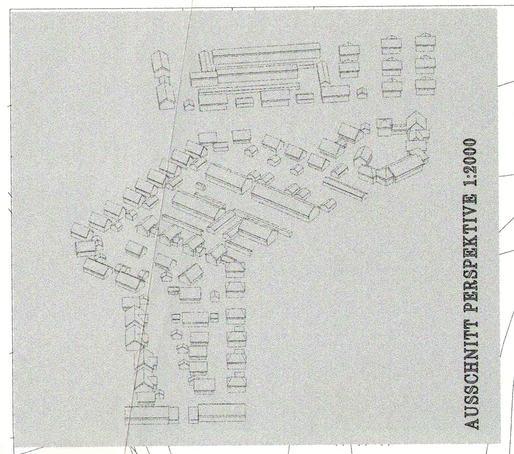


später er Anschluß an West III C

Birkenstraße

Birkenstraße

Rathausstraße

Rathausstraße

Erlenstr.

Kastanienstr.

Rotbuchenstr.

Holzhauser Straße

Breslauer Str. (St. 2054)

Römerstr.

Vorderkreuzstraße

Bgm.-Dr.-Hartmann-Str.

Ulmenstr.

Ahornallee

Mozartallee

Poppe-Ruger-Meyer-Str.

Mühlbergstr.

Vogelkirschenstr.

WA1 | III(II)
0,25 | (0,50)
E | SD 39-45°
KS 0,5 m
WH 3,5 m
FH 8,6 m

WA2 | II
0,25 | (0,50)
E | WD 39°/52°
KS 0,2m

WA3 | II
0,40 | (0,80)
RH | SD 36°
MB 6,0m
KS 0,2m

WA4 | III(II)
0,30 | (0,60)
D | SD 39°
KS 0,5 m
WH 3,9 m
FH 9,0m

WA5 | III(II)
0,25 | (0,50)
E | SD 50°
KS 0,3 m
WH 3,3m
FH 8,8m

WA6 | III
0,40 | (1,00)
RH | -
WH 9,0m
FH 14,0m

WA7 | II
0,25 | (0,50)
E | SD 30-33°
KS 0,2 m

WA8 | II
0,45 | (0,90)
RH | PD 11°
FH 8,5 m
MB 9,0m

WA9 | II
0,30 | (0,60)
D | SD 30-33°
KS 0,2 m
FH 9,0 m

bestehende Kreuzung - sh. Bebauungsplan West III-D

Die Stadt Landsberg am Lech erlässt aufgrund

- der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt berichtigt am 16.01.1998 (BGBl. I S. 137)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl.S.796)
- des Art. 91 der Bayer. Bauordnung i.d.F. der Bekanntmachung vom 24.07.1998 (GVBl. S. 439)
- 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 gefertigten Bebauungsplan

WEST III G

für die Grundstücke im nebenstehenden Geltungsbereich als Satzung.

Der beiliegende Grünordnungsplan ist Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

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) — 2.1 Zahl der Vollgeschosse zwingend

z.B. II (III) — 2.2 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß - *Die Klammerangabe ist als Hinweis zu werten, daß durch die Festsetzung einer max. Wandhöhe und Firsthöhe das oberste Vollgeschoß im Dachgeschoß zu liegen kommt.*

z.B. 0,30 — 2.3 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. (0,60) — 2.4 Geschoßflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß

z.B. MB 6,00m — 2.5 Breite eines Reihenhausgrundstückes (sh. WA3 und WA8) als Mindestmaß in Meter (m)

z.B. WH 6,10m — 2.6 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.

z.B. FH11,30m — 2.7 Firsthöhe als Höchstmaß in Meter (m)
Als Firsthöhe gilt das senkrecht ermittelte Maß von Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschoßes bis zum obersten Firstpunkt des Firstziegels.

