

Die Stadt Landsberg am Lech erlässt aufgrund

- der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.10.2004 (BGBl. I S. 2414)
- 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 i.d.F. der Bekanntmachung vom 04.08.1997 (GVBl. S. 434, ber. 1998 S. 270), zuletzt geändert am 10.03.2006 (GVBl. S. 120)
- 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

An der Pössinger Straße

für die Grundstücke der Gemarkung Landsberg im untenstehenden 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 ist als Hinweis zu werten, dass durch die Festsetzung einer Wandhöhe das oberste Vollgeschoss im Dachgeschoss zu liegen kommt.
- z.B. GR110 2.2 Grundfläche als Höchstmaß in qm je überbaubare Grundstücksfläche (Bauraum)
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. GF220 2.3 Geschossfläche als Höchstmaß in qm je überbaubare Grundstücksfläche (Bauraum)
- z.B. WH 6,00m 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. Bei Aufdachdämmung ist die Unterkante des Flugsparrens maßgebend!

3.0 Bauweise und Baugrenzen

- 3.1 nur Einzelhäuser zulässig mit max. einem Einfamilienhaus und einer Einliegerwohnung pro Einzelhaus
- 3.2 Baugrenze
Nicht genehmigungspflichtige bauliche Anlagen dürfen auch nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden. Davon ausgenommen sind jedoch folgende Nebenanlagen:
1. Terrassen
2. Einfriedungen
3. Müllhäuschen
4. 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) und mind. 1,0 m zur Grundstücksgrenze der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen.
Hinweis: Unter Gewächshäuser sind nicht Wintergärten zu verstehen.
- 3.3 Wintergärten dürfen jeweils die südliche Baugrenze um max. 2 m überschreiten. Sie sind als erdgeschossiger Anbau an das Hauptgebäude und einem bis zu max. 10° geneigtem Pultdach zulässig.

4.0 Verkehrsflächen

- 4.1 öffentliche Straßenverkehrsfläche
- 4.2 Straßenbegrenzungslinie
- 4.3 mit Geh- und Fahrrecht zu belastende Fläche

5.0 Grünflächen

- 5.1 privater Pflanzstreifen bestehend aus:
Bäume in Form von Heister
Feldahorn - Acer Campestre
Hainbuche - Carpinus betulus
Spitzahorn - Acer Platanoides
Stieleiche - Quercus robur
Traubenkirsche - Prunus podus
Vogelkirsche - Prunus avium
Fichte - Picea abies
- heimische Sträucher:
Hasel, Hartriegel, Heckenkirsche, Kratzbeere, Kätzchenweide, Liguster, Pfaffenhütchen, Steinweissel, Weißdorn, Schlehe, Wildrose und dgl.
- Pflanzdichte: 1 Strauch je 10 m² Pflanzfläche
1 Baumheister je 25 m² Pflanzfläche

- 5.2 Je 300 qm Baugrundstücksfläche ist bzw. sind mindestens ein hochwüchsiger Laub- oder zwei Obstbäume zu pflanzen und zu unterhalten. Als Heckenpflanzung sind nur Laubgehölze erlaubt.

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

- 5.4 Fläche für die Landwirtschaft

- 5.5 Kellergeschosse dürfen nicht durch Abgrabungen freigelegt werden. Ebenso sind grundsätzlich keine Anböschungen zulässig.

- 5.6 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.

- 5.7 Die Höhenlage der natürlichen Geländeoberfläche darf außerhalb der überbaubaren Flächen nicht geändert werden. Art. 10 BayBO bleibt unberührt.

6.0 Garagen und Stellplätze

- 6.1 Umgrenzung von Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze; Diese baulichen Anlagen dürfen nur innerhalb der gekennzeichneten Flächen errichtet werden. Ausgenommen sind Stellplätze im Stauraum der Garagen.
- 6.2 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 Ablösung in der jeweils gültigen Fassung.

