

# Die Stadt Landsberg a. Lech erläßt aufgrund

- der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert am 23.11.1994 (BGBl. I S. 3486)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.01.1993 (GVBl. S. 65), zuletzt geändert am 24.07.1996 (GVBl. S. 289)
- des Art. 98 der Bayer. Bauordnung i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.04.1994 (GVBl. I S. 251)
- 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 a. Lech aufgestellten Bebauungsplan

## Altöttinger Straße Nr. 2

für die Grundstücke Fl.Nrn. 1093 und 1094/2 TF der Gemarkung Landsberg a. Lech als Satzung.

### I. Planzeichenerklärung

- Festsetzungen
- Bebauung

- |              |   |
|--------------|---|
| WA           | Allgemeines Wohngebiet  |
| z.B. 0,2     | Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß  |
| z.B. 0,4     | Geschoßflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß  |
| z.B. II (1D) | Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß<br><i>Hinweis: Eine Klammerangabe dient als Hinweis, daß durch die Festsetzung von WH und FH das oberste Vollgeschöß im Dachgeschöß liegt.</i> |
| z.B. FH 8,7m | Firsthöhe als Höchstmaß in Meter (m)  |
| z.B. WH 3,5m | Wandhöhe als Höchstmaß in Meter (m)   |
| z.B. KS 0,5m | Kniestock als Höchstmaß in Meter (m)  |

- nur Einzelhäuser zulässig
- Baulinie
- Baugrenze
- öffentliche Strassenverkehrsflächen
- Strassenbegrenzungslinie
- befahrbarer öffentlicher Wohnweg (verkehrsberuhigter Bereich) mit Maßangabe in Meter (m)  
*(s.h. auch Regelquerschnitte unter Ziff. 12)*
- öffentliche Parkfläche
- Ein- und Ausfahrt
- Oberflurhydrant
- Umgrenzung von Flächen für Garagen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Satteldach
- Dachneigung in Altgrad
- Maßangabe in Meter
- Firstrichtung
- Angabenschema
- Sichtdreieck

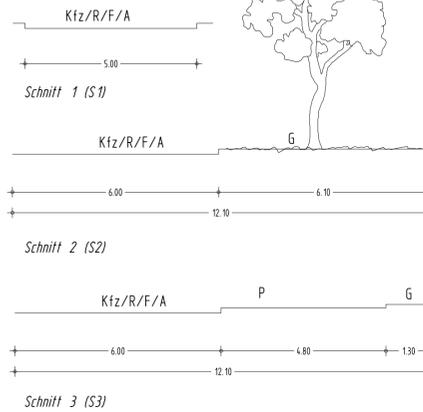
- ### 12 Grünordnung
- Grünflächen öffentlich
  - Anpflanzen: Bäume
  - Erhaltung: Bäume
  - private Pflanzfläche mit Anpflanzung von Sträuchern (s.h. Ziff. 11.8.02 der schriftlichen Festsetzungen)  
Dichte: 1 Strauch je 3 qm Pflanzfläche

### 2. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

- vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
- bestehende Grundstücksgrenzen
- aufzuhebende Grundstücksgrenzen
- vorgeschlagene Gebäude
- 20-KV-Kabel (unterirdisch)

### Regelquerschnitte mit Maßangabe in Meter M. 1:100

- Kfz = Kraftfahrzeuge
- R = Radfahrer
- F = Fußgänger
- A = Aufenthalt
- G = Grünfläche
- P = Parken



### II. SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung
  - Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als Allgemeines Wohngebiet gemäß Par. 4 BauNVO festgesetzt.
  - Die Ausnahmen nach Par. 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung und Bauweise
  - Die Maße im Angabenschema sind Höchstmaße und dürfen nicht überschritten werden.
  - Das im Plan festgesetzte Maß für die Wandhöhe darf nicht überschritten werden. Als Wandhöhe gilt hierbei das senkrecht ermittelte Maß von Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses bis zum Schnittpunkt der Unterkante Sparren mit der Außenkante der Gebäudeumfassungsmauer.
  - Das im Plan festgesetzte Maß für die Firsthöhe darf nicht überschritten werden. Das senkrecht ermittelte Maß wird hierbei von Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses bis zum obersten Firstpunkt des Firstzieges gemessen.  
*Hinweis: Durch die Festsetzung einer max. Wand- und Firsthöhe ist das oberste Vollgeschöß nur im Dachraum möglich.*
  - Die Einzelhäuser sind nur als Einfamilienhäuser mit max. 1 Einliegerwohnung zulässig.
  - Wintergärten sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen als Anbau an das Hauptgebäude zulässig. Sie dürfen eine Grundfläche von 20 qm nicht überschreiten. Zur Straßenbegrenzungslinie ist ein Mindestabstand von 3,0 m einzuhalten.
- Garagen, Tiefgaragen und Stellplätze
  - Die Anzahl der Stellplätze bestimmt sich nach den Stellplatzrichtlinien der Stadt Landsberg a. Lech i.d.F. vom 27.10.1993.
  - Von den erforderlichen Stellplätzen ist mind. 1 Stellplatz je Wohnung bzw. Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in einer Garage nachzuweisen. Die restlichen Stellplätze können auf dem Zufahrtbereich (Stauraum) der Garage angelegt werden.
  - Die Garagen dürfen nur innerhalb der mit "Ga" gekennzeichneten Flächen errichtet werden.
- Dächer
  - Dächer sind mit einer beidseitig gleichen Dachneigung und in der Mitte liegendem First zu versehen.

