

Markt

Kaufering

Lkr. Landsberg a. Lech

Einfacher Bebauungsplan

Johannesweg

Planung

PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München
Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389
pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de

Bearbeitung

Kneucker

QS: Martin

Aktenzeichen

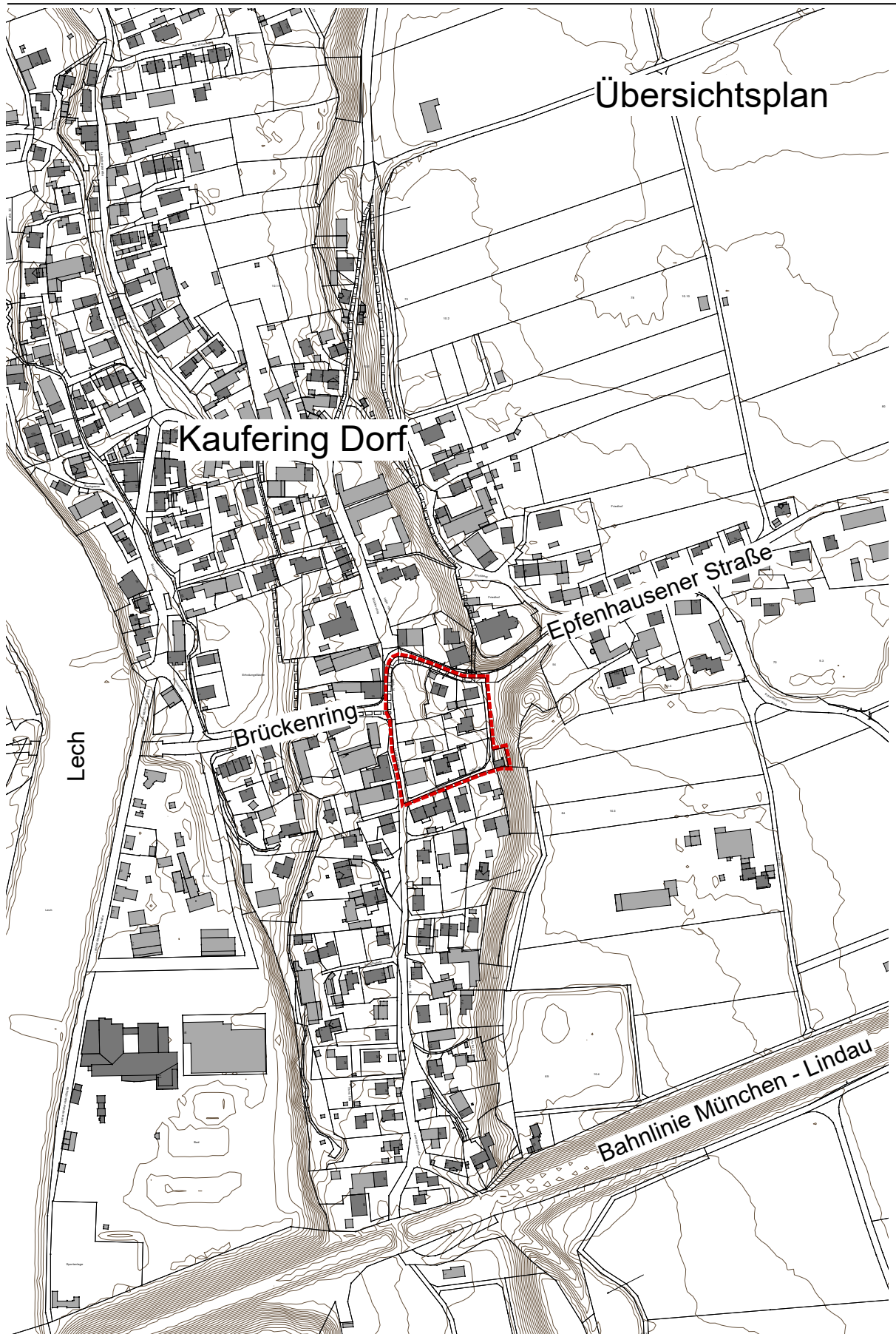
KAU 2-78

Plandatum

