

Die Festsetzung der Art der Baubauform wird durch den Bebauungsplan Landsberg West III/E durch die Bebauungspläne Landsberg West III/E und III/F, rechtsverbindlich nach 18d Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauNVO in Verb. mit § 1 Abs. 1 BauNVO werden folgende Festsetzungen und Aussagen von der Zulassung ausgenommen, die diesen sowie:

a) Verordnungen, Spielregeln oder ähnliche Bestimmungen, die wesentlich oder überwiegend über die Aufstellung von Spielgeräten mit oder ohne Geräuschschutzwand dienen sowie

b) Verkauf-, Vorfahr- oder Gesellschaftsregeln, deren wesentlicher oder überwiegend charakteristisch auf den Verkauf von Artikeln, auf Darstellungen oder auf Handlungen mit wesentlicher Charakter ausgerichtet ist.

BEBAUUNGSPLAN LANDSBERG WEST III/F

Die Stadt Landsberg am Lech erläßt aufgrund der §§ 9 und 10 des Bundesgesetzes (BauN) i.d. Fassung vom 10.08.1974, zuletzt geändert am 6.7.79 (BRG), i. S. 949) des Art. 23 der Grundgesetz für den Freistaat Bayern (GG) i.d. zuletzt geänderten Fassung vom 08.08.79 (BRG), i. S. 223) des Art. 137 der Bayer. Verfassung (BayVerf.) i.d. Fassung vom 01.03.1974 - zuletzt geändert am 04.7.77 (BRG), i. S. 151) - der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i.d. Fassung vom 15.09.1977 - der Verordnung über Festsetzung im Bebauungsplan (BauNPl) i.d. Fassung vom 22.06.1961 - der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Plan-IO) vom 09.03.61 diesen von der Ortsplanungsbüro für Oberbayern gefertigten Bebauungsplan für die Stadt Landsberg West III/F in der Fassung vom 04.03.1991, als 18d Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauNVO

1. ALLGEMEINE FESTSETZUNGEN

A. FESTSETZUNGEN

1. Bauliche Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Abgrenzung
- Baugrenze
- Straßengrenzlinie
- mit Geh-, Fahr- und Leitungsleitungen zu Grundstück der öffentlichen Stadtverwaltung (z.B. Grünflächen, Verkehrsflächen) (S. 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)
- Mafahrerzone (verkehrsberuhigte Zone)
- Fläche für Stellplätze
- GA Standort für Garage
- Gemeindefachfläche
- WA allgemeines Wohngebiet
- GE Gewerbegebiet
- (1) Zahl der Vollgeschosse zwingend
- (II) Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- (SD) Satteldach

II. SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

1) Das Gebiet westlich der Plataneallee und nördlich der S-Strasse wird als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

2) Das Gebiet östl. d. S-Strasse wird als Gewerbegebiet gem. § 6 BauNVO festgesetzt. (Anm.: Ausweisung von Gewerbegebiet zu anderen Bereichen u. Einrichtungen dürfen an der Grenze zum öffentl. Wohngebiet u. die Planungsgrenze nicht über 60 (60) m lagern u. 45 (45) m nicht überschreiten.)

3) Für das bestehende Schulland östlich der Plataneallee wird eine Gemeindefachfläche festgesetzt.

2. Maß der baulichen Nutzung

Die Höchstwerte des § 17 Abs. 1 BauNVO dürfen nicht überschritten werden.

3. Garagen, Stellplätze

1) Die Garagen der ein- bis dreigeschossigen Einfamilienhäuser dürfen nur innerhalb der überbauten Flächen festgesetzt werden und mit "GA" gekennzeichnete Stellen errichtet werden.

2) Die Garagen der dreigeschossigen Wohngebäude entlang der Abgrenzung sind als Tiefgaragen zu errichten. Diese können entweder unterhalb der überbauten Flächen oder unterhalb der privaten Grünflächen auszubilden, die mit Geh- und Fahrtricht belasteten Flächen angeordnet werden.

Die Oberseite der Tiefgaragen muß mindestens 40 cm unter der natürlichen Geländeoberfläche liegen.

3) Stellplätze sind auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen anzulegen.

