

Die Stadt Landsberg am Lech erlässt aufgrund

- der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt berichtigt am 16.01.1998 (BGBl. I S.137)
- 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 28.03.2000 (GVBl. S.136)
- des Art. 91 der Bayer. Bauordnung i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.12.1999 (GVBl. S. 532)*
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhaltes (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58/ 1991)

diesen vom Stadtbauamt Landsberg am Lech ergänzten und geänderten Bebauungsplan

West III A5

für die Grundstücke der Gemarkung Erpfing im untenstehenden Geltungsbereich als Satzung.

I. Festsetzungen durch Planzeichen und Text

1.0 Art der baulichen Nutzung

WA	Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO - Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.
----	--

2.0 Maß der baulichen Nutzung

- z.B. II (10) 2.1 Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze - Die Klammerangabe ist als Hinweis zu werten, dass durch die Festsetzung einer max. Wand- und Firsthöhe das oberste Vollgeschoss im Dachgeschoss zu liegen kommt.
- z.B. GRZ 0,30 2.2 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß Die festgesetzten Grundflächen dürfen - auch über die in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO genannten Grenzen hinaus - um die Flächen der in § 19 Abs. 4 Nrn. 1-3 BauNVO genannten Anlagen überschritten werden.
- z.B. GFZ 0,60 2.3 Geschosflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß
- z.B. FH 9,50m 2.4 Firsthöhe als Höchstmaß in Meter (m) Das senkrecht ermittelte Maß wird hierbei von Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses bis zum obersten Firstpunkt des Firstziegels gemessen.

3.0 Bauweise und Baugrenzen

- o 3.1 offene Bebauung
- E + D 3.2 Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig - pro Wohneinheit ist eine Grundstücksfläche von mind. 400 m² erforderlich.
- RH + D 3.3 Nur Reihen- und Doppelhäuser zulässig
- 3.4 Baugrenze

WA1	III	WA2	II	WA3	II
0,30	0,90	0,30	0,60	0,30	0,60
o	FD (FH 9,50 m) PD 7° (FH 10,00 m) SD 39° (FH 10,50 m/KS 0,25m)	RH D	SD 33° (FH 10,00 m) KS 0,25 m	E D	SD 30° (FH 9,30 m) KS 0,25



4.0 Verkehrsflächen

- F Gw 4.1 Straßenverkehrsfläche (F) mit Straßenbegleitgrün (G) und Gehweg (Gw)
- Rw 4.2 Radweg (Rw)
- 4.3 Straßenbegrenzungslinie
- ▼ 4.4 Ein- und Ausfahrt für Stellplätze
- ▽ 4.5 Ein- und Ausfahrt für Tiefgarage
- z.B. 25,00 4.6 Sichtdreieck - Sichtbehinderungen mit einer Höhe von mehr als 80 cm sind unzulässig. Eine Ausnahme bilden einzelne hochstämmige Bäume.

5.0 Grünflächen und Freilächengestaltung

- 5.1 Zu erhaltende Laubbäume
- 5.2 Zu pflanzende Laubbäume
- 5.3 Zu fällende Laubbäume
- 5.4 Je 300 qm Baugrundstücksfläche ist bzw. sind mindestens ein hochwüchsiger Laub- oder zwei Obstbäume zu pflanzen und zu unterhalten. Als Heckenpflanzung sind nur Laubgehölze erlaubt.
- 5.5 Die Garageneinfahrten, Park- und Stellplätze sind als befestigte Vegetationsflächen (Schotterrasen, Rasengittersteine, Pflasterterrasen) oder in durchlässigem Verbundpflaster bzw. Pflaster mit mindestens 2 cm Rasenfuge auszuführen.
- 5.6 Kellergeschosse dürfen nicht durch Abgrabungen freigelegt werden. Ebenso sind grundsätzlich keine Anbäuschungen zulässig.
- 5.7 Für die Errichtung von Einfriedungen gilt die Einfriedungssatzung der Stadt Landsberg a. Lech in der jeweils gültigen Fassung. Ergänzend hierzu wird festgesetzt, dass die Einfriedung zwischen den Grundstücken max. 1,50 m hoch sein darf.
Ausnahme: Sichtschutzzäune und Terrassentrennwände zwischen Doppelhäusern und Reihenhäusern dürfen bis zu einer Höhe von 2 m und einer Tiefe von 4 m ausgeführt werden.
- 5.8 Die Höhenlage der natürlichen Geländeoberfläche darf außerhalb der überbaubaren Flächen nicht geändert werden. Art. 10 BayBO bleibt unberührt.

