

# Bebauungsplan

## Untere Ringstraße - 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)
- 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 "Untere Ringstraße - Gemarkung Erpfting"

### 1. PLANZEICHENERKLÄRUNG

#### A) Festsetzungen

##### 1. Bebauung



Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzungen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



Baugrenze



Straßenverkehrsflächen mit Maßangabe



Straßenbegrenzungslinie



befahrbarer Wohnweg (verkehrsberuhigte Zone)

P

öffentliche Parkfläche



Flächen für Garagen/Stellplätze

MD

Dorfgebiet

z.B. II / (II)

Zahl der Vollgeschoße als Höchstgrenze bzw. zwingend

FH 7,80 / WH 3,30

Firsthöhe (m) bzw. Wandhöhe (m) als Höchstmaß



P



MD

z.B. II / II

FH 7,80 / WH 3,30

SD / PD

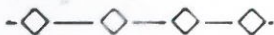
z.B. 30° - 36°



z.B. 0,20

z.B. 0,40

Baugebiet	Zahl der Vollgeschoße
GRZ	GFZ
Dachform	Dachneigung
Bauweise	FIRSTHÖHE WANDHÖHE



g

o

z.B. 3 WE

bereiches

Baugrenze

Straßenverkehrsflächen mit Maßangabe

Straßenbegrenzungslinie

befahrbarer Wohnweg (verkehrsberuhigte Zone)

öffentliche Parkfläche

Flächen für Garagen/Stellplätze

Dorfgebiet

Zahl der Vollgeschoße als Höchstgrenze bzw. zwingend

Firsthöhe (m) bzw. Wandhöhe (m) als Höchstmaß

Satteldach / Pultdach

Dachneigung in Altgrad

nur Einzelhäuser zulässig

Grundflächenzahl (GRZ)

Geschoßflächenzahl (GFZ)

Abgabeschema

Sichtdreieck

Oberflurhydrant

Hauptversorgungsleitung

Firstrichtung

Ein- und Ausfahrt

geschlossene Bauweise

offene Bauweise

höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden innerhalb der überbaubaren Fläche

## 2. Festsetzungen zur Grünordnung



Pflanzgebot für Bäume, siehe auch Pflanzvorschlag



zu erhaltende Bäume



private Grünfläche

### Pflanzvorschlag für Einzelbäume:

PURNUS AVIUM: Vogelkirsche

Hochstamm, Stamm-Umfang 18 - 20 cm

QUERCUS ROBUR: Stieleiche

Hochstamm, Stamm-Umfang 20 - 25 cm

TILIA CORDATA "GREENSPIRE": Winterlinde

Hochstamm, Stamm-Umfang 20 - 25 cm

### B) Hinweise



bestehende Grundstücksgrenzen



vorgeschlagene Grundstücksgrenzen



vorgeschlagene Gebäude



vorhandene Wohngebäude



vorhandene Nebengebäude

## SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

### § 1 Art der baulichen Nutzung

- 1) Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO festgesetzt.
- 2) Ausnahmen nach § 5 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.
- 3) Die derzeitige Nutzung wird durch den Bebauungsplan nicht eingeschränkt.

### § 2 Maß der baulichen Nutzung

- 1) Die Maße im Angabenschema sind Höchstmaße und dürfen nicht überschritten werden.
- 2) Bei der Berechnung der Geschosfläche werden die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschl. der zu ihnen gehörenden Treppenräumen und einschl. ihrer Umfassungswände mitgerechnet.
- 3) Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen der in § 19 Abs.4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bei landwirtschaftl. Anwesen nicht mitzurechnen. Für die sonstigen Nutzungen des Dorfgebietes ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen der zuvor bezeichneten Anlagen des § 19 Abs.4

SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 Art der baulichen Nutzung

- 1) Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO festgesetzt.
- 2) Ausnahmen nach § 5 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.
- 3) Die derzeitige Nutzung wird durch den Bebauungsplan nicht eingeschränkt.

