

1. Änderung Bebauungsplan "Am Mühlwinkel"

Die Stadt Landsberg am Lech erlässt aufgrund

- der §§ 2 bis 4c und §§ 8 bis 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634);
- des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1), die zuletzt durch § 5 Abs. 2 des Gesetzes vom 23. Dezember 2019 (GVBl. S. 737) geändert worden ist;
- des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2019 (GVBl. S. 408) geändert worden ist;
- der Bauunterschiedsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786);
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauteilpläne und über die Darstellung des Planinhaltes (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist;
- Art. 4 des bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch Art. 11a Abs. 4 des Gesetzes vom 10. Dezember 2019 (GVBl. S. 686) geändert worden ist

diesen vom Architekturbüro Rohmoser gefertigten einfachen Bebauungsplans „Am Mühlwinkel“ (gemäß § 30 Abs. 3 BauGB) mit Grünordnung für die Grundstücke im nebenstehenden Geltungsbereich der Gemarkung Erftling als Satzung.

I. Festsetzungen durch Planzeichen und Text

1.0 Maß der baulichen Nutzung

- 1.1 Abgrenzung unterschiedliches Maß der Nutzung
- z.B. II
- 1.2 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- z.B. 0,40
- 1.3 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß
- z.B. 0,80
- 1.4 Geschosflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß
- 1.5 Maximal zulässige Oberkante Fertigfußboden (FOK) im EG (FOK) in Meter über NN, hier 624,75
- 1.6 Höhenbezugspunkt (bestehende Straßenkante) 624,35m ü.NN

2.0 Bauweise und Baugrenzen

- 2.1 nur Einzelhäuser - mit max. 2 Wohnheiten je Einzelhaus - zulässig
- 2.2 Überschreitung mit untergeordneten Bauteilen gem. § 23 Abs. 3 Bauunterschiedsverordnung (BauNVO) zulässig, ausgeschlossen Dachgauben
- 2.3 Nicht genehmigungspflichtige bauliche Anlagen dürfen auch nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden. Davon ausgenommen sind
 1. Terrassen
 2. Müllhäuschen
 3. Gartenlauben und Pergolen bis zu einer Grundfläche von insgesamt 60m² sowie privat genutzte Gewächshäuser bis zu einer Nutzfläche von max. 10m² unter Einhaltung eines Mindestabstandes von 5,0m zur Straßenbegrenzungslinie.
- 2.4 Fläche für Garagen, Carports und Nebengebäude

3.0 Dächer

- 3.1 symmetrisches Satteldach bzw. Mansardendach
- z.B. 25-33°
- 3.2 Dachneigung in Altgrad als Mindest- und Höchstmaß
- 3.3 Firstrichtung
- 3.4 Kniestöcke sind nur bis zu einer Höhe von max. 50 cm (1 Vollgeschoss) bzw. 20 cm (2 Vollgeschosse) zulässig. Als Kniestock gilt das Maß von Oberkante Rohdecke des obersten Geschosses bis zum Schnittpunkt der UK-Sparren mit der Außenkante der Gebäudeumfassungsmauer.
- 3.5 Dachgauben sind nicht zulässig.
- 3.6 Die Dächer sind mit naturtonen Dachziegeln oder optisch gleichartigen aber gleichfarbigen anderen Materialien zu decken.
- 3.7 Garagen, Carports und Nebengebäude sind mit einem mind. 30 Grad steilen Satteldach auszuführen. Bei Anbau einer Garage bzw. eines Carports oder Nebengebäudes an ein bestehendes Gebäude ist auch ein Pultdach mit einer Dachneigung von 5 - 10 Grad zulässig.

