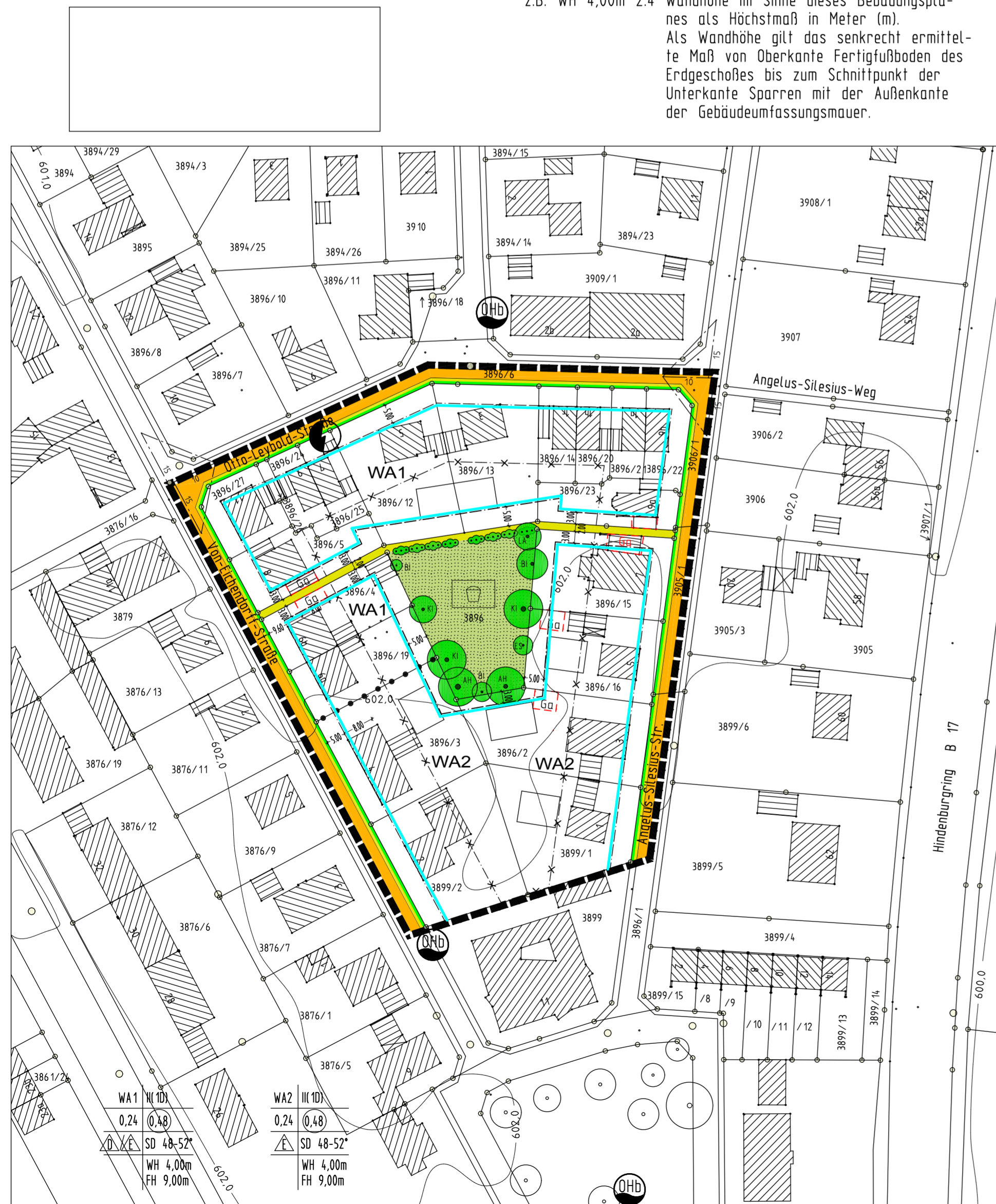


Die Stadt Landsberg am Lech erlässt aufgrund

- der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt berichtigt am 23.10.2004 (BGBl. S. 2414),
 - des Artikels 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert am 28.03.2000 (GVBl. S. 136),
 - des Artikels 91 der Bayerischen Bauordnung i.d.F. der Bekanntmachung vom 04.08.1997 (GVBl. S. 434, ber. 1998 S. 270), zuletzt geändert am 07.08.2003 (BGBl. S. 497),
 - 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 (PlanV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 1991)
- diesen von der Stadt Landsberg am Lech geänderten Bebauungsplan

