

Die Stadt Landsberg a. Lech 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 der Bekanntmachung 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 für das Baugebiet "Mittelstettener Feld" - Gemarkung Ellighofen als Satzung.

I. PLANZEICHENERKLÄRUNG

A) FESTSETZUNGEN

1. Bauliche Festsetzungen:



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



Baugrenze



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



Straßenbegrenzungslinie

WA

allgemeines Wohngebiet

z.B. I

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

SD

Satteldach



Oberflurhydrant

O

offene Bauweise

45°-50°

Dachneigung



nur Einzelhäuser zulässig



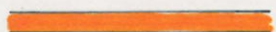
Trafostation



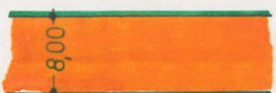
Firstrichtung



Wohnstraße öffentlich



Gehweg (öffentlich)



Straßenquerschnitt mit Maßangabe (öffentlich)

WA

allgemeines Wohngebiet

z.B. I

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

SD

Satteldach



Oberflurhydrant



offene Bauweise

45°-50°

Dachneigung



nur Einzelhäuser zulässig



Trafostation



Firstrichtung



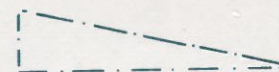
Wohnstraße öffentlich



Gehweg (öffentlich)



Straßenquerschnitt mit Maßangabe (öffentlich)



Sichtdreieck



Hauptversorgungsleitung



Hochspannungsleitung



Schutzbereich

2. Festsetzungen zur Grünordnung:



Pflanzgebot für Bäume, siehe auch Pflanzvorschlag



~~geschlossene Strauchpflanzung~~

Pflanzzusammenstellung (ca.)

Feldahorn 2 %	Kornelkirsche 8 %	Hartriegel 10 %
Haselnuß 15 %	Hainbuche 3 %	Liguster 9 %
Heckenkirsche 15 %	Vogelkirsche 1 %	Schlehdorn 10 %
Hundsrose 7 %	Zaunrose 8 %	Salweide 2 %
Schweiz. Holunder 1 %	Eberesche 2 %	Wolliger Schneeball 7 %



öffentliche Grünfläche



Flächen für die Landwirtschaft

Pflanzvorschlag für Einzelbäume:

PRUNUS AVIUM; Vogelkirsche

Hochstamm, Stamm-Umfang 18-20 cm

ACER PLATANOIDES "SCHWEDLER"; Spitzahorn

Hochstamm, Stamm-Umfang 20-25 cm

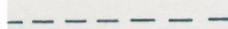
TILIA CORDATA "GREENSPIRE"; Winterlinde

Hochstamm, Stamm-Umfang 20-25 cm

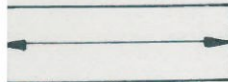
HINWEISE



bestehende Grundstücksgrenzen



vorgeschlagene Grundstücksgrenzen



vorgeschlagene Gebäude



vorhandene Gebäude

CHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Art der baulichen Nutzung

- 1) Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.
- 2) Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

2 Maß der baulichen Nutzung

- 1) Als Höchstwerte werden festgesetzt GRZ 0,25, GFZ 0,50.
- 2) Es sind nur Wohngebäude als Einzelhäuser mit maximal zwei Wohnungen zulässig.

3 Garagen, Stellplätze

- 1) Für jede Wohnung im Baugebiet ist eine Garage auf dem Baugrundstück zu errichten.
Für Einliegerwohnungen können anstelle von Garagen auch Stellplätze auf dem Baugrundstück errichtet werden.
- 2) Die Garagen dürfen nur innerhalb der überbaubaren bzw. mit G gekennzeichneten Flächen errichtet werden.

