

# Die Stadt Landsberg am Lech erlässt aufgrund

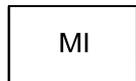
- der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt berichtigt am 23.07.2002 (BGBl. I S.2850)
  - des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl.S.796), zuletzt geändert am 28.03.2000 (GVBl. S.136)
  - des Art. 91 der Bayer. Bauordnung i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.12.1999 (GVBl. S. 532) <sup>a</sup>
  - 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 ergänzten und geänderten Bebauungsplan

## Münchener Straße Süd

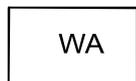
für die Grundstücke der Gemarkung Landsberg am Lech im untenstehenden Geltungsbereich als Satzung.

### I. Festsetzungen durch Planzeichen und Text

#### 1.0 Art der baulichen Nutzung



Mischgebiet nach § 6 BauNVO - Die Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.



Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO - Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

#### 2.0 Maß der baulichen Nutzung

z.B. IV            2.1 Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß

z.B. GR 370 m<sup>2</sup>    2.2 Grundfläche (GR) als Höchstmaß  
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. GF 1480 m<sup>2</sup>    2.3 Geschoßfläche (GF) als Höchstmaß

z.B. FH 9,50m      2.4 Firsthöhe im Sinne dieses Bebauungsplanes als Höchstmaß in Meter (m). Das senkrecht ermittelte Maß wird hierbei von Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschoßes bis zum obersten Firstpunkt gemessen.

## 3.0 Bauweise und Baugrenzen

-  3.1 Offene Bauweise
-  3.2 Nur Doppelhäuser
-  3.3 Baulinie
-  3.4 Baugrenze

3.3 Nicht genehmigungspflichtige bauliche Anlagen dürfen auch nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden. Davon ausgenommen sind jedoch folgende Nebenanlagen:

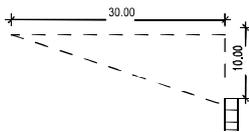
1. Terrassen
2. Einfriedungen
3. Müllhäuschen
4. Gartengerätehäuschen, Gartenlauben und Pergolen bis zu einer Grundfläche von insgesamt 6 m<sup>2</sup> sowie privat genutzte Gewächshäuser bis zu einer Nutzfläche von max. 10 m<sup>2</sup> unter Einhaltung eines Mindestabstandes von 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie (=Hinterkante Gehsteig).

Hinweis: Unter Gewächshäuser sind nicht Wintergärten zu verstehen.

## 4.0 Verkehrsflächen

-  4.1 Straßenverkehrsflächen
-  4.2 öffentlicher Gehweg
-  4.3 Straßenbegrenzungslinie
-  4.4 Ein- und Ausfahrt
-  4.5 Aufgehobene Ein- und Ausfahrt

z.B.

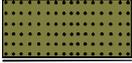


4.6 Sichtdreieck - Sichtbehinderungen mit einer Höhe von mehr als 80 cm sind unzulässig. Eine Ausnahme bilden einzelne hochstämmige Bäume.



4.7 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (Eigentümerweg).

## 5.0 Grünflächen und Freiflächengestaltung



5.1 Private Grünflächen



5.2 Erhalt Bäume (P = Pappeln)



5.3 Anpflanzen Bäume

WL Winterlinde; Tilia cordata



5.4 Zu fällende Bäume

5.6 Park- und Stellplätze sind als befestigte Vegetationsflächen (Schotterrasen, Rasengittersteine, Pflasterrasen) oder in durchlässigem Verbundpflaster mit mind. 2 cm Rasenfuge auszuführen.

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

5.8 Für die Errichtung von Einfriedungen gilt die Einfriedungssatzung der Stadt Landsberg am Lech in der jeweils gültigen Fassung.

5.9 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 der Flächen für 2-geschossiges Parkdeck (PD), oberirdische Garagen (GA) und Stellplätze (ST); diese baulichen Anlagen dürfen nur innerhalb der im Plan gekennzeichneten Flächen errichtet werden.

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.



6.3 Umgrenzung der Flächen für Nebengebäude; diese baulichen Anlagen dürfen nur innerhalb der im Plan gekennzeichneten Flächen errichtet werden.

## 7.0 Gebäude

7.1 Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens (OK FFB) darf nicht höher als 25 cm über der natürlichen Geländeoberfläche liegen (dem Eingang zugeordnet).

7.2 Erker sind nicht zulässig.

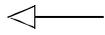
7.3 Außenwände sind als verputzte, gestrichene oder Holzverschalte Mauerflächen oder in Holzbauweise auszuführen. Auffallende, unruhige Putz- und Betonstrukturen sowie Fassadenverkleidungen aus Faserzement oder Kunststoff sind unzulässig. Die Fassaden sind weiß oder in pastellfarbenen Tönen zu streichen.