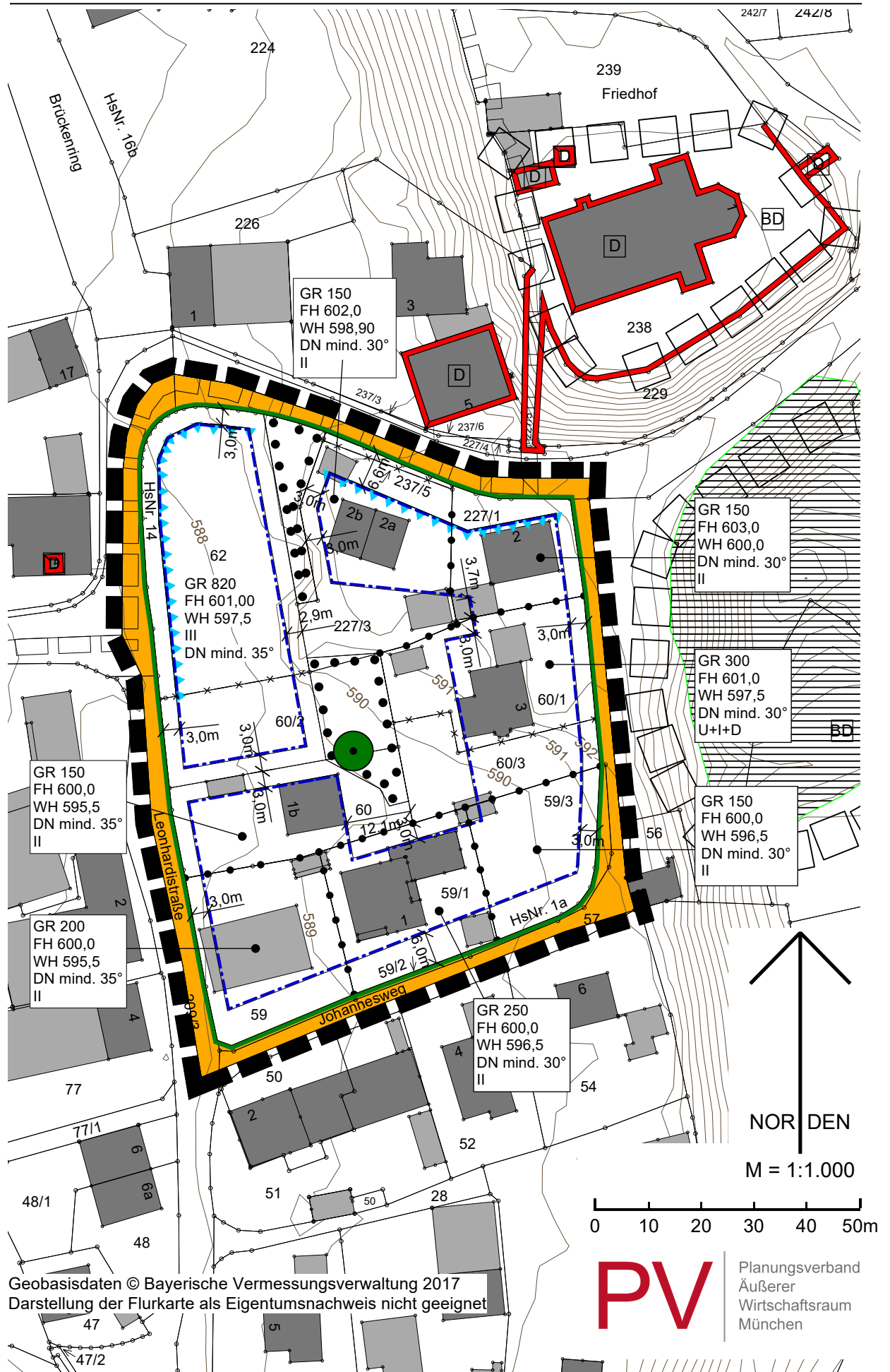
15.10.2025 (Vorentwurf)

Satzung

Der Markt Kaufering erlässt aufgrund §§ 2, 3, 4, 9 und 10 Baugesetzbuch –BauGB–, Art. 81 Bayerische Bauordnung –BayBO– und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO– diesen Bebauungsplan als Satzung.



Lageplan M 1:5.000. Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 10/2023.



