

# Bebauungsplan

## Am Iglinger Weg - Gemarkung Erpfting

Die Stadt Landsberg a. Lech erläßt aufgrund








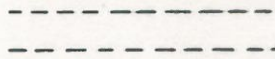



- §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I. S. 2253), zuletzt geändert am 25.07.1988 (BGBl. I. S. 1093) und Einigungsvertrag vom 31.08.1990 (BGBl. II. S. 885/1122)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung vom 06.01.1993 (GVBl. S. 65)
- des Art. 91 der Bayer. Bauordnung i.d.F. v. 02.07.1982 (BayRS 2132-1-I), zuletzt geändert am 28.12.1992 (GVBl. S. 780)
- in der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132)
- in der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhaltes (PlanzV 90 vom 18.12.1990, BGBl. I/91 S. 58).

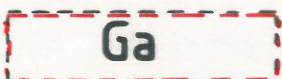
diesen vom Stadtbauamt Landsberg a. Lech gefertigten Bebauungsplan "Am Iglinger Weg - Gemarkung Erpfting"

### I. PLANZEICHENERKLÄRUNG:

#### A. Festsetzungen

##### 1. Bebauung

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
	Baugrenze
	Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung
	Straßenbegrenzungslinie
	Straßenverkehrsfläche mit Grünstreifen und Maßangabe
	befahrbarer Wohnweg (verkehrsberuhigte Zone)
	öffentlicher Geh- und Radweg
	Privatweg im Unterhalt der Anlieger
	Straßenpflasterung
	öffentliche Parkfläche
	Standort für Garagen



WA

I

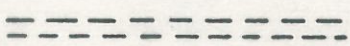
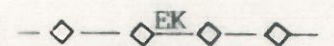
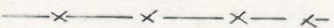
SD/KWD

z.B. 39°-45°



z.B. GR 130

z.B. GF 130



Baugrenze

Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung

Straßenbegrenzungslinie

Straßenverkehrsfläche mit Grünstreifen und Maßangabe

befahrbarer Wohnweg (verkehrsberuhigte Zone)

öffentlicher Geh- und Radweg

Privatweg im Unterhalt der Anlieger

Straßenpflasterung

öffentliche Parkfläche

Standort für Garagen

Einfahrt

Allgemeines Wohngebiet

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Satteldach/Krüppelwalmdach

Dachneigung

Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (sh. auch § 8)

nur Einzelhäuser, zulässig

nur Doppelhäuser zulässig

max. Grundfläche (qm) je Wohngebäude und Grundstück

max. Geschoßfläche (qm) je Wohngebäude und Grundstück

20 KV-Freileitung mit Sicherheitsbereich

Erdkabel (Strom)

mit Leitungsrecht zu belastende Fläche (Breite = 2,0 Meter)

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
GR	GF
Dachform	Dachneigung
Bauweise	

Angabenschema



Sichtdreieck



bestehender Abwasserkanal DN 400



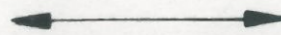
Standort für Wertstoffcontainer



Trafostation



Oberflurhydrant



Fistrichtung



öffentl. Kinderspielplatz



Regenrückhaltebecken

## 2. Grünordnung



öffentliche Grünfläche



künstliche Wasserfläche (Teich)



öffentliche Pflanzfläche, mit einer Dichte von 1 Strauch bzw. Baumhaister je qm Pflanzfläche, bestehend aus 20% Baumhaister (Stieleiche, Wildkirsche, Bergahorn, Feldahorn, Eberesche) und 80% Sträucher (Hartriegel, Hasel, Schlehe, Weißdorn, Kornelkirsche, Steinweichel, Wildrosen, Schwarzer Holunder, Liguster, Wolliger Schneeball)



Pflanzgebot für Bäume



*Aesculus hippocastanum* - Roßkastanie  
Großbäume 1. Wuchsklasse, St.U. 20/25 cm



*Aesculus x carnea* - Purpur Roßkastanie  
Großbäume 1. Wuchsklasse, St.U. 20/25 cm

