

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. 91 der Bayer. Bauordnung i.d.F. der Bekanntmachung vom 04.08.1997 (GVBl. S. 434, ber. 1998 S. 270), zuletzt geändert am 10.03.2006 (GVBl. S. 120)
- 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 Planinhaltes (PlanZy 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 Firsthöhe und einer steileren Dachneigung 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 Geschäftflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß

z.B. FH 9,25m 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 Einzelhäuser mit max. zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig
Für Wohnungen in Wohngebäuden sind zudem mind. 400 m² Grundstücksfläche im Sinne von § 19 Abs. 3 BauNVO erforderlich.

- 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 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 Straßenbegrenzungslinie (= Hinterkante Gehsteig) und mind. 1,0 m zur Grundstücksgrenze der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen.

Hinweis: Unter Gewächshäuser sind nicht Wintergärten zu verstehen.

3.5 Wintergärten sind außerhalb der überbaubaren Fläche im WA1 bis WA 3 als erdgeschossiger Anbau an das Wohngebäude bis zu einer Grundfläche von max. 12 m² zulässig. Die Tiefe des Wintergartens darf dabei max. 3 m betragen. Die Flächen der Außenwände und des Daches müssen zu mindestens 80 % aus verglasten Flächen bestehen.

4.0 Verkehrsflächen

- 4.1 öffentliche Straßenverkehrsflächen
- 4.2 öffentlicher Gehweg
- 4.3 Privatweg Pkw/Radfahrer/Fußgänger
- 4.4 Straßenbegrenzungslinie
- 4.5 mit Pkws befahrbare Fläche für Anwohner

5.0 Grünflächen

- 5.1 öffentliche Grünfläche
- 5.2 private Grünfläche
- 5.3 Erhaltung: Bäume
- 5.4 Umpflanzen: Bäume - die vorhandenen Bäume im Geltungsbereich sind an die neuen Standorten umzusetzen.
- 5.5 neuer Standort der umgesetzten Bäume (U)
- 5.6 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.
- 5.7 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen bestehend aus:

- 20 % Baumheister mit Bäumen 1. und 2. Ordnung:
- Feldahorn - Acer Campestre
 - Hainbuche - Carpinus betulus
 - Spitzahorn - Acer Platanoides
 - Stieleiche - Quercus robur
 - Traubenkirsche - Prunus padus
 - Vogelkirsche - Prunus avium
 - Fichte - Picea abies

80 % heimische Sträucher:
Hasel, Hartriegel, Heckenkirsche, Kratzbeere, Kätzchenweide, Liguster, Pfaffenhütchen, Steinweissel, Weißdorn, Schlehe, Wildrose und dgl.

Pflanzdichte:
- 1 Strauch je 2 m² Pflanzfläche
- 1 Baumheister je 25 m² Pflanzfläche

