

Die Stadt Landsberg am Lech erlässt aufgrund

- der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)

- 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 26.07.2006 (GVBl. S.405)

- des Art. 81 der Bayer. Bauordnung i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (BVBl. S. 588)

- 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 von Planverfasser Dipl. Ing. Christof Lampadius geänderten Bebauungsplan

West III-A.7

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

I. Festsetzung 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 2.1 Zahl der Vollgeschosse zwingend
- z.B. 0,52 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. 0,6 2.3 Geschößflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß
- z.B. FH 10m 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

- 3.1 nur Doppelhäuser zulässig

- 3.2 nur Reihenhäuser zulässig
- 3.3 Baugrenze
- Verfahrensfreie bauliche Anlagen dürfen auch nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden. Davon ausgenommen sind jedoch folgende Nebenanlagen:
1. Terrassen
 2. Einfriedungen
 3. Müllhäuschen
- 3.4 Umgrenzung der Flächen für Wintergärten (WG). Die Flächen der Außenwände und des Daches des Wintergartens müssen zu mindestens 80% aus verglasten Flächen bestehen. Das Dach muss eine Neigung von 7° aufweisen.

4.0 Verkehrsflächen

- 4.1 öffentliche Straßenverkehrsflächen: Unterteilung in Fahrbahn (F), Grünstreifen (G), Radweg (R) und Gehweg (GW)
- 4.2 öffentlicher Gehweg
- 4.3 Privatweg Pkw/Radfahrer/Fußgänger
- 4.4 Straßenbegrenzungslinie
- 4.5 Ein und Ausfahrt

5.0 Grünflächen

- 5.1 zu pflanzende Buche
- 5.2 Buchenhecke
- 5.3 Die Garageneinfahrten, Park- und Stellplätze sind als befestigte Vegetationsflächen (Schotterrasen, Rasengittersteine, Pflasterassen) oder in durchlässigem Verbundpflaster auszuführen.
- 5.4 Kellergeschosse im Sinne der Bayer. Bauordnung dürfen nicht durch Abgrabungen freigelegt werden. Ebenso sind grundsätzlich keine Anböschungen zulässig.
- 5.5 Lichtschächte und -höfe sind nur unmittelbar an der Kelleraußenwand bis zu einer Länge von max. 1/4 der jeweiligen Gebäudelänge bzw. -breite und in einer Tiefe von max. 1,50 m zulässig.
- 5.6 Die Höhenlage der natürlichen Geländeoberfläche darf ausserhalb der überbaubaren Flächen nicht geändert werden. Art. 10 BayBO bleibt unberührt.
- 5.7 Zu erhaltende Laubbäume - bei Fällung des Baumes ist eine Ersatzpflanzung mit einem Mindeststammumfang von 20-25cm vorzunehmen.

6.0 Garagen und Stellplätze

- 6.1 Umgrenzung von Flächen für Garagen(Ga), Carports (Ca), Stellplätze (ST), Fahrradboxen (Fr) und Müllboxen (M)
Diese baulichen Anlagen dürfen nur innerhalb der gekennzeichneten Flächen errichtet werden. Nebengebäude (NG) dürfen je Grundstück max. 6m² Grundfläche nicht überschreiten. Fahrrad und Müllboxen dürfen eine Wandhöhe von max. 1,50m im Sinne der Bayer. Bauordnung aufweisen.
- 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 Fahrbahnrand der öffentlichen Verkehrsfläche liegen (dem Eingang zugeordnet)
- 7.2 Erker sind nicht zulässig
- 7.3 Balkone sind nicht zulässig
- 7.4 Außenwände sind als verputzte, gestrichene oder holzverschallte Mauerflächen auszuführen. Auffallende, unruhige Putz- und Betonstrukturen sowie Fassadenverkleidungen aus Faserzement oder Kunststoff sind unzulässig.
- 7.5 Die Abstandsflächen vor Außenwänden von Gebäuden sind nach Art. 6 BayBO zu bemessen. Eine Verringerung der Abstandstiefe nach Art. 6 Abs.5 BayBO ist nicht zulässig.

8.0 Dächer

- 8.1 symmetrische Satteldächer
- z.B. 30-34° 8.2 Dachneigung in Altgrad als Mindest- und Höchstmaß
- 8.3 Hauptfirstrichtung zwingend
- 8.4 Dachvorsprünge dürfen am Ortgang max 40cm und an der Traufe max 60cm betragen.
- 8.5 Die Dächer sind mit dunkelgrauen Dachziegeln oder optisch gleichartigen oder gleichfarbigen anderen Materialien zu decken.
- 8.6 Dacheinschnitte (sog. negative Dachgauben) sind unzulässig.
- 8.7 Die Dächer von Garagen GA1 sind als extensiv begrünte Flachdächer auszuführen. GA2 als Kiespressdach.
- 8.8 Die Nebengebäude sind mit 7° steilen Pultdächern auszuführen. Der First muss dabei parallel zum Hauptgebäude verlaufen. Er muss an der Außenseite des Grundstücks liegen und darf eine Wandhöhe i.S. der BayBO von 2,6m nicht überschreiten. Die Eindeckung ist mit Titanzinkblech auszuführen.