- Die Wohngebäude, Garagen und sonstige Gebäude auf einem Baugrundstück sind mit gleicher Dachneigung auszuführen. Abweichungen sind bei freistehenden Garagen mit einem Verringerungsmaß von max. 6° zulässig.
- Das im Plan festgesetzte Maß für den Kniestock darf nicht überschritten werden.
- Als Kniestock gilt das Maß von Oberkante Rohdecke des obersten Geschosses bis zum Schnittpunkt der UK-Sparren mit der Außenkante der Gebäudeumfassungsmauer.
- Dachgauben dürfen zusammengerechnet ein Viertel der Dachlänge nicht überschreiten. Die Gaube darf einzeln nicht breiter als 1,30 m ausgeführt werden. Gauben sind mit einem Satteldach zu erstellen. Vom Ortsgang ist ein Mindestabstand von 1,50 m einzuhalten.
- Dacheinschnitte (negative Dachgauben) sind unzulässig.
- Dachvorsprünge dürfen am Ortsgang max. 40 cm, an der Traufe max. 60 cm betragen.
- Die Dächer sind mit naturroten Dachziegeln oder optisch gleichartigen aber gleichfarbigen anderen Materialien zu decken.
- Gebäude
  - Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens darf nicht höher als 20 cm über der äußeren Straßenbegrenzungslinie liegen (dem Eingang zugeordnet). Die Höhenlage der natürlichen Geländeoberfläche darf grundsätzlich nicht geändert werden. Art. 10 BayBO bleibt unberührt.
  - Die Wohngebäude sind länger als breit auszuführen. Dabei muß die längere Gebäudeseite parallel zur Firstrichtung verlaufen. Die Gebäudeabmessungen dürfen höchstens 10 x 13 m (Seitenverhältnis ca. 1:1,3 beachten) betragen.
  - Die Geschöhhöhe darf 2,80 m nicht überschreiten.
  - Die Keller- und Lichtschächte sind wasserdicht auszuführen.
  - Fenster sind in stehendem Format, gestrichen oder in Naturholz auszuführen. Exotische Holzarten sind nicht zulässig.
  - Die Länge der Balkone darf nicht mehr als ein Drittel der jeweiligen Wandbreite bzw. -länge betragen. Erker sind nicht zulässig.
  - Außenwände sind als verputzte, gestrichene oder holzverschälte Mauerflächen auszuführen. Auffallende, unruhige Putz- und Betonstrukturen sind unzulässig. Alternativ sind auch Wohngebäude in Holzbauweise zulässig. Ortsfremde Materialien wie Fassadenverkleidungen aus Zementfaserplatten, Metall oder Kunststoff sind unzulässig. Dasselbe gilt für Glasbausteine an Wänden, die von öffentlichen Verkehrsflächen aus sichtbar sind. Die Putzflächen sind hell zu streichen, die Holzflächen in den pastellfarbenen Tönen grau, blau, braun oder grün. Alle Seiten eines Gebäudes sind jedoch grundsätzlich mit der gleichen Farbe zu streichen.
  - Die Abstandsflächenbemessung nach der Bayer. Bauordnung wird durch diesen Bebauungsplan nicht verändert.
- Freiflächengestaltung
  - Kellergeschosse dürfen nicht durch Abgrabungen freigelegt werden. Ebenso sind grundsätzlich keine Anböschungen zulässig.
  - Garagenzufahrten dürfen pro Grundstück max. 5,0 m breit sein. Treffen zwei Garagen an der Grundstücksgrenze zusammen, so ist zwischen den Einfahrten ein Pflanzstreifen anzuordnen.
  - Die Garageneinfahrten, Park- und Stellplätze sind als befestigte Vegetationsfläche (Schotterrasen, Pflasterrasen, Rasengittersteine) oder in durchlässigem Verbundpflaster auszuführen.
  - Es gilt die Einfriedungssatzung der Stadt Landsberg a. Lech vom 03.08.92.
- Nebenanlagen
  - Nicht genehmigungspflichtige bauliche Anlagen dürfen auch nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden.
  - Ausgenommen davon sind Gartengerätehäuschen und Gartenlauben mit einer Nutzfläche bis zu 6 qm je Grundstück.
- Grünordnung
  - Je 300 qm Grundstücksfläche ist bzw. sind mindestens ein hochwüchsiger Laub- oder zwei Obstbäume zu pflanzen und zu unterhalten. Als Heckenpflanzung sind nur Laubgehölze erlaubt - Nadelgehölze wie Thuja, Eibe, Wacholder etc. dürfen hierfür nicht verwendet werden.
  - Für die durch Planzeichen festgesetzten Sträucher werden folgende Arten vorgeschrieben:
 

Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Haselnuß
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Sambucus nigra	schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	gemeiner Schneeball

 Zusätzlich zu den oben genannten heimischen Sträuchern sind bis max. 20 % des Gesamtbedarfs auch Blüten- und Ziersträucher erlaubt.
- Sichtdreiecke
  - Innerhalb des in der Planzeichnung dargestellten Sichtdreieckes sind Sichtbehinderungen mit einer Höhe von mehr als 80 cm über der Oberkante des Straßenniveaus unzulässig. Eine Ausnahme bilden einzelne hochstämmige Bäume.
- Werbeanlagen
  - Für Werbeanlagen ist die Satzung der Stadt Landsberg am Lech über Außenwerbung in der jeweils gültigen Fassung hinsichtlich der Bestimmungen für Wohngebiete anzuwenden.
  - Warenautomaten sind in Vorgärten und an Einfriedungen unzulässig.

- 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.
- Schallschutz
 

Der Grundriß der Wohngebäude ist so zu planen, daß auf den lärmzugewandten Seiten (Ost- und Nordseite) keine Fenster liegen, die zur Belüftung von Aufenthaltsräumen notwendig sind. Anderenfalls ist eine Belüftungsmöglichkeit ohne gleichzeitigen Schalleintrag durch Maßnahmen, wie abschirmende Vorbauten (z.B. Wintergärten), Schallschutzfenster mit schalldämmender Belüftung oder ähnliches, sicherzustellen.

- ### III. Verfahrenshinweise
- Der Stadtrat Landsberg a. Lech hat in der Sitzung vom 20.11.1996 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß wurde am 09.12.1996 ortsüblich bekanntgemacht.
  - Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde durchgeführt.
  - Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 04.03.1997 bis 03.04.1997 öffentlich ausgeteilt.
 

Landsberg a. Lech, den 10.04.1997

Röfle  
Oberbürgermeister
  - Die Stadt Landsberg a. Lech hat mit Beschluß des Stadtrates vom 01.10.1997 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
 

Landsberg a. Lech, den 02.10.1997

Röfle  
Oberbürgermeister
  - Die Regierung von Oberbayern hat mit RS vom 26.06.1997 Az. 220/2-4622-LL-16-3(97) eine Verletzung von Rechtsvorschriften nach § 11 BauGB nicht geltend gemacht.
 

München, den

Klaus-Peter Schmitt  
Abteilungsleiter
  - Der Bebauungsplan wurde gemäß § 12 BauGB, § 1 Abs. 2 Nr. 3 BekV und § 39 der Geschäftsordnung des Stadtrates im Landsberger Tagblatt der Ausgabe vom 08.10.1997 mit Hinweis auf § 44 Abs. 3 und § 215 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird zu jedermanns Einsicht in der Stadtverwaltung Landsberg a. Lech bereitgehalten.
 

Landsberg a. Lech, den 08.10.1997

Röfle  
Oberbürgermeister



# STADT LANDSBERG A. LECH

## Bebauungsplan M. 1:1000

### ALTOETTINGER STRASSE NR. 2

Gemarkung Landsberg a. Lech

aufgestellt	Stadtbauamt Landsberg a. Lech	Katharinenstraße 1 86699 Landsberg a. Lech
geändert	Gan 23.07.1997	gezeichnet Gan 21.11.1996
geändert		geprüft
geändert		Landsberg a. Lech, den 21.11.1996
Plannummer	3200	
		Grieflinger Baudirektor