4 Dächer

- 1) Die Wohngebäude, Garagen und sonstige Gebäude sind mit Satteldächern mit gleicher Dachneigung zu versehen.
- 2) Kniestöcke sind nur bis zu einer Höhe von 0,30 m zulässig. Als Kniestock gilt dabei das Maß von Oberkante Rohdecke des obersten Geschosses bis zum Schnittpunkt der UK-Sparren mit der Außenkante der Gebäudeumfassungsmauer.
- 3) Dachgauben werden nur als Schleppegauben zugelassen. Sie dürfen zusammengerechnet ein Fünftel der Dachlänge nicht überschreiten. Als Dachlänge gilt der Abstand der beiden Giebelwände. An der Südseite ist jedoch nur eine Mittelgaube, nach Norden bis zu zwei Schleppegauben, in beiden Fällen Außenmaß max. 120/80, zulässig. Der maximale Abstand hat untereinander nicht mehr als 2,50 m zu betragen. Die Abschleppung muß mindestens um das Maß 1/3 der Ortungslänge unterhalb des Firstes beginnen.

- 1) Als Höchstwerte werden festgesetzt GRZ 0,25, GFZ 0,50.
 2) Es sind nur Wohngebäude als Einzelhäuser mit maximal zwei Woh-
 nungen zulässig.

§ 3 Garagen, Stellplätze

- 1) Für jede Wohnung im Baugebiet ist eine Garage auf dem Baugrund-
 stück zu errichten.
 Für Einliegerwohnungen können anstelle von Garagen auch Stell-
 plätze auf dem Baugrundstück errichtet werden.
 2) Die Garagen dürfen nur innerhalb der überbaubaren bzw. mit Ga-
 gekennzeichneten Flächen errichtet werden.

§ 4 Dächer

- 1) Die Wohngebäude, Garagen und sonstige Gebäude sind mit Sattel-
 dächern mit gleicher Dachneigung zu versehen.
 2) Kniestöcke sind nur bis zu einer Höhe von 0,30 m zulässig. Als
 Kniestock gilt dabei das Maß von Oberkante Rohdecke des obersten
 Geschosses bis zum Schnittpunkt der UK-Sparren mit der Außenkante
 der Gebäudemassingsmauer.
 3) Dachgauben werden nur als Schlieppgauben zugelassen. Sie dürfen
 zusammengerechnet ein Fünftel der Dachlänge nicht überschreiten.
 Als Dachlänge gilt der Abstand der beiden Giebelwände. An der
 Südseite ist jedoch nur eine Mittelgaube, nach Norden bis zu zwei
 Schlieppgauben, in beiden Fällen Außenmaß max. 120/80, zulässig.
 Der maximale Abstand hat untereinander nicht mehr als 2,50 m zu
 betragen. Die Abschleppung muß mindestens um das Maß 1/3 der Ort-
 gangslänge unterhalb des Firstes beginnen.
 4) Dachflächenfenster für untergeordnete Räume sind bis zu einer
 Größe von 50/100 cm gestattet.
 5) Die Dächer sind mit naturroten Biberschwanzziegeln oder gleich-
 wertigen anderen Materialien zu decken.
 6) Gebäude sind innerhalb einer überbaubaren Fläche in einheitlicher
 Dachneigung auszuführen.
 7) Dachneigungen (negative Dachgauben) sind unzulässig.
 8) Dachvorsprünge dürfen am Ortsgang max. 40 cm, an der Traufe max.
 50 cm betragen.

§ 5 Gebäude

- 1) Die Einzelhäuser sind länger als breit auszuführen und haben
 ein Seitenverhältnis vom 2:3 aufzuweisen. Dies gilt auch für
 Nebengebäude.
 2) Die Oberkante des Erdgeschosßfußbodens darf nicht höher als 50 cm
 über der festgelegten Gehsteighinterkante bzw. Straßenhochpunkt
 liegen (dem Eingang zugeordnet). Die Höhenlage der natürlichen
 Geländeoberfläche darf außerhalb der überbaubaren Flächen nicht
 geändert werden. Art. 10 BayBO bleibt unberührt.
 3) Die Keller und die Kellerschächte der geplanten Wohngebäude sind
 wasserdicht auszuführen.
 4) Die Geschosshöhe darf maximal 2,80 m betragen.
 5) Balkone dürfen 1/3 der Hausgiebelbreite nicht überschreiten.
 6) Erker sind nicht zulässig.

