

# 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. 214.1), 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), zuletzt geändert am 28.03.2000 (GVBl.S.136)
- des Art. 91 der Bayer. Bauordnung idF. der Bekanntmachung vom 27.12.1999 (GVBl. S. 532)
- 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 geänderten Bebauungsplan

## West III-G.2

für die Grundstücke im untenstehendem 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** 2.1 Zahl der Vollgeschosse zwingend
- z.B. 0,30 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. Als Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind auch die mit "PG" bezeichneten baulichen Anlagen zu verstehen.
- z.B. **0,60** 2.3 Geschosflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß
- z.B. 9,0m 2.4 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 überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise

- B** 3.1 Baugrenze
- D** 3.2 nur Doppelhäuser zulässig
- E** 3.3 nur Einfamilienhäuser zulässig
- PG** 3.5 Pergola mit Glasbedachung bzw. Photovoltaik/Solar-kollektoren; zur Nachbargrenze geschlossen - seitlich offen;
- 3.6 Nicht genehmigungspflichtige bauliche Anlagen dürfen auch nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden. Davon ausgenommen sind folgende Einrichtungen:
- Terrassen
  - Einfriedigungen
  - Müllhäuschen
  - Gartengerätehäuschen, Gartenlauben und Pergolen bis zu einer Nutzfläche von insgesamt 6 m sowie privat genutzte Gewächshäuser bis zu einer Nutzfläche von max. 12 m<sup>2</sup> unter Einhaltung eines Mindestabstandes von 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie (=Hinterkante Gehsteig bzw. Grünstreifen).

#### 4.0 Verkehrsflächen

- 4.1 öffentliche Straßenverkehrsfläche mit Rad- und Fußweg (RF), Straßenbegleitgrün (G) und Fahrbahn (F)
- 4.2 befahrbarer öffentlicher Wohnweg (verkehrsberuhigter Bereich) mit Straßenbegleitgrün
- 4.4 Privatweg/mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche
- 4.6 Straßenbegrenzungslinie
- 4.7 Sichtdreieck - Sichtbehinderungen mit einer Höhe von mehr als 80 cm sind unzulässig. Eine Ausnahme bilden einzelne hochstämmige Bäume.
- 4.8 Erweiterung der Einfahrt
- 4.9 Einfahrtsbereich

#### 6.0 Grünflächen

- 6.2 Anpflanzen: Bäume
- 6.3 Die Garageneinfahrten, Park- und Stellplätze sind als befestigte Vegetationsflächen (Schotterrasen, Rasengittersteine, Pflasterrasen) oder in durchlässigem Verbundpflaster auszuführen.
- 6.4 Kellergeschosse dürfen nicht durch Abgrabungen freigelegt werden. Ebenso sind grundsätzlich keine Anböschungen bzw. Aufschüttungen zulässig.
- 6.5 Für die Errichtung von Einfriedigungen gilt die Einfriedigungs-satzung der Stadt Landsberg a. Lech in der jeweils gültigen Fassung. Ergänzend hierzu wird festgesetzt, daß die Einfriedigung zwischen den Grundstücken max. 1,50 m hoch sein darf. Sichtschutzzäune und Terrassentrennwände zwischen den Häusern sind abweichend von Art. 63 Abs. 1 Nr. 6c BayBO mit einer Höhe von max. 2 m und einer Tiefe von max. 2,5 m, beginnend ab Außenkante Außenwand, zu errichten.
- 6.6 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** 7.1 Umgrenzung von Flächen für Garagen und Stellplätze 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 Stauräumen der Garagen.
- 7.2 Automatische Garagen im Sinne der Garagenverordnung sind nicht zulässig.
- 7.3 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 Ablöse in der jeweils gültigen Fassung.