6.0 Garagen und Stellplätze

- TG/Ga/St 6.1 Umgrenzung der Flächen für Tiefgaragen, oberirdische Garagen und Stellplätze Diese baulichen Anlagen dürfen nur innerhalb der im Plan gekennzeichneten und der überbaubaren Flächen errichtet werden.
- 6.2 Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze bestimmt sich nach der Satzung der Stadt Landsberg am Lech über die Zahl der zu errichtenden Kraftfahrzeugstellplätze und Garagen sowie deren Ablösung in der jeweils gültigen Fassung.

7.0 Gebäude

- 7.1 Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens (OK FFB) darf nicht höher als 30 cm über dem äußeren Fahrbahnrand der öffentlichen Verkehrsfläche (liegen dem Eingang zugeordnet).
- 7.2 Erker sind nicht zulässig.
- 7.3 Die Länge der Balkone darf an der Traufseite nicht mehr als 50 v.H. und an der Giebelseite nicht mehr als 60 v. H. der jeweiligen Wandlänge bzw. Wandbreite betragen.
- 7.4 Die Gebäude sind länger als breit auszuführen. Die längere Gebäudeseite muss parallel zur Firstrichtung verlaufen.
- 7.5 Die Tiefe bzw. Breite der Wohngebäude darf max. betragen:
 - 12 m im WA 1 bei Ausführung des Gebäudes mit Satteldach 12,0 m
 - 12 m im WA 2
 - 10 m im WA 3
- 7.6 Außenwände sind als verputzte, gestrichene oder holzverschaltete Mauerflächen oder in Holzbauweise auszuführen. Auffallende, unruhige Putz- und Betonstrukturen sowie Fassadenverkleidungen aus Faserzement oder Kunststoff sind unzulässig. Die Fassaden sind weiß oder in pastellfarbenen Tönen zu streichen.

8.0 Dächer

- SD 8.1 symmetrische Satteldächer
- PD 8.2 Pultdächer
- FD 8.3 Flachdächer
- z.B. 30° 8.4 Dachneigung in Altgrad
- 8.5 Steigungsrichtung Pultdächer
- 8.6 Firstrichtung für Satteldächer zwingend
- 8.7 Dachgauben dürfen zusammengerechnet ein Drittel der Dachlänge nicht überschreiten. Die Gaube darf einzeln nicht breiter als 1,50 m ausgeführt werden. Gauben sind mit einem symmetrischen Satteldach zu erstellen und müssen untereinander einen Abstand von mind. 1,50 m einhalten. Vom Ortgang ist ein Mindestabstand von 1,50 m einzuhalten.
- z.B. KS 0,25m 8.8 Kniestock als Höchstmaß - Als Kniestock gilt das Maß von Oberkante Rohdecke des obersten Geschosses bis zum Schnittpunkt der UK-Sparren mit der Außenkante der Gebäudeumfassungswand.
- 8.9 Dachvorsprünge dürfen bei Satteldächern am Ortgang max. 40 cm und an der Traufe max. 60 cm betragen. Bei Pultdächern dürfen diese Maße um jeweils max. 20 cm überschritten werden.
- 8.10 Dacheinschnitte (negative Dachgauben sind unzulässig).
- 8.11 Satteldächer sind mit naturroten Dachziegeln oder optisch gleichartigen aber gleichfarbigen anderen Materialien zu decken. Pultdächer sind mit naturfarbigem Titanzinkblech oder gleichfarbigem Blechdeckung auszuführen. Flachdächer müssen eine extensive Dacheingrünung erhalten.
- 8.12 Garagen und Carports sind mit einem 30° steilen Satteldach bzw. mit einem extensiv begrüntem Flachdach zu erstellen.

9.0 Werbeanlagen

- 9.1 Für Werbeanlagen ist die Satzung der Stadt Landsberg am Lech über Außenwerbung in der jeweils gültigen Fassung hinsichtlich der Bestimmungen für Wohngebiete anzuwenden.
- 9.2 Warenautomaten sind in Vorgärten und an Einfriedungen unzulässig.

