

# 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), zuletzt geändert am 28.03.2000 (GVBL. S. 136)
- des Art. 91 der Bayer Bauordnung i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.12.1999 (GVBL. S. 532)
- 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)

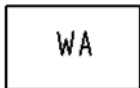
diesen vom Stadtbauamt Landsberg am Lech ergänzten und geänderten Bebauungsplan

## Westliches Baugebiet 2 Änderung

für de Grundstücke der Gemarkung Erpftng im untenstehenden Geltungsbereich als Satzung.

### I. Festsetzungen durch Planzeichen und Text

#### 1.0 Art der baulichen Nutzung



Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO - Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

#### 2.0 Maß der baulichen Nutzung

- |               |  |
|---------------|--|
| z.B. II (10.  | 2.1 Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze –<br><i>Die Klammerangabe ist als Hinweis zu werten, dass durch die Festsetzung einer max. Wand- und Firsthöhe das oberste Vollgeschoß im Dachgeschoß zu liegen kommt.</i>   |
| z.B. 0,21     | 2.2 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß: Die festgesetzten Grundflächen dürfen - auch über die in § 19 Abs. Satz 2 BauNVO genannten Grenzen hinaus - um die Flächen der in Abs. 4 Nrn. 1-3 BauNVO genannten Anlagen überschritten werden.                         |
| z.B. 0,42     | 2.3 Geschoßflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß   |
| z.B. WH 4,00m | 2.4 Wandhöhe im Sinne dieses Bebauungsplanes als Höchstmaß in Meter (m)<br>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 9,50m | 2.5 Firsthöhe als Höchstmaß in Meter (m)<br>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 Einzelhäuser bzw. Doppelhäuser zulässig

3.1.1 Im WA1 sind max. zwei Wohneinheiten in Wohngebäuden zu lässig.

3.1.2 Im WA2 ist max. ein Einfamilienhaus mit max. einer Wohnung bei einer Mindestgrundstücksgröße von 500 m<sup>2</sup> zulässig.



3.2 Baulinie



3.3 Baugrenze

3.3 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 Grundfläche von insgesamt 6 m<sup>2</sup> sowie privat genutzte Gewächshäuser bis zu einer Nutzfläche von max. 10 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 Straßenverkehrsfläche



4.2 Straßenbegrenzungslinie



4.3 Ein- und Ausfahrt

### 5.0 Grünflächen und Freiflächengestaltung

5.1 Je 300 qm Baugrundstücksfläche ist bzw. sind mindestens ein ein hochwüchsiger Laub- oder zwei Obstbaume zu pflanzen und zu unterhalten. Als Heckenbepflanzung sind nur Laubgehölze erlaubt.

5.2 Die Garageneinfahrten, Park- und Stellplätze sind als befestigte Vegetationsflächen (Schotterrasen, Rasengittersteine, Pflasterrasen) oder in durchlässigem Verbundpflaster mit mindestens 2 cm Rasenfuge auszuführen.

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

5.4 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.

*Ausnahme: Sichtschutzzäune und Terrassentrennwände zwischen Doppelhäusern und Reihenhäusern dürfen bis zu einer Höhe von 2 m und einer Tiefe von 4 m ausgeführt werden.*

5.5 Die Höhenlage der natürlichen Geländeoberfläche darf ausserhalb der überbaubaren Flächen nicht geändert werden. Art. 10 BayBO bleibt unberührt.

## 6.0 Garagen und Stellplätze



6.1 Umgrenzung der Flächen für Grenzgaragen nach Art. 7 Abs. 4 BayBO. Diese baulichen Anlagen dürfen nur innerhalb der im Plan gekennzeichneten Flächen errichtet werden.



6.2 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.

6.3 Sonstige Garagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

6.4 Umgrenzung der Flächen für Stellplätze. Diese baulichen Anlagen sind nur innerhalb der im Plan gekennzeichneten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

## 7.0 Gebäude

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

7.2 Erker sind nicht zulässig.

7.3 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.

