

# Die Stadt Landsberg am Lech erlässt aufgrund

- der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.10.2004 (BGBl. I S. 2414)
- 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 04.08.1997 (GVBl. S. 434, ber. 1998 S. 270), zuletzt geändert am 07.08.2003 (GGBl. S. 497)
- 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 geänderten Bebauungsplan

## West III-A.6

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

### I. Festsetzungen durch Planzeichen und Text

#### 1.0 Art der baulichen Nutzung

- |    |  |
|----|--|
| WA | 1.1 Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO - Die Ausnahmen nach § 4 Abs.3 BauNVO sind nicht zulässig.  |
| MI | 1.2 Mischgebiet nach § 6 BauNVO - Die Nutzungen nach § 6 Abs.1 Nrn. 6, 7 und 8 BauNVO sowie die Ausnahme nach § 6 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig. |

#### 2.0 Maß der baulichen Nutzung

- z.B. ① 2.1 Zahl der Vollgeschosse zwingend
- z.B. 0,20 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. ① 2.3 Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß
- z.B. KS 0,25m 2.4 Kniestock als Höchstmaß in Meter (m)

#### 3.0 Bauweise und Baugrenzen

- 3.1 nur Einzelhäuser zulässig
- 3.2 nur Doppelhäuser zulässig
- 3.3 nur Reihenhäuser zulässig
- 3.4 Baugrenze

Nicht genehmigungspflichtige bauliche Anlagen dürfen auch nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden. Davon ausgenommen sind jedoch folgende Nebenanlagen:

1. Terrassen
2. Einfriedungen
3. Müllhäuschen
4. Gartengerätehäuschen, Gartenlauben, Pergolen und privat genutzte Gewächshäuser bis zu einer Nutzfläche von jeweils 6 m<sup>2</sup>. Die Bebauung eines Grundstückes mit den vorgenannten Nutzungen darf max. 10 m<sup>2</sup> betragen. Zu angrenzenden Verkehrsflächen ist ein Abstand von mind. 3 m einzuhalten. Zu allen Grundstücksgrenzen muss ein Abstand von mind. 1 m eingehalten werden. Der Zwischenraum muss hinterpflanzt werden.

- 3.5 überbaubare Fläche für Wintergarten (WG)/Pergola (PG)

#### 4.0 Verkehrsflächen

- 4.1 öffentliche Straßenverkehrsflächen mit Fahrbahn (F) Straßenbegleitgrün (IG) und Fußweg (Fw)/Radweg (Rw)
- 4.2 privater Gehweg
- 4.3 Privatweg Pkw/Fußgänger/Radfahrer
- 4.4 Straßenbegrenzungslinie
- 4.5 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

- 4.5 Sichtdreieck - Sichtbehinderungen mit einer Höhe von mehr als 80 cm sind unzulässig. Eine Ausnahme bilden einzelne hochstämmige Bäume.
- 4.7 Ein- und Ausfahrt

#### 5.0 Grünflächen

- 5.1 private Grünflächen
- 5.2 Erhaltung: Bäume
- 5.3 Rodung: Bäume
- 5.4 Anpflanzung: Bäume

AP	S4.1	acer platanoides Globosum	Kugel-Ahorn	Hochstamm, StU 16 - 18 cm
TC	S4.2	Tilia cordata Rancho	Winter-Linde Rancho	Hochstamm, StU 20 - 25 cm

- 5.5 Je 300 qm Baugrundstücksfläche ist bzw. sind mindestens ein ein hochwüchsiger Laub- oder zwei Obstbäume zu pflanzen und zu unterhalten. Als Heckenpflanzung sind nur Laubgehölze erlaubt.

- 5.6 Die Garageneinfahrten, Park- und Stellplätze sind als befestigte Vegetationsflächen (Schotterterrassen, Rasengittersteine, Pflasterterrassen) oder in durchlässigem Verbundpflaster auszuführen.

- 5.7 Kellergeschosse dürfen nicht durch Abgrabungen freigelegt werden. Ebenso sind grundsätzlich keine Anbischungen zulässig.

- 5.8 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.