Westliches Baugebiet Teil I.2

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

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 (10) 2.1 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß - die Klammerangabe ist als Hinweis zu werten, daß durch die Festsetzung einer max. Wand- und Firsthöhe das oberste Vollgeschos im Dachgeschoß zu liegen kommt.

z.B. 0,24 2.2 Grundflächenzahl (GRZ) 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 1 - 3 BauNVO genannten Anlagen überschritten werden.

z.B. 0,48 2.3 Geschosflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß

z.B. WH 4,00m 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.

z.B. FH 9,00m 2.5 Firsthöhe als Höchstmaß in Meter (m). Das senkrecht ermittelte Maß wird hierbei von Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschoßes bis zum obersten Firstpunkt des Firstziegels gemessen.

3.0 Bauweise und Baugrenzen

E 3.1 Nur Einzelhäuser - mit max. 1 Wohneinheit je Einzelhaus bei Nutzung als Wohngebäude - zulässig.

D 3.2 Nur Doppelhäuser - mit max. 1 Wohneinheit je Doppelhaushälfte bei Nutzung als Wohngebäude - zulässig.

3.3 Für Wohngebäude sind je Wohneinheit zudem mindestens 350 m² Grundstücksfläche im Sinne von § 19 Abs. 3 BauNVO erforderlich.

Auch bei Nutzungsänderungen, durch die reine Wohngebäude geschaffen werden, muss je Wohneinheit eine Mindestgrundstücksgröße von 350 m² nachgewiesen werden.

--- 3.4 Baugrenze - nicht genehmigungspflichtige bauliche Anlagen dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen erreicht werden.

3.5 Ausnahmen
Folgende bauliche Anlagen dürfen auch außerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden:
a) Terrassen
b) Einfriedungen
c) Müllhäuschen
d) 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).

-x-x- 3.6 Aufzuhebende Baugrenze

4.0 Verkehrsflächen

Orange 4.1 Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Yellow 4.2 Öffentlicher Gehweg

Green 4.3 Straßenbegrenzungslinie

z.B. **15/10** 4.4 Sichtdreieck - Sichtbehinderungen mit einer Höhe von mehr als 80 cm sind unzulässig. Eine Ausnahme bilden einzelne hochstämmige Bäume.

5.0 Grünflächen und Freiflächengestaltung

Green 5.1 Öffentliche Grünflächen

Trash can Zweckbestimmung Kinderspielplatz

Green circle 5.3 Erhalt Bäume
BI Birke (Betula)
KI Kirsche (Prunus)
AH Ahorn (Acer)
LÄ Lärche (Larix)
ES Eberesche (Sorbus aucuparia)

Green dots 5.4 Bestehende Sträucher

5.5 Je 300 m² Baugrundstücksfläche ist bzw. sind mindestens ein hochwüchsiger Laub- oder zwei Obstbäume zu pflanzen und zu unterhalten.

5.6 Die Garageneinfahrten, Park- und Stellplätze sind als befestigte Vegetationsflächen (Schotterrassen, Rasengittersteine, Pflasterrassen) 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. Ergänzend hierzu wird festgesetzt, daß die Einfriedung zwischen den Grundstücken max. 1,50 m hoch sein darf.

6.0 Garagen und Stellplätze

Ga 6.1 Umgrenzung der Flächen für oberirdische Garagen (Ga) und Stellplätze (St); diese baulichen Anlagen dürfen nur innerhalb der im Plan gekennzeichneten Flächen und innerhalb der mit den Baugrenzen gebildeten überbaubaren Flächen errichtet werden. Davon ausgenommen sind die nach § 5 Abs. 9 der Stellplatzsatzung der Stadt Landsberg am Lech zulässigen Stellplätze in den Stauräumen der Garagen.