7.4 Keller und Lichtschächte sind wasserundurchlässig herzustellen.

7.5 Die Gebäude sind länger als breit auszuführen. Die längere Gebäudeseite muss parallel zur Firstrichtung verlaufen.

7.6 Außenwände sind als verputzte, gestrichene oder Holzverschalte 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.

## 8.0 Dächer

SD

z.B. 50°



8.1 symmetrische Satteldächer

8.2 Dachneigung in Altgrad

8.3 Firstrichtung zwingend

8.4 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 symmetrischen Satteldach zu erstellen und müssen untereinander einen Abstand von mind. 1,50 m einhalten. Vom Ortgang ist ein Mindestabstand von 1,50 m einzuhalten.

8.5 Dachvorsprünge dürfen am Ortgang max. 40 cm und an der Traufe max. 60 cm betragen.

8.6 Dacheinschnitte (negative Dachgauben sind unzulässig).

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

8.8 Garagen und Carports sind mit einem 30° steilen Satteldach bzw. mit einem extensiv begrüntem Flachdach zu erstellen.

## 9.0 Werbeanlagen

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

9.2 Warenautomaten sind in Vorgärten und an Einfriedungen unzulässig.

## 10.0 Sonstiges



10.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

10.2 Für bestehende bauaufsichtlich genehmigte, bauliche Anlagen (Gebäude, Garagen, Einfahrten, Einfriedungen etc) besteht Bestandschutz. Bei Änderungen bzw. Erneuerung der Anlage sind die Vorschriften dieser Satzung zu beachten.

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Bauweise	Dachform u. -neigung
	Wandhöhe
	Firsthöhe

10.2 Nutzungsschablone

z.B. 12.00

10.4 Maßangabe in Meter

597.5

10.5 Höhenlinien in Metern über NN

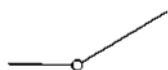
## 11.0 Abstandsflächen

11.1 Gemäß Art. 91 Abs. 1 Nr. 5 BayBO wird bestimmt, dass sich in Abweichung von Art. 6 Abs. 2 BayBO die Abstandsflächen der Gebäude im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes bis zu einer Tiefe von max. 4,00 m überdecken dürfen. Zu bestehenden Grundstücksgrenzen ist je doch die volle Wandhöhe nach Art. 6 Abs. 3 BayBO einzuhalten. Darüber hinaus sind die Abstandsflächen nach Art 6 BayBO zu bemessen.

## III. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen



vorgeschlagene Grundstücksgrenze



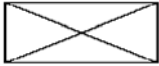
bestehende Grundstücksgrenze



aufzuhebende Grundstücksgrenze



bestehende Gebäude im Geltungsbereich



abzubrechende Nebengebäude im Geltungsbereich



vorgeschlagene Gebäude im Geltungsbereich



bestehender Oberflurhydrant



bestehender Unterflurhydrant

Erlaubnisfrei zu versickerndes, gesammeltes Niederschlagswasser ist in Versickerungsanlagen flächenhaft über eine geeignete, bewachsene Oberbodenschicht in das Grundwasser einzuleiten. Nähere Einzelheiten sind der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV - vom 1. Jan. 2000 zu entnehmen.

### **III. Verfahrenshinweise**

1. Der Stadtrat Landsberg am Lech hat in der Sitzung vom 22.10.2003 die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 06.03.2004 ortsüblich bekanntgemacht.
2. Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde durchgeführt.
3. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 08.12.2006 bis 09.01.2006 öffentlich ausgelegt.
4. Die Stadt Landsberg am Lech hat mit Beschluss des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses vom 29.03.2006 die Bebauungsplanänderung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Landsberg am Lech, den 05.05.2006

Lehmann  
*Oberbürgermeister*

5. Die Bebauungsplanänderung wird gemäß § 10 Abs. 3 BauGB, § 1 Abs. 2 Nr. 3 BekV und § 39 der Geschäftsordnung des Stadtrates im Landsberger Tagblatt der Ausgabe vom 10.05.2006 mit Hinweis auf § 44 Abs. 3 und § 215 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird zu jedermanns Einsicht in der Stadtverwaltung Landsberg am Lech bereitgehalten.

Landsberg am Lech, den 05.05.2006

Lehmann  
*Oberbürgermeister*