

# 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)
- des Art. 91 der Bayer. Bauordnung i.d.F. der Bekanntmachung vom 24.07.1998 (GVBl. S. 439)
- 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 gefertigten Bebauungsplan

## Mittelstettener Feld 2

für die Grundstücke Fl. Nrn. 512 und 513 der Gemarkung Ellighofen 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 (1+D) 2.1 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß -  
Die Klammerangabe ist als Hinweis zu werten, daß durch die Festsetzung einer max. Wandhöhe und Firsthöhe das oberste Vollgeschoß im Dachgeschoß zu liegen kommt.

z.B. 0,20 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.  
schritten werden.

z.B. 0,40 2.3 Geschoßflächenzahl (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



3.1 nur Doppelhäuser zulässig



3.2 nur Einzelhäuser mit max. 2 Wohnheiten je Einzelhaus zulässig

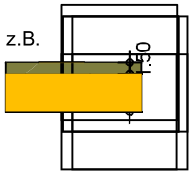
### 3.3 Baugrenze

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 Nutzfläche von insgesamt 6 m<sup>2</sup> sowie privat genutzte Gewächshäuser bis zu einer Nutzfläche von max 12 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



4.1 befahrbarer öffentlicher Wohnweg (verkehrsberuhigter Bereich) mit Grünstreifen als Magerrasen und Maßangabe in Meter (m)



4.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:



Öffentliche Parkfläche



4.3 öffentlicher Gehweg



4.4 Straßenbegrenzungslinie

### 5.0 Versorgungsanlagen



Oberflurhydrant - neu

## 6.0 Grünflächen



### 6.1 öffentliche Grünflächen



### 6.4 Anpflanzen: Bäume



Obstbaum - Sortenwahl nach Projektplanung  
Hochstamm, St.U. 8/10 cm



Kirschbaum - Sortenwahl nach Projektplanung  
Hochstamm, St.U. 20/25 cm



Kaiser-Linde - Tilia Pallida  
Hochstamm, St.U. 20/25 cm

- 6.5 Je 300 qm Baugrundstücksfläche ist bzw. sind mindestens ein ein hochwüchsiger Laub- oder zwei Obstbäume zu pflanzen und zu unterhalten. Als Heckenbepflanzung sind nur nur Laubgehölze erlaubt.
- 6.6 Die Garageneinfahrten, Park- und Stellplätze sind als befestigte Vegetationsflächen (Schotterrasen, Rasengittersteine, Pflasterrasen) oder in durchlässigem Verbundpflaster auszuführen.
- 6.7 Kellergeschosse dürfen nicht durch Abgrabungen freigelegt werden. Ebenso sind grundsätzlich keine Anböschungen zulässig.
- 6.8 Für die Errichtung von Einfriedungen gilt die Einfriedungssatzung der Stadt Landsberg a. Lech in der jeweils gültigen Fassung. Ergänzend hierzu wird festgesetzt, dass die Einfriedung zwischen den Grundstücken max. 1,50 m hoch sein darf.
- 6.9 Die Höhenlage der natürlichen Geländeoberfläche darf ausserhalb der überbaubaren Flächen nicht geändert werden. Art. 10 BayBO bleibt unberührt.

## 7.0 Garagen und Stellplätze



- 7.1 Umgrenzung von Flächen für Garagen;  
Diese baulichen Anlagen dürfen nur innerhalb der im Plan gekennzeichneten Flächen errichtet werden.
- 7.2 Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze bestimmt sich nach der Satzung der Stadt Landsberg am Lech über die Zahl zu errichtender Kraffahrzeugstellplätze und Garagen sowie deren Ablösung in der jeweiligen gültigen Fassung.

## 8.0 Gebäude

- 8.1 Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens darf nicht höher als 30 cm über dem äußeren Fahrbahnrand der öffentlichen Verkehrsfläche liegen (dem Eingang zugeordnet).