4) Die Stellplätze im Gewerbegebiet dürfen maximal 5 m Länge erhalten. Die einzelnen Stellplätze sind durch mindestens 1,0 m breite, getrennt gestrichelte Grünflächen voneinander zu trennen.

4. Bauweise

1) Die Oberseite der Rohdecke über den Kellerbereich darf höchstens 20 cm über der natürlichen Geländeoberfläche liegen.

2) Die Wohnfläche der natürlichen Geländeoberfläche darf innerhalb der überbauten Flächen nicht geändert werden. Art. 10 BauNVO unberührt.

3) Die Dachflächen nach der Bayer. Bauordnung werden durch diesen Bebauungsplan nicht verändert.

4. Außenwände

Außenwände sind als verputzte, getrichene oder halbröhrenförmige Mauerflächen auszuführen. Stahlfäden, unabh. Putzstrukturen sind unzulässig.

Ortsfreie Mauerflächen als Fassadenverkleidungen aus Alu-blech, Metall oder Kunststoff sind unzulässig.

Darüber gilt für Glasbauten am Wand, die von öffentlichen Verkehrsflächen aus sichtbar sind:

Die Putzflächen sind weiß zu streichen, die Mauerflächen braun bis dunkelbraun, jedoch nicht schwarz. Abweichungen bedürfen nach Art. 38 Abs. 1 BauNVO der Zustimmung der Stadt.

Alle Seiten eines Gebäudes sind grundsätzlich mit der gleichen Farbe zu streichen.

6. Freiflächengestaltung

1) Begrünungen

Kellergründungs dürfen nicht durch Begrünungen freigesetzt werden. Ebenso sind keine auffällige Bauschürzen zulässig.

2) Garagenanfakten

Garagenanfakten dürfen pro Grundstück maximal 5 m breit sein. Treppen, zwei Garagen an der Grundstücksgrenze zulässig, in 1/2 zwischen den Einfahrten ein Pfadstreifen anzuordnen.

3) Einfriedigungen

Das Grundstück ist mit einem Mauerwerk einzufrieden. Der Mauer darf nicht höher als 1,20 m sein. Die Ausführung ist mit ungeschliffenen Fliesen bis 10 cm zu erfolgen. Einlang von öffentlichen Straßen und Wegen ist diese Grundstücksgrenze als Abschluss für die Einfriedigung mit einer niedrigen Luchsecke aus Ziegeln, Steinblöcken oder dergl. zu versehen und gleichzeitig mit der Längsfläche der vorhandenen Straße auszuführen.

4) Pergolen

Pergolen aus Holz sind zulässig, sie dürfen jedoch nicht überbaut werden.

5) Bauliche Anlagen, die nicht genehmigungspflichtig sind, dürfen nur innerhalb der Baugrenze errichtet werden.

7. Sanitär für Metallabfälle

1) Die Metallabfälle für die Wohngebäude, welche in dem Gebiet zwischen Abwasserte, Plataneallee und S-Strasse liegen, sind grundsätzlich in der Gebäude unterzubringen.

2) Bei den Wohngebäuden zwischen S-Strasse und S-Strasse sind die Metallabfälle in der Nähe der Straßenverkehrsfläche in Wäldchen unterzubringen, die gestalterisch in die Landschaft einzuordnen sind.

III. VERFAHRENSWEISUNG

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde mit Begründung gemäß § 2 Abs. 4 BauNVO vom 15.09.1990 bis 15.10.1990 öffentlich ausgestellt.

