

M=1:1000

LANDSBERG AM LECH BEBAUUNGSPLAN LECHWIESEN

BBPl. geändert

STADTBAUAMT
LANDSBERG, DEN 14.02.1983

Friedman
GRIESSINGER
BAUDIREKTOR

GEZEICHNET: ZWIKIRSCH
GEÄNDERT: 29.06.1983 GEYER
geändert: 12.5.86 ALLMANN
geändert: 23.3.87 ALLMANN
geändert: 22.7.87 ALLMANN
geändert: 11.12.87 GAN
geändert: 27.1.1988 ALL

GEÄNDERT 19.10.84 ALLMANN
geändert: 15.06.88 ALL

1. Ausfertigung

Die Stadt Landsberg a. Lech erläßt aufgrund

- §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I. S. 2253)
- Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung vom 26.10.1982
- Art. 91 der Bayer. Bauordnung in der Fassung vom 02.07.1982
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.09.1977
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhaltes (PlanzV) vom 30.07.1981

diesen vom Stadtbauamt Landsberg a. Lech gefertigten Bebauungsplan "Lechwiesen" in der Fassung vom _____ als Satzung.

I. PLANZEICHENERKLÄRUNG

A) FESTSETZUNGEN



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



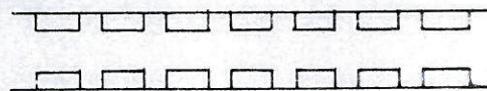
Baugrenze



unterschiedliches Maß der Nutzung



Straßenbegrenzungslinie



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Allgemeinheit (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BBauG)



Fläche für Gemeinschaftsstellplätze bzw. Gemeinschaftsgaragen (Tiefgaragen)

Ga

Garagen

GE

Gewerbegebiet

MI

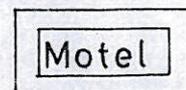
Mischgebiet

WA

Allgemeines Wohngebiet

z.B II

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze



besonderer Nutzungszweck: Motel

g

geschlossene Bauweise

o

offene Bauweise

PD / SD / FD

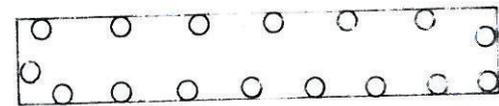
Pultdach / Satteldach / Flachdach



Hauptfirstrichtung



Hauptversorgungsleitung unterirdisch



Baugebiet	Stockwerkszahl
GRZ	GFZ
Dachform	Dachneigung
Bauweise	



Schutzbereich

Umgrenzung von Flächen § 9 Abs.1 Nr.10 BBauG

Trafostation

Oberflurhydrant

Kinderspielplatz nach DIN 18034

Umgrenzung d. Flächen für Schallschutz-
wall bzw. -zaun (§ 9.1.24 BBauG),
mindestens 3,0 m Höhe

