

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 Bauteilpläne und über die Darstellung des Planmaßstabes (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58/1991)

diesen vom Stadtbauamt Landsberg am Lech geänderten Bebauungsplan

West III-B

für die Grundstücke der Gemarkung Landsberg 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 Wandhöhe das oberste Vollgeschoss im Dachgeschoss zu liegen kommt.
- 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. 0,40 2.3 Geschosflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß

z.B. WH 4,50m 2.4 Wandhöhe im Sinne dieses Bebauungsplanes als Höchstmaß in Meter (m)

Als Wandhöhe gilt das senkrecht ermittelte Maß von Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses bis zum Schnittpunkt der Unterkante Sparren mit der Außenkante der Gebäudeumfassungsmauer. Bei Aufdachdämmung ist die Unterkante des Flugsparrens maßgebend!

z.B. FH 9,30m 2.5 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 Einzelhäuser mit max. zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig
Für Wohngebäude sind zudem mind. 400 m² Grundstücksfläche im Sinne von § 19 Abs. 3 BauNVO erforderlich.
Auch bei Nutzungsänderungen, durch die reine Wohngebäude geschaffen werden, muss je Wohnung eine Mindestgröße von 400 m² nachgewiesen werden.

- 3.2 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 und Pergolen bis zu einer Nutzfläche von insgesamt 6 m² sowie privat genutzte Gewächshäuser bis zu einer Nutzfläche von max. 12 m² unter Einhaltung eines Mindestabstandes von 5,0 m zur Straßengrenzungslinie (= Hinterkante Gehsteig) und mind. 1,0 m zur Grundstücksgrenze der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen.

Hinweis: Unter Gewächshäuser sind nicht Wintergärten zu verstehen.

4.0 Verkehrsflächen

- 4.1 öffentliche Straßenverkehrsflächen mit Fahrbahn (F) Straßenbegleitgrün (IG) und Fußweg (Fw)
- 4.2 öffentlicher Gehweg
- 4.3 Straßengrenzungslinie
- 4.4 Sichtdreieck - Sichtbehinderungen mit einer Höhe von mehr als 80 cm sind unzulässig. Eine Ausnahme bilden einzelne hochstämmige Bäume.



5.0 Grünflächen

- 5.1 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- 5.2 Erhaltung: Bäume
- 5.3 Anpflanzen: Bäume
- 5.4 Je 300 qm Baugrundstücksfläche ist bzw. sind mindestens ein ein hochwüchsiger Laub- oder zwei Obstbäume zu pflanzen und zu unterhalten. Als Heckenbepflanzung sind nur Laubgehölze erlaubt.
- 5.5 Die Garageneinfahrten, Park- und Stellplätze sind als befestigte Vegetationsflächen (Schotterterrassen, Rasengittersteine, Pflasterterrassen) oder in durchlässigem Verbundpflaster 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.
- 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

- 6.1 Umgrenzung von Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze: Diese baulichen Anlagen dürfen nur innerhalb der gekennzeichneten Flächen errichtet werden.
Hinweis: Gemäß Art. 7 Abs. 4 Satz 2 BayBO darf die Grenzbebauung eine Gesamtlänge der Außenwände von 8m je Grundstücksgrenze nicht überschreiten.
- 6.2 Stellplätze sind auch im Stauraum der Garagen zulässig.
- 6.3 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 Die Länge der Balkone darf an der Traufseite nicht mehr als 50 v.H. und an der Giebelseite nicht mehr als 75 v. H. der jeweiligen Wandlänge bzw. Wandbreite betragen.
- 7.4 Der Giebel darf eine Breite von 12,50 m nicht überschreiten.
- 7.5 Außenwände sind als verputzte, gestrichene oder holzverschalte 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.
- 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

- 8.1 Satteldächer
- 8.2 Dachneigung in Allgrad
- 8.3 Firstrichtung zwingend
- 8.4 Dachgauben sind nur in der 1. Dachgeschoß-Ebene zulässig. Sie 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 Widerkehren bzw. Zwerchgiebel dürfen eine Breite von 60 v.H. der Gebäudelänge nicht überschreiten. Ihr First muss den des Haupthauses mind. 100 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 naturraten Dachziegeln oder optisch gleichartigen aber gleichfarbigen anderen Materialien zu decken.
- 8.8 Dacheinschnitte (sog. negative Dachgauben) sind unzulässig.
- 8.9 Die Wohngebäude, Garagen und sonstigen Gebäude auf einem Baugrundstück sind mit gleicher Dachneigung auszuführen.

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 Geltungsbereiches des Bebauungsplans
- 10.2 Nutzungsschablone
- 10.3 Maßangabe in Meter
- 10.4 Für bestehende bauliche Anlagen (Gebäude, Garagen, Einfahrten, Einfriedungen etc.) besteht Bestandsschutz. Bei Änderungen bzw. Erneuerungen sind die Vorschriften dieser Satzung zu beachten.

II. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

- bestehende Grundstücksgrenze
- Oberflurhydrant - vorhanden
- vorhandene Gebäude
- vorhandene Überdachungen

IV. Verfahrenshinweise

1. Der Stadtrat Landsberg am Lech hat in der Sitzung vom 14.12.2005 die Änderung des Bebauungsplans nach § 13 BauGB beschlossen. Der Beschluss wurde am 10.02.2006 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Von der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wurde abgesehen.
3. Der Entwurf der Bebauungsplan-Änderung wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 18.02.2006 bis 16.03.2006 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 29.03.2006 die Bebauungsplan-Änderung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen



Landsberg am Lech, den 05.05.2006

Lehmann
Oberbürgermeister

5. Die Bebauungsplan-Änderung wird gemäß § 10 Abs. 3 BauGB, § 1 Abs. 2 Nr. 3 BekV und § 39 der Geschäftsordnung des Stadtrates im Landsberger Tagblatt, Ausgabe vom 10.05.2006 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 05.05.2006

Lehmann
Oberbürgermeister

			
Maßstab		1 : 1000	
<h3>3. Änderung Bebauungsplan West III-B.3</h3>			
aufgestellt	Stadtbauamt Landsberg am Lech	Katharinenstraße 1 86899 Landsberg am Lech	
geändert		bearbeitet	05.01.2006 Ganzenmüller
geändert		geprüft	
geändert		Landsberg am Lech, den 20.01.2006	
Plannummer	3113		Michter Baurätin z.A.