



Die Stadt Landsberg a. Lech erläßt aufgrund
 -§§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 8.12.86 (BGBl. I.S. 2253), zuletzt geändert am 25.7.88 (BGBl. I.S. 1093)
 -Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.9.89 (BayRS 2020-1-1-I)
 -Art. 91 der Bayer. Bauordnung in der Fassung vom 2.7.82
 -der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.90 (BGBl. I.S. 132)
 -der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhaltes (PlanZV) vom 30.7.1981.

diesem vom Stadtbaumeister Landsberg a. Lech gefertigten Bebauungsplan "Grünflächen im Dorfkern" Gemarkung Erpfting als Satzung.

I. PLANZEICHENERKLÄRUNG

A) Festsetzungen

1. Bauliche Festsetzungen:

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Baugrenze
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
- Grünflächen privat
- Dorfgebiet
- Allgemeines Wohngebiet
- Angabenschema
- Größe der bebaubaren Fläche
- Zahl der Vollgeschoße als Höchstgrenze davon 1 Vollgeschoß im Dachraum
- Satteldach
- Niederspannungs - Freileitung (230 / 400 V)
- Niederspannungs - Kabel (230 / 400 V)
- Dachneigung
- nur Einzelhäuser zulässig
- nur Doppelhäuser zulässig
- Flächen für Garagen
- Firstrichtung

MD	
WA	
Baugebiet	Vollgeschoße
Dachneigung	Dachform
Bauweise	

z.B. 14 x 9 m

z.B. II 1D

SD

45°-52°

-
-
-

B) Hinweise

- bestehende Grundstücksgrenzen
- vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
- vorgeschlagene Gebäude mit Hauptfirstrichtung
- vorhandene Gebäude

II. Schriftliche Festsetzungen

§ 1 Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO bzw. als allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO festgesetzt.

§ 2 Maß der baulichen Nutzung

Die Höchstwerte werden entsprechend der Festlegung im Angabenschema festgesetzt.

§ 3 Garagen, Stellplätze

1. Für jede Wohnung im Baugebiet ist eine Garage auf dem Baugrundstück zu errichten.
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 innerhalb einer überbaubaren Fläche mit Satteldächern mit gleicher Dachneigung zu versehen.

2. Kniestöcke sind 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 sind nur bei Dachneigungen über 40° zulässig und dürfen zusammengerechnet ein Fünftel der Dachlänge nicht überschreiten. Als Dachlänge gilt der Abstand der beiden Giebelwände. Die Abschleppung muß mindestens um das Maß 1/3 der Ortsgänge unterhalb des Firstes beginnen.

4. Dacheinschnitte (negative Dachgauben) sind unzulässig.

5. Dachflächenfenster für untergeordnete Räume sind bis zu einer lichten Größe von 50/100 cm gestattet.

6. Die Dächer sind mit naturroten Tonziegeln oder gleichwertigen anderen Materialien zu decken.

7. Dachvorsprünge dürfen am Ortgang max. 40 cm, an der Traufe max. 60 cm betragen. Für die Garagen reduzieren sich diese Maßangaben um jeweils 20 cm.

§ 5 Gebäude

1. Die Einzelhäuser sind länger als breit auszuführen und haben ein Seitenverhältnis von mindestens 4:3 aufzuweisen. Dies gilt auch für Nebengebäude.

2. Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens darf nicht höher als 30 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 Geschöshöhe darf maximal 2,80 m betragen.

4. Balkone dürfen 1/2 der Hausgiebelbreite nicht überschreiten.

5. Erker sind nicht zulässig.

6. Fenster sind in stehendem Format im Verhältnis von ca. 1:1,75 m weiß gestrichen oder in Naturholz auszuführen. Exotische Holzarten sind nicht zulässig.

7. Außenwände sind als verputzte, gestrichene oder holzverschaltete Mauerflächen auszuführen. Auffallende, unruhige Putz- und Betonstrukturen sind unzulässig.

Ortsfremde Materialien wie Fassadenverkleidung 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 grau bzw. mittelbraun bis dunkelbraun oder natur zu belassen.

