

# 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 16.01.1998 (BGBl. I S. 137)
- 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)
- 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 geänderten Bebauungsplan

## Erpfting, Siedlung am Stadtrand von Landsberg

für die Grundstücke der Gemarkung Erpfting 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 2.1 Zahl der Vollgeschosse zwingend
- z.B. 0,30 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 Nrn. 1 - 3 BauNVO genannten Anlagen überschritten werden.
- z.B. 0,60 2.3 Geschosflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß
- 2.4 Die Geschosshöhe darf 2,80 m nicht überschreiten.

#### 3.0 Bauweise und Baugrenzen

- ED 3.1 nur Einzel- bzw. Doppelhäuser zulässig
- 3.2 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

- F 4.1 öffentliche Straßenverkehrsflächen mit Unterteilung in Fahrbahn (F) und Gehweg (G)
- 4.2 Straßenbegrenzungslinie
- 4.3 Sichtdreieck - Sichtbehinderungen mit einer Höhe von mehr als 80 cm sind unzulässig. Eine Ausnahme bilden einzelne hochstämmige Bäume.

#### 5.0 Grünflächen und Freilächengestaltung

- 5.1 zu pflanzende Laubbäume
- 5.2 Je 300 qm Baugrundstückfläche ist bzw. sind mindestens ein ein hochwüchsiger Laub- oder zwei Obstbäume zu pflanzen und zu unterhalten. Als Heckenpflanzung sind nur Laubgehölze erlaubt.
- 5.3 Die Garageneinfahrten, Park- und Stellplätze sind als befestigte Vegetationsflächen (Schotterrasen, Rasengittersteine, Pflastersteine) oder in durchlässigem Verbundpflaster auszuführen.
- 5.4 Kellergeschosse dürfen nicht durch Abgrabungen freigelegt werden. Ebenso sind grundsätzlich keine Anböschungen zulässig.
- 5.5 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.  
*Ausnahme: Sichtschutzzäune und Terrassentrennwände zwischen Doppelhäusern und Reihenhäusern dürfen bis zu einer Höhe von 2 m und einer Tiefe von 4 m ausgeführt werden.*
- 5.6 Die Höhenlage der natürlichen Geländeoberfläche darf außerhalb der überbaubaren Flächen nicht geändert werden. Art. 10 BayBO bleibt unberührt.

#### 6.0 Garagen und Stellplätze

- Ga 6.1 Umgrenzung von Flächen für Garagen nach Art. 7 Abs.4 BayBO (Grenzgaragen). Diese baulichen Anlagen dürfen nur innerhalb der gekennzeichneten Flächen errichtet werden.  
*Hinweis: Gemäß Art. 7 Abs. 4 Satz 2 BayBO darf die Grenzbebauung eine Gesamtlänge der Außenwände von 8m je Grundstücksgrenze nicht überschreiten.*

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.

#### 7.0 Gebäude

- 7.1 Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens darf nicht höher als 30 cm über dem äußeren Fahrbandrand der öffentlichen Verkehrsfläche liegen (dem Eingang zugeordnet).
- 7.2 Erker sind nicht zulässig.
- 7.3 Die Länge der Balkone darf nicht mehr als 50 v.H. der jeweiligen Wandbreite bzw. -länge betragen.
- 7.4 Die Einzel- und Doppelhäuser sind länger als breit auszuführen. Die längere Gebäudeseite muß parallel zur Firstrichtung verlaufen.
- 7.5 Die Abstandsflächen vor Außenwänden sind nach Art. 6 BayBO zu bemessen. Eine Verringerung der Abstandsflächentiefe nach Art. 7 BayBO ist nicht zulässig.

#### 8.0 Dächer

- SD 8.1 symetrische Satteldächer
- z.B.28-33° 8.2 Dachneigung in Altgrad als Mindest- und Höchstmaß;
- 8.3 Firstrichtung zwingend;
- 8.4 Kniesätze sind nur bis zu einer Höhe von max. 30 cm zulässig. Als Kniesatz gilt das Maß von Oberkante Rohdecke des obersten Geschosses bis zum Schnittpunkt der UK-Sparren mit der Außenkante der Gebäudeumfassungsmauer.
- 8.5 Dachgauben und Zwerchgiebel sind unzulässig.
- 8.6 Dachvorsprünge dürfen am Ortsgang max. 40 cm und an der Traufe max. 60 cm betragen.
- 8.7 Die Dächer sind mit naturroten Dachziegeln oder optisch gleichartigen aber gleichfarbigen anderen Materialien zu decken.
- 8.8 Garagen und Carports sind mit einem Satteldach mit einer an das Wohngebäude angepassten Dachneigung bzw. mit einem 5 - 12°steilen Pultdach 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 Bestehende bauliche Anlagen

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

#### 11.0 sonstiges

- 11.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
- 11.2 Nutzungsschablone
- z.B. +12,00+ 11.3 Maßangabe in Meter

#### 12.0 Schallschutz / Erschütterungsschutz

Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (Schallschutzmaßnahmen, Erschütterungsschutz): Schlaf- und Kinderzimmer von Neu-, Um- und Erweiterungsbauten mit notwendigen Belüftungsfenstern mit Sichtverbindung zur Erpftinger Straße, sind aus Lärmschutzgründen mit einer Lüftungseinrichtung zu versehen; dies kann eine im Belüftungsfenster integrierte Lüftungseinheit oder ein so genanntes Wandlüftungsgerät sein. Alternativ dazu können Wintergärten bzw. verglaste Loggien vorgesehen werden.  
Für bestehende Wohnungen und für Büros mit Sichtverbindung zur vorbeifahrenden Straße ist bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten ein Nachweis der Luftschalldämmung von Außenbauteilen (Wände, Fenster, Dachhaut) gemäß DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" letzte Ausgabe erforderlich.

### II. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

- vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- bestehende Grundstücksgrenze
- aufzuhebende Grundstücksgrenze
- vorgeschlagene Gebäude im Geltungsbereich
- vorhandene Nebengebäude im Geltungsbereich
- vorhandene Wohngebäude im Geltungsbereich
- 110 kV-Freileitung mit Schutzzone
- 20-kV-Kabel
- DH Oberflurhydrant
- Elektrizität - Trafostation

### III. Verfahrenshinweise

- Der Stadtrat Landsberg am Lech hat in der Sitzung vom 14.11.2001 die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschuß wurde am 13.02.2002 ortsüblich bekanntgemacht.
- Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde durchgeführt.
- Der Entwurf der Bebauungsplanänderung wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 10.05.2002 bis 10.06.2002 öffentlich ausgelegt.
- Die Stadt Landsberg am Lech hat mit Beschluß des Stadtrates vom 24.07.2002 die Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.  
Landsberg am Lech, den 27.09.2002

Lehmann  
Oberbürgermeister

- 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 01.10.2002 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 27.09.2002

Lehmann  
Oberbürgermeister

<b>Änderung des Bebauungsplanes</b>			
Maßstab 1 : 1000		Landsberg am Lech	
<b>ERPFTING; SIEDLUNG AM STADTRAND LANDSBERG</b>			
aufgestellt	Stadtbauamt Landsberg am Lech	Katharinenstraße 1 86899 Landsberg am Lech	
geändert	24.04.2002 Ganzemüller	bearbeitet	18.02.2002 Ganzemüller
geändert		geprüft	
geändert		Landsberg am Lech, den 18.02.2002	
Plannummer	2141		Grießinger Baudirektor