

Dies Stadt Landsberg a. Lech erklärt aufgrund

- §§ 9 und 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) i.d.Fassung der Bekanntmachung vom 06.12.1986 (BauGB I, S. 225) mit Änderung vom 25.07.1988 (BauGB I, S. 1093)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.Fassung vom 11.09.1989 (BayGO 2020-1-1-F), zuletzt geändert am 10.06.1990 (OABG I, S. 268)
- des Art. 91 der Bayer. Gemeindeordnung (BayGO) i.d.Fassung vom 02.07.1982
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i.d.Fassung vom 23.01.1990 (BauNVO I, S. 132)
- der Verordnung über die Ausweisung der Bauleistungspläne und über die Darstellung des Planinhaltes (PlanV 90) vom 18.12.1990 (BauNVO I, S. 36)

diesem von Stadtbauamt Landsberg a. Lech gefertigten Bebauungsplan für den Bereich Landsberg "Weilheimer Straße" als Satzung.

1. PLANZEICHENERKLÄRUNG

A) Planbestimmung

- 1. Abgrenzung**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Baugrenze
- Abgrenzung des Males der baulichen Nutzung bzw. der Bauleiste
- Strassenbegrenzungslinie
- Öffentliche Straßenverkehrsflächen
- Grundstückflächen ohne Einfriedung
- Flächen für Stellplätze
- Flächen für Tiefgaragen
- Einfahrtsbereich
- Mischgebiet
- Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- Mischgebiet
- Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze und ein Verrechnungsschicht (s. schraffiert, Festsetzungen II § 2.2
- Waldschicht
- Technische
- offene Ausläufe
- geschlossene Ausläufe
- Grundflächenzahl
- Geschäftlichkeitszahl
- Angabenschema
- Sichtdreieck
- Schallschutzmäuerchen (s. schraffiert, Festsetzungen I § 14)
- Hangversorgungsleitungen
- Standort für Mülltrennförderer

B) Hinweise

- bestehende Grundstücksgrenzen
- vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
- vorgeschlagene Gebäude
- zu beseitigende Gebäude

II. SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 Art der baulichen Nutzung

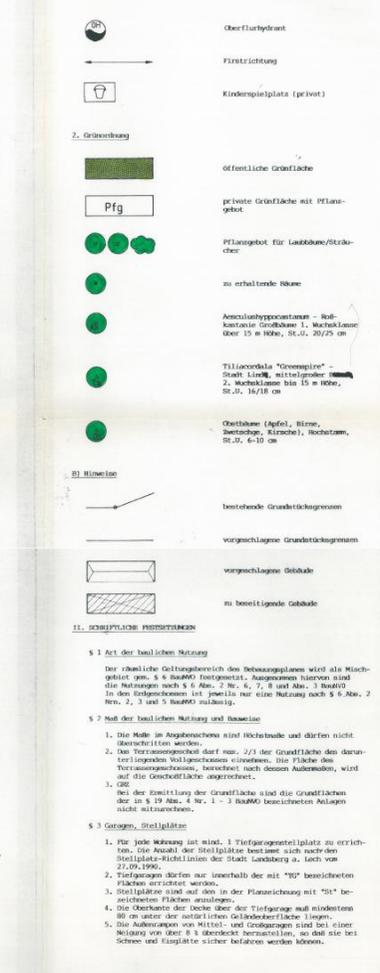
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als Mischgebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Ausgenommen hiervon sind die Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 6, 7, 8 und Abs. 3 BauNVO in den festgesetzten ist jeweils nur eine Nutzung nach § 4 Abs. 2 Nr. 2, 3 und 5 BauNVO zulässig.

§ 2 Maß der baulichen Nutzung und Bauleiste

- Die Maße im Angabenschema sind Höchstmaße und dürfen nicht überschritten werden.
- Das Terrassengestühl darf max. 2/3 der Grundfläche des darunter liegenden Vollgeschosses einnehmen. Die Fläche des Terrassengestühls, berechnet nach diesem Ausmaß, wird auf die Geschosfläche angerechnet.
- GG
- Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Nr. 1 - 3 BauNVO bezeichneten Anlagen nicht mitzurechnen.

