Die Stadt Landsberg a. Lech erläßt aufgrund

- §§ 9 und 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Fassung vom 18.8.1976, zuletzt geändert am 6.7.1979
- Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.10.1982
- Art. 91 der Bayer. Bauordnung in der Fassung vom 2.7.1982
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.9.1977
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhaltes (PlanzV) vom 30.7.1981

diesen vom Stadtbauamt Landsberg a. Lech gefertigten Bebauungsplan für das Baugebiet "Landsberg OST 3" in der Fassung vom als Satzung.

I. PLANZEICHENERKLÄRUNG

A. FESTSETZUNGEN

1. Bauliche Festsetzungen:

Zeichen	Bedeutung
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
	Baugrenze
	Grenze unterschiedlicher Nutzung
	Straßenbegrenzungslinie
WR	reines Wohngebiet
WA	allgemeines Wohngebiet
MI	Mischgebiet
SO	Sondergebiet
z.B. I	Zahl der Vollgeschoße als Höchstgrenze
z.B. II 1K	Zahl der Vollgeschoße, davon 1 VG im Kellergeschoß (Hanglage)
SD / PD / FD	Satteldach / Pultdach / Flachdach
OH	Oberflurhydrant
o	offene Bauweise
g	geschlossene Bauweise
z.B. 25—30°	Dachneigung
NUTZUNG / ZAHL DER VOLLGESCHOSSE; GRUNDFLÄCHENZAHL / GESCHOSSFLÄCHENZAHL; DACHFORM DACHNEIGUNG / BAUWEISE; MAX. TRAUFHÖHE / DOPPEL ODER EINZELHÄUSER	Angabenschema
	Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs.1 Nr. 10 und Abs. 6 BBauG)
E	nur Einzelhäuser zulässig
D	nur Doppelhäuser zulässig
	Trafostation
	Firstrichtung
	Bolzplatz öffentlich
	Tiefgarage (§ 9 Abs.1 Nr.4 und Nr. 22 BBauG)
	Einfahrtsbereich
	Wohnstraße (öffentlich)
	Gehweg (öffentlich)
	Straßenquerschnitt mit Maßangabe (öffentlich)
	Sichtdreieck

2. Festsetzung zur Grünordnung

Zeichen	Bedeutung
	Pflanzgebot für Bäume siehe auch Pflanzvorschlag
	zu erhaltende großkronige Bäume
	öffentlicher Pflanzstreifen in 6 m Breite

Pflanzenzusammenstellung

Feldahorn 2 %	Kornelkirsche 6 %	Hartriegel 10 %
Haselnuß 15 %	Hainbuche 3 %	Liguster 9 %
Heckenkirsche 15 %	Vogelkirsche 1 %	Schlehdorn 10 %
Hundsrose 7 %	Zaunrose 6 %	Salweide 2 %
Schweiz.Holunder 1%	Eberesche 2 %	Wolliger Schneeball 7 %

Zeichen	Bedeutung
	geschlossene Strauchpflanzung
	öffentliche Grünfläche

Pflanzvorschlag für Einzelbäume

	St.-U.
Crataegus Monogyna "KERMESINA PLENA";Rotdorn,Hochst.,	14-16 cm
PRUNUS AVIUM; Vogelkirsche "	18-20 cm
SORBUS INTERMEDIA; Schwedische Mehlbeere "	18-20 cm
ACER PLATANOIDES "SCHWEDLERI"; Spitzahorn "	20-25 cm
TILIA CORDATA "GREENSPIRE"; Winterlinde "	20-25 cm

B. HINWEISE

Zeichen	Bedeutung
	bestehende Grundstücksgrenzen
	vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
	Höhenlinien
	vorgeschlagene Gebäude
	vorhandene Gebäude

II. SCHRIFTL. FESTSETZUNGEN

§ 1 Art der baulichen Nutzung

1) Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird im Südwesten (südlich Schleifweg) als Sondergebiet nach § 11 BauNVO, im Südosten (westl. Spitalfeldstraße) als Mischgebiet nach § 6 BauNVO, das Wohngebiet westlich davon und nördlich der Straße am Kornfeld bis zum Schleifweg als allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO sowie das übrige Gebiet als reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO festgesetzt.