9.0 Webeanlagen

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

10.0 Schallschutz

- 10.1 Im Bereich der mit S 1 bzw. S 2 gekennzeichneten Fassaden sind bei einer Nutzung als Schlaf- oder Kinderzimmer keine zum Lüften erforderlichen Fenster zulässig. Sind dennoch nach Abwägung aller Möglichkeiten für diese Nutzungen Fenster notwendig, sind diese mit schallgedämpften Belüftungseinrichtungen vorzusehen, die bei ausreichender Luftzufuhr die Einhaltung von Rauminnenpegeln L = 35/30 dB(A) tags/nachts gewährleisten. Alternativ können verglaste Loggien vorgesehen werden, wobei eine ausreichende Raumbelüftung bei gleichzeitig ausreichendem Schallschutz gewährleistet sein muss. Ein entsprechender Nachweis ist mit dem Antrag auf Baugenehmigung bzw. Antrag auf Genehmigungsfreistellung vorzulegen.
(Hinweis: Bei Überschreitung der Baugrenze sind die Bestimmungen der Baunutzungsverordnung i.V. mit der Bayer. Bauordnung zu beachten).
- 10.2 Außenbauteile von sonstigen Aufenthaltsräumen i.S. der Bayer. Bauordnung und Büroräume i.S. der Arbeitsstättenverordnung müssen im Bereich S 1 bzw. S 2 folgende resultierende Schalldämm-Maße R' w,res einhalten:
S 1 = Lärmpegelbereich (LPG) IV mind. 40 dB Aufenthaltsräume und 35 dB Büroräume
S 2 = Lärmpegelbereich (LPG) III mind. 35 dB Aufenthaltsräume und 30 dB Büroräume
- 10.3 Im Bereich S 3 ist eine Lärmschutzwand mit folgenden Mindestanforderungen herzustellen:
Höhe der Wand 3,0 m, fugendichte Ausführung mit Anschluss am Boden, bewertetes Schalldämm-Maß Rw mind. 10 dB(A), schallabsorbierende Oberfläche (Schallabsorption > 4 dB (A) auf der dem Garagenhof zugewandten Seite)

11.0 sonstiges

- 11.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- 11.2 Nutzungsschablone
- z.B. 12,00m 11.3 Maßangabe in Meter

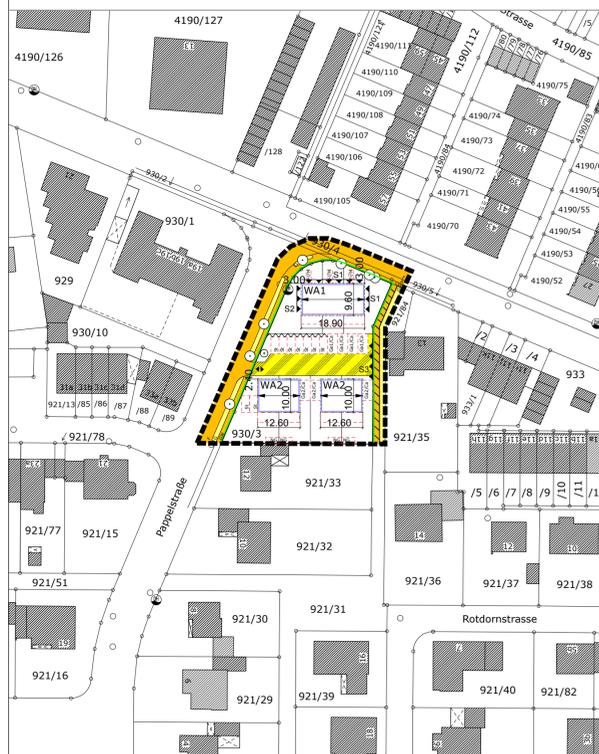
II. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

- bestehende Grundstücksgrenze
- Oberflurhydrant - vorhanden
- vorhandene Gebäude

Auf die schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros für Bauphysik hoon hils consult vom 29.05.2009 wird hingewiesen. Die Untersuchung ist entsprechend zu beachten.

III. Verfahrenshinweise

1. Der Stadtrat Landsberg a. Lech hat in der Sitzung vom 06.05.2009 die Änderung des Bebauungsplans nach § 13a BauGB beschlossen. Der Beschluss wurde am 02.06.2009 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstiger 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 12.06.2009 bis 13.07.2009 öffentlich ausgestellt. Im gleichen Zeitraum wurden auch die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingeholt.
4. Die Stadt Landsberg a. Lech hat mit Beschluss des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses vom 09.09.2009 die Bebauungsplan-Änderung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
Landsberg am Lech, den 15.09.2009
- Lehmann
Oberbürgermeister
5. Die Bebauungsplan-Änderung wird gemäß § 10 Abs. 3 BauGB, § 1 Abs. 2 Nr. 3 Bekv und § 39 der Geschäftsordnung des Stadtrates im Landsberger Tagblatt, Ausgabe vom 17.09.2009, mit Hinweis auf § 4 Abs. 3 und § 215 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Die Bebauungsplan-Änderung mit Begründung wird zu jedermanns Einsicht in der Stadtverwaltung Landsberg am Lech bereitgehalten.
Landsberg am Lech, den 15.09.2009
- Lehmann
Oberbürgermeister



WA 1	II
0,52	0,6
RH	SD 30-34°
	FH 10,0m

WA 2	II
0,52	0,6
D	SD 30-34°
	FH 10,0m