§ 2 Maß der baulichen Nutzung

- 1) Die Maße im Angabenschema sind Höchstmaße und dürfen nicht überschritten werden.
- 2) Bei der Berechnung der Geschößfläche werden die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschoßen einschl. der zu ihnen gehörenden Treppenträumen und einschl. ihrer Umfassungswände mitgerechnet.
- 3) Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen der in § 19 Abs.4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bei landwirtschaftl. Anwesen nicht mitzurechnen. Für die sonstigen Nutzungen des Dorfgebietes ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen der zuvor bezeichneten Anlagen des § 19 Abs.4 Satz 1 BauNVO um bis zu 75 v.H. höchstens jedoch bis zu einer GRZ von 0,4 zulässig.

- 4) Pro Wohngebäude sind max. 2 Wohnungen zulässig. Es sind nur Einzelhäuser zulässig. Sofern in der überbaubaren Fläche eine Zahl der zulässigen Wohneinheiten festgesetzt ist, ist Satz 1 nicht anzuwenden.
- 5) Sofern eine Wandhöhe festgelegt ist, darf das im Plan festgelegte Maß nicht überschritten werden. Als Wandhöhe gilt hierbei das senkrecht ermittelte Maß von Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses bis zum Schnittpunkt der Unterkante Sparren mit der Außenkante der Gebäudeumfassungswand.
- 6) Sofern eine Firsthöhe festgelegt ist, darf das im Plan festgelegte Maß nicht überschritten werden. Das senkrecht ermittelte Maß wird hierbei von Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses bis zum obersten Firstpunkt des Firstziegels gemessen.  
Hinweis: Durch die Festsetzung einer max. Wand- und Firsthöhe ist das oberste Vollgeschoß nur im Dachraum möglich.

§ 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 und Stellplätze dürfen nur innerhalb der mit G<sub>0</sub> bzw. St<sub>0</sub> gekennzeichneten Flächen errichtet werden.

#### § 4 Dächer

- 1) Die Wohngebäude, Garagen und sonstige Gebäude sind 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 dürfen zusammengerechnet ein Drittel der Dachlänge nicht überschreiten. Als Außenmaße sind bei stehenden Gauben max. 120/100 cm (Höhe zu Breite), bei SchlepPGAuben 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 Biberschwanzziegeln oder gleichwertigen 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 Einzelhäuser sind länger als breit auszuführen und haben ein Seitenverhältnis von ca. 5:4 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 (siehe § 6 Abs. 2)!
- 3) Die Keller und die Kellerschächte der geplanten Wohngebäude sind wasserdicht auszuführen.
- 4) Die Geschoßhöhe darf max. 2,80 m betragen.
- 5) Die Länge der Balkone darf max. ein Drittel der Hausgiebelbreite betragen.
- 6) Fenster sind in stehendem Format im Verhältnis 1 : 1,25 m in weiß gestrichen oder in Naturholz auszuführen. Exotische Holzarten sind nicht zulässig.
- 7) Kamine müssen verputzt werden.
- 8) Außenwände sind als verputzte, gestrichene oder holzverschaltete Mauerflächen auszuführen. Auffallende, unruhige Putz- und Betonstrukturen sind unzulässig.

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 Holzflächen braun, dunkelbraun oder dunkelgrün.

Alle Seiten eines Gebäudes sind ...

(siehe § 6 Abs. 2)!

- 3) Die Keller und die Kellerschächte der geplanten Wohngebäude sind wasserdicht auszuführen.
- 4) Die Geschosshöhe darf max. 2,80 m betragen.
- 5) Die Länge der Balkone darf max. ein Drittel der Hausgiebelbreite betragen.
- 6) Fenster sind in stehendem Format im Verhältnis 1 : 1,25 m in weiß gestrichen oder in Naturholz auszuführen. Exotische Holzarten sind nicht zulässig.
- 7) Kamine müssen verputzt werden.
- 8) Außenwände sind als verputzte, gestrichene oder Holzverschaltete Mauerflächen auszuführen. Auffallende, unruhige Putz- und Betonstrukturen sind unzulässig.