2) Das Sondergebiet dient der Erweiterung der Landwirtschaftlichen Lehranstalten.

3) Ausnahmen nach § 6 Abs. 3, nach § 4 Abs. 3 sowie nach § 3 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

4) In dem im Mischgebiet an der Spitalfeldstraße geplanten Gebäude ist im Erdgeschoß nur eine Nutzung nach § 6 Abs. 2 Nr. 2 und 5 BauNVO (Geschäfts- und Bürogebäude, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) sowie Einzelhandelsbetriebe zulässig.

§ 2 Maß der baulichen Nutzung

1) Die Höchstwerte des § 17 Abs. 1 BauNVO dürfen nicht überschritten werden, ansonsten gelten die im Angabenschema genannten Maximalwerte.

2) In reinen Wohngebiet sind nur Wohngebäude mit maximal zwei Wohnungen zulässig.

§ 3 Garagen, Stellplätze

1) Für jede Wohnung im WA und WR-Gebiet ist eine Garage auf dem Baugrundstück zu errichten.

Für Einliegerwohnungen können anstelle von Garagen auch Stellplätze auf dem Baugrundstück errichtet werden.

2) Die Garagen und Stellplätze für die ein- und zweigeschoßigen Einfamilienhäuser in offener und geschlossener Bauweise dürfen nur innerhalb der überbaubaren bzw. mit Ga gekennzeichneten Flächen errichtet werden.

3) Die Garagen für die mehrgeschoßigen Häuser entlang der Spitalfeldstraße sind als Tiefgaragen zu errichten. Diese sind entweder unterhalb der überbaubaren Flächen oder auf der Westseite der Gebäude zu errichten. Die Zufahrten zu den Tiefgaragen sind von Osten her anzuordnen. 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 Dächer

1. Die Wohngebäude, Garagen und sonstige Gebäude sind mit Satteldächern, im Sondergebiet auch als Flach- und/oder Pultdächer, zu versehen.

2. Kniestöcke sind nur bis zu einer Höhe von 0,30 m zulässig. Als Kniestock gilt dabei das Maß von Oberkante Rohdecke des obersten Geschoßes bis zum Schnittpunkt der OK-Sparren mit der Außenkante der Gebäudeumfassungsmauer.

§ 4,2 Satz 1 und 2 gilt nicht für das WA und WR-Gebiet südlich der Straße "Am Kornfeld". Hier ist für die Gestaltung entscheidend eine maximal zulässige Traufhöhe von 3,0 m.

3. Dachgauben sind bei Dächern mit mehr als 30° Dachneigung zugelassen. Sie dürfen zusammengerechnet ein Drittel der Dachlänge nicht überschreiten. Als Dachlänge gilt der Abstand der beiden Giebelwände.

4. Die Dächer sind mit naturroten Ziegeln oder gleichwertigen anderen Materialien zu decken.

5. Gebäude sind innerhalb einer überbaubaren Fläche in einheitlicher Dachneigung auszuführen.

6. Dacheinschnitte (negative Dachgauben) sind unzulässig.

7. Dachvorsprünge dürfen am Ortgang max.40 cm, an der Traufe max. 60 cm betragen.

§ 5 Gebäude

1. Die Einzelhäuser sind länger als breit auszuführen und haben ein Seitenverhältnis von 3:2 aufzuweisen. Winkelhäuser sind nicht zulässig.

2. Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens darf nicht höher als 20 cm über der festgelegten Gehsteighinterkante bzw. Straßenhochpunkt liegen. Für die Gebäude südlich der Straße "Am Kornfeld", mit Ausnahme der zweigeschoßigen Bauten an der Spitalfeldstraße, darf dieser Wert bis 75 cm betragen. Die Höhenlage der natürlichen Geländeoberfläche darf außerhalb der überbaubaren Flächen nicht geändert werden. Art. 10 BayBO bleibt unberührt.