4.0 Grünflächen und Freiflächengestaltung

- 4.1 private Grünfläche, straßenseitig von jeglicher Bebauung freizuhalten
- 4.2 zu pflanzende Laubbäume gem. Pflanzliste 4.4
- 4.3 Je 300m² Baugrundstückfläche ist, bzw. sind mind. ein hochwüchsiger Laub- oder 2 Obstbäume zu pflanzen und zu unterhalten. Als Heckenpflanzung sind nur Laubgehölze gem. Pflanzliste 4.4 erlaubt.
- 4.4 Pflanzliste:
Pflanzengrößen: Heister: I/Hei 1xv ob, 100-125, Sträucher: IStr, 3-5 Triebe
Pflanzenarten:
Sträucher:
Cornus mas
Cornus sanguinea
Corylus avellana
Crataegus ssp.
Euonymus europaeus
Ligustrum vulgare
Malus sylvestris
Prunus spinosa
Ribes rubrum / ribes nigrum
Ribes uva-crispa
Rubus idaeus
Sambucus nigra
Viburnum lantana
Viburnum opulus
Cornelkirische
Hartrieel
Hasel
Weißdorn
Pfaffenhütchen
Liguster
Wildapfel
Schlehe
Johannisbeere
Stachelbeere
Himbeere
Schwarzer Hollunder
Wolliger Schneeball
Gemeiner Schneeball
Laubbäume:
Acer campestre
Acer platanoides
Acer pseudoplatanus
Carpinus betulus
Juglans regia
Prunus avium
Prunus padus
Pyrus pyraeaster
Tilia cordata
Tilia platyphyllos
Feldahorn
Spitzahorn
Bergahorn
Hainbuche
Hornahornbaum
Vogelkirsche
Traubeneiche
Holzahorn
Winterlinde
Sommerlinde
Obstbäume:
Für Obstbäume erfolgt keine Arten- und Sorteneinschränkung.
- 4.5 Die natürliche Geländeoberkante darf nicht verändert werden.
- 4.6 Zufahrten zu Garagen / Carports sind wasserundurchlässig (z.B. Rasengittersteine, Rasengitterpflaster, Kies, Verbundpflaster) auszubilden. Befestigte Flächen für Zufahrten, Stellplätze etc. sind auf das unbedingt notwendige Maß zu reduzieren.

5.0 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

- 5.1 Rodungen, Baumfällungen sowie Abbruch- und Rückbauarbeiten an Gebäuden sind im Zeitraum zwischen 1. März und 30. September unzulässig. Ausnahmen hierzu sind nur in Abstimmung mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde (UNB) im Landratsamt Landsberg zulässig (genehmigungspflichtiger Ausnahmeantrag).

6.0 Sonstiges

- 6.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- z.B. 12,00
- 6.2 Maßangabe in Meter
- 6.3 Nutzungsschablone
- 6.4 Nebengebäude, Garagen- und Carports sind unter Beachtung der einschlägigen gesetzlichen Vorschriften (Art. 6 Abs. 9 BayBO, GaStellVO, Stellplatzsatzung Landsberg am Lech) innerhalb der markierten Fläche für Garagen, Carports und Nebengebäude zu errichten.
- 6.5 Die Abstandsflächen vor Außenwänden von Gebäuden werden grundsätzlich nach Art. 6 BayBO bemessen.
- 6.6 Keller sind wasserundurchlässig und auftriebsicher auszuführen

II. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

- bestehende Grundstücksgrenzen
- vorgeschlagene Gebäude
- vorhandene Wohn- bzw. Nebengebäude

Im Rahmen der Unterhaltspflege durch die Stadt Landsberg ist der Zugang zum östlich des Geltungsbereiches gelegenen Bachlaufs jederzeit ungehindert zu gewährleisten.
Der Bereich ist von jeglicher Bebauung freizuhalten.

Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hangschichtenwasser sichern muss.
Aufgrund der Topografie ist mit wild abfließendem Wasser zu rechnen, daher sind die Bauvorhaben entsprechend zu sichern. Das natürliche Abflussverhalten darf nicht so verändert werden, dass Nachteile für andere Grundstücke entstehen (§ 37 WHG). Des Weiteren ist durch die örtliche Lage mit Hangwasser zu rechnen.