3.0 Bauweise und Baugrenzen

E — 3.1 nur Einzelhäuser - mit jeweils max. 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude - zulässig

D — 3.2 nur Doppelhäuser zulässig

RH — 3.3 nur Reihenhäuser zulässig

3.4 Baulinie

3.5 Baugrenze

3.6 Nicht genehmigungspflichtige bauliche Anlagen dürfen auch nur innerhalb der überbaubaren bzw. der mit "NG" bezeichneten Flächen errichtet werden. Davon ausgenommen sind folgende Nebenanlagen:
a) Terrassen
b) Einfriedungen
c) Müllhäuschen
d) 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 bzw. Grünstreifen bzw. Wohnstraße).

Laut Hr. Gantzenmüller müssen auch Garten gerätehäuschen einen Abstand von 5m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten (Müllhäuschen)

4.0 Verkehrsflächen

4.1 öffentliche Straßenverkehrsfläche mit Rad- und Fußweg (RF), Straßenbegleitgrün (G) und Fahrbahn (F)

4.2 öffentlicher Rad- und Fußweg

z.B. — 4.3 befahrbarer öffentlicher Wohnweg (verkehrsberuhigter Bereich) mit Straßenbegleitgrün, Längsparkstand und Maßangabe in Meter (m)

4.4 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - hier öffentliche Parkfläche

4.5 Privatweg

4.6 Privatweg mit Schotterrasenstreifen

4.7 Straßenbegrenzungslinie

4.8 Sichtdreieck - Sichtbehinderungen mit einer Höhe von mehr als 80 cm sind unzulässig. Eine Ausnahme bilden einzelne hochstämmige Bäume.

5.0 Versorgungsanlagen

5.1 Oberflurhydrant neu

5.2 Flächen für Wertstoffcontainer

6.0 Grünflächen

6.1 öffentliche Grünflächen, Zweckbestimmungen:

6.1.1 Umgrenzung von Flächen für Kinderspielplatz

6.1.2 Parkanlage

6.2 private Grünflächen

6.3 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur u. Landschaft - Ausgleichsflächen

6.4 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur u. Landschaft

6.5 Anpflanzen: Bäume

6.6 Anpflanzen: Sträucher

6.7 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

6.8 Erhaltung: Bäume

6.9 Erhaltung: Sträucher

6.10 Die Garageneinfahrten, Park- und Stellplätze sind als befestigte Vegetationsflächen (Schotterrasen, Rasengittersteine, Pflasterrasen) oder in durchlässigem Verbundpflaster auszuführen.

6.11 Kellergeschosse dürfen nicht durch Abgrabungen freigelegt werden. Ebenso sind grundsätzlich keine Anböschungungen bzw. Aufschüttungen zulässig.

6.12 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.

Hinweis: Sichtschutzzäune und Terrassentrennwände zwischen Doppelhäusern und Reihenhäusern dürfen gemäß Art.63 Abs.1, Nr. 6c BayBO 1998 bis zu einer Höhe von 2m und einer Tiefe von 4m genehmigungsfrei errichtet werden.

6.13 Die Höhenlage der natürlichen Geländeoberfläche darf ausserhalb der überbaubaren Flächen grundsätzlich nicht geändert werden. Auffüllungen sind im Bereich von Geländemulden bis auf Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche zulässig. Art. 10 der Bayer. Bauordnung bleibt unberührt.

Weitere und detaillierte Festsetzungen zur Grünordnung sh. Grünordnungsplan West III G

7.0 Garagen, Stellplätze und Nebengebäude

Ga/St/NG — 7.1 Umgrenzung von Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebengebäuden i.S. von Art. 7 Abs. 4 BayBO
Diese baulichen Anlagen dürfen nur innerhalb der im Plan gekennzeichneten Flächen errichtet werden.
Ausgenommen davon sind die nach den Stellplatzrichtlinien (sh. Ziff. 7.3) zulässigen Stellplätze in den Staurräumen der Garagen.