- 1:1,375 ?
- 7) Fenster sind in stehendem Format im Verhältnis von ca. 1:1,75 m in weiß gestrichen oder in Naturholz auszuführen. Exotische Holzarten sind nicht zulässig.
 - 8) Kamine dürfen nicht verblecht werden.
 - 9) Außenwände sind als verputzte, gestrichene oder Holzverschaltete Mauerflächen auszuführen. Auffallende, unruhige Putz- und Betonstrukturen sind unzulässig.

Ortsfremde Materialien wie Fassadenverkleidungen aus Asbestzement, Metall oder Kunststoff sind unzulässig. Dasselbe gilt für Glasbausteine an Wänden, die von öffentlichen Verkehrsflächen aus sichtbar sind. Die Putzflächen sind hell zu streichen, die Holzflächen braun bis dunkelbraun.

Alle Seiten eines Gebäudes sind grundsätzlich mit der gleichen Farbe zu streichen.

- 10) Die Abstandsflächen nach der Bayer. Bauordnung werden durch diesen Bebauungsplan nicht verringert.

§ 6 Freiflächengestaltung

1) Abgrabungen

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

- 2) Zum Ausgleich für die in § 5 Abs. 2 erfolgte Erdgeschoßfußbodenfestsetzung ist das Gelände ca. 20 cm aufzuschütten.

3) Garagenzufahrten

Garagenzufahrten dürfen pro Grundstück maximal 3,0 m breit sein. Treffen zwei Garagen an der Grundstücksgrenze zusammen, so ist zwischen den Einfahrten ein Pflanzstreifen anzuordnen.

4) Einfriedungen

a) Wenn erforderlich, sind die Grundstücke mit einem Holzzaun einzufrieden. Der Zaun darf nicht höher als 1,20 m sein. Die Ausführung hat mit senkrechten Staketen bzw. Latten zu erfolgen, die vor den Beton- oder Metallpfosten vorbeigeführt werden. Entlang von öffentlichen Straßen und Wegen ist diese Grundstückseinfriedung als Abschluß für die Gehsteigdecke mit einer 3 cm hohen Pflasterzeile auf Betonkeil gesetzt zu versehen und gleichlaufend mit dem Längsgefälle der vorhandenen Straße auszuführen. Vorderkante Pflastersteine entspricht Vorderkante Zaun.

b) Pergolen

Pergolen aus Holz sind zulässig, sie dürfen jedoch nicht überdacht werden.

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

§ 7 Bauliche Anlagen, die nicht genehmigungspflichtig sind, dürfen nur innerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

§ 8 Behälter für Abfallbeseitigung

Die Abfallbehälter sind bei den Wohngebäuden in der Nähe der Straßenverkehrsflächen in Müllboxen unterzubringen, die gestalterisch in die Einfriedung einzubeziehen sind. Dies kann geschehen durch Einpflanzung, Müllhäuschen aus Holz oder verputztem Mauerwerk.

§ 9 Grünordnung

Garagenzufahrten dürfen pro Grundstück maximal 3,0 m breit sein. Treffen zwei Garagen an der Grundstücksgrenze zusammen, so ist zwischen den Einfahrten ein Pflanzstreifen anzuordnen.

4) Einfriedungen

a) Wenn erforderlich, sind die Grundstücke mit einem Holzzaun einzufrieden. Der Zaun darf nicht höher als 1,20 m sein. Die Ausführung hat mit senkrechten Staketen bzw. Latten zu erfolgen, die vor den Beton- oder Metallpfosten vorbeigeführt werden. Entlang von öffentlichen Straßen und Wegen ist diese Grundstückseinfriedung als Abschluß für die Gehsteigdecke mit einer 3 cm hohen Pflasterzeile auf Betonkeil gesetzt zu versehen und gleichlaufend mit dem Längsgefälle der vorhandenen Straße auszuführen. Vorderkante Pflastersteine entspricht Vorderkante Zaun.

b) Pergolen

Pergolen aus Holz sind zulässig, sie dürfen jedoch nicht überdacht werden.

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

§ 7 Bauliche Anlagen, die nicht genehmigungspflichtig sind, dürfen nur innerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

§ 8 Behälter für Abfallbeseitigung

Die Abfallbehälter sind bei den Wohngebäuden in der Nähe der Straßenverkehrsflächen in Müllboxen unterzubringen, die gestalterisch in die Einfriedung einzubeziehen sind. Dies kann geschehen durch Einpflanzung, Müllhäuschen aus Holz oder verputztem Mauerwerk.