Schallschutzmaßnahmen nach § 12

Umgrenzung von öffentlichen Flächen zum
Anpflanzen v. Bäumen und Sträuchern

Pflanzgebot für Bäume, siehe Grün-
ordnungsplan

Grünanlage

Angabenschema

Sichtdreieck

nur Einzelhäuser zulässig

Einfahrt

Einfahrtsbereich

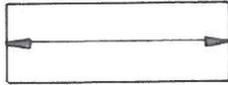
B) HINWEISE



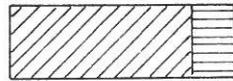
bestehende Grundstücksgrenzen



vorgeschlagene Grundstücksgrenzen



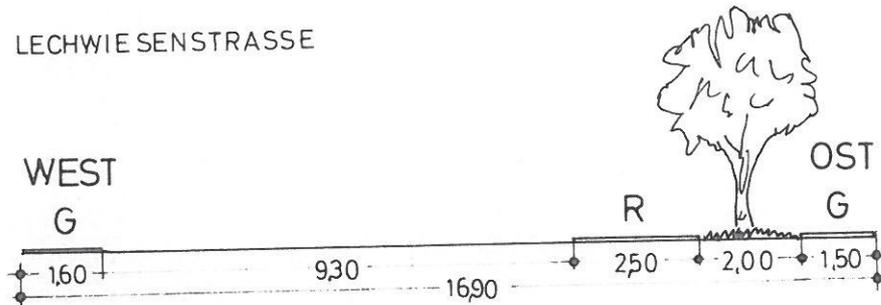
vorgeschlagene Gebäude



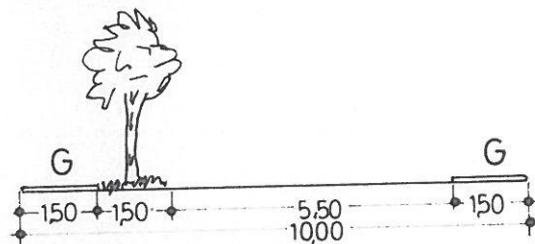
vorhandene Gebäude

Regelquerschnitte mit Maßangabe M = 1:150

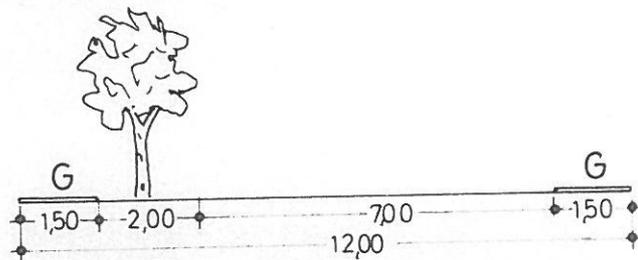
LECHWIESENSTRASSE



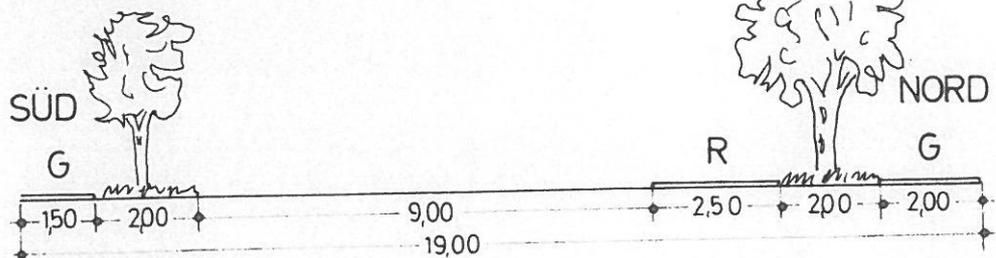
LECHFELDSTRASSE - SÜD



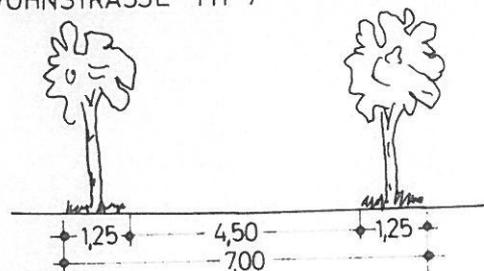
LECHFELDSTRASSE - NORD



CARL-FRIEDRICH - BENZ - STRASSE



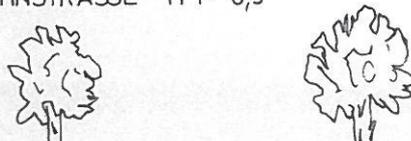
WOHNSTRASSE TYP 7

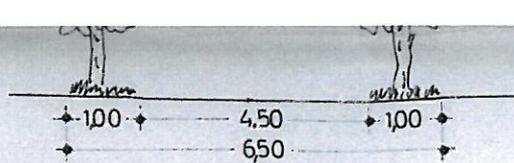


G = GEHWEG

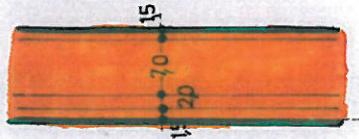
R = RADWEG

WOHNSTRASSE TYP 6,5





WOHNSTRASSEN



STRASSEN

II. SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 Art der baulichen Nutzung

1. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist aufgegliedert in Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO, Mischgebiet gem. § 6 BauNVO und allgem. Wohngebiet gem. § 4 BauNVO. Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.
- 2.1 Im Mischgebiet werden auf Grund des § 1 Abs. 5 u. 9 BauNVO folgende Nutzungen und Anlagen von der Zulässigkeit ausgeschlossen:
 - a) Einzelhandelsbetriebe *über 700 qm Verkaufsfläche (98)*
 - b) Vergnügungsstätten, Spielhallen oder ähnliche Unternehmungen, die ausschließlich oder überwiegend der Aufstellung von Spielgeräten mit oder ohne Gewinnmöglichkeit dienen und
 - c) Verkaufs-, Vorführ- oder Gesellschaftsräume, deren ausschließlicher oder überwiegender Geschäftszweck auf den Verkauf von Artikeln, auf Darstellungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist.
- 2.2 Im Gewerbegebiet werden aufgrund § 1 Abs. 5 u. 9 BauNVO folgende Nutzungen und Anlagen von der Zulässigkeit ausgeschlossen:
 - a) Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche über 700 qm
 - b) Vergnügungsstätten, Spielhallen oder ähnliche Unternehmungen, die ausschließlich oder überwiegend der Aufstellung von Spielgeräten mit oder ohne Gewinnmöglichkeit dienen und