Zum Schutz vor dem Eintritt von Hang- oder Oberflächenwasser wird aus fachlicher Sicht empfohlen, die betroffenen Bauteile, wie Bodenplatten oder Lichtschächte in ausreichendem Maße über die Geländeoberkante zu erstellen.
Sämtliche Unterkellerungen sind zum Schutz vor aufstretendem Grund- oder Hangschichtenwasser wasserundurchlässig und auftriebsicher auszuführen.

Ist zu erwarten, dass beim Baugrubenausbau, Einbau der Entwässerungsleitungen usw. Grundwasser erschlossen bzw. angetroffen wird, so dass eine Bauwasserhaltung stattfinden muss, ist vorab beim Landratsamt Landsberg am Lech eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis gem. Art. 34 BayWVG die Gemeinde verpflichtet. 70 Erlaubnis mit Zulassungsfiktion) Bayer. Wassergesetz (BayWG) bzw. § 8 WHG einzuholen.

Bei gesammeltem Niederschlagswasser von befestigten oder bebauten Flächen handelt es sich nach rechtlicher Definition um Abwasser (§54 Abs. 1, Satz 1 Wasserhaushaltsgesetz). Zur gesicherten Erschließung des Gebietes nach Art. 30 BauGB gehört deshalb auch eine geordnete Beseitigung des Niederschlagswassers. Hierzu ist nach Art. 34 BayWVG die Gemeinde verpflichtet. Die Beseitigung des Niederschlagswassers kann nur dann abgelehnt werden und auf Dritte übertragen werden, soweit die Gemeinde vorher nachweislich sicherstellen kann, dass eine Versickerung in den Untergrund oder eine Einleitung in ein Oberflächengewässer unter Einhaltung der allgemeinen anerkannten Regeln der Technik (z.B. sicherfähiger Untergrund, ausreichender Grundwasserflurabstand, aufnahmefähiger Vorfluter) ordnungsgemäß möglich ist. Dabei ist es nicht maßgebend, ob hierfür eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich ist oder nicht.

Niederschlagswasser soll im Geltungsbereich vorrangig versickert werden. Aus oben genannten Gründen ist daher die Aufnahmefähigkeit des Untergrundes mittels geotechnischer Untersuchungen (DWA-A136, Anhang B, exemplarisch an ausgewählten Stellen im Geltungsbereich nachzuweisen. Alternativ können in diesem Fall auch Erfahrungswerte Hinweise auf die ausreichende Sickerfähigkeit liefern. Seitens der Städtischen Werke wurde bestätigt, dass im Bereich Am Mühlwinkel das anfallende Niederschlagswasser versickert wird. Daher kann davon ausgegangen werden, dass Hinweise auf eine ausreichende Sickerfähigkeit des Untergrundes gegeben sind. Somit wird auf die Durchführung eines Sickertests verzichtet.
Im Rahmen eines Genehmigungsverfahrens werden die Städtischen Werke als Fachbehörde, u.a. auch zur Abstimmung der Versickerung des Niederschlagswassers beteiligt.

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

Baudenkmal, hier: D-1-81-130-554, Wasserwerk, kleiner eingeschossiger Satteldachbau, von Johann Schneider, 1911; mit Turbine von 1911.

Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensemble), die dem Denkmalschutz unterliegen - hier: E-81-130-2, Ortskern Erftling
Das aus einer Urmark hervorgegangene städtische Dorf Erftling mit einer ursprünglich sehr ausgedehnten Gemarkung liegt - wie die Nachbarörter im Norden und Süden - auf der obersten Stufe der Lechterrassen und damit in topographisch günstiger Lage in hochwasserfreier, jedoch mit Quellen ausreichend versorgtem Gelände mit Geschiebemergel. Innerhalb des Ortsgebietes sind römische Siedlungsspuren erhalten (Kirchbüchel). Die früheren, im Plan zum Urkataster von 1811 überlieferten Zuschnitte der Feldfluren - gräfelförmig ausgehend von der Trasse der nahe am Dorfkern vorbeigeführten Via Claudia und dem Lulbach Müllschleuse - deuten in die Zeit der Landnahme im 7./8. Jahrhundert, als eine planmäßige Besiedlung und Bildung eines Weilers mit sechs oder sieben Gehöften durch einen adeligen Gefolgschaftsherrn begann. Der alte Dorfkerne hat seinen Ursprung in der Trasse der wohl in Römerstraße, die heute als überörtliche Verbindungsstraße im Osten am Ort vorbeiführt, Urhöfe, die in ihrer Anlage in die Zeit der Landnahme zurückreichen, sind mit großer Wahrscheinlichkeit die Hofstellen Hauptstraße 17, 34, 38, 39 und 50 sowie Untere Ringstraße 1. Ihr ursprünglicher Flurverlauf verläuft heute noch durch Wege oder Hecken markiert. Ein erster archivausweisender Hinweis auf eine Kirche vermutlich auf der Anhöhe oberhalb des Dorfes fällt in das 12. Jahrhundert, wohl bereits im 13./14. Jahrhundert verleierte man die Kirche in die Dorfmitte. Seit dem 12./13. Jahrhundert schoben sich auch in Erftling im Zuge der allgemeinen Umstrukturierung dörflicher Lebensgemeinschaft bäuerliche Kleinanwesen zwischen die großen Hofstellen. Solche typischen, aus den Urhöfen herausgeschnittenen Sölden sind u. a. die verbleibende regelmäßig erhaltenen Hofstellen an der Hauptstraße 19, 24 mit 24 a, Obere Ringstraße 1 und einige Parzellen an der Moosstraße. Die rasche Entwicklung des Dorfes im späteren Mittelalter und seine wirtschaftliche Prosperität fand unter anderem im 1477/79 in allererster Linie teilweise realisierten Neubau der Pfarrkirche ihren Niederschlag. Einem Feuerstättregister zufolge gab es in Erftling 1552 bereits 54 Anwesen. Im Dreißigjährigen Krieg erlebte das Dorf wie die gesamte Region schwere Zerstörungen und Verwüstungen, von denen es sich nur langsam erholte. Aus jener Wiederherbauzeit des Dorfes haben sich die Kerne dreier bäuerlicher Anwesen (Hauptstraße 24 a, Mittelsteher Straße 12/14, Obere Ringstraße 1), weiterhin ein von der Hofmark Igling aus 1696 neu errichtetes großes Holzgut (Hauptstraße 38) und der Pfarrhof (Hauptstraße 34) erhalten. Weitere Einfamilien- bis auf wenige Ausnahmen bis ins 19. Jahrhundert hinein als Holzbauten in Ständerbohlenkonstruktion errichtet - stammen im Kern aus dem frühen bis mittleren 19. Jahrhundert. Bis zur Aufhebung der Grundherrschaft entwickelt sich das Dorf kontinuierlich, jedoch relativ langsam. Erst im Laufe des 19. Jahrhunderts kam es zu beachtlicheren Dorferweiterungen entlang der Hauptstraße, vor allem nach Osten. Auch wurden im Dorfkerne zahlreiche Anwesen nach wiederholten Bränden auf ihrer alten Hofstatt als Ziegelnbauten erneuert. 