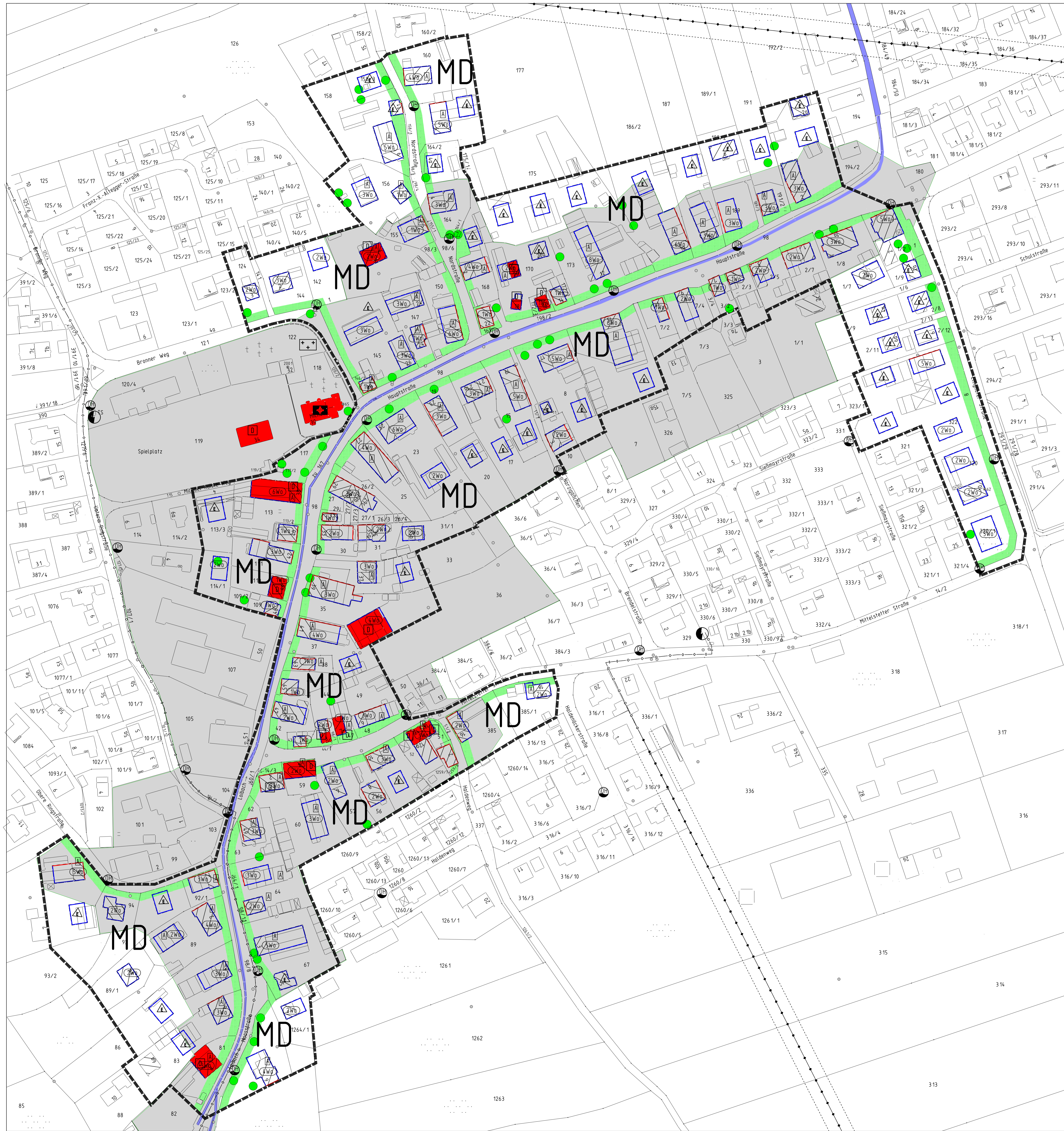


Die Stadt Landsberg am Lech erlässt aufgrund



- der §§ 9, 10 und 13a Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2434), 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 Baukennzeichengesetzes und des Denkmalschutzgesetzes vom 27.07.2009 (GVBl. S. 385)
- der Veränderung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 321), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- der Veränderung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Stadtnetzes (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58/1991)

diese vom Stadtbaumeister Landberg 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. ZWd höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
- △ Althofstelle
- Vorgangzone - von Bauung freihalten (sh. II.5)
- zu erhaltender Baum (sh. auch II.5.3)

2. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

- bestehende Grundstücksgrenze
- aufzuhebende Grundstücksgrenze
- vorhandene Wohngebäude
- vorhandene Nebengebäude
- offene Gebäude (Schuttdächer 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

10 Art der Nutzung

- Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als Dorfgebiet (MD) gem. § 5 BauNVO festgesetzt.
- Die Ausnahme (Vergnügungsstraße) 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 Verkaufsfläche 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 Nettoverkaufsfläche, Schank- und Speisewirtschaften
 - sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe sowie der Versorgung der Bewohner des Gebiets dienende Handwerksbetriebe
- Tiefgaragen sind nicht zulässig.