## B. Hinweise



bestehende Grundstücksgrenzen



vorgeschlagene Grundstücksgrenzen



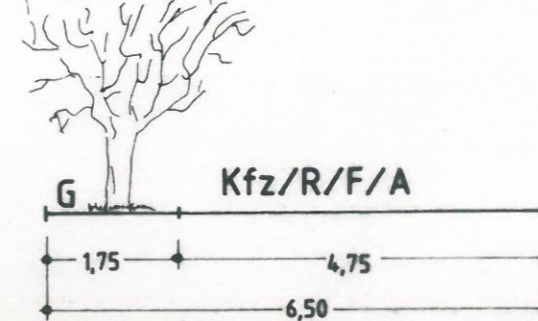
vorgeschlagene Gebäude



bestehende Gebäude

## Regelquerschnitte mit Maßangabe M 1:150

Schnitt 1



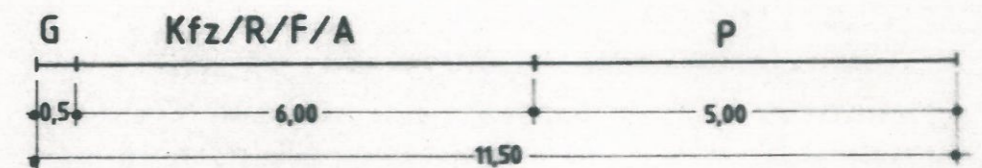
Kfz = Kraftfahrzeuge  
R = Radfahrer  
F = Fußgänger  
A = Aufenthalt

P = Parken  
G = Grünfläche



Schnitt 3

Schnitt 2



## II. SCHRIFTLICHE 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) Die Maße im Angabenschema sind Höchstmaße und dürfen nicht überschritten werden.

2) Das Maß der baulichen Nutzung ist durch eine maximale Grund- und



öffentliche Grünfläche



künstliche Wasserfläche (Teich)



öffentliche Pflanzfläche, mit einer Dichte von 1 Strauch bzw. Baumhaister je qm Pflanzfläche, bestehend aus 20% Baumhaister (Stieleiche, Wildkirsche, Bergahorn, Feldahorn, Eberesche) und 80% Sträucher (Hartriegel, Hasel, Schlehe, Weißdorn, Kornelkirsche, Steinweichsel, Wildrosen, Schwarzer Holunder, Liguster, Wolliger Schneeball)



Pflanzgebot für Bäume



*Aesculus hippocastanum* - Roßkastanie  
Großbäume 1. Wuchsklasse, St.U. 20/25 cm



*Aesculus x carnea* - Purpur Roßkastanie  
2. Wuchsklasse, St.U. 18/20 cm



*Quercus robur* - Stieleiche, Großbäume  
1. Wuchsklasse, St.U. 20/25 cm



*Sorbus intermedia* - Schwed. Mehlbeere (Oxelbeere) mittelgroßer Baum,  
2. Wuchsklasse, St.U. 18/20 cm



*Acer plantanoides* - Spitzahorn, Großbäume  
1. Wuchsklasse, St.U. 20/25 cm



*Tilia intermedia* "Pallida" - Kaiserlinde, Großbäume 1. Wuchsklasse,  
St.U. 18/20 cm



*Tilia x intermedia* - Holländische Linde, Großbäume 1. Wuchsklasse über  
15 m Höhe, St.U. 20/25 cm



*Acer campestre* - Feldahorn, Großbäume  
2. Wuchsklasse bis 15 m Höhe, St.U. 18/20 cm



*Tilia cordata* "Greenspire" - Stadtlinde mittelgroßer Baum, 2. Wuchsklasse bis 15 m Höhe, St.U. 18/20 cm

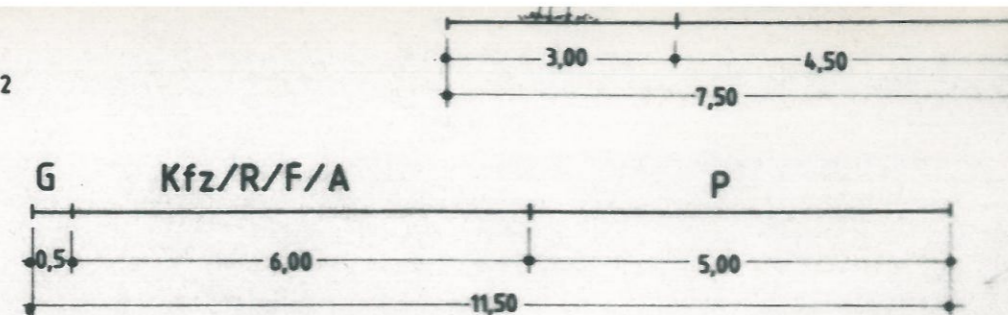


Hochstamm-Obstbäume (Apfel, Birne, Zwetschge)



*Acer pseudoplatanus* - Bergahorn, Großbäume 1. Wuchsklasse über 15 m Höhe, St.U. 20/25 cm

