

# Die Stadt Landsberg am Lech erlässt aufgrund

- der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.10.2004 (BGBl. I S. 2414)
- 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 04.08.1997 (GVBl. S. 434, ber. 1998 S. 270), zuletzt geändert am 07.08.2003 (GGBl. S. 497)
- 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 (PlanV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58/1991)

diesem vom Stadtbauamt Landsberg am Lech aufgestellten Bebauungsplan

## Bronner Weg Süd

für die Grundstücke der Gemarkung Erpfting im untenstehenden Geltungsbereich 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 (1D) 2.1 Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze - Die Klammerangabe ist als Hinweis zu werten, dass durch die Festsetzung einer Wandhöhe 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.

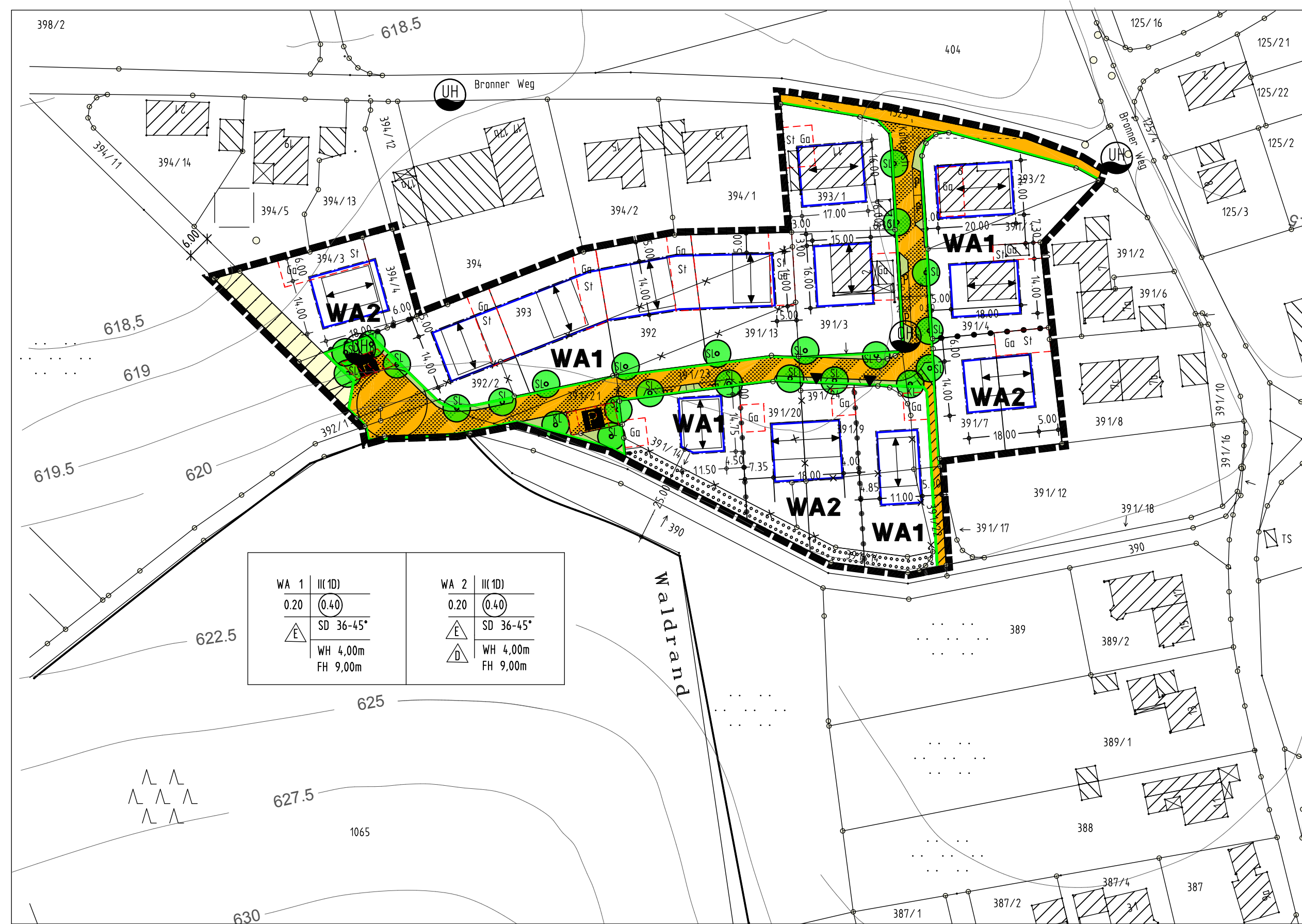
z.B. 0,40 2.3 Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß

z.B. WH 3,50m 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. 1 Wohnung je Wohngebäude zulässig Als Ausnahme ist eine zusätzliche Wohnung bei Nutzung als Einliegerwohnung 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 öffentliche Straßenverkehrsflächen
- 4.2 befahrbarer öffentlicher Wohnweg (verkehrsberuhigter Bereich) mit Parkstand (P), Grünstreifen und Maßangabe in Meter (m)
- 4.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: öffentliche Parkplätze
- 4.4 öffentlicher Gehweg
- 4.5 Feldweg - Nutzung durch Land- und Forstwirtschaft sowie Anlieger
- 4.6 Straßenbegrenzungslinie
- 4.7 Sichtdreieck - Sichtbehinderungen mit einer Höhe von mehr als 80 cm sind unzulässig. Eine Ausnahme bilden einzelne hochstämmige Bäume.
- 4.8 Ein- und Ausfahrt

#### 5.0 Versorgungsanlagen

- ÖHh Oberflurhydrant - neu

#### 6.0 Grünflächen

- 6.1 öffentliche Grünflächen
- 6.2 private Pflanzflächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, bestehend aus:
  - 30 % der Fläche bepflanzt mit Baumheistern:
    - Feldahorn - Acer Campestre
    - Hainbuche - Carpinus betulus
    - Spitzahorn - Acer Platanoides
    - Stieleiche - Quercus robur
    - Traubenkirsche - Prunus padus
    - Vogelkirsche - Prunus avium
    - Fichte - Picea abies
 Dichte: 1 Baumheister je 20 qm Pflanzfläche
  - 70 % der Fläche bepflanzt mit heimischen Sträuchern:
    - Hasel, Hartrieegel, Heckenkirsche, Kratzbeere, Kätzchenweide, Liguster, Pfaffenhütchen, Steinweichsel, Weißdorn, Schlehe, Wildrose und dgl.
 Dichte: 1 Strauch je 3 qm Pflanzfläche
- 6.3 Anpflanzen: Bäume

- Tilia cordata "grenspire" - Stadtlinde mittelgroßer Baum, 2. Wuchsklasse bis 15 m Höhe, St.U. 18/20 cm
- 6.4 Je 300 qm Baugrundstücksfläche ist bzw. sind mindestens ein ein hochwüchsiger Laub- oder zwei Obstbäume zu pflanzen und zu unterhalten. Als Heckenbepflanzung sind nur Laubgehölze erlaubt.
- 6.5 Die Garageneinfahrten, Park- und Stellplätze sind als befestigte Vegetationsflächen (Schotterrasen, Rasengittersteine, Pflastersteine) oder in durchlässigem Verbundpflaster auszuführen.
- 6.6 Kellergeschosse dürfen nicht durch Abgrabungen freigelegt werden. Ebenso sind grundsätzlich keine Anbischungen zulässig.
- 6.7 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.
- 6.8 Die Höhenlage der natürlichen Geländeoberfläche darf ausserhalb der überbaubaren Flächen nicht geändert werden. Art. 10 BayBO bleibt unberührt.

#### 7.0 Garagen und Stellplätze

- Ga/St 7.1 Umgrenzung von Flächen für Garagen nach Art. 7 Abs.4 BayBO (Grenzgaragen) und Stellplätze. Diese baulichen Anlagen dürfen nur innerhalb der gekennzeichneten Flächen errichtet werden. Ausgenommen sind Stellplätze im Stauraum der Garagen. *Hinweis: Gemäß Art. 7 Abs. 4 Satz 2 BayBO darf die Grenzbebauung eine Gesamtlänge der Außenwände von 8m je Grundstücksgrenze nicht überschreiten.*
- 7.2 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.

