

Markt **Kaufering**
Lkr. Landsberg a. Lech

Einfacher Bebauungsplan **Unterdorf West**

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

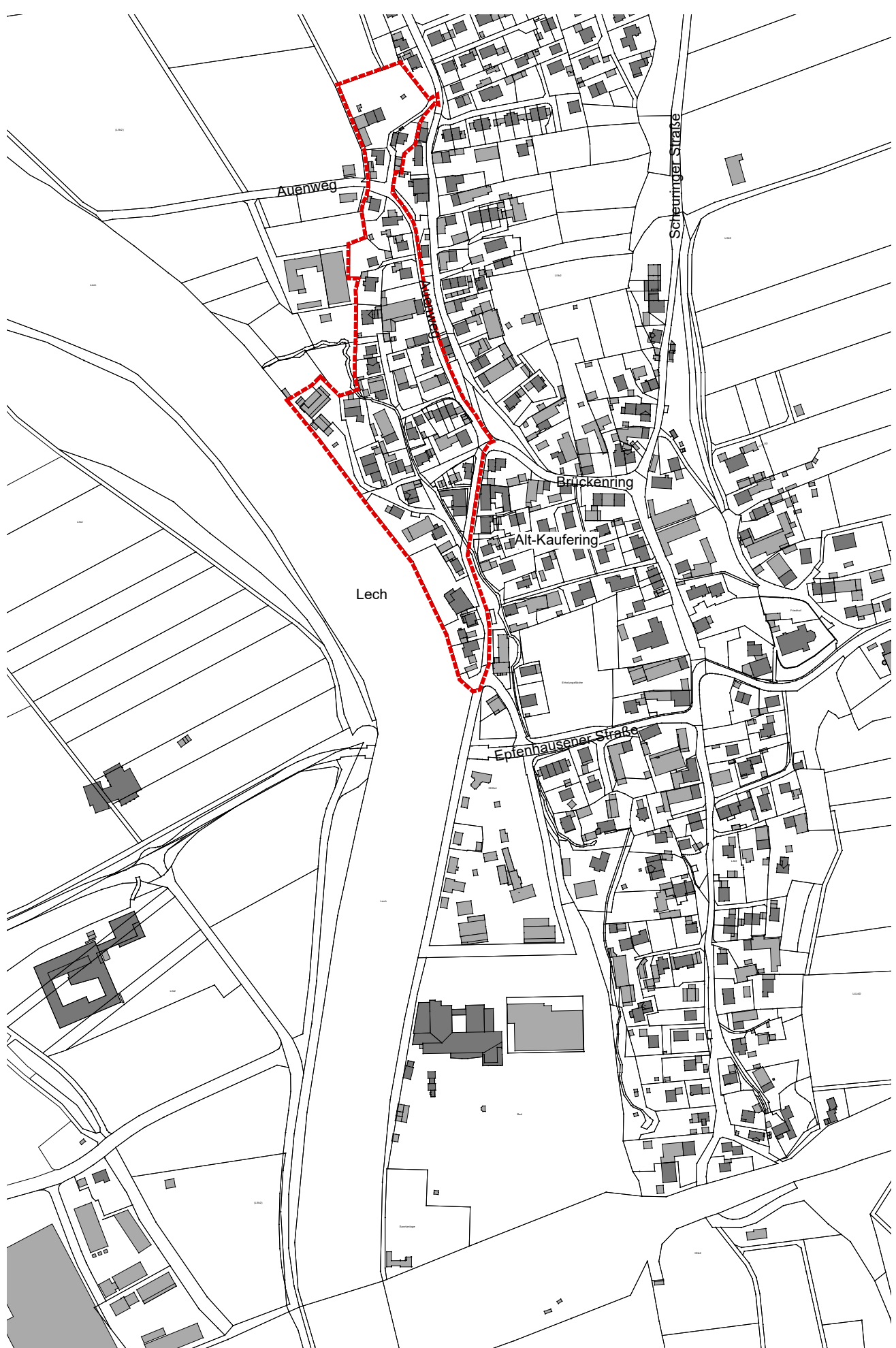
Bearbeitung Kneucker QS: Knözinger-Ehrl

Aktenzeichen KAU 2-77

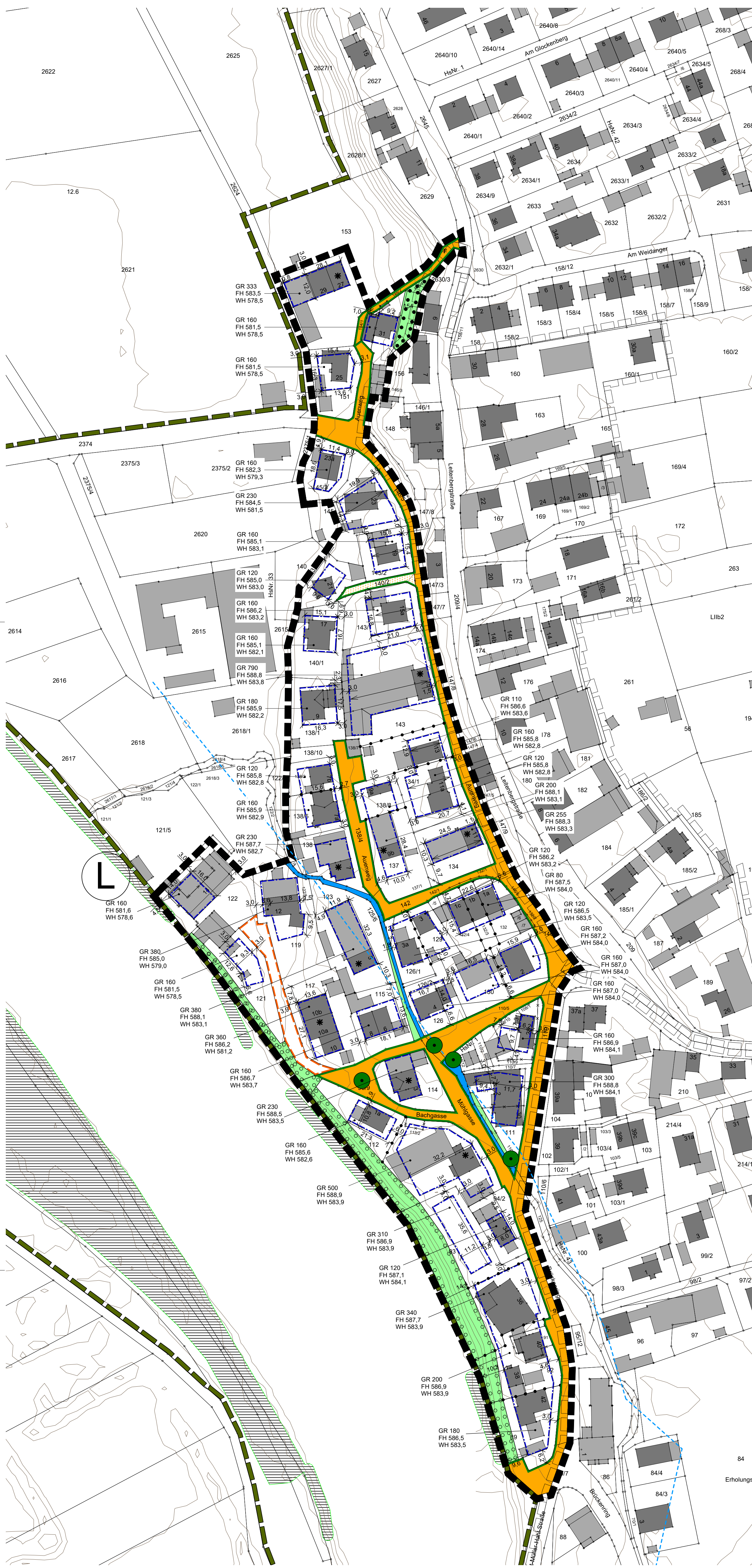
Plandatum 20.05.2026 (Entwurf)
15.10.2025 (Vorentwurf)

Satzung

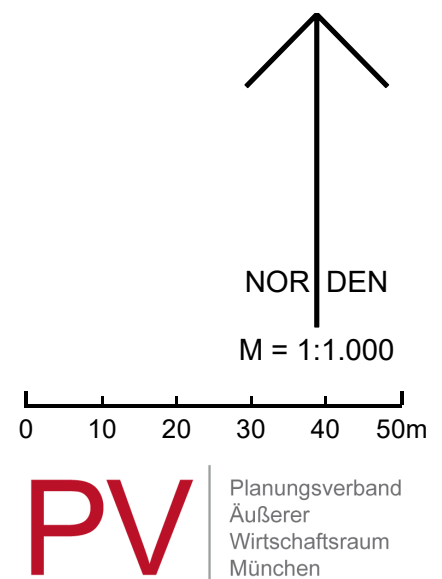
Der Markt Kaufering erlässt aufgrund §§ 2, 3, 4, 9 und 10 Baugesetzbuch –BauGB–, Art. 81 Bayerische Bauordnung –BayBO– und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO– diesen Bebauungsplan als Satzung.