 - c) Verkaufs-, Vorführ- oder Gesellschaftsräume, deren ausschließlicher oder überwiegender Geschäftszweck auf den Verkauf von Artikeln, auf Darstellungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist.
3. Verkaufsfläche ist der Teil der Geschoßfläche, auf der üblicherweise Verkäufe abgewickelt werden, einschließlich Kassenzone, Gänge, Schau- fenster, Stellflächen für Einrichtungsgegenstände, Ausstellungsflächen und für den Kunden zugängliche Lager- und Abholflächen.
4. Im Mischgebiet und Gewerbegebiet entlang der B 17 sind in einem Bereich von 70 m Tiefe, gemessen vom Straßenrand der B 17, gem. § 1 Abs. 7 Nr. 2 BauNVO Wohnungen über den Bestand hinaus aus immissions- schutzrechtlichen Gründen nicht zulässig.
5. Im festgesetzten Gewerbegebiet (A/B) sind Betriebe und Anlagen unzu- lässig, deren flächenhaftes Emissionsverhalten einen flächenbezogenen Schalleistungspegel von 55 dB (A)/m² tags und von 40 dB (A)/m² nachts überschreitet.
6. In dem im Mischgebiet an der Lechwiesenstraße geplanten Gebäuden ist im Erdgeschoß *nur* eine Nutzung nach § 6 Abs. 2 Nr. 2 und 5 BauNVO (Geschäfts- und Büroräume, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirch- liche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) zulässig. *(98)*
7. Die derzeitige Nutzung wird durch den Bebauungsplan nicht einge- schränkt.

§ 2 Maß der baulichen Nutzung

1. Die im Plan festgelegten Werte sind einzuhalten; soweit solche Werte nicht festgelegt sind, gelten die Höchstwerte nach § 17 Abs. 1 BauNVO.
2. Die Tiefe der Wohngebäude darf nicht mehr als 13 m aufweisen.

§ 3 Garagen, Stellplätze

1. Pro Wohneinheit (Mehrraumwohnung) sind mindestens 1,5 Garagen oder Stellplätze nachzuweisen, mindestens jedoch je Wohnung 1 Garage. Im übrigen gelten die Stellplatzrichtlinien des Bayer. Staatsministeriums des Innern in der jeweils gültigen Fassung.
2. Die Garagen dürfen für die ein- und zweigeschoßigen Ein- und Zweifamilienhäuser in offener Bauweise nur auf den mit Ga gekennzeichneten Flächen, wenn diese Kennzeichnung fehlt, nur innerhalb der Baugrenzen errichtet werden.
3. Die Garagen für die drei- bis fünfgeschoßigen Wohngebäude sind als Tiefgaragen zu errichten. Diese sind entweder unterhalb der überbaubaren Flächen oder an der straßenabgewandten Seite der Gebäude zu errichten. Die Tiefgaragen dürfen unter den mit Geh- und Fahrtrecht zu belastenden Flächen liegen. Die Stellplätze für die Besucher nach den Richtzahlen für den Stellplatzbedarf sind oberirdisch anzulegen.

