

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 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), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes zur Änderung der Bayer. Bauordnung, des Baukammergesetzes und des Denkmalschutzgesetzes vom 27.07.2009 (GVBl. S. 385)
- 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)

diese vom Stadtbauamt Landsberg am Lech gefertigte 2. Änderung zum einfachen Bebauungsplan

Ortskern Erpfting

als Satzung.

I. Planzeichenerklärung

1. Festsetzungen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

MD

Dorfgebiet nach § 5 BauNVO



Baugrenze



Baulinie



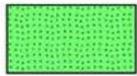
nur Einzelhäuser zulässig

z.B. (2Wo)

höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden



Althofstelle



Vorgartenzone - von Bebauung freihalten (sh. II.5.5)

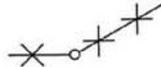


zu erhaltender Baum (sh. auch II.5.3)

2. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen



bestehende Grundstücksgrenze



aufzuhebende Grundstücksgrenze



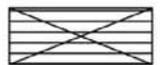
vorhandene Wohngebäude



vorhandene Nebengebäude



offene Gebäude (Schutzdächer oder dgl.)



abzubrechende Gebäude



Ensemble-Schutzbereich Erpfting - neu gefasst



Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale) die dem Denkmalschutz unterliegen



Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen



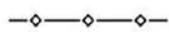
Gelände des bestehenden Friedhofes



Elektrizität



Oberflurhydrant



20 KV-Kabel



20 KV-Freileitung mit Sicherheitsbereich



Bachlauf

II. Festsetzungen durch Text

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 ausnahmesweise zulässig.
- 1.4 Die Größe der zulässigen Einzelhandelsbetriebe wird auf max. 500 m² Verkaufsfläche 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 Verarbeitung 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 nicht zulässig.

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 auf die Anzahl der höchstzulässigen Wohnungen anzurechnen.
- 3.4 Reihenhäuser sind unzulässig.
- 3.5 Doppelhäuser gelten als 1 Wohngebäude.

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 festgesetzt. Für untergeordnete Anbauten /Nebengebäude sind ausnahmsweise Pultdächer zulässig, wenn die Firsthöhe an ein höheres Hauptgebäude angebaut wird.

4.2.2 Bei Erweiterung des Hauptgebäudes kann die Dachform und -neigung sowie die Trauf und Firsthöhe des Hauptdaches aufgenommen werden.

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

4.2.4 Dachgauben sind ausnahmsweise nur für Wohngebäude über 35 ° Dachneigung zulässig. Es sind nur Einzelgauben mit einer max. Außenbreite von 1,3 m und einer Firsthöhe von max. 2,0 m (Fensterstockunterkante bis Gaubenfirstoberkante) gestattet. Der Abstand von Einzelgauben muß untereinander und vom Ortsgang mind. 1,5 m betragen. Gauben sind mit Satteldächern abzudecken.

4.3 Fassaden

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

4.3.2 Fassaden sind glatt zu verputzen (kein Zierputz) und in lichten Farbtönen oder altweiß zu streichen. Fassadenverkleidungen sind nur als Holzmantel zulässig.

4.3.3 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 Tennenseite ist ebenfalls mit einem Holzmantel zu verkleiden.

4.3.4 Fassaden sind grundsätzlich mit Öffnungen (Fenster, Türen) auszuführen. Alle Außentüren sind ebenfalls als Holztüren herzustellen. Tür-Fenster-Kombinationen ohne mind. 0,50 m Zwischenpfeiler sind unzulässig. Ebenfalls unzulässig sind sog. französische Balkone (= bodentiefe Fenster mit Geländer). Für die Fenster- und Fenstertüren über 1 m² in verputzten Mauerflächen von (ehem.) Hofstellen sind Holzklappläden anzubringen. Anstelle von Holzklappläden können ausnahmsweise in Putzstruktur und Farbe abgesetzte Fenstereinfassungen zugelassen werden, wenn dies dem historischen Fassadenbild entspricht.

4.3.5 Als Balkonbrüstungen sind nur Holzkonstruktionen zulässig.

4.3.6 Bei der Fassadengestaltung von (ehem.) Wirtschaftsstellen sind möglichst einheitliche Fensterformate in harmonischer Anordnung bzw. bei Giebelflächen in symmetrischer Gliederung zu verwenden.

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

4.4 Gewerbliche Nutzung, Schaufenster, Werbeanlagen

4.4.1 Schaufenster sind nur als Holzrahmenfenster mit Glasflächen bis max. 1,5 m² zulässig. Schaufenster sind - ggf. durch Sprosseneinteilung - in stehende Rechteckflächen zu gliedern. Schaufenster sind mit mind. 8 cm Außenlaibung einzubauen und müssen mind. 50 cm Sockelhöhe aufweisen. Übereckschaufenster sind unzulässig. Zwischen Schaufenstern bzw. Ladentüren und Schaufenster muß mind. ein Mauerpfeiler von 0,50 m sein.

4.4.2 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 rauen Materialien zu belegen bzw. zu errichten (Tonziegel, Spaltplatten, Granit, Naturstein, Holz, Betonstein) und im Farbton auf Fassade/Dach abzustimmen.

4.7 Antennen

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.