7.0 Gebäude

- 7.1 Die Oberkante des Erdgeschosfußbodens darf nicht höher als 35 cm über dem äußeren Fahrbahnrand der öffentlichen Verkehrsfläche liegen (dem Eingang zugeordnet).
- 7.2 Erker sind nicht zulässig.
- 7.3 Die Länge der Balkone darf nicht mehr als 50 v.H. der jeweiligen Wandlänge bzw. -breite betragen.
- 7.4 Außenwände sind als verputzte, gestrichene oder Holzverschalte Mauerflächen oder in Holzbauweise auszuführen. Auffallende, unruhige Putz- und Betonstrukturen sowie Fassadenverkleidungen aus Faserzement oder Kunststoff sind unzulässig.
- 7.5 Die Abstandsflächen vor Außenwänden von Gebäuden sind nach Art. 6 BayBO zu bemessen. Eine Verringerung der Abstandsflächentiefe nach Art. 7 Abs. 1 BayBO ist nicht zulässig.

8.0 Dächer

- ZD 8.1 Zeltdach
- z.B.20° 8.2 Dachneigung in Altgrad
- 8.3 Steigungsrichtung Pultdach
- 8.4 Dachgauben, Dacheinschnitte (negative Dachgauben) und Wiederkehren/Zwerchgiebel sind unzulässig
- 8.5 Je Dachflächenseite ist max. eine Gaube mit einer Breite von 1,30 m zulässig. Die Gaube ist mittig in der Dachfläche zu platzieren und mit einem Tonnendach auszuführen. Vom Hochpunkt des Tonnendaches bis zur Dachspitze des Zeltdaches ist ein Abstand von 1,50 m einzuhalten. Die Gaube ist mit Blech zu verkleiden.
- 8.5 Dachvorsprünge dürfen an der Traufe max. 60 cm betragen.
- 8.6 Die Dächer der Wohngebäude sind mit naturroten bzw. dunkelgrauen Dachziegeln oder optisch gleichartigen oder gleichfarbigen anderen Materialien zu decken.
- 8.7 Die Dächer der Garagen sind als extensiv begrüntes Flachdach oder als Pultdach mit 10° Dachneigung und einer Eindeckung mit Titanzink bzw. grau beschichteten Metallbahnen herzustellen. Alternativ ist auch eine Eindeckung analog der Wohngebäude zulässig.

9.0 Werbeanlagen

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

10.0 sonstiges

- 10.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
- 10.2 Nutzungsschablone
- z.B. 12,00m 10.3 Maßangabe in Meter

II. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

- bestehende Grundstücksgrenze
- vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- Oberflurhydrant - vorhanden
- geplante Gebäude
- Erdkabel Eon-Bayern
- aufzuhebende Baugrenze

IV. Verfahrenshinweise

- Der Stadtrat Landsberg am Lech hat in der Sitzung vom 31.05.2006 die Änderung des Bebauungsplans nach § 13 BauGB beschlossen. Der Beschluss wurde am 20.07.2006 ortsüblich bekannt gemacht.
- Von der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wurde abgesehen.
- Der Entwurf der Bebauungsplan-Änderung wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 28.07.2006 bis 04.09.2006 öffentlich ausgelegt. Im gleichen Zeitraum wurden auch die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingeholt.
- Die Stadt Landsberg am Lech hat mit Beschluss des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses vom 13.09.2006 die Bebauungsplan-Änderung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen

Landsberg am Lech, den 21.09.2006

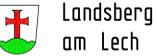
Lehmann
Oberbürgermeister

- Die Bebauungsplan-Änderung wird gemäß § 10 Abs. 3 BauGB, § 1 Abs. 2 Nr. 3 BekV und § 39 der Geschäftsordnung des Stadtrates im Landsberger Tagblatt, Ausgabe vom 25.09.2006 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 22.09.2006

Lehmann
Oberbürgermeister



			
Maßstab	1 : 1000		
10. Änderung Bebauungsplan An der Pössinger Straße			
aufgestellt	Stadtbauamt Landsberg am Lech	Katharinenstraße 1 86899 Landsberg am Lech	
geändert		bearbeitet	13.07.2006 Ganzenmüller
geändert		geprüft	
geändert		Landsberg am Lech, den 13.07.2006	
Plannummer	1059.1	Michler Baurätin z.A.	