

Die Stadt Landsberg am Lech erlässt aufgrund

- der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. S. 2141), zuletzt berichtigt am 16.01.1998 (BGBl.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)

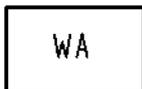
diesen vom Stadtbauamt Landsberg am Lech geänderten Bebauungsplan

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



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

2.0 Maß der baulichen Nutzung

z.B.

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.

2.3 Geschoßflächenzahl (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.



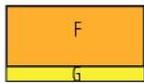
3.2 Baugrenze

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 m² sowie privat genutzte Gewächshäuser bis zu einer Nutzfläche von max. 10 m² unter Einhaltung eines Mindestabstandes von 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie (=Hinterkante Gehsteig)

Hinweis: Unter Gewächshäuser sind nicht Wintergärten zu verstehen.

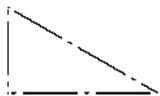
4.0 Verkehrsflächen



4.1 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 Freiflächengestaltung



5.1 zu pflanzende Laubbäume

5.2 Je 300 qm Baugrundstücksfläche ist bzw. sind mindestens ein en hochwüchsiger Laub- oder zwei Obstbaume zu pflanzen und zu unterhalten. Als Heckenbepflanzung sind nur Laubgehölze erlaubt.

5.3 Die Garageneinfahrten, Park- und Stellplätze sind als befestigte Vegetationsflächen (Schotterrassen, Rasengittersteine, Pflasterrasen) 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



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 Fahrbahnrand 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 Kniestöcke sind nur bis zu einer Höhe von max. 30 cm zulässig. Als Kniestock 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 Ortgang 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.

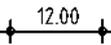
11.0 sonstiges



11.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

| | |
|-----------|------------------------|
| Baugebiet | Zahl der Vollgeschosse |
| GRZ | GFZ |
| Bauweise | Dachform u. -neigung |

11.2 Nutzungsschablone

z.B.  1.3 Maßangabe in Meter

12.0 Schallschutz / Erschütterungsschutz



Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (Schallschutzmaßnahmen, Erschütterungsschutz):

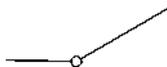
Schlaf- und Kinderzimmer von Neu-, Um- und Erweiterungsbauten mit notwendigen Belüftungsfenstern mit Sichtverbindung zur Erpfinger Straße, sind aus Lärmschutzgründen mit einer Lüftungseinrichtung zu versehen; dies kann eine im Belüftungsfenster integrierte Lüftungseinheit oder ein so genanntes Wandlüftungsgerät sein. Alternativ dazu können Wintergarten bzw. verglaste Loggien vorgesehen werden.

Für bestehende Wohnungen und für Büros mit Sichtverbindung zur vorbeiführenden 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.

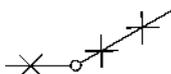
II. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen



vorgeschlagene Grundstücksgrenze



bestehende Grundstücksgrenze



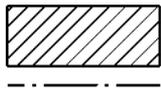
aufzuhebende Grundstücksgrenze



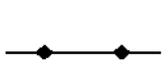
vorgeschlagene Gebäude im Geltungsbereich



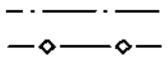
vorhandene Nebengebäude im Geltungsbereich



vorhandene Nebengebäude im Geltungsbereich



110 kV-Freileitung mit Schutzzone



20-kV-Kabel



Oberflurhydrant



Elektrizität - Trafostation

III. Verfahrenshinweise

1. Der Stadtrat Landsberg am Lech hat in der Satzung vom 14.11.2001 die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschuß wurde am 13.02.2002 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 10.05.2002 bis 10.06.2002 öffentlich ausgelegt.
4. 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

5. Die Bebauungsplanänderung wird gemäß § 10 Abs. 3 BauGB, § 1 Abs. 2 Nr. 3 BekV und § 39 der Geschäftsordnung des Stadtrates im Landberger 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