1838 kamen ein Schulhaus (Hauptstraße 46), 1852 ein Armenhaus (Hauptstraße 7) und 1868 ein weiteres Kleinhaus zur Unterbringung Bedürftiger (Narzigäbchen 1) hinzu. Bis 1906 entstand neben mehreren großen Gehöften auch eine Reihe zumeist erdgeschossiger Kleinhäuser im Osten des alten Ortskerns beiderseits entlang der Dorfstraße (Hauptstraße 6-16). Im alten Ortsbereich drückte sich das Bedürfnis nach Veränderung und Verbesserung der Wohnverhältnisse vor allem im Bau mehrerer, zu den größeren Bauernhöfen gehörender Austrags- oder Pfändehäuser aus (Hauptstraße 16, 18, 28, 31 und 48). Die meisten der kleinen, in der Regel zunächst lediglich erdgeschossigen Gebäude wurden zu Beginn des 20. Jahrhunderts und später aufgestockt und entwickelten sich zu selbständigen Wohngebäuden, so dass sich die dörfliche Bebauung erheblich vertichtete. In den ersten Jahrzehnten des 20. Jahrhunderts entstanden einige Bauten mit eher städtischem Gepräge, so der im sog. Oberlandell gehellene zweigeschossige Ladenbau an Hauptstraße 24. In der Nähe von Schule bzw. Kirche wurden 1926 bzw. gegen 1930 zwei kleinere villenartige Wohn- bzw. Austragshäuser an der Hauptstraße gestellt. Nach dem Zweiten Weltkrieg wuchs die Einwohnerzahl durch den Zufluss von Flüchtlingen rasch. Die jüngere Entwicklung führte zum Bau von Einfamilienhäusern zunächst im Nordosten der Mittelsteher Straße, wobei der einstige südliche Ortsrand von Neubauten angeraumt umschlossen wurde. Ein weiteres Baugelände entstand östlich des Dorfes, Neubaugelände breiteten sich auch im Westen und Nordwesten an den bisher noch intakten Dorfändern aus und entwickelten auf die seit 1979 ausgebaute Bronner Straße zu. Das alte Dorfgebiet zieht sich unterhalb der Hügelkette von Süden nach Norden an der aus dem Oberen Moostal kommenden, vom Lulbach begleiteten Dorfstraße (Moosstraße/Hauptstraße) entlang. Die Dorfänder sind durch Neubebauungen weitgehend verändert. Lediglich im Norden ist der alte Ortsrand mit Blick auf Kirche und Pfarrhof ablesbar, ebenso im Südwesten, wo bewaldete, quellenreiche Hügelsporne eine Erweiterung des Dorfes einschränken. Dem alten östliche Ortsrand ist noch eine breite Grünfläche vorgelagert, die den historischen Dorfkerne den Neubaugeländen absetzt. Neben der östlich am Dorf vorbeigeführten Fernstraße gibt der Ort einer vermutlich sehr alten Talermwirtschaft (später Gasthof "Zur Post", Eilghofer Straße 2) die Ausdehnung des Ortsgebietes nach Nordosten an. Im Süden markiert die einst vom Lulbach getriebene Mühle (Moosstraße 14) den Ortsrand. Zwischen diesen beiden Polen zieht sich die alte Dorfstraße hin, von der mehrere kleine Dorfassen abgehen. Sie knickt von Süden kommend, in Höhe der Pfarrkirche im stumpfen Winkel nach Osten ab und führt - begleitet von jüngerer Bebauung des 19. Jahrhunderts - auf die heutige Kreisstraße zu, die die Trasse der alten Römerstraße benutzt. Der historische Ortskern mit der von zumeist giebelständigen bäuerlichen Anwesen gesäumten Dorfstraße und der Kirche im Blickpunkt sowohl von Osten wie auch von Süden hat sein geschlossenes dörfliches Bild bewahrt. - An dem Gesamteindruck hat auch der mit mehreren Fließbrunnen besetzte Dorfbach wesentlichen Anteil, der, von Baumreihen, Hecken und Rasenstreifen begleitet, das als typisch dörflich empfundene Ortsbild prägt. Seine Ausgestaltung ist im wesentlichen das Ergebnis einer ortsbildpflegerischen Maßnahme aus den Jahren nach 1952, bei der die bereits um 1930 entwickelten Vorstellungen zur Dorfgestaltung im Rahmen einer Flurbereinigung verwirklicht wurden.