3. Die Abstandsflächen nach der Bayer. Bauordnung werden durch diesen Bebauungsplan nicht verringert.

4. Außenwände sind als verputzte, gestrichene oder holzverschalte Mauerflächen auszuführen. Auffallende, unruhige Putz- und Betonstrukturen sind unzulässig.

Ortsfremde Materialien wie Fassadenverkleidungen aus Asbestzement, 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 braun bis dunkelbraun.

Alle Seiten eines Gebäudes sind grundsätzlich mit der gleichen Farbe zu streichen.

5. Die Gebäude im Bebauungsplangebiet einschließlich der Antennen dürfen auf Grund des Bauschutzbereiches des Flugplatzes Landsberg - Penzing die Höhe von 15 m über Gelände nicht überschreiten.

§ 6 Freiflächengestaltung

1. Abgrabungen

Kellergeschoße dürfen nicht durch Abgrabungen freigelegt werden. Ebenso sind keine auffälligen Anböschungen zulässig. Dies gilt nicht für die Gebäude Typ II 1 K.

2. Garageneinfahrten

Garageneinfahrten dürfen pro Grundstück max. 5 m breit sein. Treffen zwei Garagen an der Grundstücksgrenze zusammen, so ist zwischen den Einfahrten ein Pflanzstreifen anzuordnen.

3. Einfriedungen

a) Wenn erforderlich, sind die Grundstücke mit einem Holzzaun einzufrieden. Der Zaun darf nicht höher als 1,20 m sein. Die Ausführung hat mit senkrechten Staketen bzw. Latten zu erfolgen. Entlang von öffentlichen Straßen und Wegen ist diese Grundstückseinfriedung als Abschluß für die Gehsteigdecke mit einer niedrigen Sockelmauer aus Ortbeton, Betonbrettern oder dergl. zu versehen und gleichlaufend mit dem Längsgefälle der vorhandenen Straße auszuführen.

b) Bei den zweigeschoßigen Gebäuden entlang der Spitalfeldstraße dürfen die Vorgärten (Ostseite) nicht eingefriedet werden.

c) Pergolen

Pergolen aus Holz sind zulässig, sie dürfen jedoch nicht überdacht werden.

§ 7 Bauliche Anlagen, die nicht genehmigungspflichtig sind, dürfen nur innerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

§ 8 Behälter für Abfallbeseitigung

1. Die Abfallbehälter sind bei den Wohngebäuden in der Nähe der Straßenverkehrsflächen in Müllboxen unterzubringen, die gestalterisch in die Einfriedungen einzubeziehen sind.

2. Die Abfallbehälter der zweigeschoßigen Gebäude, entlang der Spitalfeldstraße sind in den jeweiligen Freiflächengestaltungsplänen in ausreichender Zahl und Größe darzustellen.

§ 9 Grünordnung

1. Zu pflanzende Bäume

Bis spätestens zur Bauvollendung bzw. Fertigstellung der Gebäude, der Straßenraum- oder Platzgestaltungen sind die in der Planzeichnung aufgeführten und in der Planzeichenerklärung näher beschriebenen Bäume zu pflanzen. Die im Plan angegebenen Standorte können bis zu 5 m verschoben werden. Es dürfen nur Bäume gepflanzt werden, deren Wuchshöhe nicht mehr als 15 m beträgt.

2. Je 300 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein hochwüchsiger Laubbaum zu pflanzen und zu unterhalten.

3. Im übrigen sind die Bestimmungen des Ausführungsgesetzes zum BGB hinsichtlich der Grenzabstände von Bäumen, Sträuchern oder Hecken zu beachten.

4. Bodenbehandlung

Der Oberboden ist in eigenen Mieten, nicht über 1,20 m hoch, zu lagern. Der Oberbodenauftrag muß für Baumpflanzungsflächen mindestens 80 cm, für Strauchgehölzflächen 40 cm und für Rasenflächen mindestens 20 cm betragen.