- 5.9 Die Höhenlage der natürlichen Geländeoberfläche darf außerhalb der überbaubaren Flächen nicht geändert werden. Art. 10 BayBO bleibt unberührt.

#### 6.0 Garagen und Stellplätze

- 6.1 Umgrenzung von Flächen für Garagen und Stellplätze  
Diese baulichen Anlagen dürfen nur innerhalb der gekennzeichneten 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 darf nicht höher als 30 cm über dem äußeren Rand der angrenzenden Verkehrsfläche liegen (dem Eingang zugeordnet).

- 7.2 Erker sind nicht zulässig.

- 7.3 Der Giebel darf eine Breite von 12,0 m nicht überschreiten.

- 7.4 Außenwände sind als verputzte, gestrichene oder holzverschaltete Mauerflächen oder in Holzbauweise auszuführen. Auffallende, unruhige Putz- und Betonstrukturen sowie Fassadenverkleidungen aus Fasermaterialien oder Kunststoff sind unzulässig. Die Fassaden sind weiß oder in pastellfarbenen Tönen zu streichen.

- 7.5 Die Länge von Balkonen darf nicht mehr als 3 m je Reihen- bzw. Doppelhaus betragen.

- 7.6 Die Abstandsflächen vor Außenwänden von Gebäuden sind nach Art. 6 BayBO zu bemessen. Eine Verringerung der Abstandsflächentiefe nach Art. 7 Abs. 1 BayBO ist nicht zulässig.

#### 8.0 Dächer

- SD 8.1 Satteldächer
- z.B.35-38° 8.2 Dachneigung als Mindest- und Höchstneigung in Altgrad
- 8.3 Firstrichtung zwingend

- 8.4 Dachgauben dürfen zusammen gerechnet ein Drittel der Dachlänge nicht überschreiten. Die Gaube darf einzeln nicht breiter als 1,50 m ausgeführt werden. Gauben sind mit einem Satteldach zu erstellen. Vom Ortsgang ist ein Mindestabstand von 1,50 m einzuhalten.

- 8.5 Wiederkehren bzw. Zwerggiebel dürfen eine Breite von 40 v.H. der Gebäudelänge nicht überschreiten. Ihr First muss den des Hauptdaches mind. 50 cm unterschreiten.

- 8.6 Dachvorsprünge dürfen am Ortsgang max. 40 cm und an der Traufe max. 60 cm betragen.

- 8.7 Die Dächer sind mit naturrotten Dachziegeln oder optisch gleichartigen aber gleichfarbigen anderen Materialien zu decken.

- 8.8 Dacheinschnitte (sog. negative Dachgauben) sind unzulässig.

- 8.9 Für Garagendächer ist folgendes zu beachten:  
Ga 1 Flachdach  
Ga 2 Satteldach mit 30° Dachneigung  
Ga 3 Satteldach mit 40-45° Dachneigung und mind. 5 m Firsthöhe (sh. auch Ziffer 1.10.3)

#### 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 Schallschutz

- S1, S2, S3, S4 10.1 Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen - hier Schallschutzmaßnahmen

- 10.2 Im Bereich der mit S1 gekennzeichneten Flächen ist folgendes zu beachten: Die Grundrissorientierung ist grundsätzlich so vorzunehmen, dass an den Fassaden mit Sichtverbindung zur B 17 nur untergeordnete Räume, wie Küche, Bad, WC, Abstellräume, Treppenträume etc. angeordnet werden. Insbesondere Kinder-, Schlaf- und Wohnzimmer sind an den Westfassaden bzw. Fassaden ohne Sichtverbindung zur B 17 zu planen.

Sind dennoch, nach Abwägung aller Möglichkeiten, in den gekennzeichneten Bereichen Aufenthalts- oder Schlafräume erforderlich, müssen alle zugehörigen Außenbauteile nachweislich zum Schutz gegen von außen eindringenden Lärm nach der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" ausgebildet und so dimensioniert werden, dass die Grenzwerte für den Innengeräuschpegel nach VDI-Richtlinie 2719 (tagsüber 35 dB(A), nachts 25 dB(A)) eingehalten werden. Sind hier Fenster von Kinderzimmern und Schlafräumen mit Sichtverbindung zur B 17 für Belüftungszwecke notwendig, sind diese mit integrierten Lüftungsgeräten auszustatten.