10.0 Sonstiges

- 10.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
- 10.2 Für bestehende bauaufsichtlich genehmigte, bauliche Anlagen (Gebäude, Garagen, Einfahrten, Einfriedungen etc.) besteht Bestandschutz. Bei Änderungen bzw. Erneuerung der Anlage sind die Vorschriften dieser Satzung zu beachten.
- 10.3 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- 10.4 Nutzungsschablone
- z.B. 12,00 10.5 Maßangabe in Meter
- 597,5 10.6 Höhenlinien in Metern über NN

11.0 Abstandsflächen

Gemäß Art. 91 Abs. 1 Nr. 5 BayBO wird bestimmt, dass sich in Abweichung von Art. 6 Abs. 2 BayBO die Abstandsflächen der Gebäude im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes bis zu einer Tiefe von max. 4,00 m überdecken dürfen. Zu bestehenden Grundstücksgrenzen ist jedoch die volle Wandhöhe nach Art. 6 Abs. 3 BayBO einzuhalten. Im Bereich der Garagen im WA 2 entfallen die Abstandsflächen. Darüber hinaus sind die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO zu bemessen.

12.0 Schallschutz

Schlafräume und Kinderzimmer in der Nordfassade (direkt zugewandte Fassade zur Iglinger Str.) sind 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 der Nordfassade notwendig, so sind diese Fenster mit integrierten Lüftungseinrichtungen zu versehen oder es sind sog. Wandlüftungsgeräte einzubauen. Alternativ dazu können Wintergärten bzw. verglaste Loggien vorgesehen werden. Beide Möglichkeiten müssen ausreichende Belüftung bei gleichzeitig ausreichendem Schallschutz gewährleisten. Werden Wintergärten bzw. verglaste Loggien vorgesehen, müssen diese eine Grundfläche von mindestens 4 m², versetzt angeordnete Fensterlügel und eine schallabsorbierende Decke und Seitenwände mit einem mittleren Absorptionskoeffizienten von mindestens 0,85 aufweisen.

II. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

- vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- bestehende Grundstücksgrenze
- aufzuhebende Grundstücksgrenze
- abzubrechende Nebengebäude im Geltungsbereich
- vorgeschlagene Gebäude im Geltungsbereich
- bestehender Oberflurhydrant

Erlaubnisfrei zu versickerndes, gesammeltes Niederschlagswasser ist in Versickerungsanlagen flächenhaft über eine geeignete, bewachsene Oberbodenschicht in das Grundwasser einzuleiten. Nähere Einzelheiten sind der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV - vom 1. Jan. 2000 zu entnehmen.

III. Verfahrenshinweise

1. Der Stadtrat Landsberg am Lech hat in der Sitzung vom 10.03.2004 und 21.04.2004 die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 21.04.2004 ortsüblich bekanntgemacht.
2. Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde durchgeführt.
3. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 09.08.2004 bis 08.09.2004 öffentlich ausgelegt.
4. Die Stadt Landsberg am Lech hat mit Beschluss des Stadtrates vom 22.09.2004 die Bebauungsplanänderung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Landsberg am Lech, den 08.11.2004

Lehmann
Oberbürgermeister

5. Die Bebauungsplanänderung wird gemäß § 10 Abs. 3 BauGB, § 1 Abs. 2 Nr. 3 BekV und § 39 der Geschäftsordnung des Stadtrates im Landsberger Tagblatt der Ausgabe vom 12.11.2004 mit Hinweis auf § 44 Abs. 3 und § 215 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird zu jedermanns Einsicht in der Stadtverwaltung Landsberg am Lech bereitgehalten.

Landsberg am Lech, den 11.11.2004

Lehmann
Oberbürgermeister

Bebauungsplan 5. Änderung



Maßstab

1 : 1000



West III A5

aufgestellt	Stadtbauamt Landsberg am Lech	Katharinenstraße 1 86899 Landsberg am Lech
geändert	07.07.2004 Stenzel	bearbeitet 16.03.2004 Stenzel
geändert		geprüft
geändert	Landsberg am Lech, den 07.07.2004	
Plannummer	3 105	Genzenmüller TOAR