



MARKT KAUFERING

BEBAUUNGSPLAN LECHFELDWIESEN I 18. ÄNDERUNG

ALS BEBAUUNGSPLAN DER INNEN-
ENTWICKLUNG GEM. § 13a BauGB

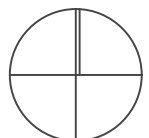
Germering, 19.08.2017

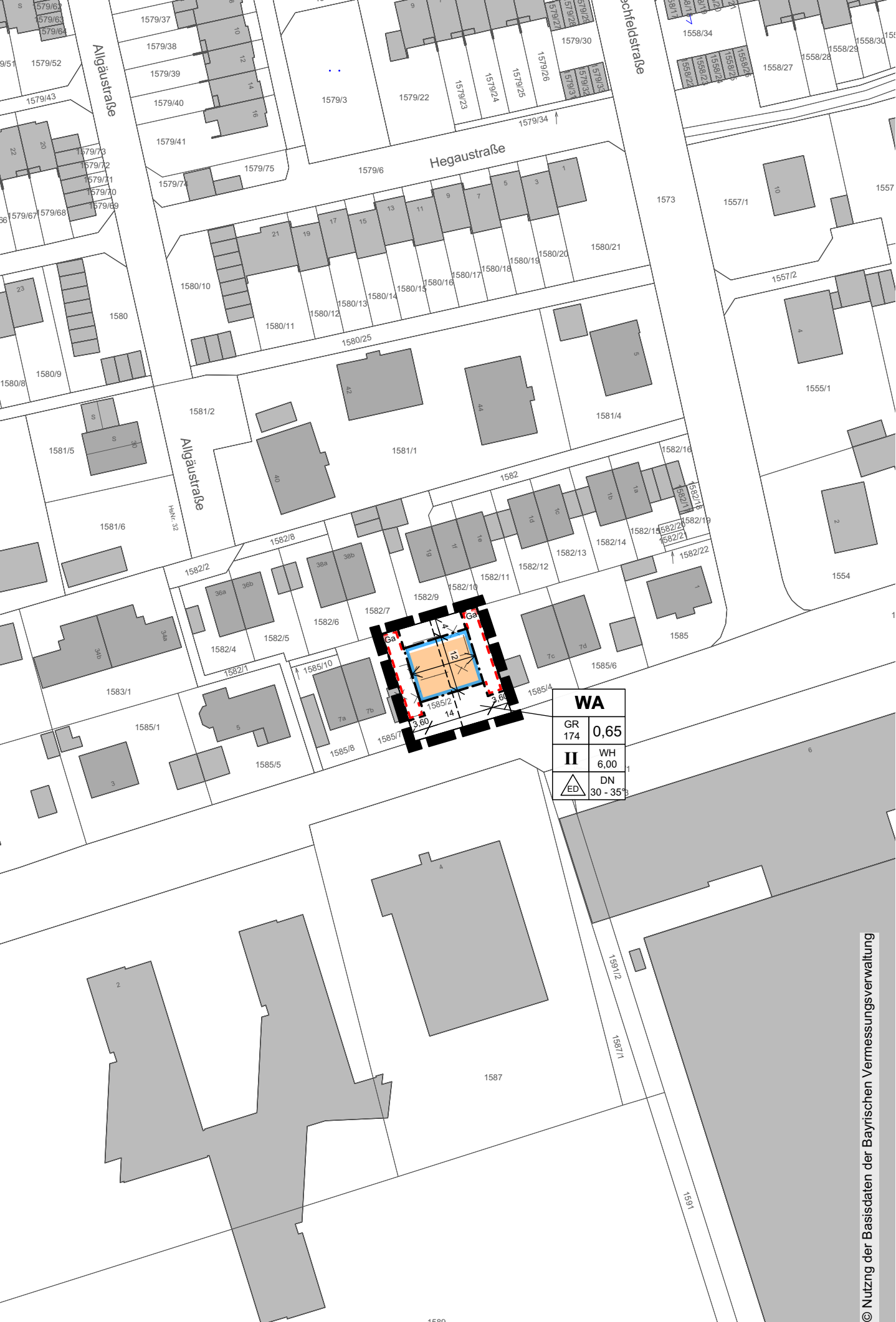
**von Angerer
Konrad
Fischer
Urbaniaak**

Architekten und Stadtplaner

Friedenstraße 21 b
82110 Germering
T 089 6142400
F 089 6142400 66
mail@akfu-architekten.de
www.akfu-architekten.de

M 1:1000





WA	
GR 174	0,65
II	WH 6,00
ED	DN 30 - 35

Der Markt Kaufering erlässt gemäß

- § 2 Abs. 1 sowie §§ 9 und 10 Baugesetzbuch (BauGB)
- Art. 91 Bayerische Bauordnung (BayBO)
- der Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)

in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung diese von AKFU Architekten und Stadtplaner in Germering gefertigte 18. Änderung des Bebauungsplans "Lechfeldwiesen I" im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB als

S a t z u n g .