20 Maß der baulichen Nutzung

- Die Anzahl der Vollgeschosse wird für alle Hauptgebäude auf max. zwei Vollgeschosse unterhalb des Dachrummes beschränkt. Ein Kniestock über dem zweiten Vollgeschoss ist über den Bestand hinaus nicht zulässig.

30 Bauweise

- Bei Um- bzw. Ersatzbaumaßnahmen im Bereich der Althofstelle ist die Bauweise des bestehenden Gebäudes aufzunehmen.
- Die Einzelhäuser sind nur in Form von freistehenden Einfamilienhäusern zulässig.
- Ferienwohnungen und Einliegerwohnungen sind auf die Anzahl der höchstzulässigen Wohnungen anzurechnen.

30 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 Baumkrone sind bei Bauarbeiten durch geeignete Maßnahmen zu schützen. Sofern der Fällung eines Baumes eine Betreuung erteilt wird, ist ein Ersatz-Laubbäum 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.

- Reihenhäuser sind unzulässig.
- Doppelhäuser gelten als 1 Wohngebäude.

40 Gebäudegestaltung

4.1 Baukörpergrundform

Bei Um- bzw. Ersatzbaumaßnahmen im Bereich der (ehem.) Hofstelle sind die Proportionen des Altgebüdes beizubehalten. Bei alten Gebäuden im Geltungsbereich muß grundsätzlich die Traufseite mind. 1/5 länger sein als die Gebäudefronte.

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 alte Haupt- und Nebengebäude wird Satteldach festgesetzt. Für untergeordnete Anbauten/Nebengebäude sind ausnahmsweise Pultdächer zulässig, wenn die Firsthöhe an ein höheres Hauptgebäude angepaßt wird.

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

4.2.3 Alle Satteldachflächen sind mit Ton- oder Betonhochstein in naturrauten Farbblän einzudecken.

4.2.4 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 m (Fensterstückerkante bis Gaubenschieferkante) gestattet. Der Abstand von Einzelgauben untereinander und vom Ortsgang mind. 1,5 m betragen. Gauben sind mit Satteldächern abzudecken.

4.3 Fassaden

- Loggien sind grundsätzlich unzulässig. Ausnahmsweise sind symmetrische Gebälkloggien im Bereich des Holzverkleideten Gebäudes auf der straßenabgewandten Seite zulässig.
- Fassaden sind glatt zu verputzen (kein Zierputz) und in leichten Farbblän oder altweiß zu streichen. Fassadenverkleidungen sind nur als Holzmaterial 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 Gebäudefront der ehemaligen Tenneseite ist ebenfalls mit einem Holzmaterial zu verkleiden.
- Fassaden sind grundsätzlich mit Öffnungen (Fenster, Türen) auszuführen. Alte Außenüren sind ebenfalls als Holzüren herzustellen. Tür-Fenster-Kombinationen ohne mind. 0,50 m Zwischenfelder sind unzulässig. Ebenfalls unzulässig sind sog. Französische Balkone (= bodentiefes Fenster mit Geländer). Für die Fenster- und Fensterrahmen über 1 m² in verputzten Mauerflächen von (ehem.) Hofstellen sind Holzklappläden anzubringen. Anstelle von Holzklappläden können ausnahmsweise in Pulzstruktur und Farbe abgesetzte Fensterentwürfe 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 Gebälken in symmetrischer Gliederung zu verwenden.
- Garagentore / Tonnentore / Werkstatttüren etc. sind in der Außensicht nur mit überwiegendem Holzoberflächen zulässig.
- Gewerbliche Nutzung, Schaufenster, Werbeanlagen
- Schaufenster sind nur als Holzrahmenfenster mit Glasflächen bis max. 1,5 m² zulässig. Schaufenster sind - ggf. durch Spritzeneinleitung - in stehende Rechteckflächen zu gliedern. Schaufenster sind mit mind. 8 cm Außenabstand einzubauen und müssen mind. 50 cm Sockelhöhe aufweisen. Überkantschaufenster sind unzulässig. Zwischen Schaufenstern bzw. Ladentüren und Schaufenstern muß mind. ein Mauerstück von 0,50 m sein.
- Für Werbeanlagen ist die Landsberger Außenwerbungssatzung in der jeweils gültigen Fassung hinsichtlich der Bestimmungen für Wohngebiete anzuwenden.
- Vorhäusl, Eingangsüberdachung

Angebauter 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, Holzstuhl, hartloses Glas, Dachplatten etc. zu verwenden. Kleinere Bauteile sind ausnahmsweise auch mit Zink-, Titan- oder Kupferbedachungen zulässig. Betonkragplatten und Glasbausteine sind unzulässig.