4.8 Garagen und Carports

4.8.1 Carports (Garagen mit Schutzdächern) sind nur zulässig, wenn sie mind. zur Hälfte ihrer Umfassungsflächen Wände besitzen.

4.8.2 Die Wände von Carports müssen vollständig mit einem Holzmantel versehen werden. Gargen müssen mind. zu 2/3 ihrer Umfassungswände aus Holz ausgeführt bzw. mit Holz verkleidet werden.

4.8.3 Garagen und Carports müssen mit einem mind. 30° steilen Satteldach ausgeführt werden. Bei Anbei einer Garage bzw. Carports an ein bestehendes Gebäude ist auch ein Pultdach mit einer Dachneigung von 5° bis 10° zulässig.

4.8.4 Die Dacheindeckung muss bei einem Satteldach mit roten Dachziegeln oder optisch gleichartigen aber gleichfarbigen anderen Materialien erfolgen. Für Pultdächer ist eine Blecheindeckung aus Titanzink oder optisch gleichartigen aber gleichfarbigen Materialien zu verwenden.

5.0 Freiflächengestaltung

5.1 Einfriedungen

Für Errichtung von Einfriedungen gilt die Einfriedungssatzung der Stadt Landsberg am Lech in der jeweils gültigen Fassung.

5.2 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 Laubbaum 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 (AGBGB) ist bei allen Gehölzpflanzungen zu beachten.

5.3 Erhaltenswerter Baumbestand

Alle Laubbäume mit einem Stammdurchmesser von über 30 cm (gemessen 1 m über Gelände) sind grundsätzlich zu erhalten. Bei der Planung und Durchführung von Baumaßnahmen ist auf diesen Baumbestand Rücksicht zu nehmen. Stamm, Wurzelwerk und Baumkronen sind bei Bauarbeiten durch geeignete Maßnahmen zu schützen. Sofern der Fällung eines Baumes eine Befreiung erteilt wird, ist ein Ersatz-Laubbaum der gleichen Sorte mit einer Mindestpflanzgröße von 3 x versetzt m.B. und Stammumfang von mind. 20 - 25 cm an gleicher oder benachbarter Stelle des Bestandsbaumes zu pflanzen.

5.4. 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, wobei Stellflächen sowie Zufahrten auf den Grundstücken grundsätzlich mit Rasengittersteinen, Rasenfugensteinen oder Kiesaufschüttungen zu erstellen sind.

5.5. Vorgartenzone

In der Vorgartenzone (sh. Planzeichen unter I.1) sind keine Stellplätze, Carports und sonstigen baulichen Anlagen zulässig. Ausgenommen davon sind die nach der Stellplatzsatzung der Stadt Landsberg am Lech zulässigen Stellplätze in den Stauräumen von Garagen sowie Einfriedungen.

5.6. 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.

5.7 bestehende bauliche Anlagen

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

III. Hinweise durch Text

1. *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. 28 BayBO wird deshalb besonders hingewiesen.*
2. *Im Bereich des mit Ensembleschutz gekennzeichneten Bereichs müssen sämtliche Bauvorhaben mit der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Landsberg am Lech und dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege abgestimmt werden.*
3. *Im Bereich des Altortes können sich im Boden Reste von Denkmälern aus vor- und frühgeschichtlicher sowie mittelalterlicher Zeit erhalten haben. Bei Bodeneingriffen ist deshalb eine denkmalpflegerische Erlaubnis nach dem BayDSchG erforderlich. Auf die einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen zum Denkmalschutz wird besonders hingewiesen.*

4. *Die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplans Ortskern Erpfting ersetzt mit Inkrafttreten die 1. Änderung des Bebauungsplans Ortskern Erpfting.*
5. *Die Errichtung von Solaranlagen ist an einem Einzeldenkmal und im Ensemble-schutz-Bereich nur mit Zustimmung des Bayer. Landesamt für Denkmalpflege zulässig. Hierzu ist eine Erlaubnis nach dem DSchG zu beantragen.*

IV. Verfahrenshinweise

1. Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Landsberg am Lech hat in der Sitzung vom 17.06.2009 die Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Beschluss wurde am 06.02.2010 ortsüblich bekannt gemacht. Mit Beschluss des Stadtrats vom 24.03.2010 wurde das Verfahren vom "vereinfachten Verfahren" nach § 13 BauGB - in das "beschleunigte Verfahren" nach § 13 a BauGB übergeleitet.
2. Die Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wurde durchgeführt.
2. Die Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 wurde im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt. Die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans und der Begründung erfolgte in der Zeit vom 07.04.2010 bis 06.05.2010. Die erneute Auslegung erfolgte vom 01.07.2010 bis 02.08.2010.
In den gleichen Zeiträumen wurden auch die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange eingeholt.
4. Die Stadt Landsberg am Lech hat mit Beschluss des Stadtrats die Bebauungsplan-Änderung gemäß § 10 Abs.1 BauGB als Satzung beschlossen.

Landsberg am Lech, den 18.10.2010

Lehmann
Oberbürgermeister

5. Die Bebauungsplan-Änderung wird gemäß § 10 Abs. 3 BauGB, § 1 Abs. 2 Nr. 3BekV und § 39 der Geschäftsordnung des Stadtrates im Landsberger Tagblatt, Ausgabe vom 20.10.2010 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 18.10.2010

Lehmann
Oberbürgermeister