§ 9 Grünordnung

1) Zu pflanzende Bäume

Bis spätestens zur Bauvollendung bzw. Fertigstellung der Gebäude, der Straßenraum- oder Pflanzgestaltungen sind die in der Planzeichnung aufgeführten und in der Planzeichenerklärung näher beschriebenen Bäume zu pflanzen. Die im Plan angegebenen Standorte können bis zu 5 m verschoben werden.

2) Je 300 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein hochwüchsiger Laub- oder Obstbaum zu pflanzen und zu unterhalten. Koniferen sind nicht zulässig.

3) Im übrigen sind die Bestimmungen des Ausführungsgesetzes zum BGB hinsichtlich der Grenzabstände von Bäumen, Sträuchern oder Hecken zu beachten.

4) Bodenbehandlung

Der Oberboden ist in eigenen Mieten, nicht über 1,20 m hoch, zu lagern.

Der Oberbodenauftrag muß für Baumpflanzungsflächen mindestens 80 cm, für Strauchgehölzflächen 40 cm und für Rasenflächen mindestens 20 cm betragen.

§ 10 Sichtdreiecke

Innerhalb der in der Planzeichnung dargestellten Sichtdreiecke sind Sichtbehinderungen mit einer Höhe von mehr als 100 cm über Oberkante Straßenniveau unzulässig. Eine Ausnahme bilden einzelne hochstämmige Bäume.

§ 11 Werbeanlagen

- 1) Für Werbeanlagen ist die Landsberger Außenwerbungssatzung in der jeweils gültigen Fassung hinsichtlich der Bestimmungen für allgemeine Wohngebiete anzuwenden.
- 2) Warenautomaten sind an Einfriedungen und in Vorgärten unzulässig.

§ 12 Elektrizitäts- und Fernmeldeleitungen

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

III. VERFAHRENSHINWEISE

- 1 a) Der Stadtrat Landsberg a. Lech hat in der Sitzung vom 26. 06. 1985 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 01. 06. 88 ortsüblich bekanntgemacht.
- 1 b) Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde durchgeführt.
- 1 c) Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 05. 08. 1988 bis 05. 09. 1988 öffentlich ausgelegt.

Landsberg a. Lech, den 09. 09. 1988



Rößle
Oberbürgermeister

2. Die Stadt Landsberg a. Lech hat mit Beschluß des Stadtrates vom 21. 09. 1988 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Landsberg a. Lech, den 22. 09. 1988



Rößle
Oberbürgermeister

3. Die Regierung von Oberbayern hat den Bebauungsplan mit RS vom 28. 12. 1988 nach § 11 BauGB bestätigt.

München, den

.....

4. Der Bebauungsplan wurde gemäß § 12 BauGB, § 1 Abs. 2 Nr. 3 BekV und § 34 der Geschäftsordnung des Stadtrates im Landsberger Tagblatt der Ausgabe vom 24. 01. 1989 Nr. 19/89 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 a. Lech bereitgehalten.

Landsberg a. Lech, den 25. 01. 1989



Rößle
Oberbürgermeister



Röble
Oberbürgermeister

3. Die Regierung von Oberbayern hat den Bebauungsplan mit RS vom 28.12.1988 nach § 11 BauGB bestätigt.

München, den

.....

4. Der Bebauungsplan wurde gemäß § 12 BauGB, § 1 Abs. 2 Nr. 3 BekV und § 34 der Geschäftsordnung des Stadtrates im Landsberger Tagblatt der Ausgabe vom 24.01.1989 Nr. 19/89 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 a. Lech bereitgehalten.

Landsberg a. Lech, den 25.01.1989



Röble
Röble
Oberbürgermeister

5. Ausfertigung

STADT LANDSBERG AM LECH

Bebauungsplan
„Mittelstettener Feld“
Gemarkung Ellighofen
M = 1 : 1000

STADTBAUAMT

50/10

gezeichnet:	Allmann	Landsberg am Lech, den 10. Mai 1988
geprüft:		
geändert:	20.07.1988	

Mickwitz