

Die Stadt Landsberg am Lech erläßt aufgrund

- der §§ 9, 10 und 13a Abs. 2 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 und 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 (GVBl. S. 589)
- 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 (PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58/1991)

Ortskern Reisch
für die Grundstücke der Gemarkung Reisch im neben stehenden Geltungsbereich als Satzung.

I. Planzeichenerklärung

1. Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- MD** Dorfgebiet nach § 5 BauNVO
- Baulinie
- Baugrenze
- nur Einzelhäuser zulässig
- öffentliche Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- öffentliche Grünflächen
- Maß unterschiedlicher Nutzung

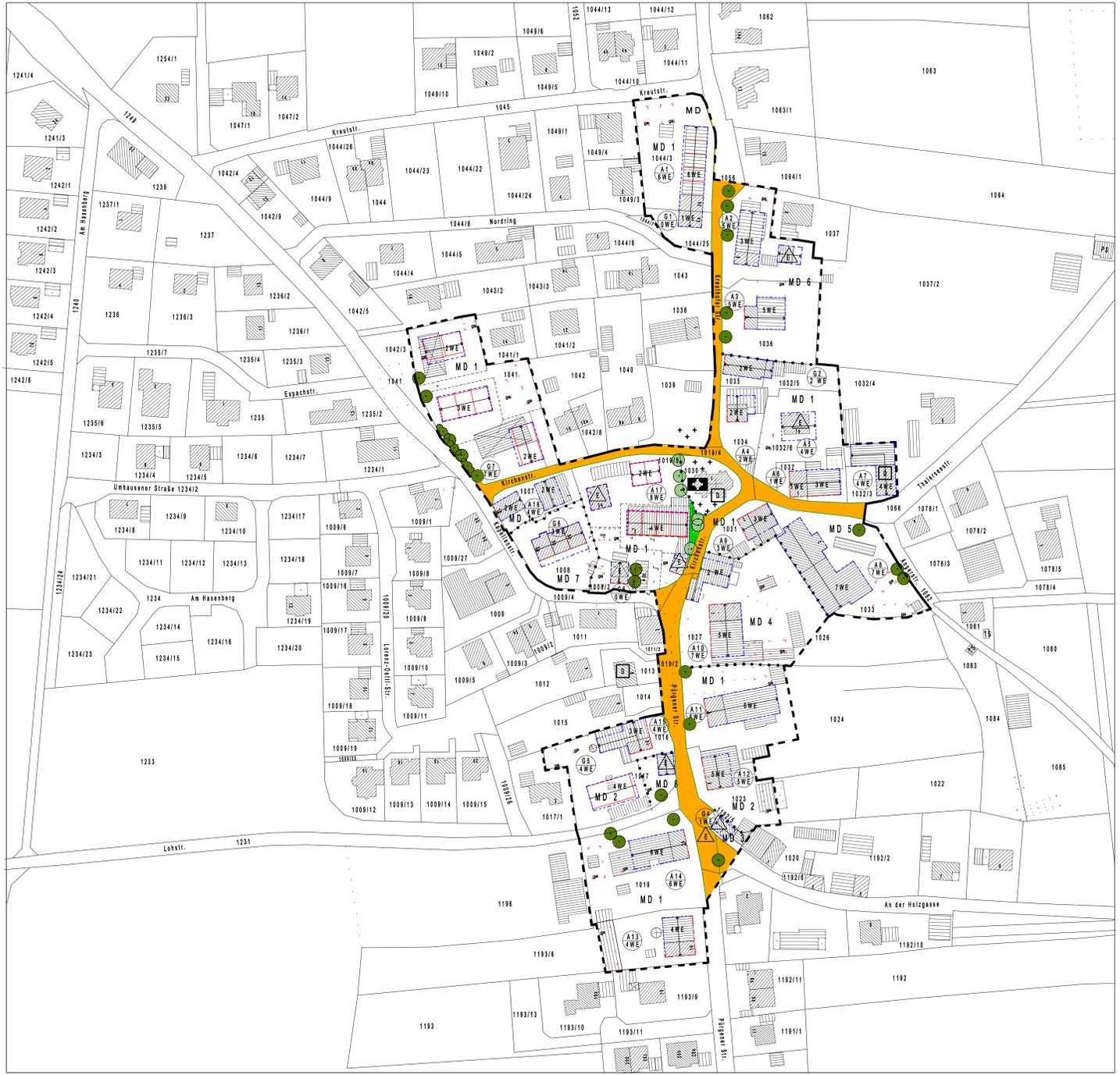
Nutzungsschablone

- | Baugebiet | Zahl der Vollgeschosse | Dachform | Dachneigung | Wandhöhe |
|-----------------|---|----------|-------------|----------|
| z.B. 50 | es ist nur ein Satteldach erlaubt | | | |
| z.B. 42 * | Dachneigung als Höchst- und Mindestmaß | | | |
| z.B. WH = 8,10m | Wandhöhe gem. Bayerischer Bauordnung als Höchstmaß in Meter über natürlichem Gelände | | | |
| II | Zahl der Vollgeschosse als zwingendes Maß | | | |
| II (10) | Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze. Die Klammerangabe ist als Hinweis zu werten, dass durch die Festlegung einer max. Wandhöhe das oberste Vollgeschoss im Dachgeschoss zu liegen kommt. | | | |
| | zu erhaltende Bäume | | | |
| | zu erhaltende Sträucher | | | |
| | Anpflanzungen von Bäumen der ersten Wuchsklasse | | | |

2. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

- bestehende Grundstücksgrenze
- aufzuhebende Grundstücksgrenze
- vorhandene Wohngebäude
- vorhandene Nebengebäude
- abzurechnende Gebäude
- Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale) die dem Denkmalschutz unterliegen
- Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Gelände des bestehenden Friedhofes