Lageplan M 1:5.000, Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 01/2025.



Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2008
Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet



PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München

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 160** max. zulässige Grundfläche in Quadratmetern, z.B. 160 m²
- 2.1.1 Für Außentreppen, Lichtschächte, Vordächer, Balkone und Terrassen wird eine zusätzliche Grundfläche in 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 0,60 überschritten werden.
- 2.2 **FH 585,5** maximal zulässige Firsthöhe in Meter über Normalhöhen-Null, z.B. 585,5 m ü. NNH. Gemessen wird am höchsten Punkt der Dachhaut.
- 2.3 **WH 581,5** maximal zulässige Wandhöhe in Metern über Normalhöhen-Null, z.B. 581,5 m ü. NNH. Die Wandhöhe wird gemessen am traufseitigen Schrittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.
- 2.4 Ausnahmsweise ist eine Überschreitung der festgesetzten Wand- und Firsthöhe um max. 0,40 m zulässig, sofern sie der Dämmung des Gebäudes dient.
- 2.5 Es sind max. 2 Vollgeschosse zulässig.
- 2.6 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.
- Ausnahmsweise können bei Umbauten ehemaliger Hofstellen je angefangene 300 m² Baugrundstücksfläche 1 Wohneinheit zugelassen werden, jedoch max. 3 Wohneinheiten mehr als durch die Festsetzung 2.5 Absatz 1 zulässig wären. Die betreffenden Gebäude sind mit * gekennzeichnet.
- Um einen Umbau handelt es sich, wenn die äußere Gebäudehülle bzw. mindestens 75 % des umbauten Raumes der Einheit aus Wohn- und Wirtschaftsraum erhalten bleiben.
- Abweichend hiervon sind auf der Fl.-Nm. 122 und 121/5 Teilfläche, Gemarkung Kaufering insgesamt max. 3 Wohneinheiten zulässig.

3 Überbaubare Grundstücksfläche und Abstandsflächen

- 3.1 Baugrenze
- 3.2 Die Baugrenzen dürfen ausnahmsweise durch Terrassen und deren Überdachungen, Keller-Außentreppen und deren Überdachungen sowie Balkone, Wintergärten, eingeschossige Erker, Vordächer und Dachüberstände um bis zu 3,0 m überschritten werden, solange die Abstandsflächen nach BayBO eingehalten werden. Für die Dämmung von Bestandsgebäuden dürfen die Baugrenzen um 0,5 m überschritten werden unabhängig davon, ob die Abstandsflächen eingehalten werden.
- 3.3 Die Mindestgrundstücksgröße beträgt 330 m².
- 3.4 Es gilt die Satzung des Marktes Kaufering über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe.

4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

- 4.1 Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Garagen, Carports und Stellplätze, welche den Anforderungen des Art. 6 Abs. 7 Nr. 1 BayBO entsprechen, sind auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig. Die festgesetzte max. Gesamt-Grundflächenzahl gem. Ziffer A 2.1.2 ist zu beachten. Ausgenommen von Satz 2 sind Grundstücke < 110 m², welche ausschließlich mit Garagen bebaut sind (z.B. Fl.-Nr. 110/12 oder 146/3).
- 4.2 Es gilt die Stellplatzsatzung des Marktes Kaufering.

5 Bauliche Gestaltung

- 5.1 festgesetzte Hauptfirstrichtung
- 5.2 Dachform
- 5.2.1 Es sind ausschließlich symmetrische Satteldächer zulässig. Der First ist mittig und parallel zur Gebäudelängsseite auszubilden. Die festgesetzte Dachform gilt für Hauptgebäude.
- 5.2.2 Bei Garagen, Carports und anderen Nebengebäuden sowie untergeordneten eingeschossigen Bauteilen (Wintergärten, Hauseingangsüberdachungen, sonstige Anlehnbauten) sind Satteldächer und Pultdächer zulässig.
- 5.3 Dachneigung
- 5.3.1 Die zulässige Dachneigung für Satteldächer beträgt mind. 30° bis max. 50°.
- 5.3.2 Die zulässige Dachneigung für Pultdächer beträgt mind. 12° bis max. 15°.