#### 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).
- 8.2 Erker sind nicht zulässig.
- 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 9,0 m betragen.
- 8.5 Außenwände sind als verputzte, gestrichene oder holzverschaltete Mauerflächen oder in Holzbauweise auszuführen. Auffallende, unruhige Putz- und Betonstrukturen sowie Fassadenverkleidungen aus Faserzement oder Kunststoff sind unzulässig. Die Fassaden sind weiß oder in pastellfarbenen Tönen zu streichen.
- 8.6 Die Abstandsflächen vor Außenwänden von Gebäuden sind nach Art. 6 BayBO zu bemessen. Eine Verringerung der Abstandsflächentiefe nach Art. 7 Abs. 1 BayBO ist nicht zulässig.
- 8.7 Keller und -lichtschächte sind wasserdicht auszuführen.

#### 9.0 Dächer

- SD 9.1 symmetrische Satteldächer
- z.B.36-4° 9.2 Dachneigung in Altgrad als Mindest- und Höchstmaß
- ↔ 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 Ortsgang ist ein Mindestabstand von 1,50 m einzuhalten.
- 9.5 Widerkehren bzw. Zwerchgiebel dürfen eine Breite von 40 v.H. der Gebäudelänge nicht überschreiten. Ihr First muss den des Haupthauses mind. 75 cm unterschreiten.
- 9.6 Dachvorsprünge dürfen am Ortsgang max. 40 cm und an der Traufe max. 60 cm betragen.
- 9.7 Die Dächer sind mit naturroten Dachziegeln oder optisch gleichartigen aber gleichfarbigen anderen Materialien zu decken.
- 9.8 Dacheinschnitte (sog. negative Dachgauben) sind unzulässig.
- 9.9 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
- Zahl der Vollgeschosse 12.2 Nutzungsschablone
- z.B. +12,00 12.3 Maßangabe in Meter
- 12.4 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- 12.5 Für bestehende bauliche Anlagen (Gebäude, Garagen, Einfahrten, Einfriedungen etc.) besteht Bestandsschutz. Bei Änderungen bzw. Erneuerungen sind die Vorschriften dieser Satzung zu beachten.

### II. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

- vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- bestehende Grundstücksgrenze
- aufzuhebende Grundstücksgrenze
- Höhenlinien mit Höhenangabe über Normalnull
- Unterflurhydrant - vorhanden
- vorhandene Gebäude
- vorgeschlagene Gebäude

### IV. Verfahrenshinweise

1. Der Stadtrat Landsberg am Lech hat in der Sitzung vom 02.02.2005 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Beschluss wurde am 30.11.2005 ortsüblich bekanntgemacht.
2. Die Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wurde durchgeführt.
3. Der Entwurf des Bebauungsplans wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 15.03.2005 bis 18.04.2006 öffentlich ausgelegt. Im gleichen Zeitraum wurden auch die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingeholt.
4. Die Stadt Landsberg am Lech hat mit Beschluss des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses vom 24.05.2006 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen Landsberg am Lech, den 12.07.2006  
Lehmann Oberbürgermeister
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 18.07.2006 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 14.07.2006  
Lehmann Oberbürgermeister

Bebauungsplan			
Maßstab	1 : 1000	Landsberg am Lech	
<b>Bronner Weg Süd</b>			
aufgestellt	Stadtbauamt Landsberg am Lech	Katharinenstraße 1 86899 Landsberg am Lech	
geändert	16.02.2006 Ganzenmüller	bearbeitet	28.11.2005 Ganzenmüller
redaktionell geändert	25.05.2006 Ganzenmüller	geprüft	
geändert	Landsberg am Lech, den 28.11.2005		
Plannummer	4070	Michter Baurätin z.A.	