A Festsetzungen

1 Geltungsbereich

- 1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- 1.2  Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzungen, *hier*: Maß der baulichen Nutzung

2 Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 **GR 255** zulässige Grundfläche in Quadratmeter, z.B. 255 qm
- 2.1.1 Für Außentreppen, Vordächer, Balkone und Terrassen wird eine zusätzliche Grundfläche 10 v. H. der zulässigen Grundfläche festgesetzt.
- 2.1.2 Die festgesetzte Grundfläche kann durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden.
- 2.1.3 **FH 600,0** maximal zulässige Firsthöhe in Metern über Normalhöhen-Null, z.B. 600,0 m ü. NHN. Gemessen wird am höchsten Punkt der Dachhaut.
- 2.2 **WH 597,5** maximal zulässige Wandhöhe in Metern über Normalhöhen-Null, z.B. 597,5 m ü. NHN. Die Wandhöhe wird gemessen am traufseitigen Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.
- 2.3 Es sind max. 2 Vollgeschosse zulässig.
- 2.4 Je angefangene 400 m² Baugrundstücksfläche ist 1 Wohneinheit zulässig. Diese Festsetzung gilt für Grundstücke mit Wohngebäuden und gemischt genutzten Gebäuden, sofern die Wohnnutzung mindestens 2/3 des umbauten Raumes ausmacht.

3 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise und Abstandsflächen

- 3.1 Es gilt die offene Bauweise.
- 3.2 Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
- 3.3  Baugrenze
- 3.4 Es gilt die Satzung des Marktes Kaufering über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe.

4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

- 4.1 Offene Stellplätze sowie Garagen und Carports, welche gleichzeitig den Anforderungen des Art. 6 Abs. 7 Nr. 1 BayBO entsprechen, sind ausnahmsweise auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig. Die festgesetzte max. Gesamt-Grundflächenzahl gem. Ziffer A 2.1.2 ist zu beachten.
- 4.2 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, welche gleichzeitig den Anforderungen des Art. 6 Abs. 7 Nr. 1 BayBO entsprechen, sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie sind ausschließlich Nebenanlagen mit einer Fläche von insgesamt max. 5 m² zulässig. Die festgesetzte max. Gesamt-Grundflächenzahl gem. Ziffer A 2.1.2 ist zu beachten.
- 4.3 Es gilt die Stellplatzsatzung des Marktes Kaufering.

5 Bauliche Gestaltung

5.1 Dachform

- 5.1.1 Es sind ausschließlich symmetrische Satteldächer zulässig. Der First ist mittig und parallel zur Gebäudelängsseite auszubilden. Die festgesetzte Dachform gilt für Hauptgebäude.
- 5.1.2 Bei Nebengebäuden sowie untergeordneten eingeschossigen Bauteilen (Wintergärten, Hauseingangsüberdachungen, sonstige Anlehnbauten) sind auch Pultdächer zulässig.
- 5.1.3 Bei Garagen und Carports sind neben Pultdächern auch begrünte Flachdächer zulässig.

5.2 Dachneigung

- 5.2.1 DN mind. 30° Die zulässige Dachneigung für Satteldächer beträgt mind. 30°.
- 5.2.2 Die zulässige Dachneigung für Pultdächer beträgt 12° bis 15°.

5.3 Dacheindeckung

- 5.3.1 Als Dacheindeckung für Hauptgebäude sind nur Dachziegel oder Betondachsteine in den Farben erdbraun bis ziegelrot zu verwenden. Glasierte, reflektierende Dachziegel oder Dachsteine sind unzulässig. In die Dacheindeckung integrierte Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind hiervon ausgenommen.
- 5.3.2 Nebengebäude, Garagen und Carports sind in gleicher Dacheindeckung wie die zugehörigen Hauptgebäude zu errichten. Bei Garagen und Carports sind zusätzlich begrünte Flachdächer zulässig.

