, Betonstein) und im Farbton auf Fassade/Dach abzustimmen.

4.7 Antennen, Solaranlagen

- 4.7.1 Auf Mehrfamilienhäusern ist nur eine Gemeinschaftsantenne zulässig. Satellitenanlagen sind auf der Dachfläche so anzuordnen, dass sie von der öffentlichen Verkehrsfläche aus möglichst nicht einsehbar sind.
- 4.7.2 Thermische Solaranlagen (Kollektoren) sind bis zu einer Fläche von max. 6 m² verfahrensfrei zulässig. Darüber hinaus können Kollektor- und Fotovoltaikflächen, sofern das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird, als Ausnahme und in einer zusammenhängenden Fläche zugelassen werden.

5.0 Freiflächengestaltung

5.1 Garagen, Nebengebäude und Stellplätze

- 5.1.1 Garagen dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, innerhalb der mit Flächen für Garagen bezeichneten Bauräume oder bei Erneuerung bzw. Wiedererrichtung an gleicher Stelle und mit max. gleicher Größe von bestehenden bauaufsichtlich zulässigen Garagen errichtet werden.
- 5.1.2 Die Wandhöhe von Garagen und Nebengebäuden dürfen traufseitig am höchsten Punkt 3,00 m nicht überschreiten. Gemessen wird an der Außenwand von Oberkante Fertigfußboden bis OK Fußpfette. Garagen und Nebengebäude sind erdgeschossig auszuführen.
- 5.1.3 Landwirtschaftlich genutzte Gebäude dürfen bei Erneuerung auch außerhalb der überbaubaren Flächen an gleicher Stelle und in max. gleicher Größe errichtet werden.
- 5.1.4 Entsprechend der Stellplatzsatzung der Stadt Landsberg am Lech sind die Anzahl der Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen.
Garagenvorplätze können als Stellplätze angerechnet werden.
- 5.1.5 Stellplätze dürfen nicht versiegelt werden. Sie sind als wassergebundene Decke, als Schotterrasen, Pflaster in Kleinformaten mit offenen Fugen oder Rasenpflaster mit einer Fuge von mindestens 2,5 cm anzulegen.
- 5.1.6 Die Einfahrten zu den Garagen sind mit wassergebundener Decke, wasserdurchlässigen Pflasterarten oder Pflaster mit offenen Fugen oder Rasenfugen auszubilden.

5.2 Einfriedungen

- 5.2.1 Für die Errichtung von Einfriedungen gilt die Einfriedungssatzung der Stadt Landsberg am Lech in der jeweils gültigen Fassung.
- 5.2.2 Bei Grundstücksteilung ist eine Einfriedung grundsätzlich nicht erlaubt, bei Reihen- und Doppelhäusern ist diese Regelung jedoch aufgehoben.

5.3 Aufschüttungen und Abgrabungen

5.3.1 Veränderungen der Geländeoberfläche dürfen nur in dem zur Durchführung des Bauvorhabens erforderlichen Ausmaß ausgeführt werden. Die natürliche Geländeoberfläche ist weitmöglichst zu erhalten.

5.3.2 Jedes Grundstück muss an die Nachbargrundstücke ohne Absatz, ohne Stützmauer und ohne künstliche Böschungen anschließen.

5.3.3 Abgrabungen zur Freilegung des Kellergeschosses sind unzulässig.

5.4 Lagern, Abstellen etc.

Lager für Schrott, Abfälle sowie Autowrackplätze und ähnlich wirkende Lagerflächen sind unzulässig.

Das Aufstellen von Wellblechgaragen und die Anordnung von Stellplätzen für Wohnwagen und Boote sowie oberirdische Lagerbehälter für flüssige und gasförmige Stoffe im Freien ist unzulässig.

6.0 Grünordnung

6.1 Bei Vorgartenbepflanzungen und in der Auswahl von Bäumen und Sträuchern sind einheimische und den einheimischen ähnliche Arten zu wählen.

Gast- und Ziergehölze sind nur in gestalterisch begründeten Bereichen zulässig.

6.2 Der in die Bebauungsplanzeichnung eingetragene prägende Baumbestand ist von den jeweiligen Grundstückseigentümern als Ensemble zu pflegen und zu erhalten. Bei Ersatzpflanzung kann der Standort für den neuen Baum um bis zu 3 m vom alten Standort abweichen. Werden eingegangene oder neue Gehölze gepflanzt, so sind nur heimische Arten aus nachfolgender Liste zulässig.

6.3 Die zu pflanzenden Bäume sind in folgende Wuchsklassen eingeteilt:

1. Wuchsklasse - Bäume über 15 m Höhe

2. Wuchsklasse - Bäume bis 15 m Höhe

Folgende Arten werden hierfür vorgeschrieben:

Bäume 1. Wuchsklasse:

Acer platanoides - Spitz-Ahorn

Acer pseudoplatanus - Berg-Ahorn

Betula pendula - Sand-Birke

Fraxinus excelsior - Gemeine Esche

Juglans regia - Walnuß

Quercus robur - Stiel-Eiche

Tilia cordata - Winter-Linde

Mindestpflanzgröße: Hochstamm/in begründeten Ausnahmefällen

Stammbusch 3xv., m. B., 18-20

Bäume 2. Wuchsklasse:

Alnus incana - Grau-Erle¹

Carpinus betulus - Hainbuche

Prunus avium - Vogel-Kirsche

Prunus padus - Trauben-Kirsche¹

Sorbus aria/aucuparia - Mehlbeere/Eberesche

Mindestpflanzgröße: Hochstamm/in begründeten Ausnahmefällen

Stammbusch 3xv., m. B., 14-16

¹ nur an offenen Gewässern verwenden

Benötigter Pflanzraum:

Bäume 1. Wuchsklasse: Baumgruben 2,0 x 2,0 m, 80 cm tief

Bäume 2. Wuchsklasse: Baumgruben 1,5 x 1,5 m, 60 cm tief

Straßenbäume: Baumscheiben in befestigten Flächen mindestens 3,0 m Durchmesser,
80 cm tief

6.3.1 Obstbäume sind ausschließlich als einheimische, bewährte Obst-Hochstämme zu pflanzen, wie z. B. :

Brettacher

Ernst Bosch

Gewürzluiken

Grahams Jubiläumsapfel

Jakob Fischer

Korbiniansapfel KZ3

Rheinischer Bohnapfel

Schöner von Herrnhut

Wettringer Traubenapfel

sowie in zusätzlichen robusten Lokalsorten.

Doppelte Phillipsbirne

Gelbmöstler

Gute Graue

Oberösterreichische Weinbirne

Stuttgarter Geißhirtle

Mindestpflanzgröße: Hochstamm 10-12

6.3.2 Strauchpflanzungen sind nach Möglichkeit mit folgenden Straucharten auszuführen:

- Cornus mas - Kornelkirsche
 - Cornus sanguinea - Hartriegel
 - Corylus avellana - Haselnuss
 - Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
 - Ligustrum vulgare - Liguster
 - Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
 - Prunus spinosa - Schlehe
 - Ribes alpinum 'Schmidt' - Alpen-Johannisbeere
 - Rosa canina - Hunds-Rose
 - Rosa spec. - Rosen div. Arten
 - Rhamnus cathartica - Kreuzdorn
 - Salix caprea - Sal-Weide
 - Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
 - Sambucus racemosa - Trauben-Holunder
 - Viburnum lantana - Wolliger Schneeball
- Mindestpflanzgröße: vStr. 60-100

6.3.3 Geschnittene Hecken sind als Einfriedungen zum öffentlichen Straßenraum hin nicht zulässig.

Hecken an den Grundstücksgrenzen zum Nachbargrundstück im inneren Siedlungsgebiet sind mit folgenden Arten erlaubt:

- Acer campestre - Feld-Ahorn
- Carpinus betulus - Hainbuche
- Cornus mas - Kornelkirsche
- Fagus sylvatica - Rot-Buche
- Ligustrum vulgare - Liguster
- Ribes alpinum 'Schmidt' - Alpen-Johannisbeere

Nicht gestattet sind Hecken mit Nadelgehölzen und buntlaubigen Gehölzen.

6.3.4 Zur jeweiligen Eingabeplanung ist ein Freiflächengestaltungsplan im Maßstab von mindestens 1:200 vorzulegen, der konkrete Aussagen zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes und insbesondere der Grünordnung enthält.

III. HINWEISE

1. Eventuelle Lärm- und Geruchsimmissionen von umliegenden landwirtschaftlichen Betrieben und aus der Bewirtschaftung von im Nahbereich eines Bauvorhabens gelegenen landwirtschaftlichen Flächen sowie aus dem zugehörigen landwirtschaftlichen Verkehr können nicht ausgeschlossen werden. Es wird darauf hingewiesen, dass derartige Immissionen als ortsüblich zu bewerten und deshalb nach § 906 BGB hinzunehmen sind. _____

2. Die Abstandsflächen nach der Bayer. Bauordnung (BayBO) werden durch die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes größtenteils verringert bzw. entfallen gänzlich. Auf die Einhaltung der Brandschutzvorschriften nach Art. 12/24-30 BayBO wird deshalb besonders hingewiesen.
3. Denkmalpflegerische Belange, bezogen auf mögliche im Planungsbiet liegende Bau- und Bodendenkmäler sind besonders zu beachten.

IV. VERFAHRENSHINWEISE

1. Der Stadtrat Landsberg am Lech hat in der Sitzung vom 25.07.2007 die Aufstellung des einfachen Bebauungsplans nach § 30 Abs. 3 BauGB beschlossen. Der Beschluss wurde am 08.07.2009 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wurde durchgeführt.
3. Der Entwurf des Bebauungsplans wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 23.03.2009 bis 22.04.2009 öffentlich ausgelegt. Im gleichen Zeitraum wurden auch im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingeholt.
4. Die Stadt Landsberg am Lech hat mit Beschluss des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses vom 22.07.2009 die Bebauungsplan-Änderung/Ergänzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Landsberg am Lech, den 27.07.2009

Lehmann
Oberbürgermeister

5. Der Bebauungsplan wird gemäß § 10 Abs. 3 BauGB, § 1 Abs. 2 Nr. 3 BekV und § 39 der Geschäftsordnung des Stadtrates im Landberger Tagblatt, Ausgabe vom 30.07.2009 mit Hinweis auf § 44 Abs. 3 und § 215 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird zu jedermanns Einsicht in der Stadtverwaltung Landsberg am Lech bereitgehalten.

Landsberg am Lech, den 27.07.2009

Lehmann
Oberbürgermeister