Schnitt 2



## II. SCHRIFTLICHE 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) Die Maße im Angabenschema sind Höchstmaße und dürfen nicht überschritten werden.
- 2) Das Maß der baulichen Nutzung ist durch eine maximale Grund- und Geschosfläche sowie durch die Anzahl der Geschosse je Wohngebäude und Grundstück festgesetzt. Auf die Festsetzung der Grund- und Geschosflächenzahl wird deshalb verzichtet.
- 3) Die Grundfläche der nach § 19 Abs. 4 Nr. 1 - 3 BauNVO bezeichneten Anlagen darf max. 60 v.H. der zulässigen Grundfläche des Wohngebäudes je Grundstück betragen.

- 4) Bei Errichtung der Einzelhäuser sind nur Einfamilienhäuser mit max. 1 Einliegerwohnung zulässig.

### § 3 Garagen, Stellplätze

- 1) Die Anzahl der Stellplätze bestimmt sich nach den Stellplatzrichtlinien der Stadt Landsberg a. Lech i.d.F. v. 27.09.1990.
- 2) Für jede Wohnung im Baugebiet ist ein Garagenstellplatz auf dem Baugrundstück zu errichten.  
Für Einliegerwohnungen können anstelle von Garagen auch Stellplätze auf dem Baugrundstück errichtet werden.
- 3) Die Garagen dürfen nur innerhalb der mit GA gekennzeichneten Flächen errichtet werden.
- 4) Die Garagen und Nebengebäude sollen ein Seitenverhältnis von ca. 3:4 aufweisen. Die Gebäudeabmessungen dürfen höchstens 5,5 m x 7,0 m betragen.

### § 4 Dächer

- 1) Die Wohngebäude, Garagen und sonstige Gebäude auf einem Baugrundstück sind mit gleicher Dachneigung zu versehen. Werden zwei oder mehr Gebäude an einer gemeinsamen Grundstücksgrenze zusammengebaut, so sind sie ( ggf. in Abweichung von Satz 1) in gleicher Dachneigung auszuführen.

- 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 dürfen zusammengerechnet ein Viertel der Dachlänge nicht überschreiten. Als Außenmaße sind bei stehenden Gauben max. 120/100 cm (Höhe zu Breite), bei Schleppegauben max. 80/120 cm (Höhe zu Breite) jeweils gemessen vom Dachaustritt bis zur Traufkante, zulässig. Der maximale Abstand darf untereinander nicht mehr als 2,50 m betragen. Die Abschleppung muß mindestens um das Maß 1/3 der Ortgangslänge unterhalb des Firstes beginnen. Analog gilt das für stehende Gauben.
- 4) Die Dächer sind mit naturroten Dachziegeln oder optisch gleichartigen aber gleichfarbigen anderen Materialien zu decken.
- 5) Dacheinschnitte (negative Dachgauben) sind unzulässig.
- 6) Dachvorsprünge dürfen am Ortgang max. 40 cm, an der Traufe max. 60 cm betragen.

#### § 5 Gebäude

- 1) Die Gebäudestellung der Wohngebäude (Garagen ausgenommen) kann innerhalb der überbaubaren Flächen, unter Wahrung eines Mindestabstandes von 4 m zu den Grundstücksgrenzen, frei gewählt werden.
- 2) Die Einzelhäuser sind länger als breit auszuführen und haben ein Seitenverhältnis von ca. 4:5 aufzuweisen. Die längere Gebäudeseite muß parallel zur Firstrichtung verlaufen. Die Gebäudeabmessungen dürfen daher höchstens 10 m x 13 m betragen. Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens darf nicht höher als 20 cm über der festgelegten Gehsteighinterkante bzw. Straßenhochpunkt liegen (dem Eingang zugeordnet). Die Höhenlage der natürlichen Geländeoberfläche darf nicht geändert werden. Art. 10 BayBO bleibt unberührt.
- 3) Die Geschosshöhe darf max. 2,80 m betragen.
- 4) Kellergeschosse und Kellerlichtschächte sind wasserdicht auszuführen.
- 5) Die Länge der Balkone darf nicht mehr als ein Drittel der jeweiligen Wandbreite bzw. -länge betragen. Erker sind nicht zulässig.
- 6) Fenster sind in stehendem Format, gestrichen oder in Naturholz auszuführen. Exotische Holzarten sind nicht zulässig.
- 7) Kamine müssen verputzt werden.
- 8) Außenwände sind als verputzte, gestrichene oder Holzverschalte Mauerflächen auszuführen. Auffallende, unruhige Putz- und Betonstrukturen sind unzulässig. Alternativ sind auch Wohngebäude in Holzbauweise zulässig.