- 5.3.3 Untergeordnete eingeschossige Bauteile gem. Festsetzung A 5.1.2 mit Ausnahme von Garagen und Carports dürfen auch mit Blech oder Glas eingedeckt werden. Wintergärten und Terrassenüberdachungen müssen mit transparenten Dächern ausgeführt werden.
- 5.4 Dachgauben
 - 5.4.1 Dachgauben sind ab einer Dachneigung von 35° zulässig. Es sind entweder Schleppgauben mit mindestens 12° geneigten Pultdächern oder Satteldachgauben in der gleichen Dachneigung wie das Hauptdach zulässig. Sie sind in gleicher Dacheindeckung wie das Hauptdach auszuführen.
 - 5.4.2 Die max. Breite einer Gaube darf an ihren Außenwänden 2,4 m nicht überschreiten. Der Abstand untereinander muss mindestens 2,5 m betragen, zum Ortgang mindestens 3,5 m und zum Hauptfirst mindestens 1,0 m.
 - 5.4.3 Bei Dachum- und -ausbauten können Abweichungen ausnahmsweise zugelassen werden, sofern und soweit konstruktive Gegebenheiten dies erfordern.
- 5.5 Zwerchgiebel und Widerkehre
 - 5.5.1 Zwerchgiebel und Widerkehre sind ab einer Dachneigung von 35° zulässig. Sie sind in der gleichen Dachform und Dachneigung wie das Hauptdach auszuführen.
 - 5.5.2 Zwerchgiebel und Widerkehre dürfen pro Gebäudeseite max. 1/3 der Gebäudelänge einnehmen. Der Abstand zum Hauptfirst muss mind. 1,0 m betragen. Die Wandhöhe darf um max. 0,5 m überschritten werden.
 - 5.5.3 Bei Dachum- und -ausbauten können Abweichungen ausnahmsweise zugelassen werden, sofern und soweit konstruktive Gegebenheiten dies erfordern.
- 5.6 Dachflächenfenster
 - 5.6.1 Dachflächenfenster sind zulässig. Werden mehrere Dachflächenfenster auf einer Dachseite angeordnet, sind sie in einem einheitlichen Format auszuführen und an einer horizontalen Linie auszurichten.
 - 5.6.2 Der Abstand zum Hauptfirst muss mindestens 1,0 m betragen.
 - 5.6.3 Bei Dachum- und -ausbauten können Abweichungen hiervon ausnahmsweise zugelassen werden, sofern und soweit konstruktive Gegebenheiten dies erfordern.
- 5.7 Die Summe aller Dachaufbauten und Dachflächenfenster pro Gebäudeseite darf max. 1/3 der Gebäudelänge betragen.
- 5.8 Dacheinschnitte sind unzulässig.
- 5.9 Solar- und Photovoltaikanlagen
 - 5.9.1 Solar- und Photovoltaikanlagen sind ausschließlich auf Dächern zulässig.

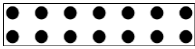
- 5.9.2 Solar- und Photovoltaikanlagen sind entweder bündig mit den Kanten des Dachs oder mit mindestens an 2 Seiten gleichem Abstand zu First, Traufe bzw. Ortgang zulässig. Sie sind in gleicher Neigung wie das Dach auszuführen. Ein Abstand zur Dachhaut ist nur bis zu einem Abstand von 0,2 m zulässig.
- 5.9.3 Solar- und Photovoltaikanlagen sind als zusammenhängende, rechteckige Flächen ohne Aussparungen mit optischer Fernwirkung auszuführen. Dies gilt auch für Dächer mit Dachflächenfenstern. Die Formate der Dachflächenfenster und der Solar- bzw. Photovoltaikanlagen sind daher so aufeinander abzustimmen, dass sich die Dachflächenfenster in das Raster der Solar-, bzw. Photovoltaikanlage einfügen.
- 5.9.4 Bei Dachum- und -ausbauten können Abweichungen hiervon ausnahmsweise zugelassen werden, sofern und soweit konstruktive Gegebenheiten dies erfordern.
- 5.10 Außengestaltung von Gebäuden
- 5.10.1 Für die Außenwände der Gebäude sind glatt verputzte Mauerflächen sowie Holzverkleidungen mit senkrechten oder waagrechten Brettern zulässig. Verputzte Fassaden sind ausschließlich mit hellen, jedoch nicht mit grellen, Farben zu streichen. Holzverschalungen sind naturbelassen oder in Braun- oder Grautönen herzustellen.
- 5.10.2 Balkone dürfen gegenüber der Außenwand des Gebäudes nicht mehr als 2,5 m hervorragen.
- 5.10.3 Wintergärten sind nur als eingeschossige Anbauten zulässig.
- 5.11 Duplex-Garagen sind zulässig, wenn sie sich in ihrem äußeren Erscheinungsbild nicht von einer Einzel- bzw. Doppelgarage unterscheiden.
- 5.12 Doppelhäuser sind profilgleich und mit gleicher Dachneigung und -eindeckung zu errichten.
- 5.13 Werbeanlagen
- 5.13.1 Werbetafeln sind ausschließlich an der Stätte der Leistung zulässig.
- 5.13.2 Sie dürfen folgende Abmessungen nicht überschreiten: Fläche: 2,0 m²; Höhe: 1,0 m. Dies gilt auch als Summenmaß für aneinander gereihte Tafeln.
- 5.13.3 Die Werbetafeln dürfen nicht beleuchtet sein.
- 5.13.4 Aufgeständerte Werbeanlagen sind generell unzulässig.