§ 3 Garagen, Stellplätze

- Für jede Wohnung ist mind. 1 Tiefgaragenstellplatz zu errichten. Die Anzahl der Stellplätze bestimmt sich nach den Stellplatz-Richtlinien der Stadt Landsberg a. Lech vom 27.09.1990.
- Tiefgaragen dürfen nur innerhalb der mit "TG" bezeichneten Flächen errichtet werden.
- Stellplätze sind auf den in der Planzeichnung mit "St" bezeichneten Flächen anzubringen.
- Die Oberkante der Decke über der Tiefgarage muß mindestens 60 cm unter der natürlichen Geländeoberfläche liegen.
- Die Außenwände von Mitter- und Tiefgaragen sind bei einer Neigung von über 8° oberdeckt herzustellen, so daß sie bei Schnee und Eislasten sicher befahren werden können.



6. Tiefgaragenanlagen sind so anzuordnen, daß keine gerichtete Schallschleifung (Vibrationwirkung) auf benachbarte Erdtage.

§ 4 Oberdeckelung

- Die Oberkante des Fertigfußbodens über dem Kellerhochbau darf nicht höher als 20 cm über den höchsten Punkt der zugerechneten Straße liegen.
- Die Höhe der natürlichen Geländeoberfläche darf außerhalb der überbauten Fläche nicht verändert werden. Art. 10 BayGO bleibt unberührt.
- Die Abdeckflächen nach der Bayer. Bauordnung werden durch diesen Bebauungsplan nicht verändert.

§ 5 Gestaltung von Haus- und Nebengebäuden

- Au- und Nebenbauten**
Au- und Nebenbauten müssen in Gestaltung, Material und Farbgebung so die Hauptgebäude anpassen werden.
- Dächer**
2.1 Die Dächer sind mit einer beidseitig gleichen Dachneigung und in der Mitte liegendem First zu versehen.
2.2 Bei dem Hauptgebäude darf der Dachüberstand an der Traufe max. 60 cm, an Ortsgang max. 40 cm betragen.
2.3 Reintische dürfen nicht höher als 15 cm sein. Als Reintisch gilt dabei das Maß von oberer Kante des obersten Geschosses bis zum Scheitelpunkt der T.U.E. Sparren mit der Außenkante der Gebäudemengener.
2.4 Die Dächer sind mit naturtonen Ziegeln oder gleichwertigen aber gleichartigen anderen Materialien zu decken.
2.5 Dachgärten und Dachterrassen (negative Dachgärten) sind nicht zulässig.
- Außenwände**
3.1 Außenwände sind als verputzte, gestrichelte oder holzverputzte Mauerflächen auszuführen. Aufputzwerke und sonstige Putzstrukturen sind unzulässig.
3.2 Öffentliche Mauerflächen, wie Fassadenverkleidungen aus Abbetonemasse, Metall, Kunststoff oder dergleichen sind unzulässig, soweit gilt für Umkleekabinen an Bahnhöfen, die von öffentlichen Verkehrsflächen aus sichtbar sind.
3.3 Bei Putzflächen sind hell zu streichen, die Mauerflächen genau bis Bahnhöfen oder unter zu betonen.
3.4 Alle Seiten eines Gebäudes sind grundsätzlich in der gleichen Farbe zu streichen.
- Gebäude**
4.1 Balkone dürfen 1/2 der Hauslänge nicht überschreiten, wobei die einzelne Balkonlänge nicht länger als 2,5 m sein darf. Der gelte für Landeshöhe.
4.2 Fenster sind in ständiger Form in Verhältnis von ca. 1:1,75 m, weiß oder mit hellen Rahmen, auszuführen. Beschlechte Holzarten sind unzulässig.
4.3 Die Geschosshöhe darf max. 2,80 m betragen.

§ 6 Freizeitanlagen

- Abgrünungen**
Belangreiche dürfen nicht durch Abgrünungen freigelegt werden. Ebenso sind keine auffälligen Beseitigungen zulässig.
- Garteneinfahrten**
Die Garteneinfahrten, Park- und Stellplätze sind als befestigte Vegetationsfläche (Schotterterrassen, Pflanzterrassen, Baumgürtelbereiche) oder gepflastert mit breiter Randstufe auszuführen.
- Einfriedigungen**
3.1 Für die Einfriedigung der Grundstücke ist die Satzung der Stadt Landsberg a. Lech über Einfriedungen vom 03.08.1992 zu beachten.
3.2 Vorgärten dürfen nicht eingefriedet werden (s. Planfestsetzung).
- Nebengebäude**
Bauliche Anlagen, die nicht genehmigungspflichtig sind, dürfen nur innerhalb der überbauten Grundstücksflächen errichtet werden.

§ 7 behälter für die Abfallentsorgung

Die Abfallbehälter sind grundsätzlich in der Nähe der Straßenverkehrsfläche in Mülleinen unterzubringen.