Ortsfremde Materialien wie Fassadenverkleidungen aus Zementfaserplatten, 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 Holzfläche braun, dunkelbraun oder dunkelgrün.

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

möglichkeit auf andere Weise als durch Fenster auf der straßenzugewandten Westseite möglich ist.

#### § 9 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.

#### § 10 Grünordnung

##### 1) Zu pflanzende Bäume

Bis spätestens zur Bauvollendung bzw. Fertigstellung der Gebäude, der Straßenraum- oder Platzgestaltung sind die in der Planzeichnung aufgeführten und in der Planzeichenerklärung näher beschriebenen Bäume zu pflanzen. Die im Plan angegebenen Standorte können bis zu 2 m verschoben werden.

- 2) Je 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche sind mindestens ein hochwüchsiger Laub- oder zwei Obstbäume zu pflanzen und zu unterhalten. Als Heckenbepflanzung sind nur Laubgehölze erlaubt - Nadelgehölze wie Thuja, Eibe, Wacholder etc. dürfen hierfür nicht verwendet werden.
- 3) Im übrigen sind die Bestimmungen des Ausführungsgesetzes zum BGH hinsichtlich der Grenzabstände zu Bäumen, Sträuchern oder Hecken zu beachten.
- 4) Der Pflanzstreifen im Bereich des Kinderspielplatzes muß eine Mindestbreite von 2 m aufweisen (Dichte wie öffentl. Pflanzfläche).

##### 5) 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.

#### § 11 Sichtdreieck

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

#### § 12 Werbeanlagen

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

#### § 13 Elektrizitäts- und Fernmeldeleitungen

- 1) 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.
- 2) Innerhalb des Sicherheitsbereiches der 20 KV-Freileitung dürfen keine Gebäude noch sonstige bauliche Anlagen errichtet werden. Die

Geländeoberfläche darf nicht geändert werden. Art. 10 BayBO bleibt unberührt.

- 3) Die Geschosshöhe darf max. 2,80 m betragen.
- 4) Kellergeschosse und Kellerlichtschächte sind wasserdicht auszuführen.
- 5) Die Länge der Balkone darf nicht mehr als ein Drittel der jeweiligen Wandbreite bzw. -länge betragen. Erker sind nicht zulässig.
- 6) Fenster sind in stehendem Format, gestrichen oder in Naturholz auszuführen. Exotische Holzarten sind nicht zulässig.
- 7) Kamine müssen verputzt werden.
- 8) Außenwände sind als verputzte, gestrichene oder Holzverschalte Mauerflächen auszuführen. Auffallende, unruhige Putz- und Betonstrukturen sind unzulässig. Alternativ sind auch Wohngebäude in Holzbauweise zulässig.

Ortsfremde Materialien wie Fassadenverkleidungen aus Zementfaserplatten, 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 Holzfläche braun, dunkelbraun oder dunkelgrün.

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

- 9) Die Abstandsflächen nach der Bayer. Bauordnung werden durch diesen Bebauungsplan nicht verringert. Die Abstandsflächentiefe der Wohngebäude zu den Grundstücksgrenzen muß mindestens 4 m betragen (sh. auch § 5 Abs. 1)

#### § 6 Freiflächengestaltung

##### 1) Abgrabungen

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

##### 2) Garagenzufahrten

Garagenzufahrten dürfen pro Grundstück max. 5,0 m breit sein. Treffen zwei Garagen an der Grundstücksgrenze zusammen, so ist zwischen den Einfahrten ein Pflanzstreifen anzuordnen.

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

##### 4) Einfriedung

Es gilt die Einfriedungssatzung der Stadt Landsberg vom 22.07.1992.

#### § 7 Nebenanlagen

Bauliche Anlagen, die nicht genehmigungspflichtig sind, dürfen nur innerhalb der überbaubaren Fläche errichtet werden.

#### § 8 Schallschutz

Im Bereich der durch das Planzeichen "Schallschutzmaßnahmen" gekennzeichneten Flächen müssen Außenwände und Dächer von Aufenthaltsräumen ein bewertetes Schalldämm-Maß  $R_w$  von min. 40 dB aufweisen. Fenster von Aufenthaltsräumen müssen der Schallschutzklasse 3 nach VDI 2719 entsprechen. Auf der lärmabgewandten Seite ist für Fenster von Aufenthaltsräumen die Schallschutzklasse 2 ausreichend.