6 Verkehrsflächen

- 6.1  Straßenbegrenzungslinie
- 6.2  öffentliche Verkehrsfläche

7 Grünordnung

- 7.1  zu erhaltender Baum

- 7.2  Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

- 7.3 Je vollendeter 400 m² Baugrundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter Laubbaum mind. II. Ordnung oder ein Obstbaum zu pflanzen. Vorhandene Bäume auf dem Baugrundstück, welche den Anforderungen an die festgesetzte Mindestpflanzqualität und die Arten entsprechen, sind auf die geforderte Zahl anzurechnen.

Es werden folgende Pflanzqualitäten als Mindestgrößen festgesetzt:

Laubbaum: H 3xv, mDB, StU 16-18 cm

Obstbaum: H, 2xv, StU 8-10 cm

- 7.4 Festgesetzte Pflanzungen sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Baufertigstellung (Anzeige der Nutzungsaufnahme gem. Art. 78 Abs. 2 BayBO) durchzuführen. Ausgefallene Gehölze sind in der jeweils festgesetzten Mindestpflanzqualität spätestens eine Vegetationsperiode nach Ausfall zu ersetzen.

- 7.5 Unbebaute Baugrundstücksflächen sind auch innerhalb der Baugrenzen, soweit sie nicht für andere zulässige Nutzungen benötigt werden, zu bepflanzen oder einzusäen und dauerhaft zu erhalten. Flächen mit Kunstrasen, Schotter, Kies oder ähnlichem Belag insbesondere in Kombination mit nicht durchwurzelbaren Folien sind unzulässig.

- 7.6 Befestigte Flächen (z. B. Wege, Zufahrten, Abstellflächen, Terrassen und nicht überdachte Stellplätze) auf den Baugrundstücken sind in versickerungsfähiger Ausführung (z.B. aus Mineralbeton, Schotterrasen, Rasensteinen, als Drainpflaster oder als Pflaster aus Naturstein oder Betonstein mit Drain- oder Rasenfugen und durchlässigem Unterbau, Schotterrasen, bei Terrassen auch Holzdecks) herzustellen. Ausnahmen hiervon sind möglich, wenn betriebliche Gründe dies erfordern und keine Bedenken hinsichtlich des Orts- und Landschaftsbildes bestehen.

- 7.7 Einfriedungen

- 7.7.1 Zu öffentlichen Straßen hin sind nur Holzzäune mit senkrechter Lattung und schmiedeeiserne Zäune zulässig. Mauern, Maschendrahtzäune oder Stabgitterzäune sind hier generell unzulässig.

- 7.7.2 Zulässig sind Zäune in Braun- oder Grautönen und in dunkelgrün.

- 7.7.3 Die maximale Höhe gemessen von der Oberkante des Sockels ist auf 1,0 m begrenzt.

- 7.7.4 Es ist ein Sockel von max. 0,1 m zulässig. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn der Geländeverlauf dies erfordert.

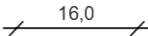
- 7.7.5 Zwischen den Baugrundstücken sind zusätzlich hinterpflanzte Maschendrahtzäune und hinterpflanzte Stabgitterzäune ohne Sichtschutzeinrichtung bis max. 1,25 m Höhe sowie Heckenpflanzungen mit standortgerechten Laubgehölzen zulässig. Einfriedungen sind hier sockellos und mit einem Abstand zum Boden von mindestens 10 cm auszuführen.
- 7.7.6 Freistehende Mauern sind unzulässig.
- 7.8 Geländeveränderung (Aufschüttungen und Abgrabungen) sowie Stützmauern bis zu max. 0,6 m sind nur ausnahmsweise zulässig.

