Die Stadt Landsberg erläßt aufgrund

- §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I. S. 2253)
- Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung vom 26.10.1982
- Art. 91 der Bayer. Bauordnung in der Fassung vom 02.07.1982
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.09.1977
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhaltes (PlanzV) vom 30.07.1981

diesen vom Stadtbauamt Landsberg a.Lech gefertigten Bebauungsplan "Römerau" - 1. Änderung - als Satzung.

I. PLANZEICHENERKLÄRUNG

A) FESTSETZUNGEN

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
	Baugrenze
	unterschiedliches Maß der Nutzung
	Straßenbegrenzungslinie
GSt TGa	Fläche für Gemeinschaftsstellplätze bzw. Gemeinschaftsgaragen (Tiefgaragen)
Ga	Garagen
MI	Mischgebiet
WA	Allgemeines Wohngebiet
z. B. III	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
g	geschlossene Bauweise
o	offene Bauweise
SD/FD/WD	Satteldach, Walmdach, Flachdach
	Hauptfirstrichtung
	Trafostation
OH	Oberflurhydrant
	Kinderspielplatz nach DIN 18034
	Schallschutzmaßnahmen nach § 12 Abs. 1, 2 und 3 der Schriftlichen Festsetzungen
	Pflanzgebot für Bäume
	Zu erhaltende Bäume
Baugebiet / Stockwerkzahl / GRZ / GFZ / Dachneigung / Dachform / Bauweise	Angabenschema
	Sichtdreieck
	Öffentliche Grünfläche
	Standort für Müllcontainer und Wertstoffsammelstelle
	Straßenverkehrsflächen
	Einfahrt
	Einfahrtsbereich

B) HINWEISE

bestehende Grundstücksgrenzen
Regelquerschnitt Straße Galgenweg
Regelquerschnitt Straße Schoberstraße südlicher Teil
vorgeschlagene Gebäude
abzubrechende Gebäude
Vorhandene Gebäude

II. SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 Art der baulichen Nutzung

1. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist aufgegliedert in Mischgebiet gem. § 6 BauNVO und allgem. Wohngebiet gem. § 4 BauNVO. Die Ausnahme nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.
2. Im Mischgebiet werden auf Grund des § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO folgende Nutzungen und Anlagen von der Zulässigkeit ausgeschlossen:
   a) Einzelhandelsbetriebe
   b) Vergnügungsstätten, Spielhallen oder ähnliche Unternehmungen, die ausschließlich oder überwiegend der Aufstellung von Spielgeräten mit oder ohne Gewinnmöglichkeit dienen und
   c) Verkaufs-, Vorführ- oder Gesellschaftsräume, deren ausschließlicher oder überwiegender Geschäftszweck auf den Verkauf von Artikeln, auf Darstellungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist.
3. Im Mischgebiet entlang der B 17 sind gem. § 1 Abs. 7 Nr. 2 BauNVO Wohnungen aus immissionsschutzrechtlichen Gründen nur in Form von Laubenganghäusern zulässig.
4. In den im Mischgebiet geplanten Gebäuden ist im Erdgeschoß nur eine Nutzung nach § 6 Abs. 2 Nr. 2 und 5 BauNVO (Geschäfts- und Büroräume, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) zulässig.

§ 2 Maß der baulichen Nutzung

1. Die im Plan festgelegten Werte sind einzuhalten; soweit solche Werte nicht festgelegt sind, gelten die Höchstwerte nach § 17 Abs. 1 BauNVO.
2. Die Tiefe der Wohngebäude darf nicht mehr als 14,00 m aufweisen.

§ 3 Garagen, Stellplätze

1. Pro Wohneinheit (Mehrraumwohnung) sind mindestens 2 Garagen oder Stellplätze nachzuweisen, mindestens jedoch je Wohnung 1,5 Stellplätze in der Tiefgarage. 10% der für die Wohnungen notwendigen Stellplätze sind oberirdisch für Besucher anzulegen. Im übrigen gelten die Stellplatzrichtlinien des Bayer. Staatsministeriums des Innern in der jeweils gültigen Fassung.
2. Die Garagen dürfen für die ein- und zweigeschossigen Ein- und Zweifamilienhäuser in offener Bauweise nur auf den mit Ga gekennzeichneten Flächen, wenn die Kennzeichnung fehlt, nur innerhalb der Baugrenzen errichtet werden.
3. Die Garagen für die viergeschossigen Wohngebäude sind als Tiefgaragen zu errichten. Diese sind entweder unterhalb der überbaubaren Flächen oder an der straßenabgewandten Seite der Gebäude zu errichten. Die Stellplätze für die Besucher nach den Richtzahlen für den Stellplatzbedarf sind oberirdisch anzulegen.