7.2 Automatische Garagen im Sinne der Garagenverordnung sind nicht zulässig.

7.3 Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze bestimmt sich nach den Stellplatzrichtlinien der Stadt Landsberg a. Lech in der jeweils gültigen Fassung.

8.0 Gebäude

8.1 Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens darf nicht höher als 20 cm über dem äußeren Fahrbahnrand der öffentlichen Verkehrsfläche liegen (dem Eingang zugeordnet).

8.2 Die Geschoßhöhe darf 2,80 m nicht überschreiten.

8.3 Erker sind nicht zulässig.

8.4 Die Länge der Balkone darf bei Reihen- und Doppelhäusern nicht mehr als 75 v. H. und bei Einzelhäusern nicht mehr als 50 v. H. der jeweiligen Wandbreite bzw. -länge betragen.

8.5 Die längere Gebäudeseite muß parallel zur Firstrichtung verlaufen. Reihen- und Doppelhäuser sind hier zusammen als ein Gebäude zu sehen.

8.6 Die Tiefe bzw. Breite der Wohngebäude darf max. betragen:
- 9 m im WA5
- 10 m im WA1, WA2, WA7, WA8 und WA9
- 12 m im WA3
- 14 m im WA4

9.0 Dächer

SD — 9.01 symetrisches Satteldach

PD — 9.02 Pultdach

GD — 9.03 Gründach - Ausführung als extensiv gegrüntes Flachdach

z.B.35-38° — 9.04 Dachneigung in Altgrad als Mindest- und Höchstmaß

WD 39°/52° — 9.05 Walmdach mit Dachneigung Längsseite/Breitseite zwingend

9.06 Die Sattel- und Walmdächer sind mit naturroten Dachziegeln oder optisch gleichartigen aber gleichfarbigen anderen Materialien zu decken.
Für die Pultdächer ist eine Blechdacheindeckung aus Titan-Zink naturgrau oder optisch gleichartigen aber gleichfarbigen Materialien zu verwenden.

9.07 Dachgauben dürfen zusammengerechnet 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 Ortgang ist ein Mindestabstand von 1,50 m einzuhalten.

z.B. KS 0,5m — 9.08 Kniestock als Höchstmaß - Als Kniestock gilt das Maß von Oberkante Rohdecke des obersten Geschosses bis zum Schnittpunkt der UK-Sparren mit der Außenkante der Gebäudeumfassungswand.

9.09 Dachvorsprünge dürfen am Ortgang max. 40 cm und an der Traufe max. 60 cm betragen. Am Pultdachfirst darf der Dachvorsprung max. 120 cm betragen.

9.10 Dacheinschnitte (negative Dachgauben) sind unzulässig.

9.11 Firstrichtung

9.12 Für Garagendächer gelten ergänzend folgende Festsetzungen:
a) Dachform Satteldach bzw. Gründach (sh. Plan)
b) Dachneigung wie Wohngebäude - Ausnahme bei freistehenden Garagen darf die Dachneigung um max. 10° verringert werden.

9.13 Werden zwei oder mehr Gebäude an einer gemeinsamen Grundstücksgrenze zusammengebaut, so sind sie in gleicher Dachneigung und -form auszuführen.

9.14 Die mit "NG" bezeichneten Nebengebäude (sh. Ziff. 7.1) sind wie folgt auszuführen:
a) Dachform Pultdach
b) Dachneigung 11°
c) Dacheindeckung Blechdach oder extensive Dachbegrünung;
d) First zum Hauptgebäude gerichtet;

10.0 Werbeanlagen

10.1 Für Werbeanlagen ist die Satzung der Stadt Landsberg a.Lech über Außenwerbung in der jeweils gültigen Fassung hinsichtlich der Bestimmungen für Wohngebiete anzuwenden.