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

8. 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. Garagenzufahrt, Park- und Stellplätze

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.

Die Garagenzufahrten, Park- und Stellplätze sind als befestigte Vegetationsfläche (Schotterrasen, Pflasterterrassen, Rasengittersteine) oder gepflastert in breiter Rasenfuge auszuführen.

3. Einfriedigungen

a) Wenn erforderlich, sind die Grundstücke straßenseitig bzw. zu öffentlichen Grün- und Wegeflächen mit einem Holzzaun einzufrieden. Der Zaun darf nicht höher als 1,20 m sein. Die Ausführung hat mit senkrechten Staketen bzw. Latzen zu erfolgen, die vor den Pfosten vorbeigeführt werden. Die Verwendung von Stacheldraht ist nicht erlaubt.

b) Pergolen

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

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

§ 7 Behälter für Abfallbeseitigung

Die Abfallbehälter sind in der Nähe der Straßenverkehrsfläche so unterzubringen, daß sie gestalterisch in die Einfriedung einbezogen werden. Dies kann geschehen durch Einpflanzungen, Müllhäuschen aus Holz oder verputzten Mauerwerk.

§ 8 Grünordnung

1. Je 300 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein hochwüchsiger Laub- oder Obstbaum zu pflanzen und zu unterhalten. Koniferen sind mit Ausnahme der Europäischen Lärche (*Larix decidua*) nicht zulässig.

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

3. 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.

§ 9 Schutz gegen das Eindringen von Wasser

Geringe Überflutungen können nach extremen Niederschlagsereignissen nicht ausgeschlossen werden. Es sind daher die Keller bzw. die Haustechnikräume und Lageräume für wassergefährdende Stoffe (z.B. Heizöl) im Untergeschoß gegen das Eindringen von Wasser entsprechend zu sichern.

§ 10 Hinterliegergrundstücke

Die Bebauung der Hinterliegergrundstücke ist erst möglich, wenn die Erschließung rechtlich gesichert ist.

III. VERFAHRENSHINWEISE

1 a) Der Stadtrat Landsberg a. Lech hat in der Sitzung vom 11.7.1990 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß wurde am 04.03.1991 ortsüblich bekanntgemacht.

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

1 c) Der Entwurf der Bebauungsplanes wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 17.05.1991 bis 18.06.1991 öffentlich ausgelegt.

Landsberg a. Lech, den 26.06.1991

Röble
Oberbürgermeister

Landsberg a. Lech, den 15.07.1991

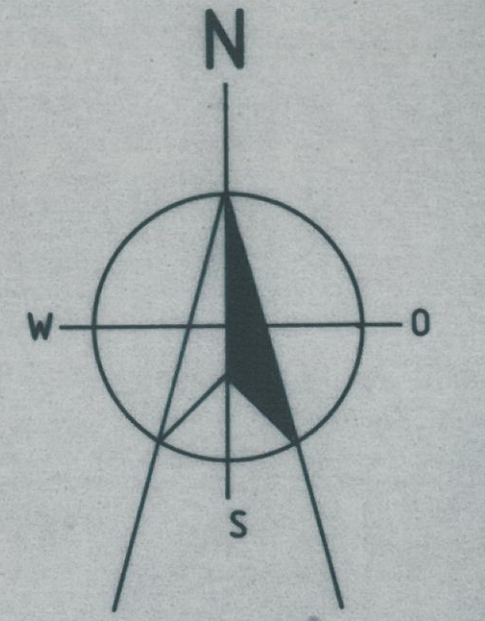
Röble
Oberbürgermeister

München, den 12. März 1992

Dr. Simon
Abteilungsleiter

Landsberg a. Lech, den 22.11.1991

Röble
Oberbürgermeister



5. Ausfertigung

STADT LANDSBERG AM LECH

**„Bebauungsplan“
Grünflächen Ortsmitte**

Gemarkung Erpfting
M = 1 : 1000

STADTBAUAMT

gezeichnet:	Allmann	Landsberg am Lech, den 27. Feb. 1991
geprüft:		
geändert:	24.4.91	
	05.11.91 All 30.01.92 All	

GRIESSINGER
Baudirektor