#### 8.0 Gebäude

- 8.1 Die Oberkante des Erdgeschosfußbodens 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 Die Länge der Balkone darf bei Doppelhäusern nicht mehr als 75 v. H. und bei Einfamilienhäusern nicht mehr als 50 v. H. der jeweiligen Wandbreite bzw. -länge betragen.
- 8.4 Die Tiefe bzw. Breite der Wohngebäude darf max. betragen:  
- 10 m im WA 9  
- 11 m im WA 2.1

#### 9.0 Dächer

- WD** 9.1 Walmdach  
**LD** 9.2 Laternendach  
**SD** 9.3 symmetrisches Satteldach  
**GD** 9.4 Gründach - Ausführung als extensiv begrüntes Flachdach
- z.B. 35-38° 9.5 Dachneigung in Altgrad als Mindest- und Höchstmaß
- 9.6 Der Dachüberstand darf am Ortsgang max. 40cm und an der Traufseite max. 60 cm betragen.
- 9.7 Die Garagen im WA 9 sind mit Satteldächern und gleicher Eindeckung wie das Doppelhaus auszuführen.
- 9.8 Dacheinschnitte (negative Dachgauben) sind unzulässig.
- WD 39°/52°** 9.9 Walmdach mit Dachneigung Längsseite/Breitseite zwingend
- 9.10 Die Sattel-, Laternen- und Walmdächer sind mit naturrotten Dachziegeln oder optisch gleichartigen aber gleichfarbigen anderen Materialien zu decken.
- 9.11 Dachgauben dürfen zusammengenommen 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.
- z.B. KS 0,2m 9.12 Kniestock als Höchstmaß - Als Kniestock gilt das Maß von Oberkante Rahmdecke des obersten Geschosses bis zum Schnittpunkt der UK-Sparren mit der Außenkante der Gebäudeumfassungswand.
- 9.13 Dacheinschnitte (negative Dachgauben) sind unzulässig.
- 9.14 Firstrichtung
- 9.15 Werden zwei oder mehr Gebäude an einer gemeinsamen Grundstücks-grenze zusammengebaut, so sind sie in gleicher Dachneigung und -form auszuführen.

#### 10.0 Werbeanlagen

- 10.1 Für Werbeanlagen ist die Satzung der Stadt Landsberg am Lech über Außenwerbung in der jeweils gültigen Fassung hinsichtlich der Bestimmungen für Wohngebiete anzuwenden.
- 10.2 Warenautomaten sind in Vorgärten und an Einfriedigungen unzulässig.

#### 11.0 Elektrizitäts- und Fernmeldeleitungen

Sämtliche Leitungen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind unterirdisch zu verlegen. Die Kabelvertiefungen 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

Baugebiet Vollgeschosse  
GRZ GFZ 12,3 Nutzungsschablone  
Bauweise Dachform u. -neigung  
Kniestock Firsthöhe

z.B. +12,00 + 12,4 Maßangabe in Meter

### II. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

- vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- bestehende Grundstücksgrenze
- aufzuhebende Grundstücksgrenze
- vorgeschlagene Gebäude
- Oberturhydrant
- Elektrizität - Trafostation bestehend

Erlaubnisfrei zu versickerndes, gesammeltes Niederschlagswasser ist in Versickerungsanlagen flächenhaft über eine geeignete, bewachsene Oberbodenschicht in das Grundwasser einzuleiten. Nähere Einzelheiten sind der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV - vom 1. Jan. 2000 zu entnehmen.

### III. Verfahrenshinweise

- Der Stadtrat Landsberg am Lech hat in der Sitzung vom 26.02.2003 die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 17.03.2003 ortsüblich bekanntgemacht.
- Die Beteiligung der Bürger nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde durchgeführt.
- Der Entwurf der Bebauungsplanänderung wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 06.08.2003 bis 08.09.2003 öffentlich ausgelegt.
- Die Stadt Landsberg am Lech hat mit Beschluss des Stadtrates vom 10.09.2003 die Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Landsberg am Lech, den 01.10.2003

Lehmann  
Oberbürgermeister

- Die Bebauungsplanänderung wird gemäß § 10 Abs. 3 BauGB, § 1 Abs. 2 Nr. 3 BekV und § 39 der Geschäftsordnung des Stadtrates im Landsberger Tagblatt der Ausgabe vom 13.11.2003 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 11.11.2003

Lehmann  
Oberbürgermeister

2. Änderung Bebauungsplan		
Maßstab	1 : 1000	
<b>West III G.2</b>		
aufgestellt	Stadtbauamt Landsberg am Lech	Katharinenstraße 1 86899 Landsberg am Lech
geändert	20.05.2003 Ganzenmüller	bearbeitet/ 26.02.2003 Michler
geändert		geprüft/ 10.03.2003 Ganzenmüller
geändert		Landsberg am Lech, den 10.03.2003
Plannummer	3162	Ganzemüller Techn. Oberamtsrat