10.2 Warenautomaten sind in Vorgärten und an Einfriedungen unzulässig.

11.0 Elektrizitäts- und Fernmeldeleitungen

Sämtliche Leitungen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind unterirdisch zu verlegen. Die Kabelverteilerschränke dürfen sich nicht im Bereich von Sichtdreiecken befinden. Sie sind in den Baugrundstücken so anzuordnen, daß sie die Straßenbegrenzungslinie nicht überschreiten.

12.0 sonstiges

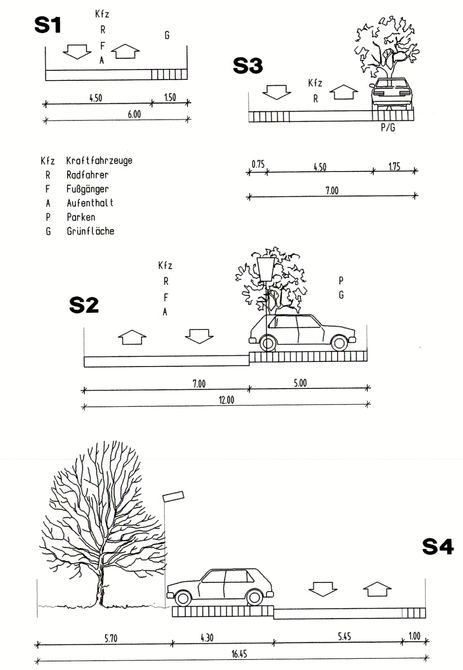
12.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

12.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Baugebiet | Zahl der Vollgeschosse
GRZ | GFZ — 12.3 Nutzungsschablone
Bauweise | Dachform u. -neigung
Wandhöhe
Firsthöhe
Kniestock
Mindestbreite

z.B. 12.00 — 12.4 Maßangabe in Meter

12.5 Regelquerschnitte im Maßstab 1:150



II. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

vorgeschlagene Grundstücksgrenze

bestehende Grundstücksgrenze

aufzuhebende Grundstücksgrenze

602 Höhenlinien mit Höhenangabe (m) über Normalnull

vorgeschlagene Gebäude

Oberflurhydrant bestehend

Elektrizität - Trafostation bestehend

bestehende Trasse für 20-kV-Kabel (LEW/EWL) und Nachrichtenkabel (BAWAG) - Neuverlegung nach Projektplanung LEW/EWL/BAWAG in den Bereich öffentlicher Verkehrs- und Grünflächen

gefährenverdächtige Altablagerungsfläche

III. Verfahrenshinweise

1. Der Stadtrat Landsberg am Lech hat in der Sitzung vom 28.01.1998 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 04.01.1999 ortsüblich bekanntgemacht.

2. Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde durchgeführt.

3. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 01.04.1999 bis 30.04.1999 öffentlich ausgelegt.

4. Die Stadt Landsberg am Lech hat mit Beschluß des Stadtrates vom 19.05.1999 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

5. Der Bebauungsplan wird gemäß § 10 Abs. 3 BauGB, § 1 Abs. 2 Nr. 3 BekV und § 39 der Geschäftsordnung des Stadtrates im Landsberger Tagblatt der Ausgabe vom 01.02.2000 mit Hinweis auf § 44 Abs. 3 und § 215 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird zu jedermanns Einsicht in der Stadtverwaltung Landsberg am Lech bereitgehalten.

Landsberg am Lech, den 27.01.2000

Rößle
Oberbürgermeister

3. **Ausfertigung**

Bebauungsplan			Landsberg am Lech
Maßstab	1 : 1000		
NORDEN	**West III G**		
aufgestellt	Stadtbauamt Landsberg am Lech		Katharinenstraße 1 86899 Landsberg am Lech
geändert	01.03.1999 Ganzenmüller	bearbeitet	29.09.1998 Ganzenmüller
geändert		geprüft	
geändert		Landsberg am Lech, den 14.12.1998	
Plannummer	3160	Grießinger Baudirektor	

h/b = 875 / 1130

Nemetschek