Die Oberkante der Decke über den Tiefgaragen muß mindestens 80 cm unter der natürlichen Geländeoberfläche liegen.

Die Außenrampen von Mittel- und Großgaragen sind bei einer Neigung von über 8 % überdeckt herzustellen, so daß sie bei Schnee und Eisglätte sicher befahren werden können.

4. Die Stellplätze für die in § 3 Ziffer 2 genannten Wohngebäude sind auf den Flächen zwischen Erschließungsstraßen und den überbaubaren Flächen auf Privatgrund anzuordnen.

§ 4 Dächer

1. Die Ein- und Zweifamilienhäuser sind mit Satteldächern zu versehen. Bei Hauptgebäuden darf der Dachüberstand an der Traufe maximal 60 cm, am Ortgang (Giebel) maximal 40 cm betragen. Ausnahmen werden an der Giebelseite zugelassen, wenn ein Balkon überdeckt werden soll, der eine Länge von mindestens der Hälfte der Hausbreite aufweist.
- 2a Die zwei- bis fünfgeschoßigen Gebäude sind innerhalb einer überbaubaren Fläche in einheitlicher Dachform und Dachneigung auszuführen. Für Dachgauben und Vorbauten sind Ausnahmen zulässig.
- 2b Diese Gebäude sind mit Pult- oder Satteldach zu versehen.
3. Dachterrassen sind zulässig. Dacheinschnitte (negative Dachgauben) sind unzulässig.
4. Dachgauben sind zugelassen. Sie dürfen zusammengerechnet ein Fünftel der Dachlänge nicht überschreiten. Als Dachlänge gilt der Abstand der beiden Giebelwände des Hauptgebäudes.
5. Bei Satteldächern sind Kniestöcke nicht erlaubt.
6. Die Dächer sind mit naturroten Ziegeln oder gleichwertigen aber

gleichfarbigen anderen Materialien zu decken.

7. Garagen sind mit Satteldächern zu versehen.
8. Garagen an der seitlichen Grundstücksgrenze, die aneinander stoßen, sind in Dachform und Material einheitlich zu gestalten.

§ 5 Höhenlage der Gebäude, Abstandsvorschriften

1. Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens darf nicht höher als 20 cm über dem höchsten Punkt der zugerechneten Straße liegen.
2. Die Höhenlage der natürlichen Geländeoberfläche darf außerhalb der überbaubaren Flächen nicht geändert werden. Art. 10 BayBO bleibt unberührt.
3. Die Abstandflächen nach der Bayer. Bauordnung werden durch diesen Bebauungsplan nicht verringert.

§ 6 Äußere Gestaltung der Gebäude

1. Innerhalb einer überbaubaren Fläche sind die Gebäude in Material und Farbe einheitlich zu gestalten.
2. Außenwände sind als verputzte, gestrichene oder Holzverschalte Mauerflächen auszuführen. Auffallende, unruhige Putz- und Betonstrukturen sind unzulässig.

§ 7 Einfriedung, Freiflächengestaltung

1. Die Grundstücke von Einfamilien- oder Reihenhäusern sind mit Holzzäunen oder Maschendraht mit dichtwachsenden Hecken hinterpflanzt einzufrieden. Die Zäune dürfen nicht höher als 1,2 m, im Bereich von Sichtdreiecken nicht höher als 1,0 m sein. Entlang der öffentlichen Straßen und Wege ist diese Grundstückseinfriedung als Abschluß für die Gehsteigdecke mit einer niedrigen Sockelmauer von 15 cm aus Ortbeton, Betonbrettern oder dgl. zu versehen und gleichlaufend mit dem Längsgefälle der vorhandenen bzw. geplanten Straße auszuführen.
2. Bei den Häusern in geschlossener Bauweise und den drei bis fünfgeschößigen Wohngebäuden dürfen Vorgärten nicht eingefriedet werden.
3. Pergolen aus Holz sind zulässig, dürfen jedoch nicht überdacht werden.
4. Bauliche Anlagen, die nicht genehmigungspflichtig sind, dürfen nur innerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

§ 8 Behälter für die Abfallbeseitigung

1. Die Abfallbehälter sind bei den drei- bis fünfgeschößigen Gebäuden in den jeweiligen Freiflächengestaltungsplänen der einzelnen Baubereiche in ausreichender Zahl bzw. Größe darzustellen.
2. Bei den freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern sind die Abfallbehälter in Nähe der Straßenverkehrsfläche in Müllboxen unterzubringen, die gestalterisch in die Einfriedung einzubeziehen sind.