   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.
   Die Ausfahrt aus der Tiefgarage ist nur zur Erpftinger Str. zulässig.
4. Die Stellplätze für die in § 3 Ziffer 2 genannten Wohngebäude sind auf den Flächen zwischen Erschließungsstraße und den überbaubaren Flächen auf Privatgrund anzuordnen.

§ 4 Dächer

1. Die Ein- und Zweifamilienhäuser sind mit Satteldächern zu versehen. Bei Hauptgebäuden darf der Dachüberstand an der Traufe maximal 60 cm, am Ortgang (Giebel) maximal 40 cm betragen. Ausnahmen werden an der Giebelseite zugelassen, wenn ein Balkon überdeckt werden soll, der eine Länge von mindestens der Hälfte der Hausbreite aufweist.
2. Die viergeschossigen Gebäude sind innerhalb einer überbaubaren Fläche in einheitlicher Dachform und Dachneigung auszuführen.

   Die Gebäude sind mit Pult- oder Satteldach zu versehen.
3. Dachgauben sind zugelassen. Sie dürfen zusammengerechnet ein Fünftel der Dachlänge nicht überschreiten. Als Dachlänge gilt der Abstand der beiden Giebelwände des Hauptgebäudes.

   Dacheinschnitte (negative Dachgauben) sind unzulässig.
4. Satteldächern sind Kniestöcke nicht erlaubt.
5. Die Dächer sind mit naturroten Ziegeln oder gleichwertigen aber gleichfarbigen anderen Materialien zu decken.
6. Garagen sind mit Satteldächern zu versehen.
7. Garagen an der seitlichen Grundstücksgrenze, die aneinader stoßen, sind in Dachform und Material einheitlich zu gestalten.

§ 5 Höhenlage der Gebäude, Abstandsvorschriften

1. Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens darf nicht höher als 20 cm über dem höchsten Punkt der zugerechneten Straße liegen.
2. 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.

§ 6 Äußere Gestaltung der Gebäude

1. Innerhalb einer überbaubaren Fläche sind die Gebäude in Material und Farbe einheitlich zu gestalten.
2. Außenwände sind als verputzte, gestrichene oder holzverschalte Mauerflächen auszuführen. Auffallende, unruhige Putz- und Betonstrukturen sind unzulässig.

§ 7 Einfriedung, Freiflächengestaltung

1. Die Grundstücke von Einfamilien- oder Reihenhäusern sind mit Holzzäunen oder Maschendraht mit dichtwachsenden Hecken hinterpflanzt einzufrieden. Die Zäune dürfen nicht höher als 1,2 m, im Bereich von Sichtdreiecken nicht höher als 0,80 m sein. Entlang der öffentlichen Straßen und Wege ist diese Grundstückseinfriedung als Abschluß für die Gehsteigdecke mit einer niedrigen Sockelmauer von 15 cm aus Ortbeton, Betonbrettern oder dgl. zu versehen und gleichlaufend mit dem Längsgefälle der vorhandenen bzw. geplanten Straßen auszuführen.
2. Bei den Häusern in geschlossener Bauweise und den viergeschossigen Wohngebäuden dürfen Vorgärten nicht eingefriedet werden.
3. Pergolen aus Holz sind zulässig, dürfen jedoch nicht überdacht werden.
4. Bauliche Anlagen, die nicht genehmigungspflichtig sind, dürfen nur innerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

§ 8 Behälter für die Abfallbeseitigung

1. Die Abfallbehälter sind bei den viergeschossigen Gebäuden in den jeweiligen Freiflächengestaltungsplänen der einzelnen Baubereiche in ausreichender Zahl bzw. Größe darzustellen.
2. Bei den freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern sind die Abfallbehälter in Nähe der Straßenverkehrsfläche in Müllboxen unterzubringen, die gestalterisch in die Einfriedung einzubeziehen sind.

§ 9 Sichtdreiecke

Innerhalb der in der Planzeichnung dargestellten Sichtdreiecke sind Sichtbehinderungen mit einer Höhe von mehr als 80 cm über Straßenoberkante des angrenzenden Fahrbahnrandes unzulässig.
Eine Ausnahme bilden hochstämmige Solitärbäume.
Ebensowenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten.
Hochstämme werden zugelassen, sofern ein ausreichender Durchblick gewährleistet ist, d.h. der Astansatz in einer Höhe von 2,5 m liegt.
Parkende Fahrzeuge auf den ausgewiesenen Gemeinschaftsstellplätzen dürfen keine Sichtbehinderung mit einer Höhe von mehr als 80 cm verursachen. Entsprechende Absenkungen sind erforderlich.

§ 10 Werbeanlagen

Für Werbeanlagen ist im gesamten Geltungsbereich die Landsberger Außenwerbungssatzung in der jeweils gültigen Fassung hinsichtlich der Bestimmungen für reines Wohngebiet anzuwenden.