A. GELTUNG

Der rechtskräftige Bebauungsplan "Lechfeldwiesen I" einschließlich der bisher erfolgten Änderungen wird nur im festgesetzten Änderungsbereich und nur insoweit geändert, als in diesem Änderungsbereich andere Festsetzungen durch Planzeichen und/oder durch Text enthalten sind. Im Übrigen gelten die Festsetzungen und Hinweise des rechtskräftigen Bebauungsplans "Lechfeldwiesen I" einschließlich der bisherigen Änderungen auch im Geltungsbereich des Änderungsbebauungsplans fort.


B. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

WA	Allgemeines Wohngebiet
GR 87	maximal zulässige Grundfläche (in Quadratmeter; z.B 87 m ²)
WH 6	maximal zulässige Wandhöhe (in Meter / z.B. 6 m)
II	Anzahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (z.B. zwei Vollgeschosse)

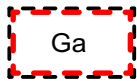
2. Baugrenzen und Bauweise

 Baugrenze

 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

3. Sonstige Festsetzungen

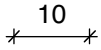
 Grenze des Änderungsbereiches



Fläche für Garagen und Carports

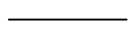


Hauptfirstrichtung



Maßzahl in Meter (z.B. 12 m)

C. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN



bestehende Grundstücksgrenze

1585/2

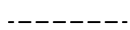
Flurstücksnummer



abzubrechender Baukörper



vorgeschlagener Baukörper



vorgeschlagene Grundstücksgrenze

D. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich wird als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Als Maß der baulichen Nutzung gelten die in der Planzeichnung angegebenen Werte für die Grundfläche, die Wandhöhe und die Anzahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze. Bei der Bemessung der zulässigen Grundfläche bleiben folgende Vorbauten außer Betracht: Balkone, Keller- und Hauseingangstreppen (auch mit Überdachung), wenn sie nicht mehr als 1,50 m vor die Außenwand vortreten.
- 2.2 Bei der Errichtung eines Doppelhauses gilt die festgesetzte Grundfläche der Hauptgebäude zu 50 % je Doppelhaushälfte (GR 87).
- 2.3 In dem festgesetzten Wert für die Grundfläche der Hauptgebäude (GR) sind 24 m² für ausschließlich erdgeschossige Anbauten bzw. Wintergärten enthalten (GR 174 = 150 m² + 24 m²), die bei der Errichtung eines Doppelhauses ebenfalls zu 50 % je Doppelhaushälfte anzusetzen sind (2 x 12 m²).
- 2.4 Die festgesetzten Grundflächen für die Hauptgebäude dürfen durch die Grundflächen von Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,65 überschritten werden (Summenmaß der Versiegelung).

- 2.5 Die zulässige Wandhöhe bemisst sich von einer Bezugshöhe von 586,50 m ü. NN bis zum Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

3. Baugrenzen

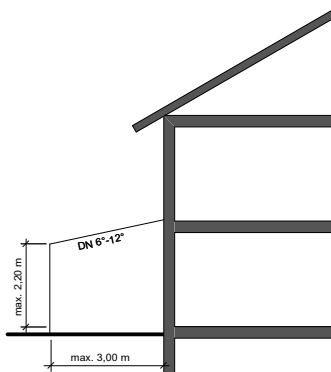
Die Baugrenzen dürfen für erdgeschossige Anbauten bzw. Wintergärten und für Terrassenüberdachungen auf einer max. Breite von 3 m um bis zu 3 m überschritten werden. Die Abstandsflächenregelung der BayBO bleibt dabei unberührt.

4. Abstandsflächen

Es gilt die Abstandsflächenregelung nach Art. 6 BayBO.

5. Gestaltung

- 5.1 Die Hauptdächer sind als Satteldächer mit Dachneigung 30-35 ° auszubilden. Auf untergeordneten Anbauten sind auch Pult- oder Flachdächer zulässig.
- 5.2 Die Höhenlage der natürlichen Oberfläche darf zur Einbindung der Gebäude um max. 1 m verändert werden. Zu den angrenzenden Grundstücken muss die Höhenlage an die dort vorliegenden Bestandshöhen angeglichen werden.
- 5.3 Bei allen Gebäuden muß der First über der Längsrichtung verlaufen.
- 5.4 Je Dachseite ist die Errichtung einer außenwandbündigen Gaube (Zwerchhaus) mit einer maximalen Breite von 1/3 der jeweiligen Gebäudelänge. Ansonsten sind Dachgauben und Dacheinschnitte unzulässig.
- 5.5 Die Dächer der gemäß C.3 auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässigen erdgeschossigen Anbauten und Wintergärten sind als Pultdächer mit einer Neigung von 6°-12° auszuführen. Die Traufwandhöhe darf 2,20 m gemessen von der Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens im Hauptgebäude nicht überschreiten (siehe Schemaschnitt).