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 Holzflächen braun, dunkelbraun oder dunkelgrün.

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

- 9) Für bebaute Grundstücke sind die Festsetzungen im Angabenschema hinsichtlich der Dachform und -neigung bei Änderung der Anlage und bei Neuerrichtung anzuwenden. Bei Erweiterungsbauten ist die bestehende Dachform und -neigung aufzunehmen.
- 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) 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 sowie landwirtschaftl. Hofflächen sind als befestigte Vegetationsflächen (Schotterrasen, Pflasterrasen, Rasengittersteine) oder in durchlässigem Verbundpflaster auszuführen.

### 4) Einfriedung

Es gilt die Einfriedungssatzung der Stadt Landsberg vom 22.07.1992.

§ 7 Bauliche Anlagen die nicht genehmigungspflichtig sind, dürfen nur innerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Diese Festsetzung ist bei landwirtschaftl. Anwesen nicht anzuwenden.

#### § 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 Platzgestaltungen 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 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens ein hochwüchsiger Laub- oder Obstbaum 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 BGB hinsichtlich der Grenzabstände zu 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 der 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.

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 der 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 seiner Sitzung vom 28. 10. 1992 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 14. 11. 1992 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 09. 05. 1994 bis 08. 06. 1994 öffentlich ausgelegt.

Landsberg a. Lech, den 30. 06. 1994



  
Rößle  
Oberbürgermeister

- 2) Die Stadt Landsberg a. Lech hat mit Beschluß des Stadtrates vom 01. 02. 1995 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Landsberg a. Lech, den 14. 02. 1995



  
Rößle  
Oberbürgermeister



- 3) Die Regierung von Oberbayern hat mit RS vom 18. OKT. 1994 eine Verletzung von Rechtsvorschriften nach § 11 BauGB nicht geltend gemacht.

München, den 04.04.1995



Klaus-Peter Schmitt  
Ltd. Regierungsdirektor



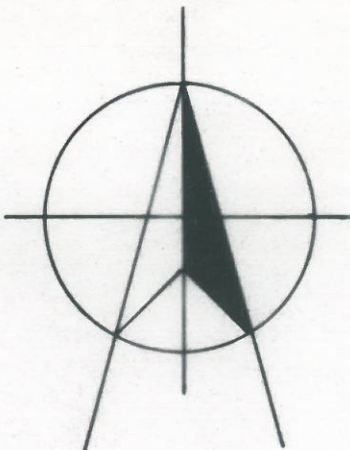
- 4) Der Bebauungsplan wurde gemäß § 12 BauGB, § 1 Abs. Nr. 3 BekV und § 38 der Geschäftsordnung des Stadtrates im Landsberger Tagblatt der Ausgabe vom 20. MRZ. 1995 Nr. mit dem Hinweis auf § 44 Abs. 3 und § 215 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich. Der Bebauungsplan mit Begründung wird zu jedermanns Einsicht in der Stadtverwaltung Landsberg a. Lech bereitgehalten.

Landsberg a. Lech, den 20. MRZ. 1995



Rößle  
Oberbürgermeister

N



Stadt Landsberg a. Lech  
Eing. 10. April 1995  
Nr. .... Anl. .... Bl. ....

1. Ausfertigung

# STADT LANDSBERG AM LECH

## Beb. Plan

Untere Ringstraße  
Gemarkung Erpfting

M = 1 : 1000

# STADTBAUAMT

gezeichnet:	Allmann
geprüft:	
geändert:	07.10.92 All 22.03.93 All
geändert:	16.09.93 / 27.04.94 Gan
	14.12. 94 All

Landsberg am Lech, den 30. Juli 1992

*Griessinger*  
GRIESSINGER  
Baudirektor