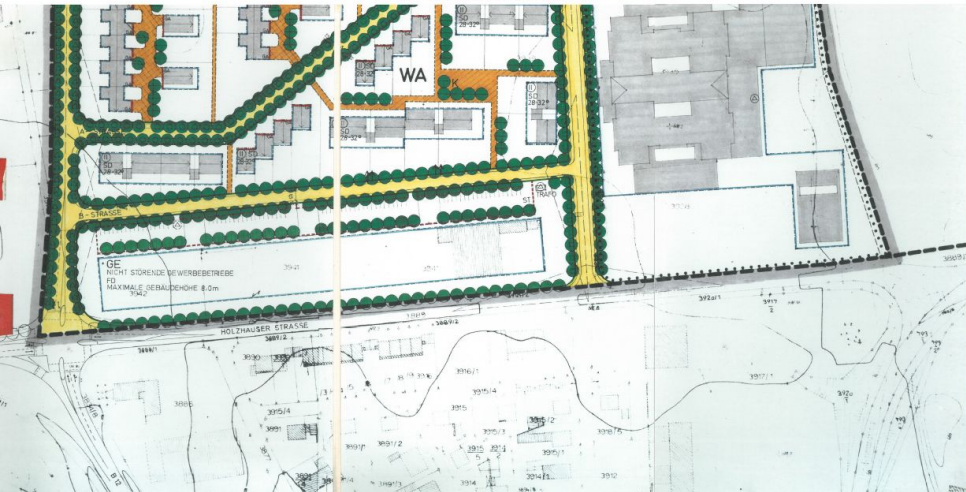
Landsberg am Lech, den 04.02.1991
 Hans-Joachim Landsberg
 Oberbürgermeister

Die Stadt Landsberg am Lech hat mit Beschluß des Stadtrates vom 02.02.1991 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauNVO als Satzung beschlossen.

Landsberg am Lech, den 02.02.1991
 Hans-Joachim Landsberg
 Oberbürgermeister

Die Referenz zum Bebauungsplan mit 85 gemäß § 10 BauNVO
 München, den 27.02.93
 Dr. Dr. Hans-Joachim Landsberg
 Oberbürgermeister

Landsberg am Lech, den 26.2.93
 Hans-Joachim Landsberg
 Oberbürgermeister



9. geschlossene Bauweise

28°-32°
 Dachneigung

— Sichtdreieck

— Tafelfestigkeit

— Einfahrten zu Garagen, zwingend

— Pfanzonierung

— Kinderspielfläche

2. Festsetzungen zur Begrünung:

Pflanzgebiet für Bäume (Stärke § 8)

- Acer plantanosid - Solitärform Großblüme I, Hochstamme über 15 m Höhe St.L. 20/25 cm
- Acer pseudoplatanosid - Bergahorn Großblüme I, Hochstamme über 10 m Höhe St.L. 20/25 cm
- Tilia cordata - Linden Großblüme I, Hochstamme über 15 m Höhe St.L. 20/25 cm
- Absolutlypseudotsugam - Buchenholz Großblüme I, Hochstamme über 15 m Höhe St.L. 20/25 cm
- Platane acerifolia - Platanen Großblüme I, Hochstamme über 15 m Höhe St.L. 20/25 cm
- Prunus avium - Vogelkirsche
- Sorbus aria - Mehlrose
- Lockere, gruppenartige Bepflanzung

B. HINWEISE

- Bestehende Grundstücksgrenzen
- vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
- Höhenlinien
- vorgeschlagene Gebäude
- vorhandene Gebäude
- Straßenquerschnitt mit Maßstab

5. Gestaltung von Haupt- und Nebengebäuden

1. An- und Nebengebäuden

An- und Nebengebäude müssen in Gestaltung, Material und Farbgebung an die Hauptgebäude angepaßt werden. Bei den eingeschossigen Nebengebäuden sind An- und Nebengebäude unter dem abgegrenzten Dach des Hauptgebäudes einzuarbeiten.

2. Dächer

Hauptgebäude sind mit Satteldächern mit einer abgeflügelt gleichen Dachneigung von 28° - 32° und in der Mitte liegendem First zu versehen.

3. Die Dächer der dreigeschossigen Wohngebäude in geschlossener Bauweise westlich der Plataneallee nördliche und westlich der S-Strasse sind in ungeschliffener Holzoptik von 28/30° auszuführen. Über den in der Planzeichnung festgesetzten Bereichen muß die Dicke der Dachfläche einseitig 1,0 m über der Oberseite des fertigen Wohngebäudes liegen. Der traufseitige Dachüberstand vor dem Baufirst muß einseitig 60 cm betragen, die Firsthöhe darf höchstens 10,0 m betragen.