- Bebauungsvorschlag
- Hauptfirstrichtung
- Garagen
- Stellplätze

- z.B. Althofstelle mit der Anzahl der möglichen Wohnungen pro Grundstück
- z.B. sonstige freie Bauparzelle (Baulücke) und sonstige Wohngebäude mit der Anzahl der möglichen Wohnungen pro Grundstück
- z.B. höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden pro Gebäude



MD 1	MD 2	MD 3	MD 4	MD 5	MD 6	MD 7	MD 8
SD DN = 38 - 40° WH = 6,1 m	SD DN = 38 - 44° WH = 6,1 m	SD DN = 38 - 48° WH = 4,2 m	SD DN = 38 - 44° WH = 6,1 m	SD DN = 44 - 48° WH = 6,1 m	SD DN = 35 - 40° WH = 6,1 m	SD DN = 34° WH = 6,1 m	SD DN = 38 - 40° WH = 4,2 m

II. Festsetzungen durch Text

1.0 Art der Nutzung

- Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als Dorfgebiet (MD) gem. § 5 BauNVO festgesetzt.
- Die Ausnahme (Vergnügungsstätte) nach § 5 Abs. 3 BauNVO wird nicht zugelassen.
- Beherbergungsbetriebe sind im Geltungsbereich nur ausnahmsweise zulässig.
- Die Größe der zulässigen Einzelhandelsbetriebe wird auf max. 500 m² Nettverkaufsfläche beschränkt.
- In den bestehenden Gebäuden, die außerhalb der durch die Baugrenzen gebildeten überbaubaren Flächen liegen, sind nur folgende Nutzungen zulässig:
 - Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe
 - Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse
 - Einzelhandelsbetriebe bis max. 500 m² Nettverkaufsfläche, Schank- und Speisewirtschaften
 - sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe sowie der Versorgung der Bewohner des Gebiets dienende Handwerksbetriebe
- Tiefgaragen sind nicht zulässig.

2.0 Maß der baulichen Nutzung

- 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.
- Die Einzelhäuser sind nur in Form von freistehenden Einfamilienhäusern zulässig.
- Ferienwohnungen und Einliegerwohnungen sind auf die Anzahl der höchstzulässigen Wohnungen anzurechnen.
- Doppelhäuser gelten als 1 Wohngebäude.