4.6 Gebäudesockel

Gebäudesockel sind als Putzsockel auszuführen und farblich der Hausfassade anzupassen. Verkleidungen von Gebäudesockel, Hausangängen, Schaufenstern etc. sowie Einfassungen derselben mit Kleinfertigen, Massensteinen, Fliesen etc. sind unzulässig. Hausangänge, Terrassenflächen etc. sind mit unglasierten rauen Materialien zu betonen bzw. zu errichten (Tanzteig, 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 Schuttdächern) sind nur zulässig, wenn sie mind. zur Hälfte ihrer Umfassungslächen Wände besitzen.

4.8.2 Die Wände von Carports müssen vollständig mit einem Holzmaterial versehen werden. Garagen 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 Anbau einer Garage bzw. Carports an ein bestehendes Gebäude ist auch ein Pultdach mit einer Dachneigung von 5° bis 10° zulässig.

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

50 Freiflächengestaltung

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

Die Anzahl der Vollgeschosse wird für alle Hauptgebäude auf max. zwei Vollgeschosse unterhalb des Dachrummes beschränkt. Ein Kniestock über dem zweiten Vollgeschoss ist über den Bestand hinaus nicht zulässig.

- Die Anzahl der Vollgeschosse wird für alle Hauptgebäude auf max. zwei Vollgeschosse unterhalb des Dachrummes beschränkt. Ein Kniestock über dem zweiten Vollgeschoss ist über den Bestand hinaus nicht zulässig.
- Die Anzahl der Vollgeschosse wird für alle Hauptgebäude auf max. zwei Vollgeschosse unterhalb des Dachrummes beschränkt. Ein Kniestock über dem zweiten Vollgeschoss ist über den Bestand hinaus nicht zulässig.
- Die Anzahl der Vollgeschosse wird für alle Hauptgebäude auf max. zwei Vollgeschosse unterhalb des Dachrummes beschränkt. Ein Kniestock über dem zweiten Vollgeschoss ist über den Bestand hinaus nicht zulässig.

5.4 Bodenverriegelung

Befestigte Flächen für Zufahrten, Stellplätze etc. sind auf das unbedingt notwendige Maß zu reduzieren. Die Oberfläche ist wasserundurchlässig (z.B. Rasengittersteine, Rasengitterplättchen, Verbundblechplatten oder Kiesauschüttung) auszubilden, wobei Stellflächen sowie Zufahrten auf den Grundstücken grundsätzlich mit Rasengittersteinen, Rasengittersteinen oder Kiesauschüttungen zu erstellen sind.

5.5 Vorgangzone

In der Vorgangzone (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 Stauraumen von Garagen sowie Einfriedungen.

5.6 Lagern, Abstellen etc.

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

5.7 bestehende bauliche Anlagen

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

III. Hinweise durch Text

- Die Abstandflächen nach der Bayer. Bauordnung (BayBO) werden durch die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes größtenteils verengt bzw. entfallen gänzlich. Auf die Einhaltung der Brandschutzvorschriften nach Art. 28 BayBO wird deshalb besonders hingewiesen.
- Im Bereich des Ensemble-Schutzbereichs sind sämtliche Bauvorhaben mit der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Landsberg am Lech und dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege abgestimmt werden.
- Im Bereich des Altortes können sich im Boden Reste von Denkmälern aus vor- und frühgeschichtlicher sowie mittelalterlicher Zeit erhalten haben. Bei Bodenarbeiten ist deshalb eine denkmalgeschichtliche Erkundung nach dem BayDSchG erforderlich. Auf die einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen zum Denkmalschutz wird besonders hingewiesen.
- Die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplans Ortskern Erpfting ersetzt mit Inkrafttreten die 1. Änderung des Bebauungsplans Ortskern Erpfting.
- Die Errichtung von Solaranlagen ist an einem Einzelanbau und im Ensemble-Schutz-Bereich nur mit Zustimmung des Bayer. Landesamt für Denkmalpflege zulässig. Hierzu ist eine Erlaubnis nach dem DSchG zu beantragen.

IV. Verfahrensweise

- 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 öffentlich 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.
- Die Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wurde durchgeführt.
- Die Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 wird 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.
- 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

Lehmann
Oberbürgermeister

Bebauungsplan
2. Änderung

Maßstab 1:1000

Landsberg am Lech

Ortskern Erpfting

aufgestellt Stadtbaumeister Landsberg am Lech
geändert 31.03.2010 Gezeichnet bearbeitet 08.02.2010 Anderke/Gezeichnet

geändert 28.06.2010 Gezeichnet geprüft

Landsberg am Lech, den 08.02.2010

Plannummer 4092

Gezeichnet
Techn. Oberamtsrat