## 8.0 Dächer

PD 8.1 Pultdächer

SD 8.2 Satteldächer

z.B 8°- 11° 8.3 Dachneigung in Altgrad als Mindest- und Höchstmaß;



8.4 Steigungsrichtung Pultdach



8.5 Firstrichtung Satteldach

8.6 Dachgauben und Dacheinschnitte (negative Dachgauben) sind unzulässig. Davon ausgenommen sind bestehende Dachgauben im WA2.

8.7 Dachvorsprünge bei Pultdächern dürfen an Ortgang und Traufe max. 0,80 m und am "First" max. 1,50 m betragen.

8.8 Pultdächer sind in Titanzink bzw. gleichfarbiger Blecheindeckung zu decken.

8.9 Garagen sind mit einem Flachdach (FD), als Dachterrasse und bzw. oder mit einem extensiv begrünten Flachdach zu erstellen.

## 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 Schallschutz

Im MI 1 sind Schlafräume und Kinderzimmer in der Nordfassade (direkt zugewandte Fassade zur Münchener Str.) so zu planen, dass die notwendigen Fenster für Belüftungszwecke zur lärmabgewandten Seite orientiert sind.

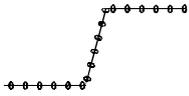
Sind dennoch nach Abwägung aller Möglichkeiten Fenster für Belüftungszwecke von Schlaf- und Kinderzimmern in der Nordfassade notwendig, so sind diese Fenster mit integrierten Lüftungseinrichtungen zu versehen oder es sind sog. Wandlüftungsgeräte einzubauen. Alternativ dazu können Wintergärten bzw. verglaste Loggien vorgesehen werden. Beide Möglichkeiten müssen ausreichende Belüftung bei gleichzeitig ausreichendem Schallschutz gewährleisten.

Werden Wintergärten bzw. verglaste Loggien vorgesehen, müssen diese eine Grundfläche von mindestens 4 m<sup>2</sup>, versetzt angeordnete Fensterflügel und eine schallabsorbierende Decke und Seitenwände mit einem mittleren Absorptionskoeffizienten von mindestens 0,85 aufweisen.

## 12.0 Sonstiges



11.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

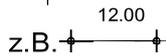


11.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

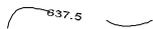
Baugebiet  
Grundfläche  
Bauweise

Zahl der Vollgeschosse  
Geschoßfläche  
Dachform u. -neigung  
Firsthöhe

11.3 Nutzungsschablone



z.B. 11.4 Maßangabe in Meter



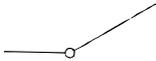
11.5 Höhenlinien in Metern über NN

11.6 Die Abstandsflächen vor Außenwänden von Gebäuden werden grundsätzlich nach Art. 6 BayBO bemessen. Abweichend von Art. 6 (4) und (5) wird jedoch festgesetzt, dass die Tiefe der Abstandsflächen  $0,4 H$ , mindestens jedoch  $3 \text{ m}$ , betragen darf. Die Höhe von Dächern wird dabei bis zu einem Drittel der Wandhöhe hinzugerechnet. Das sich ergebende Maß ist dabei  $H$ .

## II. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen



vorgeschlagene Grundstücksgrenze



bestehende Grundstücksgrenze



vorgeschlagene Gebäude im Geltungsbereich



abzubrechende Gebäude im Geltungsbereich



Oberflurhydrant (bestehend)



Unterflurhydrant (bestehend)

Erlaubnisfrei zu versickerndes, gesammeltes Niederschlagswasser ist in Versickerungsanlagen flächenhaft über eine geeignete, bewachsene Oberbodenschicht in das Grundwasser einzuleiten. Nähere Einzelheiten sind der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV - vom 1. Jan. 2000 zu entnehmen.

### III. Verfahrenshinweise

1. Der Stadtrat Landsberg am Lech hat in der Sitzung vom 21.04.2004 die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 10.07.2004 ortsüblich bekanntgemacht.
2. Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde durchgeführt.
3. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 20.12.2004 bis 19.01.2005 öffentlich ausgelegt.
4. Die Stadt Landsberg am Lech hat mit Beschluss des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses vom 16.02.2005 die Bebauungsplanänderung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Landsberg am Lech, den 24.02.2005

Lehmann

Oberbürgermeister

5. Die Bebauungsplanänderung wird gemäß § 10 Abs. 3 BauGB, § 1 Abs. 2 Nr. 3 BekV und § 39 der Geschäftsordnung des Stadtrates im Landsberger Tagblatt der Ausgabe vom 04.03.2005 mit Hinweis auf § 44 Abs. 3 und § 215 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird zu jedermanns Einsicht in der Stadtverwaltung Landsberg am Lech bereitgehalten.

Landsberg am Lech, den 24.02.2005

Lehmann

Oberbürgermeister