4. An- und Nebengebäude, die bei den zwei- und dreigeschossigen Wohngebäuden nicht in das abgegrenzte Dach einbezogen werden können, sind mit einem Satteldach oder Pultdach, das die gleiche Neigung wie das Dach des Hauptgebäudes haben muß, zu versehen.

5. Traufhöhe, Kniestock

Kniestöcke bei zwei- und dreigeschossigen Gebäuden dürfen nicht höher als 2,0 m sein. Die Höhe des Kniestocks ist an der Außenwand von der Oberseite des Gebäudes 0,5 m unterhalb des Sparrens zu messen.

6. Dachflächen, Dachaufbauten

Bei Hauptgebäuden darf der Dachüberstand in der Traufe maximal 60 cm, im Giebel maximal 40 cm betragen. Die Dächer sind mit naturigen Ziegeln oder gleichwertigen anderen Materialien zu decken. Dachgauben dürfen zusammenzurechnen ein Fünftel der Dachfläche nicht überschreiten. Als Dachgaube gilt der Abstand der beiden Giebelwände des Hauptgebäudes, des Anbaus, Loggen oder unterkuppelten Oberbaus. Art. 18 Abs. 3 BauNVO bleibt unberücksichtigt. Dachantennen, Fernsehantennen, Überstrahler usw. sind in Funktion der Dachdeckung anzupassen.

5.8. Einordnung

1) Zu pfanzende Bäume

Bis spätestens zur Bauvollendung bzw. Fertigstellung der Straßenräume und Platzfestlegungen sind die in der Planzeichnung aufgeführten Bäume zu pflanzen. Die in Plan angegebenen Standorte können bis zu 3 m verschoben werden.

2) Zu 100 m Grundstücksfläche ist mindestens ein hochwertiger Laubbau zu pflanzen und zu unterhalten.

3) Die Parkplätze an der Renaiance und südlich der S-Strasse im Gewerbegebiet sind wie in der Planzeichnung angegeben mit Bäumen zu bepflanzen.

5.9. Sichtdreiecke

Innerhalb der in der Planzeichnung dargestellten Sichtdreiecke sind Sichtbehinderungen mit einer Höhe von mehr als 1,00 m über der Oberseite des fertigen Wohngebäudes nicht zulässig. Eine Ausnahme bilden extreme hochwachsende Bäume.

5.10. Herabhalten

Für Nebengebäude ist die Landsberger Außenbauverordnung in der jeweils gültigen Fassung hinsichtlich der Bestimmungen für reine Wohngebiete anzuwenden.

5.11. Elektrizitäts- und Fernwärmeführungen

Sanftliche Leitungen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans sind unterirdisch zu verlegen. Die Abkürzungsleitungen sind in dem Baugrundstück zu verlegen, daß die in der Planzeichnung festgesetzten Standorte befinden.

5.12. Außenanlagen

Die Ausführung von Einzelanlagen ist nicht erlaubt, es besteht ein Anspruch auf eine zentrale Anlage. Die Abkürzungsleitungen sind in dem Baugrundstück zu verlegen und in der Planzeichnung festgesetzt. Die Installation ist dementsprechend von Kellergründungs auszuführen.

5.13. Fernwärmeleitungen

Fernwärmeleitungen sind als 400 mm einzuzeichnen. Öffentliche Fernwärmeleitungen gelten auch als Fernwärmeleitungen.

Entwurfsplan Landsberg West III/F

Die von der Regierung von Oberbayern im Genehmigungsverfahren vom 04.03.1991 erteilte Erlaubnis ist von dem Genehmigungsverfahren nach § 10 BauNVO unberührt.

Landsberg, den 14.01.91
 Hans-Joachim Landsberg
 Oberbürgermeister

M 1:1000

**LANDSBERG AM LECH
 BEBAUUNGSPLAN
 LANDSBERG WEST III/D**

ORTSPLANUNGSGEMEINSCHAFT FÜR OBERBAYERN

MÜNCHEN 15.7.90
 GEANDERT 04.02.91

Hans-Joachim Landsberg
 SCHEERM BAUDIREKTOR
 ENTWURF IMMOBIL. OOR