§ 8 Grünordnung

- Zu pflanzende Bäume**
Bis spätestens zur Bewollung bzw. Fertigstellung der Straßen- oder Platzanlagen sind alle in der Planzeichnung aufgeführten und in der Planzeichnung näher bezeichneten Bäume zu pflanzen. Die im Plan angegebenen Standorte können bis zu 5 m verschoben werden.
- ab 300 m Grundstücksfläche ist mindestens ein hochstämmiger Laubbau zu pflanzen und zu unterhalten.

§ 9 Sichtdreiecke

Ingerhalb der in der Planzeichnung dargestellten Sichtdreiecke sind Sichtbehinderungen wie Mauern oder andere bis 100 cm über oberer Kante Straßenoberfläche zulässig. Eine Ausnahme bilden diese hochreife Bäume.

§ 10 Mischbauungen

- Für Mischbauungen ist die Landsberger Außenbereichsverordnung in der jeweils gültigen Fassung hinsichtlich der Bestimmungen für reine Wohngebiete anzuwenden.
- Mischbauungen sind an Einfriedungen und in Vorgärten unzulässig.

§ 11 Elektrizität- und Fernwärmeleitungen

Süßliche Leitungen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind unterirdisch zu verlegen. Die Kabelverleittiefen sind in den Baugruben so anzuordnen, daß sie die Straßenoberfläche nicht überschreiten und sich nicht im Bereich von Sichtdreiecken befinden.

§ 12 Außenanlagen

Die Ausführung von Einzelentwürfen ist über Dach nicht erlaubt.

§ 13 Feuerwehrestellenplan

Feuerwehrestellen sind alle 400 m einzuzeichnen. Öffentliche Feuerwehrestellen gelten auch als Feuerwehrestellen.

§ 14 Schallschutzwände

- Im Bereich der durch das Planzeichen "Schallschutzmäuerchen" gekennzeichneten Baugruben ist Folgendes zu beachten:
1.1 Die Grundorientierung ist grundsätzlich so vorzugeben, daß an den der schallgeschützten Fassade, nur untergeordnete Räume, wie Küche, Bad, WC, Abstellräume, Treppenhäuser etc. angeordnet werden. Insbesondere Kinder-, Schlaf- und Wohnräume sind an den Innenhöfen anzubringen.
1.2 Ausnahmefälle können einzelne Außenhöfe an den schallschützenden Fassaden liegen, sofern ihnen Wintergärten bzw. verglaste Loggien vorgelagert werden.
1.3 Die Außenwände und Türen müssen ein bestmögk. Bau-Schallschutzwert von mind. R_w = 45 dB aufweisen. Der Fenster raumwert wird, der Schallschutzwert nach VDI-Richtlinie 2719 entsprechen.
- Tiefgarage**
Wände und Decken der Tiefgaragen und Abfahrten dürfen keine schallschützenden Oberflächen (z.B. Schotter) aufweisen.

III. Verfahrensvorschriften

- Der Stadtrat Landsberg a. Lech hat in der Sitzung vom 20.10.1992 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbescheid wurde am 30.11.1992 öffentlich bekanntgemacht.
- Die Beteiligung der Bürger an der Bauleistungsplanung nach § 3 Abs. 1 BauNVO wurde durchgeführt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauNVO vom 05.04.1993 bis 05.07.1993 öffentlich ausgestellt.

Landsberg a. Lech, den 05.07.1993

Helmut Oberbürgermeister

Landsberg a. Lech, den 22.07.1993

Helmut Oberbürgermeister

Die Regierung von Oberbayern hat mit BE vom 26.08.1993 Az. 1202/2-462-16-11/93) eine Vorlesung von Nachverordnungen nach § 11 BauNVO nicht geteilt gemäß München, den 4. Jan. 1994

§ 12 Der Bebauungsplan wurde gemäß § 12 BauNVO, § 1 Abs. 1 BauNVO, Art. 20 Abs. 2 GG und § 30 der Geschäftsordnung des Stadtrates in Landsberg a. Lech im Stadtrat am 21.10.1992 öffentlich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird zu jedem Einsicht in der Stadtverwaltung Landsberg a. Lech bereitgehalten.

Landsberg a. Lech, den 31.11.1993

Helmut Oberbürgermeister

N

5. Ausfertigung

STADT LANDSBERG AM LECH

BEBAUUNGSPLAN

Weilheimer Straße

M = 1 : 1000

STADTBAAUAMT

gezeichnet:	ALLMANN	Landsberg am Lech, den 21. Dezember 1992
geprüft:	02.05.93 AL	
gezeichnet:		

DRESSINGER
Bauarchitekt