5. Sicherung des Baumbestandes

Die Wurzelflächen der als Bestand festgesetzten Bäume dürfen nicht überfüllt oder angegraben werden. Kleinere tangentiale Anschnitte sind dabei ausgenommen. Unter der Kronenfläche der Bäume dürfen keine schweren Baumaschinen o. ä. abgestellt oder diese Fläche mit solchen Maschinen befahren werden (Wurzelbruch). Die Baumkronen dürfen nicht wesentlich beschädigt werden.

§ 10 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 einzelne hochstämmige Bäume.

§ 11 Werbeanlagen

1. Für Werbeanlagen ist die Landsberger Außenwerbeverordnung in der jeweils gültigen Fassung hinsichtlich der Bestimmungen für reine Wohngebiete anzuwenden.

2. Warenautomaten sind an Einfriedungen und in Vorgärten unzulässig.

§ 12 Elektrizitäts- und Fernmeldeleitungen

Sämtliche Leitungen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind unterirdisch zu verlegen. Die Kabelverteilerschränke sind so anzuordnen, daß sie sich nicht im Bereich von Sichtdreiecken befinden.

§ 13 Antennen

Die Ausführung von Einzelaußenantennen ist nicht erlaubt. Es wird eine Breitbandkommunikationsanlage (BK) erstellt. Der Antennenanschluß wird im Keller erstellt, die Installation ist dementsprechend vom Kellergeschoß auszuführen.

§ 14 Feuermeldestellen

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

§ 15 Schallschutz

Im Bereich der Straße "Am Kornfeld" sind auf der straßenzugewandten Gebäudeseite, bei den Gebäuden nördlich dieser Straße, auch an den straßenabgewandten Seiten Schallschutzfenster der Schallschutzklasse 3 nach VDI 2719 auszuführen.

II. VERFAHRENSHINWEISE

1 a) Der Stadtrat Landsberg a. Lech hat in der Sitzung vom 21.12.1983 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 8.10.1984 ortsüblich bekanntgemacht.

1 b) Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung nach § 2 a Abs. 2 BBauG wurde durchgeführt.

1 c) Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gemäß § 2 a Abs. 6 BBauG vom 21.1.85 bis 20.2.1985 öffentlich ausgelegt.

Landsberg a. Lech, den 17.Mai 1985

(Siegel: Stadt Landsberg a. Lech – Bayern)

Hamberger
Oberbürgermeister

2. Die Stadt Landsberg a. Lech hat mit Beschluß des Stadtrates vom 27. März 1985 den Bebauungsplan gemäß § 10 BBauG als Satzung beschlossen.

Landsberg a. Lech, den 17. Mai 1985

(Siegel: Stadt Landsberg a. Lech – Bayern)

Hamberger
Oberbürgermeister

3. Die Regierung von Oberbayern hat den Bebauungsplan mit RS vom 12.7.1985 Az.222/2-4622.1 nach § 11 BBauG genehmigt. LL-16-4(85)

München, den 4. Okt. 1985

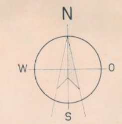
gez.
Dr. Simon
Abteilungsdirektor

4. Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 12 BBauG, § 1 Abs. 2 Nr. 3 BekV und § 34 der Geschäftsordnung des Stadtrates im Landsberger Tagblatt der Ausgabe vom 14.5.1985 Nr. 212 mit dem Hinweis auf § 44 c und § 155 a BBauG ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich. Der Bebauungsplan mit Begründung wird zu jedermanns Einsicht in der Stadtverwaltung Landsberg a. Lech bereitgehalten.

Landsberg a. Lech, den 16.9.1985

(Siegel: Stadt Landsberg a. Lech – Bayern)

Hamberger
Oberbürgermeister



STADT LANDSBERG AM LE[CH]

„BEBAUUNGSPLAN OST 3"

M = 1 : 1000

STADTBAUAMT

gezeichnet	ALLMANN	LANDSBERG AM LECH DEN 24. SEPTEMBER
geprüft		
geändert		

GRESSINGER
BAUDIREKTOR

5. Ausfert