5.4 Dacheindeckung

- 5.4.1 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.
- 5.4.2 Nebengebäude, Garagen und Carports sind in gleicher Dacheindeckung wie die zugehörigen Hauptgebäude zu errichten.
- 5.4.3 Untergeordnete eingeschossige Bauteile gem. Festsetzung A 5.2.2 mit Ausnahme von Garagen und Carports dürfen auch mit Blech oder Glas eingedeckt werden. Wintergärten und Terrassenüberdachungen müssen mit transparenten Dächern ausgeführt werden.
- 5.5 Dachgauben
- 5.5.1 Dachgauben sind ab einer Dachneigung von 35° zulässig. Es sind entweder Schleppegauben mit mindestens 12° geneigten Pultdächern oder Satteldachgauben in der gleichen Dachneigung wie das Hauptdach zulässig. Sie sind in gleicher Dacheindeckung wie das Hauptdach auszuführen.
- 5.5.2 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.
- 5.6 Zwerchgiebel und Widerkehre
- 5.6.1 Zwerchgiebel und Widerkehre sind ab einer Dachneigung von 35° zulässig. Sie sind in der gleichen Dachform und Dachneigung wie das Hauptdach auszuführen.
- 5.7 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.

5.8 Dachflächenfenster

- 5.8.1 Dachflächenfenster sind zulässig. Werden mehrere Dachflächenfenster auf einer Dachseite angeordnet, sind sie in einem einheitlichen Format auszuführen und an einer horizontalen Linie auszurichten.
- 5.8.2 Der Abstand zum Hauptfirst muss mindestens 1,0 m betragen.
- 5.9 Die Summe aller Dachaufbauten und Dachflächenfenster pro Gebäudeseite darf max. 1/3 der Gebäudelänge betragen.
- 5.10 Bei Dachum- und -ausbauten können Abweichungen hiervon ausnahmsweise zugelassen werden, sofern und soweit konstruktive Gegebenheiten dies erfordern.
- 5.11 Dacheinschnitte sind unzulässig.

5.12 Solar- und Photovoltaikanlagen

- 5.12.1 Solar- und Photovoltaikanlagen sind ausschließlich auf Dächern zulässig.
- 5.12.2 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.
- 5.12.3 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.
- 5.12.4 Bei Dachum- und -ausbauten können Abweichungen hiervon ausnahmsweise zugelassen werden, sofern und soweit konstruktive Gegebenheiten dies erfordern.
- 5.13 Außengestaltung von Gebäuden
- 5.13.1 Für die Außenwände der Gebäude sind glatt verputzte Mauerflächen sowie Holzverkleidungen mit senkrechten oder waagrecht Bretern zulässig. Verputzte Fassaden sind ausschließlich mit hellen, jedoch nicht mit grellen, Farben zu streichen. Holzverschalungen sind naturbelassen oder in Braun- oder Grautönen herzustellen.
- 5.13.2 Balkone dürfen gegenüber der Außenwand des Gebäudes nicht mehr als 2,5 m hervorragen.
- 5.14 Wintergärten sind nur als eingeschossige Anbauten zulässig.
- 5.15 Duplex-Garagen sind zulässig, wenn sie sich in ihrem äußeren Erscheinungsbild nicht von einer Einzel- bzw. Doppelgarage unterscheiden.
- 5.16 Doppelhäuser sind profiligleich und mit gleicher Dachneigung und -eindeckung zu errichten.
- 5.17 Werbeanlagen
- 5.17.1 Werbetafeln sind ausschließlich an der Stätte der Leistung zulässig.
- 5.17.2 Sie dürfen folgende Abmessungen nicht überschreiten: Fläche: 2,0 m², Höhe: 1,0 m. Dies gilt auch als Summenmaß für aneinander gereihete Tafeln.
- 5.17.3 Die Werbetafeln dürfen nicht beleuchtet sein.
- 5.17.4 Aufgeständerte Werbeanlagen sind generell unzulässig.