§ 9 Sichtdreiecke

Innerhalb der in der Planzeichnung dargestellten Sichtdreiecke sind Sichtbehinderungen mit einer Höhe von mehr als 100 cm über Oberkante Straßenniveau unzulässig. Eine Ausnahme bilden hochstämmige Solitär-bäume.

§ 10 Werbeanlagen

Für Werbeanlagen ist im Bereich südlich und westlich der Lechfeldstraße die Landsberger Außenwerbungsverordnung in der jeweils gültigen Fassung hinsichtlich der Bestimmungen für reines Wohngebiet anzuwenden.

§ 11 Elektrizitäts- und Fernmeldeleitungen

Das Planungsgebiet wird in seinem nordwestlichen Teil von einer 110 KV-Freileitung überquert. Innerhalb des Schutzbereiches der 110 KV-Freileitung besteht in Abhängigkeit zum Abstand zum Hochspannungsmasten eine Bauhöhenbeschränkung. In allen Fällen ist ein Abstand von mindestens 3,0 m von der Leitung einzuhalten.

Im übrigen sind sämtliche Leitungen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes unterirdisch zu verlegen. Die Kabelverteilerschränke sind an den Baugrundstücken so anzuordnen, daß sie sich nicht im Bereich von Sichtdreiecken befinden.

Die Trafostationen sind als Anbau an oder in Verbindung mit anderen baulichen Anlagen (z.B. Müllhäuschen) vorzusehen, gestalterisch der Umgebung anzupassen und intensiv einzupflanzen.

§ 12 Schallschutz

1. Im Bereich der durch Planzeichen "Schallschutz" gekennzeichneten Baugrenzen müssen die straßenseitigen Außenwände, Fenster und Türen von Aufenthaltsräumen ein bewertes Bauschalldämmmaß von $R_w' = 45$ dB aufweisen.
2. Im übrigen Plangebiet sind auf den straßenzugewandten Seiten bei Aufenthaltsräumen Schallschutzfenster der Klasse III (entsprechend VDI 2719) einzubauen. Gegenüber von Gewerbeflächen (GE A/B) dürfen schutzbedürftige Räume (wie z.B. Kinderzimmer) nur auf der abgewandten Gebäudeseite vorgesehen werden.

§ 13 Bauschutzbereich nach LuftVG

Das gesamte Planungsgebiet befindet sich im Bauschutzbereich des Flugplatzes Landsberg nach § 12 (3) 2 a Luftverkehrsgesetz (westl. Anflugsektor).

Die Gebäude - auch Einzelteile - dürfen die vorgesehenen Beschränkungen der Bauhöhen (z.B. 632,2 m ü. NN) nach dem LuftVG nicht überschreiten.

§ 14 Feuermeldestellen

Feuermeldestellen sind alle 400 m einzurichten.
Öffentliche Fernsprechstellen gelten auch als Feuermeldestellen.

§ 15 Grünordnung

1. Je 300 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein hochwüchsiger Laubbaum zu pflanzen und zu unterhalten.
2. Die in der Planzeichnung und dem Grünordnungsplan dargestellten Bäume und Sträucher sind spätestens während der nach Fertigstellung der Gebäude folgenden Pflanzperiode zu pflanzen.
3. Im übrigen ist der Grünordnungsplan Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

Die Regierung von Oberbayern hat mit
Bescheid vom 04.01.1989

Az. 222/1-4622-LL-16-4/88

eine Verletzung von Rechtsvorschriften
nach § 11 Abs. 3 BauGB nicht geltend
gemacht.



Regierung von Oberbayern
I.A.

Simon
Dr. Simon
Abteilungsleiter