

# 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. 81 der Bayer. Bauordnung i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588)
- 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 (3. Änderung)

für die Grundstücke der Gemarkung Landsberg im untenstehenden Geltungsbereich als Satzung.

### I. Festsetzungen durch Planzeichen und Text

#### 1.0 Art der baulichen Nutzung



Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO - Die Ausnahmen nach § 4 Abs.3 BauNVO sind nicht zulässig.

#### 2.0 Maß der baulichen Nutzung

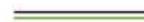
z.B. II (1D) 2.1 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß -  
*Die Klammerangabe ist als Hinweis zu werten, daß durch die Festsetzung einer max. Wandhöhe und Firtsthöhe das oberste Vollgeschoß im Dachgeschoß zu liegen kommt.*

- 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.
- z.B.  $\textcircled{0,60}$       2.3 Geschößflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß
- z.B. WH 3,9m      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.
- z.B. FH 9,0m      2.5 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

- D      3.1 nur Doppelhäuser zulässig
-       3.2 Baugrenze
- 3.3 Nicht genehmigungspflichtige bauliche Anlagen dürfen auch nur innerhalb der überbaubaren 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 m<sup>2</sup> 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 bzw. Wohnstraße) und min. 1m zur westlichen Grundstücksgrenze. Der Zwischenraum an der westlichen Grundstücksgrenze ist mit heimischen Sträuchern zu bepflanzen.

### 4.0 Verkehrsflächen

-       4.1 öffentlicher Rad- und Fußweg
- z.B.       4.2 befahrbarer öffentlicher Wohnweg (verkehrsberuhigter Bereich) mit Maßangabe in Meter (m)
-       4.3 Straßenbegrenzungslinie

## 6.0 Grünflächen

- 6.1 Die Garageneinfahrten, Park- und Stellplätze sind als befestigte Vegetationsflächen (Schotterrasen, Rasengittersteine, Pflasterrasen) oder in durchlässigem Verbundpflaster auszuführen.
- 6.2 Kellergeschosse dürfen nicht durch Abgrabungen freigelegt werden. Ebenso sind grundsätzlich keine Anböschungen bzw. Aufschüttungen zulässig.
- 6.3 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 2006 bis zu einer Höhe von 2m und einer Tiefe von 4m genehmigungsfrei errichtet werden.*

- 6.4 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

- 7.1 Umgrenzung von Flächen für Garagen.  
Diese baulichen Anlagen dürfen nur innerhalb der im Plan gekennzeichneten und der überbaubaren Flächen errichtet werden.
- 7.2 Automatische Garagen im Sinne der Garagenverordnung sind nicht zulässig.
- 7.3 Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze bestimmt sich nach der Stellplatzsatzung der Stadt Landsberg am 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 Doppelhäusern nicht mehr als 75 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. 14 m betragen:

## 9.0 Dächer

- SD 9.1 symetrisches Satteldach
- z.B. 39° 9.2 Dachneigung in Altgrad
- 9.3 Die Satteldächer sind mit naturroten Dachziegeln oder optisch gleichartigen aber gleichfarbigen anderen Materialien zu decken.
- 9.4 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.
- 9.5 Dachvorsprünge dürfen am Ortgang max. 40 cm und an der Traufe max. 60 cm betragen. Am Pultdachfirst darf der Dachvorsprung max. 120 cm betragen.
- 9.6 Dacheinschnitte (negative Dachgauben) sind unzulässig.
-  9.7 Firstrichtung
- 9.8 Garagendächer sind als Flachdach bzw. flachgeneigtes Pultdach bis maximal 7° Neigung auszuführen. Die Firstrichtung des Pultdaches muss dabei parallel zur Straßenbegrenzungslinie verlaufen. Für bestehende Garagendächer besteht Bestandsschutz.
- 9.9 Werden zwei oder mehr Gebäude an einer gemeinsamen Grundstücksgrenze 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 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.

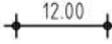
## 12.0 sonstiges



12.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

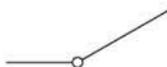
|           |                        |
|-----------|------------------------|
| Baugebiet | Zahl der Vollgeschosse |
| GRZ       | GFZ                    |
| Bauweise  | Dachform u. -neigung   |
|           | Wandhöhe               |
|           | Firsthöhe              |
|           | Mindestbreite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

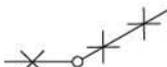
12.2 Nutzungsschablone

z.B.  12.3 Maßangabe in Meter

## II. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

 vorgeschlagene Grundstücksgrenze

 bestehende Grundstücksgrenze

 aufzuhebende Grundstücksgrenze

 Höhenlinien mit Höhenangabe (m) über Normalnull

 vorgeschlagene Gebäude

### III. Verfahrenshinweise

1. Der Stadtrat Landsberg am Lech hat in der Sitzung vom 21.11.2007 die Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Beschluss wurde am 14.02.2008 ortsüblich bekanntgemacht.
2. Von der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wurde aufgrund §13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.
3. Der Entwurf des Bebauungsplans wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 22.02.2008 bis 25.03.2008 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 15.04.2008 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Landsberg am Lech, den 16.04.2008

Lehmann  
*Oberbürgermeister*

5. Die Bebauungsplanänderung und -ergänzung wird gemäß § 10 Abs. 3 BauGB, § 1 Abs. 2 Nr. 3 BekV und § 39 der Geschäftsordnung des Stadtrates im Landsberger Tagblatt der Ausgabe vom 17.04.2008 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 16.04.2008

Lehmann  
*Oberbürgermeister*