6 Verkehrsflächen

- 6.1 Straßenbegrenzungslinie
- 6.2 öffentliche Verkehrsfläche
- 6.3 Private Verkehrsfläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der angrenzenden Flurstücke (Fl.-Nm. 140 und 140/1)
- 6.4 GFL Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Eigentümer der angrenzenden Flurstücke (Fl.-Nm. 119 und 121) zu belastende Flächen

7 Grünordnung

- 7.1 zu erhaltender Baum
- 7.2 private Grünfläche; bauliche Anlagen sind unzulässig.
- 7.3 Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- 7.4 Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Innerhalb der Umgrenzung ist eine zu mindestens 75 % mit Gehölzen bewachsene Böschung zu entwickeln. Erreicht werden kann dies durch den Erhalt der bestehenden Gehölze, das Zulassen von Sukzession oder das gezielte Anpflanzen von standortgerechten, autochthonen Laubgehölzen. Das Pflanzen von Gehölzen erfolgt im Dreiecksverband mit einem Pflanzabstand von max. 1,5 m. Bäume und Sträucher sind im Verhältnis 1:10 zu verwenden. Mindestpflanzqualität: verpflanzter Strauch, ohne Ballen, 40 bis 60 cm.

- 7.5 Wasserfläche, hier Mühlbach
- 7.6 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
- 7.7 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.

- 7.8 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.
- 7.9 Befestigte Flächen (z. B. Wege, Zufahrten, Abstellflächen, Terrassen und nicht überdachte Stellplätze) auf den Baugrundstücken sind in versickerungsfähiger Ausführung (z.B. aus Mineralbeton, Schotterterrassen, Rasensteinen, als Drainpflaster oder als Pflaster aus Naturstein oder Betonstein mit Drain- oder Rasenfugen und durchlässigem Unterbau, bei Terrassen auch Holzdecks) herzustellen. Ausnahmen hiervon sind möglich, wenn betriebliche Gründe dies erfordern und keine Bedenken hinsichtlich des Orts- und Landschaftsbildes bestehen.

7.10 Einfriedungen

- 7.10.1 Zu öffentlichen Straßen hin sind nur Holzzäune mit senkrechter Lattung und schmiedeeiserne Zäune zulässig. Geschlossene Holzzäune, Mauern, Maschendrahtzäune oder Stabgitterzäune sind hier generell unzulässig.
- 7.10.2 Zulässig sind Zäune in Braun- oder Grautönen und in dunkelgrün.
- 7.10.3 Die maximale Höhe gemessen von der Oberkante des Sockels ist auf 1,0 m begrenzt.
- 7.10.4 Es ist ein Sockel von max. 0,1 m zulässig. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn der Geländeverlauf dies erfordert.
- 7.10.5 Zwischen den Baugrundstücken sind nur Holzzäune mit senkrechter Lattung und schmiedeeiserne Zäune sowie 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.
- 7.10.6 Freistehende Mauern sowie Gabionen sind unzulässig.
- 7.11 Geländeveränderung (Aufschüttungen und Abgrabungen) sowie Stützmauern bis zu max. 0,6 m sind nur ausnahmsweise zulässig.

8 Bemaßung

- 8.1 Maßzahl in Metern, z.B. 16 m

B Nachrichtliche Übernahmen

- 1 Landeschatzschutzgebiet "Leichtal-Nord" (ID: LSG-00419.0.1)
- 2 Biotop Nr. 7931-0005
- 3 60 m-Abstandslinie zum Lech (Gewässer I. Ordnung)
- Anlagen im Sinn des § 36 WHG, die nicht der Benutzung, der Unterhaltung oder dem Ausbau dienen, dürfen nur mit Genehmigung der Kreisverwaltungsbehörde errichtet, wesentlich geändert oder stillgelegt werden.

C Hinweise

- 1 bestehende Grundstücksgrenze
- 2 zu entfernende Grundstücksgrenze
- 3 Flurstücksnummer, z.B. 454
- 4 bestehende Bebauung
- 5 Höhenlinien, mit Höhenangabe in Meter über NNH, z.B. 495,5 m ü. NNH

Kartengrundlage Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 01/2026.
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.

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 ersichtlich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB 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 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. Die Unterlagen wurden über das zentrale Internetportal des Freistaates Bayern zugänglich gemacht.
5. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom und zur Begründung wurden die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis eingeholt.
6. 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
9. Ausgefertigt Kaufering, den
- (Siegel) Thomas Salzberger, Erster Bürgermeister

10. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB ersichtlich 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