8.3 Die Länge der Balkone darf an der Traufseite nicht mehr als 50 v.H. und an der Giebelseite nicht mehr als 75 v. H. der jeweiligen Wandlänge bzw. Wandbreite betragen.

8.4 Die Gebäude sind länger als breit auszuführen. Die längere Gebäudeseite muß parallel zur Firstrichtung verlaufen. Die Gebäudetiefe (=Giebelbreite) darf dabei nicht mehr als 10 m betragen.

8.5 Außenwände sind als verputzte, gestrichene oder Holzverschalte Mauerflächen oder in Holzbauweise auszuführen. Auffallende, unruhige Putz- und Betonstrukturen sowie Fassadenverkleidungen als Faserzement oder Kunststoff sind unzulässig. Die Fassaden sind weiß oder in pastellfarbenen Tönen zu streichen.

## 9.0 Dächer

SD 9.1 symetrische Satteldächer

z.B.36? 9.2 Dachneigung in Altgrad

◄————► 9.3 Firstrichtung zwingend

9.4 Dachgauben dürfen zusammengerechnet ein Drittel der Dachlänge nicht überschreiten. Die Gaube darf einzeln nicht breiter als 1,50 m ausgeführt werden. Gauben sind mit einem Satteldach zu erstellen. Vom Ortgang ist ein Mindestabstand von 1,50 m einzuhalten.

9.5 Dachvorsprünge dürfen am Ortgang max. 40 cm und an der Taufe max. 60 cm betragen.

9.6 Die Dächer sind mit naturroten Dachziegeln oder optisch gleichartigen aber gleichfarbigen anderen Materialien zu decken.

9.7 Dacheinschnitte (sog. negative Dachgauben) sind unzulässig.

9.8 Die Wohngebäude, Garagen und sonstige Gebäude auf einem Baugrundstück sind mit gleicher Dachneigung auszuführen. Abweichungen sind bei freistehenden Garagen und Nebengebäuden mit einem Verringerungsmaß von max. 6 ? Zulässig.

## 10.0 Werbeanlagen

10.1 Für Werbeanlagen ist die Satzung der Stadt Landsberg am Lech über Außenwerbung in der jeweils gültigen Fassung hinsichtlich der Bestimmungen für Wohngebiete anzuwenden.

10.2 Warenautomaten sind in Vorgärten und an Einfriedungen unzulässig.

## 11.0 Elektrizitäts- und Fernmeldeleitungen

Sämtliche Leitungen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind unterirdisch zu verlegen. Die Kabelverteilerschränke dürfen sich nicht im Bereich von Sichtdreiecken befinden. Sie sind in den Baugrundstücken so anzuordnen, dass sie die Straßenbegrenzungslinie nicht überschreiten


## 12.0 sonstiges

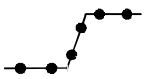


12.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

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

12.2 Nutzungsschablone

z.B.  12.3 Maßangabe in Meter

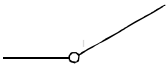


12.4 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

## II. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen



vorgeschlagene Grundstücksgrenze



bestehende Grundstücksgrenze



vorgeschlagene Gebäude



Oberflurhydrant - vorhanden

### III. Verfahrenshinweise

1. Der Stadtrat Landsberg am Lech hat in der Sitzung vom 14.11.2001 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Beschluß wurde am 23.07.2002 ortsüblich bekanntgemacht.
2. Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde durchgeführt.
3. Der Entwurf des Bebauungsplans wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 15.10.2003 bis 14.11.03 öffentlich ausgelegt.
4. Die Stadt Landsberg am Lech hat mit Beschluß des Bau- und Umweltausschusses vom 19.11.2003 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
5. Der Bebauungsplan wird gemäß § 10 Abs. 3 BauGB, § 1 Abs. 2 Nr. 3 BekV und § 39 der Geschäftsordnung des Stadtrates im Landsberger Tagblatt der Ausgabe vom 05.12.2003 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 20.11.2003

Lehmann

Oberbürgermeister