Für Baudenkmäler gelten die besonderen Schutzbedingungen der Art. 4 - 6 DSchG. Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 6 Abs. 1-2 BayDSchG.

Altlasten
Laut aktueller Datenlage des Altlasten-, Bodenschutz- und Dateninformationssystem (ABUDIS) für den Landkreis Landsberg am Lech sind keine gefahrenverächtigen Flächen mit erheblichen Bodenbelastungen oder sonstigen Gefahrenpotentialen bekannt, die in negativer Weise auf das Schutzgut Boden-Mensch und Boden-Grundwasser im Geltungsbereich einwirken können.
Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG).

III. Verfahrenshinweise

1. Der Bau- Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Landsberg am Lech hat in der Sitzung vom 04.12.2019 die 1. Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Beschluss wurde am ortsüblich bekanntgemacht.
2. Der Entwurf des Bebauungsplans wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 23.09.2019 bis einschließlich 25.10.2019 öffentlich ausgelegt. Im gleichen Zeitraum wurden auch die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingeholt.
3. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am mit Beschluss des Bau- Planungs- und Umweltausschusses vom 11.12.2019 die 1. Änderung des Bebauungsplans gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 30.08.2019 als Satzung beschlossen.

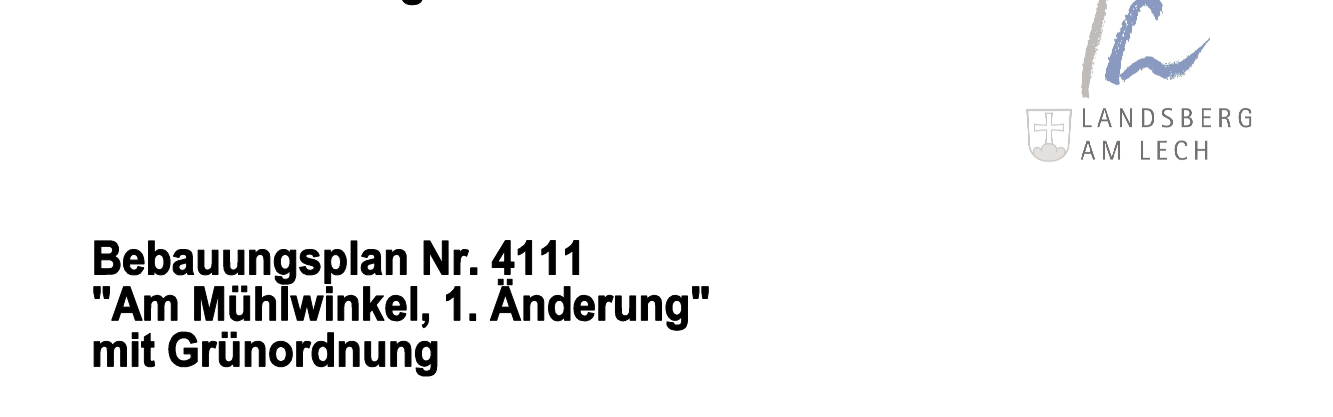
Landsberg am Lech, den
Neuer
Oberbürgermeister

4. Ausgefertigt
Landsberg am Lech, den
Neuer
Oberbürgermeister

5. Die 1. Änderung des Bebauungsplans wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB, § 1 Abs. 2 Nr. 3 BekV und § 39 der Geschäftsordnung des Stadtrates im Landsberger Tagblatt, Ausgabe vom mit Hinweis auf § 44 Abs. 3 und 4 sowie § 215 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.
Der Bebauungsplan mit Begründung wird zu jedermanns Einsicht in der Stadtverwaltung Landsberg am Lech zu den üblichen Dienststunden bereitgehalten.

Landsberg am Lech, den
Oberbürgermeister

Stadt Landsberg am Lech



Digitale Flurkarte: © 2019 Bayerische Vermessungsverwaltung
Maßstab 1:50.000

Endgültige Planfassung

Stand: 30.08.2019
redaktionell ergänzt: 12.12.2019

Architekturbüro Rohmoser

Walter Rohmoser
Dipl. Ing FH Architekt
Buchloer Straße 14
86875 Wals
Tel. 08248/784 Fax 1314
info@rohmoser-architekten.de
www.rohmoser-architekten.de