



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 (GVBl. 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 (PlanV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58/1991)

diesem von der Arge Stadtmüller Burkhardt Architekten und Planungsbüro W. Daurer Landschaftsarchitekten bda + 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 (Vergnügungstätigkeit) nach § 5 Abs. 3 BauNVO wird nicht zugelassen.
- ▲ Althofstelle
- ▲ nur Einzelhäuser zulässig
- z.B. max. 4 WE höchstzulässige Anzahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden
- Baulinie
- Bauergrenze
- Festrichtung zwingend
- GASt. Flächen für Garagen/Stellplätze
- Anzahl der Vollgeschosse zwingend
- WH=3,70-4,10 m min/max zulässige Wandhöhe in Metern - Definition der Wandhöhe gemäß BayBO
- z.B. GF 340 m² Höchstzulässige Geschossfläche pro Bauroum
- Fläche für Landwirtschaft
- Öffentliche Grünfläche
- Ornypische Freifläche mit landwirtschaftlicher Nutzung oder Gartenbereich
- Besonders markanter ortsbildprägender Großbaum, zu erhalten
- Prägender Baum (meist straßenbegleitend), zu erhalten
- Prägender Obstbaum in 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, Martell öffentliche Parkfläche
- Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Feuerwehr
- Amtl. Biotopkartierung Bayern (mit zugehöriger Nummerierung)
- Waldflächen (Nadel-/Mischwald)
- Geschützter Vegetationsbestand nach Art. 13d BayNatSchG
- Feuchtwiesen, teilw. Lebensraum seltener Tier- und Pflanzenarten
- Ökologisch wirksame Gewässer und Weiher
- Überörtlicher Rad- und Wanderweg
- Fußweg, innerorts
- Friedhof
- Bewertung Ortseingangsituation (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 (Vergnügungstätigkeit) 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) Wirtschaftstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe
b) Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung Land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse
c) Einzelhandelsbetriebe bis max. 500 m² Nettoverkaufsfläche, Schenk- 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 innerhalb 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 Einfamilienhäusern 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 Baukörpergrünraum
Bei Um- bzw. Ersatzbaumaßnahmen im Bereich der (ehem.) Hofstelle sind die Proportionen des Altbaukörpers 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 Satteldächer sind mit Ton- oder Betondachstein in naturroten Farbönen einzudecken.
4.2.3 Dachguben 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 Wohn- und (ehem.) Tennenteil ablesbar bleibt. Der Wohn- und (ehem.) Tennenteil ist mit einem Holzschild zu verkleiden.
4.3.2 Wenn auf dem Grundstück der (Alt)-Hofstellen zusätzlicher Bauroum ausgewiesen ist, müssen diese Gebäude vollständig mit einem Holzschild verkleidet werden.
4.3.3 Loggien sind grundsätzlich unzulässig. Ausnahmsweise sind symmetrische Giebelbauten im Bereich des holzverkleideten Giebelbereichs 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 Holzmontal mit naturbelassener Oberfläche oder mit einer Lasur aus Holzölen 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 Zwischenspieler sind unzulässig. Für die Fenster- und Fenstertüren über 1 m² in verputzten Mauerflächen von (ehem.) Hofstellen sind Holzgitterläden oder Holzschiebläden anzubringen. Anstelle der Holzläden können ausnahmsweise in Putzstruktur und Farbe abgesetzte Fenster-einfassungen zugelassen werden, wenn diese dem historischen Fassadenbild entsprechen.
4.3.6 Fenster und Türen sind in Holz, Holz-Alu oder Kunststoff zulässig. Als Farböne sind nur Lauren in Holzönen oder der Farbton weiß zugelassen.
4.3.7 Garagentore/Tennentore/Werkstattore etc. sind in der Außenansicht nur mit Holzbödenflächen zulässig.
4.3.8 Als Balkenbrüstungen 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 Vorhaus, Eingangsüberdachung
Angebaut Vorhaus sind unzulässig, wenn sie sich nicht harmonisch in die Gesamtgestaltung einfügen. Die Verwendung von farbigen oder transparenten Kunststoffplatten sowie Leichtmetallkonstruktionen ist unzulässig. Für Eingangsüberdachungen/Vorhaus sind traditionelle Baustoffe wie verputztes Mauerwerk, Massivholz, farbloses Glas, Dachplatten etc. zu verwenden. Kleinere Bauteile sind ausnahmsweise auch mit Zink-, Titanzink- oder Kupferbedachungen zulässig. Betonragnplatten und Glasbausteine sind unzulässig.