4.0 Gebäudegestaltung

- 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.
- Dächer
 - Bei Um- oder Ersatzbaumaßnahmen im Bereich der (ehem.) Hofstelle ist die Dachform und -neigung sowie der Dachüberstand des Bestandes beizubehalten. Als Dachform für alle Haupt- und Nebengebäude wird ein Satteldach festgesetzt. Für untergeordnete Anbauten/Nebengebäude sind ausnahmsweise Pultdächer zulässig, wenn die Firsthöhe an ein höheres Hauptgebäude angebaut wird.
 - Alle Satteldachflächen sind mit Ton- oder Betondachstein in naturroten nicht engobierten Farbtönen abzudecken.
 - Dachgauben sind ausnahmsweise nur für Wohngebäude über 35 ° Dachneigung zulässig. Es sind nur Einzelgauben mit einer max. Außenbreite von 1,5 m und einer Firsthöhe von max. 2,0 m (Fensterstockunterkante bis Giebelunterkante) gestattet. Der Abstand von Einzelgauben muß untereinander und vom Ortsgang mind. 1,5 m betragen. Gauben sind mit Satteldächern abzudecken.
- Fassaden
 - Loggien sind grundsätzlich unzulässig. Ausnahmsweise sind symmetrische Giebellauben im Bereich des holzvermantelten Giebelrecks auf der straßenabgewandten Seite zulässig.
 - Fassaden sind glatt zu verputzen (kein Zierputz) und in lichten Farbtönen oder altweiß zu streichen. Fassadenverkleidungen sind nur als Holzmantel zulässig.
 - 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. Die Giebelseite der ehemaligen Tennenfläche ist ebenfalls mit einem Holzmantel zu verkleiden.
 - Fassaden sind grundsätzlich mit Öffnungen (Holzfenster, Holzfenstertüren) auszuführen. Alle Außentüren sind ebenfalls als Holztüren herzustellen. Tür-Fenster-Kombinationen ohne mind. 0,50 m Zwischenfeiler sind unzulässig. Für die Fenster- und Fenstertüren über 1 m² in verputzten Mauerflächen von (ehem.) Hofstellen sind Holzklappäden anzubringen. Anstelle von Holzklappäden können ausnahmsweise in Putzstruktur und Farbe abgesetzte Fenstereinfassungen zugelassen werden, wenn dies dem historischen Fassadenbild entspricht.
 - Als Balkonbrüstungen sind nur Holzkonstruktionen zulässig.
 - Bei der Fassadengestaltung von (ehem.) Wirtschaftsstellen sind möglichst einheitliche Fensterformate in harmonischer Anordnung bzw. bei Giebelflächen in symmetrischer Gliederung zu verwenden.
 - Garagentore / Tennentore / Werkstatttore etc. sind in der Außenansicht nicht mit Holzbrettern zulässig.

4.4 Gewerbliche Nutzung, Schaufenster, Werbeanlagen

- Schaufenster sind nur als Holzrahmenfenster mit Glasflächen bis max. 1,5 m² zulässig. Schaufenster sind - ggf. durch Sprossen-einteilung in stehende Rechteckflächen zu gliedern. Schaufenster sind mit mind. 8 cm Außenlaibung einzubauen und müssen mind. 50 cm Sockelhöhe aufweisen. Überreckschaufenster sind unzulässig. Zwischen Schaufenstern bzw. Laden-toren und Schaufenster muss mind. ein Mauerfeiler von 0,50 m sein.
- Für Werbeanlagen ist die Landsberger Außenwerbungssatzung in der jeweils gültigen Fassung hinsichtlich der Bestimmungen für Wohngebiete anzuwenden (siehe Begründung).
- Vorhäusl, Eingangsüberdachung
 - Angebaut 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, durchsichtiges Glas, Dachplatten etc. zu verwenden. Kleinere Bauteile sind ausnahmsweise auch mit Zink-, Titanzink- oder Kupferblech zulässig. Betonkragplatten und Glasbausteine sind unzulässig.
- Gebäudesockel
 - Gebäudesockel sind als Putzsockel auszuführen und farblich der Hausfassade anzupassen. Verkleidungen von Gebäudesockeln, Hauseingängen, Schaufenstern etc. sowie Einfassungen derselben mit Klinkerriemen, Mosaiksteinen, Fliesen etc. sind unzulässig. Hauseingangsstufen, Terrassenflächen etc. sind mit unglasierten rauen Materialien zu belegen bzw. zu errichten (Tonziegel, Spaltplatten, Granit, Naturstein, Holz, Betonstein) und im Farbton auf Fassade/Dach abzustimmen.
- Antennen, Solaranlagen
 - 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.
 - Solaranlagen (Kollektoren) und Photovoltaikanlagen sind nur ausnahmsweise zulässig.
- Garagen
 - Garagen sind innerhalb den festgelegten Flächen zu errichten. Sollten hierfür keine Flächen vorgesehen sein sind bei Bedarf die Garagen im Erdgeschoss zu integrieren.
 - Die Gestaltung der Garagen ist der Gestaltung der Hauptgebäude anzugleichen.