| | |
|----------|-----------|
| WA 1 | III (10) |
| GRZ 0,23 | GFZ 0,46 |
| E | SD 39-44° |
| FH | 9,25m |

| | |
|----------|-----------|
| WA 2 | III (10) |
| GRZ 0,25 | GFZ 0,50 |
| E | SD 39-44° |
| FH | 9,25m |

| | |
|----------|-----------|
| WA 3 | III (10) |
| GRZ 0,30 | GFZ 0,60 |
| D | SD 36-44° |
| FH | 9,25m |

| | |
|----------|----------|
| WA4 | III (10) |
| GRZ 0,35 | GFZ 0,70 |
| RH | SD 32° |
| FH | 8,0m |



- 5.8 Die Garageneinfahrten, Park- und Stellplätze sind als befestigte Vegetationsflächen (Schotterrasen, Rasengittersteine, Pflasterterrasen) oder in durchlässigem Verbundpflaster auszuführen.
- 5.9 Kellergeschosse dürfen nicht durch Abgrabungen freigelegt werden. Ebenso sind grundsätzlich keine Anböschungen zulässig.
- 5.10 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.
- 5.11 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.
- 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 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 Die längere Gebäudeseite muss parallel zur Firstrichtung verlaufen. Reihen- und Doppelhäuser sind hier zusammen als ein Gebäude zu sehen.
- 7.5 Die Tiefe bzw. Breite der Wohngebäude darf max. betragen:
 - 11,50 m im WA 1 und WA 3
 - 8,50 m im WA 2
 - 13,50 m im WA 4
- 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.
- 7.7 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 symmetrische Satteldächer
- z.B. 39-44° 8.2 Dachneigung in Altgrad als Mindest- und Höchstmaß
Als Ausnahme kann für erdgeschossige Anbauten eine Dachneigung von 28° zugelassen werden.
- z.B. 32° 8.3 Dachneigung in Altgrad zwingend
- 8.4 Hauptfirstrichtung zwingend
- 8.5 Für Dachgauben ist folgendes zu beachten:
 - 8.5.1 Im WA 1 bis 3 dürfen Dachgauben zusammen gerechnet ein Drittel der Dachlänge nicht überschreiten. Die Gaube darf dabei einzeln nicht breiter als 1,75 m ausgeführt werden. Vom Ortgang ist ein Mindestabstand von 1,50 m einzuhalten. Gauben sind nur in der 1. Dachgeschoß-Ebene zulässig.
 - 8.5.2 Im WA 4 ist auf der Südseite eine Gaube mit einer Breite von 3,40 m und einer Dachneigung von 28° zulässig. Vom First ist ein Abstand von mind. 1 m einzuhalten (der Abstand ist in der Senkrechten zu messen).
- 8.6 Widerkehren bzw. Zwerchgiebel dürfen eine Breite von 60 v.H. der Gebäudelänge nicht überschreiten. Ihr First muss den des Haupthauses mind. 100 cm unterschreiten.
- 8.7 Dachvorsprünge dürfen am Ortgang max. 40 cm und an der Traufe max. 60 cm betragen.
- 8.8 Die Dächer sind mit naturrotten bzw. dunkelgrauen Dachziegeln oder optisch gleichartigen aber gleichfarbigen anderen Materialien zu decken.
- 8.9 Dacheinschnitte (sog. negative Dachgauben) sind unzulässig.
- 8.10 Die Dächer von Garagen sind mit 25° steilen Satteldächern bzw. Flachdächern auszuführen. Bei Ausführung als Flachdach ist eine extensive Dachegrünung vorzusehen. Satteldächer sind mit gleichem Material und gleicher Farbe wie das Wohngebäude zu decken.

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
- z.B. $\pm 12,00$ 10.3 Maßangabe in Meter
- 10.4 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

II. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

- bestehende Grundstücksgrenze
- aufzuhebende Grundstücksgrenze
- Oberflurhydrant - vorhanden
- vorhandene Gebäude
- Höhenlinien mit Maßangaben in Meter über Normal Null
- 20-/1-kV-Kabelleitung der LEW

IV. Verfahrenshinweise

1. Der Stadtrat Landsberg am Lech hat in der Sitzung vom 20.09.2006 die Änderung des Bebauungsplans nach § 13 BauGB beschlossen. Der Beschluss wurde am 28.10.2006 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 02.01.2007 bis 01.02.2007 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 Unterausschusses vom 28.02.2007 die Bebauungsplan-Änderung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen

Landsberg am Lech, den 09.05.2007

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 10.05.2007 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 09.05.2007

Lehmann
Oberbürgermeister

| | | | |
|---|-------------------------------|---|-------------------------|
| | | | |
| Maßstab | 1 : 1000 | | |
| 4. Änderung Bebauungsplan West III-B.4 | | | |
| aufgestellt | Stadtbauamt Landsberg am Lech | Katharinenstraße 1 86899 Landsberg am Lech | |
| geändert | 18.12.2006 Ganzenmüller | bearbeitet | 31.10.2006 Ganzenmüller |
| geändert | | geprüft | |
| geändert | | Landsberg am Lech, den 31.10.2006 | |
| Plannummer | 3114 | Michter Baurätin z.A. | |