§ 11 Elektrizitäts- und Fernmeldeleitungen

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

§ 12 Schallschutz

1. Im Bereich der durch Planzeichen "Schallschutz" gekennzeichneten Baugrenzen müssen die straßenseitigen Außenwände, Fenster und Türen von Aufenthaltsräumen ein bewertes Bauschalldämmaß von Rw = 45 dB aufweisen.
2. An den Fassaden der südlichen Geschoßbauten des Allg. Wohngebietes (WA) sind bei Aufenthaltsräumen Schallschutzfenster der Schallschutzklasse 2 (entsprechend Richtlinie VDI 2719) mit eingebauter Lüftungseinheit notwendig. Alternativ dazu können verglaste Loggien angeordnet werden.
   Werden auf der o.g. lärmbeaufschlagten Südfassade Balkone oder Loggien angeordnet, so sind deren Decken schallabsorbierend zu verkleiden.
3. Werden im Dachgeschoß des MI Aufenthaltsräume untergebracht, so muß die Dachhaut der lärmzugewandten Seite ein Schalldämmaß von mindestens 35 dB aufweisen.
4. Im übrigen Plangebiet sind auf den straßenzugewandten Seiten bei Aufenthaltsräumen Schallschutzfenster der Klasse 3 (entsprechend VDI 2719) einzubauen. Gegenüber von Gewerbeflächen (GE A/B) dürfen schutzbedürftige Räume (wie z.B. Kinderzimmer) nur auf der abgewandten Gebäudeseite vorgesehen werden.

§ 13 Feuermeldestellen

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

§ 14 Grünordnung

1. Je 300 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein hochwüchsiger Laubbaum zu pflanzen und zu unterhalten.
2. Die in der Planzeichnung dargestellten Bäume und Stäucher sind spätestens während der nach Fertigstellung der Gebäude folgenden Pflanzperiode zu pflanzen.
3. Der Bestand an Großbäumen kann nur erhalten werden, wenn der Wurzelbereich nicht überfüllt oder abgegraben wird. Außerdem sind während der Bauarbeiten Wurzel- und Kronenbereich entsprechend abzusichern.
4. Bei den Neupflanzungen sind Angaben über Pflanzgröße der Bäume (mind. 16 - 18 cm St-Umfang) und Sicherung gegen Beschädigungen, sowie Angaben über die zu pflanzenden Arten erforderlich. Als Großbäume kommen nur Eichen, Berg- und Spitzahorn und Linden in Frage.
5. Der Oberbodenauftrag für Strauchpflanzungen hat mindestens 40 cm, der für Baumpflanzungen mindestens 80 cm zu betragen. Die Lagerung in Mieten wird auf mindestens 1,20 m begrenzt.

§ 15 Garageneinfahrten, Stellplätze

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

III. VERFAHRENSHINWEISE

1 a) Der Stadtrat Landsberg a.Lech hat in der Sitzung am 12.04.1989 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 05. 08. 1989 ortsüblich bekanntgemacht.

1 b) Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung nach § 3 BauGB wurde durchgeführt.

1 c) Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 08. 05. 1990 bis 08. 06. 1990 öffentlich ausgelegt.

Landsberg a.Lech, den 10.07.1990

Rößle
Oberbürgermeister

2. Die Stadt Landsberg a.Lech hat mit Beschluß des Stadtrates vom 11.07.1990 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Landsberg a.Lech, den 12.07.1990

Rößle
Oberbürgermeister

3. Die Regierung von Oberbayern hat mit Bescheid vom 15.10.1990 Az. 222-4622-LL-16-7 (90) eine Verletzung von Rechtsvorschriften nach § 11 Abs. 3 BauGB nicht geltend gemacht.

München, den

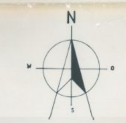
Im Auftrag

Dr. Simon
Abteilungsdirektor

4. Der Bebauungsplan wurde gemäß § 12 BauGB, Art. 26 Abs. 2 Satz 2 GO und § 34 der Geschäftsordnung des Stadtrates im Landsberger Tagblatt der Ausgabe vom 10. Dezember 1990 mit dem Hinweis auf § 44 Abs. 3 und § 215 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich. Der Bebauungsplan mit Begründung wird zu jedermanns Einsicht in der Stadtverwaltung Landsberg bereitgehalten.

Landsberg a.Lech, den 12.12.1990

Rößle
Oberbürgermeister



5. Ausfertigung

STADT LANDSBERG AM LECH

BEBAUUNGSPLAN RÖMERAU

1. Änderung

M = 1 : 1000

STADTBAUAMT

gezeichnet:	Allmann	Landsberg am Lech, den 03. Juli 1989
geprüft:		
geändert:	18. Jan. 90 All.	
geändert:	20. April 90 All.	
geändert:	28. Nov. 90 All.	
		GRIESSINGER Baudirektor

Nr. 2060A