8 Immissionsschutz

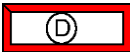
- 8.1  Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Schallschutzmaßnahmen)

- 8.1.1 Bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten sind sämtliche Schlaf- und Kinderzimmer an der mit dem Planzeichen markierten Fassade so zu planen, dass die notwendigen Fenster für Belüftungszwecke zur lärmabgewandten Seite orientiert sind. Sind dennoch nach Abwägung aller Möglichkeiten Fenster für Belüftungszwecke von Schlaf- und Kinderzimmern in Fassaden mit Sichtverbindung zur Lärmquelle notwendig, so sind diese mit integrierten Lüftungseinrichtungen zu versehen oder sind sog. Wandlüftungsgeräte einzubauen. Alternativ können Wintergärten bzw. verglaste Loggien vorgesehen werden. Beide Möglichkeiten müssen ausreichende Belüftung bei gleichzeitig ausreichendem Schallschutz gewährleisten.
- 8.1.2 Eine ausreichende Luftschalldämmung von Außenbauteilen (Außenwände, Fenster, Türen, Rolladenkästen und Dachhaut der Wohngebäude) ist zu gewährleisten. Beim hierfür erforderlichen Nachweis gemäß der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ (neueste Ausgabe) ist von einem maßgeblichen Außenlärmpegel von mindestens 65 dB(A) auszugehen.

9 Bemaßung

- 9.1  Maßzahl in Metern, z.B. 16 m

B Nachrichtliche Übernahmen

- 1  Einzeldenkmal
- 2  Bodendenkmal
- 3  Amtlich kartiertes Biotop

C Hinweise

- 1  bestehende Grundstücksgrenze
- 2  zu entfernende Grundstücksgrenze
- 3 62 Flurstücksnummer, z.B. 62
- 4  bestehende Bebauung
- 5  Höhenlinien, mit Höhenangabe in Meter über NHN, z.B. 495,5 m ü. NHN

- 6 Die DIN-Normen, auf welche die Festsetzungen (Teil A) Bezug nehmen, sind im Beuth-Verlag GmbH, Burggrafenstr.6, 10787 Berlin erschienen und bei allen DIN-Normen-Auslegestellen kostenfrei einzusehen. Die Normen sind dort in der Regel in elektronischer Form am Bildschirm zugänglich.

- Deutsches Patent und Markenamt, Auslegestelle, Zweibrückenstraße 12, 80331 München, <http://www.dpma.de>
- Hochschule München, Bibliothek, Auslegestelle mit DIN-Normen und VDI-Richtlinien, Lothstraße 13d, 80335 München, <http://www.fh-muenchen.de>
- Markt Kaufering, Pfälzer Straße 1, 86916 Kaufering

Kartengrundlage Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 10/2023. Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet.

Maßentnahme Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

Planfertiger München, den

.....
PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München

Markt Kaufering, den

.....
 Thomas Salzberger – Erster Bürgermeister

Verfahrensvermerke

1. Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. **Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.**
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB **mit öffentlicher Unterrichtung und Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung** über den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis **durch Veröffentlichung im Internet** stattgefunden.
3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, **deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann**, sind am entsprechend § 3 Absatz 1 Satz 1 Halbsatz 1 BauGB unterrichtet und zur Äußerung bis zum Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom **auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB** aufgefordert worden.
4. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurde **mit der Begründung** gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis im Internet veröffentlicht **und zusätzlich durch öffentliche Auslegung zur Verfügung gestellt.**
5. Der **geänderte/ ergänzte** Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis erneut im Internet veröffentlicht und in Bezug auf die **Änderung oder Ergänzung** und ihre möglichen Auswirkungen Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. **Dabei wurde gemäß § 4a Abs. 3 BauGB bestimmt, dass die Dauer der Veröffentlichung und der Frist zur Stellungnahme angemessen verkürzt und die Einholung der Stellungnahmen auf die von der Änderung oder Ergänzung betroffene Öffentlichkeit beschränkt wird.**
6. Zu dem geänderten/ ergänzten Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurden die Stellungnahmen der **von der Änderung oder Ergänzung berührten** Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis erneut eingeholt.
7. Der Markt Kaufering hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom den Bebauungsplan in der Fassung vom gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Kaufering, den

(Siegel)

.....
Thomas Salzberger, Erster Bürgermeister

8. Ausgefertigt

Kaufering, den

(Siegel)

.....
Thomas Salzberger, Erster Bürgermeister

9. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Kaufering, den

(Siegel)

.....
Thomas Salzberger, Erster Bürgermeister