- 10.3 Im Bereich der mit S2 gekennzeichneten Flächen ist folgendes zu beachten:

Es ist eine geschlossene Garagenzeile mit Satteldach bei einer Firsthöhe von mind. 5,0 m zwingend vorzusehen. Das senkrecht zu ermittelnde Maß wird hierbei von Oberkante Gehsteighinterkante des Hindenburgringes mit dem Schnittpunkt des obersten Firstziegels gemessen. Durchgänge (sh. nördlicher Teil der Garage) sind Schallschutzschleusen vorzusehen (versetzte Schallschutzwände).

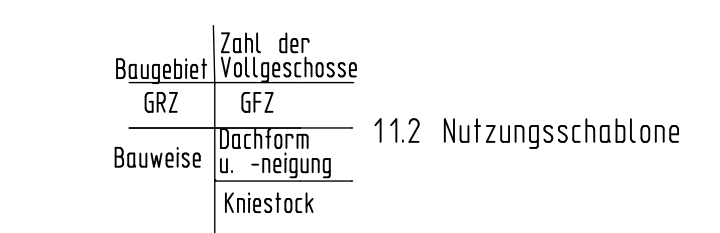
- 10.4 Im Bereich der mit S3 und S4 gekennzeichneten Flächen ist folgendes zu beachten:

Es ist eine 3 m hohe Schallschutzwand mit einem Flächengewicht von mind. 10 kg/m<sup>2</sup> vorzusehen. Die Ausführung hat mit 30 mm dicken Nut- und Federbrettern bzw. überlukkter Schalung zu erfolgen.

- 10.5 Im Bereich S4 ist entlang der Pflethenstraße eine transparente Ausführung (Plexiglas oder dgl.) zu wählen.

#### 11.0 sonstiges

- 11.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans



- 11.3 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

- z.B. + 12,00 11.4 Maßangabe in Meter

### II. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

- bestehende Grundstücksgrenze
- aufzuhebende Grundstücksgrenze
- vorgeschlagene Gebäude
- abzubrechende Gebäude
- Oberflurhydrant - vorhanden
- Elektrizität - Trafostation

### IV. Verfahrenshinweise

1. Der Stadtrat Landsberg am Lech hat in der Sitzung vom 23.11.2005 die Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Beschluss wurde am 10.02.2006 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wurde durchgeführt.
3. Der Entwurf der Bebauungsplan-Änderung wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 24.04.2006 bis 23.05.2006 öffentlich ausgelegt. Im gleichen Zeitraum wurden auch die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingeholt.
4. Die Stadt Landsberg am Lech hat mit Beschluss des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses vom 24.05.2006 die Bebauungsplan-Änderung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Landsberg am Lech, den 12.07.2006

Lehmann  
Oberbürgermeister

5. Die Bebauungsplan-Änderung wird gemäß § 10 Abs. 3 BauGB, § 1 Abs. 2 Nr. 3 BekV und § 39 der Geschäftsordnung des Stadtrates in Landsberger Tagblatt, Ausgabe vom 18.07.2006 mit Hinweis auf § 44 Abs. 3 und § 215 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Die Bebauungsplanänderung mit Begründung wird zu jedermanns Einsicht in der Stadtverwaltung Landsberg am Lech bereitgehalten.

Landsberg am Lech, den 14.07.2006

Lehmann  
Oberbürgermeister



MI	①
GRZ 0,35	GFZ 0,70
△	SD 35-38°
△	KS 0,25 m

WA 1	①
GRZ 0,35	GFZ 0,70
△	SD 35-38°
△	KS 0,25 m

WA 2	①
GRZ 0,35	GFZ 0,70
△	SD 35-38°
△	KS 0,25 m

WA 3	①
GRZ 0,30	GFZ 0,60
△	SD 35-38°
△	KS 0,25 m

WA 4	①
GRZ 0,20	GFZ 0,40
△	SD 30-39°
△	KS 0,25 m