Hinweis: Bei Grenzgaragen nach Art. 7 Abs. 4 Satz 2 BayBO darf eine Gesamtlänge von 8 m, eine Wandhöhe von 3 m und eine max. Grundfläche von 50 m² nicht überschritten werden.

6.3 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 Erdgeschoßfußbodens darf, bezogen auf den Hauseingang, zur angrenzenden Geländeoberkante nicht mehr als 25 cm betragen.

7.2 Erker sind nicht zulässig.

7.3 Die Einzelhäuser sind länger als breit auszuführen. Die längere Gebäudeseite muss parallel zur Firstrichtung verlaufen. Die Giebelseite darf dabei nicht mehr als 8,5 m betragen.

8.0 Dächer

SD 8.1 Symmetrische Satteldächer

z.B. 48°-52° 8.2 Dachneigung in Altgrad als Mindest- und Höchstmaß

8.3 Dachvorsprünge dürfen am Ortgang max. 40 cm und an der Traufe max. 60 cm betragen.

8.4 Satteldächer sind mit naturroten Dachziegeln oder optisch gleichartigen aber gleichfarbigen anderen Materialien zu decken.

8.5 Dacheinschnitte (negative Dachgauben) sind unzulässig.

8.6 Dachgauben dürfen zusammengerechnet ein Drittel der Dachlänge nicht überschreiten. Vom Ortgang ist ein Mindestabstand von 1,50 m einzuhalten. Die Einzelgaube darf nicht breiter als 2,5 m sein.

8.7 Garagen sind mit einem Satteldach oder einem extensiv begrünten Flachdach zu decken.

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 Elektrizitäts- und Fernmeldeleitungen

Sämtliche Leitungen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind unterirdisch zu verlegen.

11.0 Sonstiges

Black box 11.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

Table 11.2 Nutzungsschablone

Table 11.3 Maßangabe in Meter

Wavy line 11.4 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

602.0 11.5 Höhenlinien in Meter (m) über NN

12.0 Abstandsflächen

12.1 Gemäß Art. 91 Abs. 1 Nr. 5 BayBO wird bestimmt, dass sich in Abweichung von Art. 6 Abs. 2 BayBO die Abstandsflächen der Gebäude im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes bis zu einer Tiefe von max. 4,00 m überdecken dürfen. Zu bestehenden Grundstücksgrenzen ist jedoch die volle Wandhöhe nach Art. 6 Abs. 3 BayBO einzuhalten. Darüber hinaus sind die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO zu bemessen.

12.2 Für bestehende, bauaufsichtlich genehmigte bauliche Anlagen (Gebäude, Garagen, Einfahrten, Einfriedungen etc.) besteht Bestandschutz. Bei Änderungen bzw. Erneuerung der Anlage sind die Vorschriften dieser Satzung zu beachten.

II. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

- bestehende Grundstücksgrenze
- vorhandene Wohngebäude
- vorhandene Nebengebäude
- vorgeschlagene Gebäude
- Oberflurhydrant (bestehend)
- Elektrizität - Trafostation (bestehend)

III. Verfahrenshinweise

1. Der Stadtrat Landsberg am Lech hat in der Sitzung vom 15.12.2004 die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 30.11.2005 ortsüblich bekanntgemacht.
2. Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde durchgeführt.
3. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 06.03.2006 bis 05.04.2006 öffentlich ausgelegt.
4. Die Stadt Landsberg am Lech hat mit Beschluss des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses vom 26.04.2006 die Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
Landsberg am Lech, den 05.05.2006

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 10.05.2006 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 05.05.2006

Lehmann
Oberbürgermeister

2. Änderung des Bebauungsplanes		
Maßstab 1 : 1000		
Westliches Baugebiet Teil I.2		
aufgestellt	Stadtbaumeister Landsberg am Lech	Katharinenstraße 1 86899 Landsberg am Lech
geändert	bearbeitet	09.11.2005 Stenzel
geändert	geprüft	09.11.2005 Ganzenmüller
geändert	Landsberg am Lech, den 09.11.2005	
Plannummer	20 12	Michter Stadtbaurätin