6. Garagen, Carports und Stellplätze

Garagen und Carports dürfen nur in den in der Planzeichnung hierfür festgesetzten Flächen oder innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden.

Offene Stellplätze sind auch außerhalb zulässig.

7. Nebenanlagen

Nebenanlagen, zur Unterbringung von Fahrrädern, Müllsammelbehältern und Gartengeräten etc. sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Wandhöhe: max. 3 m

Dächer: Flachdach oder flachgeneigtes Dach mit Dachneigung max. 8°

8. Einfriedungen

Einfriedungen sind an öffentlichen Verkehrsflächen als senkrechte Holzlattenzäune mit einheitlich durchlaufender Höhe von max. 1,0 m auszubilden. An den Grenzen zu den Nachbargrundstücken sind anstelle der Holzzäune auch Maschendrahtzäune von max. 1,0 m Höhe zulässig, die mit einheimischen Gehölzen hinterpflanzt werden sollen. Einfriedungen zu den Nachbargrundstücken sind sockellos auszuführen.

9. Grünordnung

9.1 Grundstücksdurchgrünung

Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind ordnungsgemäß zu begrünen und zu erhalten. Je 150 m² Freifläche ist ein Baum 2. oder 3. Ordnung zu pflanzen. Die Grünflächen sind binnen eines Jahres nach Bezugsfertigkeit der Gebäude herzustellen. Die Standorte der durch Planzeichnung festgesetzten zu pflanzenden Laubbäume dürfen geringfügig verändert werden.

9.2 Versiegelung

Flächen für den ruhenden Verkehr sowie Fußwege sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Pflasterrasen) auszubilden.

10. Niederschlagswasserbeseitigung

Das auf Dachflächen und sonstigen versiegelten Bereichen anfallende verschmutzte Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. Die Anlagen zur Niederschlagswasserbeseitigung sind nach den Vorgaben der "Verordnung über die erlaubnisfreie, schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung- (NWFreiV) und den zugehörigen "Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu planen, bauen und betreiben.

11. Versorgungsleitungen

Neu zu bauende Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

E. HINWEISE DURCH TEXT UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Denkmalpflege

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Vorhaben im Geltungsbereich zu Tage treten, unterliegen der Meldepflicht nach § 8 DSchG und sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Landsberg am Lech unverzüglich anzuzeigen.

2. Geltung örtlicher Bauvorschriften

Es gilt die Stellplatzsatzung des Marktes Kaufering.

3. Gebäudetechnik

Es ist ein sparsamer und rationeller Umgang mit Energie anzustreben, daher wird empfohlen die Energiegewinnung durch erneuerbare Energien (Wasserkraft, Biomasse, direkte und indirekte Sonnenenergienutzung, Windkraft und Geothermie) zu nutzen.

4. Wasserwirtschaft

Wasserversorgung

Sämtliche Neubauten sind an die zentrale Wasserversorgungsanlage anzuschließen. Die hierzu erforderliche Wasserverteilung ist so auszuführen, dass ausreichende Betriebsdrücke und auch die Bereitstellung von Löschwasser im Brandfall über die öffentliche Anlage gewährleistet sind.

Abwasserentsorgung

Sämtliche Bauvorhaben sind vor Bezug an die zentrale Abwasseranlage anzuschließen. Das öffentliche Kanalnetz ist entsprechend der technischen Regeln (die EN 752) zu erstellen und zu betreiben.

Niederschlagswasserbeseitigung

Es wird darauf hingewiesen, dass die NWFFreiV innerhalb von Altlastenverdachtsflächen nicht angewendet werden kann.

5. Benachbarter Flugplatz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Bauschutzbereich des militärischen Flugplatzes Penzing. Der Einsatz von Baukränen muss mit dem Luftfahrtamt der Bundeswehr abgestimmt werden.

Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die von Liegenschaften/Flugplätzen der Bundeswehr ausgehenden Emissionen beziehen, werden nicht anerkannt.

Ausgefertigt: MARKT KAUFERING

Kaufering,

(Siegel)

.....
E. Püttner, Erster Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom die 18. Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

(Siegel)

Kaufering, den

.....
Bürgermeister

2. Der betroffenen Öffentlichkeit wurde gem. § 3 Abs. 2 in der Zeit vom..... bis einschließlich Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben, mit dem Hinweis, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

(Siegel)

Kaufering, den

.....
Bürgermeister

3. Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis einschließlich Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

(Siegel)

Kaufering, den

.....
Bürgermeister

4. Der Markt Kaufering hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom die 18. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

(Siegel)

Kaufering, den

.....
Bürgermeister

5. Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Aushang am Die 18. Änderung des Bebauungsplans mit der Begründung wird seit diesem Tag zu den ortsüblichen Dienstzeiten im Rathaus des Marktes Kaufering zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4, der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden (§ 215 Abs. 2 BauGB).

Die 18. Änderung des Bebauungsplans tritt mit der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

(Siegel)

Kaufering, den

.....
Bürgermeister