4.6 Gebäudesockel
Gebäudesockel sind als Putzsockel auszuführen und farblich der Hausfassade anzupassen. Verkleidungen von Gebäudesockeln, Hauseingängen, Schaufenstern etc. sowie Verkleidungen derselben mit Klinkersteinen, Mosaiksteinen, Fliesen etc. sind unzulässig. Hausangestufen, Terrassenflächen etc. sind mit unglasierten rauen Materialien zu belagen bzw. zu errichten (Forstgipf, Splittplanken, 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 taufseitig am höchsten Punkt 3,00 m nicht überschreiten. Gemessen wird an der Außenwand von Oberkante Fertigfußboden bis OK Fußplatte. Garagen und Nebengebäude sind eingeschossig 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 Stellplatzanzahl der Stadt Landsberg am Lech sind die Anzahl der Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen. Die Garagenvorplätze können als Stellplätze angerechnet werden.
5.1.5 Stellplätze dürfen nicht versiegelt werden. Sie sind als wassergebundene Decke, als Schotterstein, 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, wasserdrückfähigen 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 Grundstücksabtrennung 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 weitestmöglich zu erhalten.
5.3.2 Jedes Grundstück muss an die Nachbargrundstücke ohne Abwehr, ohne Stützmauer und ohne künstliche Böschungen anschließen.
5.3.3 Abgrabungen zur Freilegung des Kellergeschosses sind unzulässig.
5.4 Loggen, Abstelln etc.
Lager für Schwart, Müllsäcke sowie Autowrackplätze und ähnlich wirkende Lagerflächen sind unzulässig.
Das Aufstellen von Wallbehänggaragen 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 Um- oder Ersatzbaumaßnahmen und in der Auswahl von Bäumen und Sträuchern sind einheimische und den einheimischen ähnliche Arten zu wählen. Gast- und Ziergeholze 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 eingangene 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 Stammbüsch 3w., m. B., 18-20
Bäume 2. Wuchsklasse:
Alnus incana - Grau-Erle
Carpinus betulus - Hainbuche
Prunus avium - Vogel-Kirsche
Prunus padus - Trauben-Kirsche
Sorbus aria/aucuparia - Mehlbeere/Eberesche
Mindestpflanzgröße: Hochstamm/in begründeten Ausnahmefällen Stammbüsch 3w., m. B., 14-16
! 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.:
Bretbacher
Ernst Bosch
Gewürzlingen
Großes Jubiläumssapfel
Jakob Fischer
Korbminisapfel K23
Rheinischer Bohnapfel
Schöner von Hermann
Wettinger Traubensapfel
sowie in zusätzlichen robusten Lokalsorten.
Doppelte Philippsbirne
Gelbmöller
Gute Graue
Oberösterreichische Weinsbirne
Stuttgarter Gelbhirle
Mindestpflanzgröße: Hochstamm 10-12
6.3.2 Strauchpflanzungen sind nach Möglichkeit mit folgenden Straucharten auszuführen:
Cornus mas - Kornelkirsche
Cornus sanguinea - Hartniedel
Corylus avellana - Haselnuss
Eucalyptus europaeus - Pflaumenblücher
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 - Vollerger Schweißball
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 Stadlungsbereich 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 buntblaubigen Gehölzen.
6.3.4 Zur jeweiligen Eingabplanung 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 Geruchsmissionen 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 Planungsbereich 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 ausgestellt. 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 BauGB und § 39 der Geschäftsordnung des Stadtrates im Landsberger 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

Stadt Landsberg am Lech
Bebauungsplan M 1/1000

Altort Ellighofen

Entwurfsvorlasser: Stadtmüller Burkhardt Architekten
Planungsberatung: 7
87600 Kaufbeuren
Tel. 08341/96622-0
mail@stadtmueller-burkhardt.de
Planungsbüro W. Daurer
Landschaftsarchitekten bda + Stadtplaner
Bachthaler Straße 1
86879 Wiederganglingen
info@daurer.info
aufgestellt am 01. Juli 2008
geändert: 12.03.09 Fichtl
Hinweise Träger öffentlicher Belange/Bürgerversammlung
geändert:
Plannummern: 5030