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.

5.0 Freiflächengestaltung

- Einfriedigungen
 - Es sind nur vertikale nicht geschlossene Holzlatenzäune erlaubt.
 - Der Holzlatenzäun darf 1,10 m hoch sein.
- Gartenflächen
 - Die nicht bebauten und nicht als Fahr- oder Gehweg benutzten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Pro 250 m² Grundstücksfläche ist mind. 1 heimischer, standorttypischer Laubbau zu pflanzen. Die Anpflanzung von Obstbäumen und Beerensträuchern sowie Ziergehölzen für die Gartengestaltung wird von den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht beschränkt. Die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände nach dem Bayer. Nachbarrecht (AGBG) ist bei allen Gehölzpflanzungen zu beachten.
 - Erhaltenswerter Baumbestand
 - Alle in der Planzeichnung gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten. Bei der Planung und Durchführung von Baumaßnahmen ist auf diesen Baumbestand Rücksicht zu nehmen. Stamm, Wurzelwerk und Baumkronen sind bei Bauarbeiten gem. DIN 18920 zu schützen. Falls eine Fällung der Bäume genehmigt wird ist eine Ersatzpflanzung (STU 20-25, 4 x v) vorzunehmen.
- Bodenversiegelung
 - Befestigte Flächen für Zufahrten, Stellplätze etc. sind auf das unbedingt notwendige Maß zu reduzieren. Die Oberfläche ist wasserdurchlässig (z.B. Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, Verbundpflasterung oder Kiesaufschüttung) auszubilden.
- 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.
- bestehende bauliche Anlagen
 - 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.
- Vorgärten
 - Im Vorgartenbereich sind keine Stellplätze oder Nebenanlagen wie Gartenhäuser, sowie Garagen oder Car-Ports erlaubt. Dieser Bereich sollte von Einfriedungen freigehalten werden. Als Vorgartenbereich gilt die Fläche im Abstand von 5,0 m zum Straßenraum.

5.8 Stützmauern

- Stützmauern müssen begrünt werden. (z.B. Efeu oder wilder Wein)

III. Hinweise durch Text

- 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. 32 BayBO wird deshalb besonders hingewiesen.
- Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.
- Das Landesamt für Denkmalpflege weist darauf hin, dass sich im Boden Reste von Denkmälern aus vor- und frühgeschichtlicher Zeit erhalten haben. Auf die Beachtung der denkmalpflegerischen Belange hinsichtlich Bau- und Boden-denkmäler wird deshalb besonders hingewiesen.

IV. Verfahrenshinweise

- Der Stadtrat Landsberg am Lech hat in der Sitzung vom 26.10.2005 und 25.07.2007 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Beschluss wurde am ortsüblich bekanntgemacht.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach §3 Abs.1 und §4 Abs.1 BauGB wurde durchgeführt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans wurde mit Begründung gemäß §3 Abs.2 BauGB vom 11.08.2008 bis 10.09.2008 öffentlich ausgelegt. Im gleichen Zeitraum wurden auch die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingeholt.
- Die Stadt Landsberg am Lech hat mit Beschluss des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses vom 03.12.2008 den Bebauungsplan gemäß §10 Abs.1 BauGB als Satzung beschlossen.

Landsberg am Lech, den 04.12.2008

Lehmann Oberbürgermeister

Landsberg am Lech, den 04.12.2008

Lehmann Oberbürgermeister

Bebauungsplan

Maßstab 1 : 1000

Ortskern Reisch

aufgestellt	Büro Rohmoser	Buchloer Straße 14 86875 Waal
geändert	10.07.2008	bearbeitet
geändert		geprüft
geändert		Waal, den 20.05.2008
Plannummer	60 60	
	Architekturbüro Walter Rohmoser Buchloer Straße 14 86875 Waal	