Im Bereich der durch Planzeichen "Schallschutzmaßnahmen" gekennzeichneten Flächen des WA sind Schlaf- und Kinderzimmer so zu situieren, daß eine ausreichende Lüftungs-

mindestens 20 cm betragen.

#### § 11 Sichtdreieck

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

#### § 12 Werbeanlagen

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

#### § 13 Elektrizitäts- und Fernmeldeleitungen

- 1) 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.
- 2) Innerhalb des Sicherheitsbereiches der 20 KV-Freileitung dürfen keine Gebäude noch sonstige bauliche Anlagen errichtet werden. Die Grundstücke A, B und C dürfen deshalb bis zum Abbau der 20 KV-Freileitung nicht bebaut werden.
- 3) Innerhalb des Sicherheitsbereiches ist die Aufwuchshöhe von Anpflanzungen wie Bäume und Sträucher begrenzt.

#### § 13 Antennenanlage

Die Ausführung von Einzelantennen ist über Dach nicht erlaubt.

### III. VERFAHRENSHINWEISE

- 1 a) Der Stadtrat Landsberg a. Lech hat in seiner Sitzung vom 26.05.1993 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 03.06.1993 ortsüblich bekanntgemacht.
- b) Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde durchgeführt.
- c) Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 29.09.1993 bis 29.10.1993 öffentlich ausgestellt.

Landsberg a. Lech, den 10. 11. 1993



*Röfle*

Röfle  
Oberbürgermeister

- 2) Die Stadt Landsberg a. Lech hat mit Beschluß des Stadtrates vom 22. 06. 1994 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Landsberg a. Lech, den 27. 06. 1994



*Röfle*

Röfle  
Oberbürgermeister

- 3) Die Regierung von Oberbayern hat mit RS vom 17. 05. 1994 eine Verletzung von Rechtsvorschriften nach § 11 BauGB nicht geltend gemacht.

München, den 19. Sep. 1994

gez.

Klaus-Peter-Schmitt

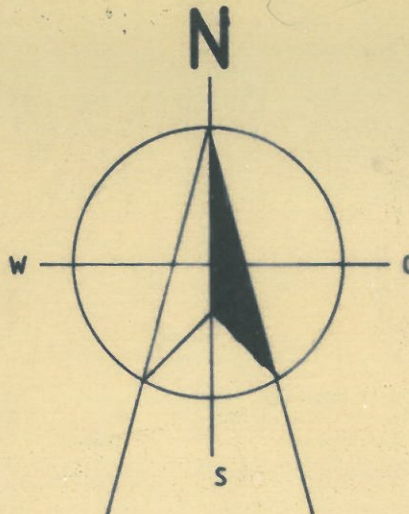
Lfd. Regierungsdirektor

- 4) Der Bebauungsplan wurde gemäß § 12 BauGB, § 1 Abs. 2 Nr. 3 BekV und § 38 der Geschäftsordnung des Stadtrates im Landsberger Tagblatt der Ausgabe vom -8. SEP. 1994 Nr. 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 -9. SEP. 1994

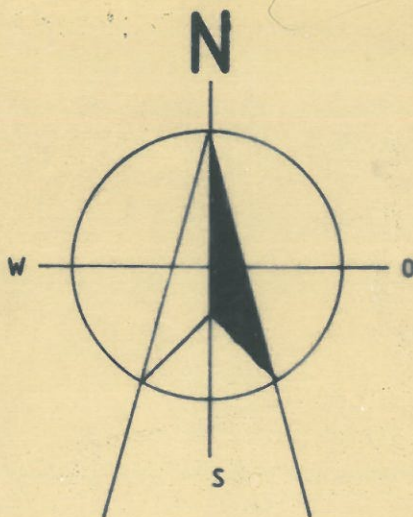


Röble  
Oberbürgermeister



5, Ausfertigung

STADT LANDSBERG AM LECH



5. Ausfertigung

# STADT LANDSBERG AM LECH

## Bebauungsplan

Am Iglinger Weg

Gemarkung Erpfting

M = 1 : 1000

## STADTBAUAMT

gezeichnet:	Allmann
geprüft:	Ganzenmüller <i>GG</i>
geändert:	01.06.93 All
geändert:	15.09.93 Gan
	22. 06. 94 All

Landsberg am Lech, den 27. April 1993

*Griessinger*  
GRIESSINGER  
Baudirektor

Pl. Nr. 4050