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)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung vom 26.10.1987 (BayRS 2020-1-1-I)
- des Art. 91 der Bayer. Bauordnung (BayBO) in der Fassung vom 02.07.1982 (BayRS 2132-1-I)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 15.09.1977 unter Berücksichtigung der dritten Verordnung zur Änderung der BauNVO vom 19.12.1986 (BGBl. I S. 2665)
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhaltes (PlanzV) vom 30.07.1981

diesen vom Stadtbauamt Landsberg a.Lech gefertigten Bebauungsplan für das Baugebiet Landsberg **West III E** als **Satzung**.

I. Planzeichenerklärung

A) Festsetzungen

1. Bebauung

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Baugrenze
- Baulinie
- Abgrenzung des Maßes der Nutzung
- Straßenverkehrsflächen mit Grünstreifen und Maßangabe
- Straßenbegrenzungslinie
- befahrbarer Wohnweg (verkehrsberuhigte Zone)
- Grundstücksflächen ohne Einfriedung
- öffentlicher Gehweg
- Privatweg im Unterhalt der Anlieger
- St — Flächen für Stellplätze
- Gemeinbedarfsfläche
- P — öffentliche Parkfläche
- Straßenpflasterung
- Ga — Flächen für Garagen
- TG — Flächen für Tiefgaragen
- WA — Allgemeines Wohngebiet
- MI — Mischgebiet
- z.B. (II) — Zahl der Vollgeschosse zwingend
- z.B. II - IV — Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstgrenze
- z.B. II 1D — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze davon 1 Vollgeschoß im Dachraum
- SD / WD — Satteldach / Walmdach
- z. B. 33 - 36 — Dachneigung
- z.B. 39 / 52 — Dachneigung Längsseite/Breitseite
- o — offene Bebauung
- g — geschlossene Bebauung
- E — nur Einzelhäuser zulässig
- D — nur Doppelhäuser zulässig
- H — nur Hausgruppen zulässig
- z.B. 0,2 — Grundflächenzahl
- z.B. (0,5) — Geschoßflächenzahl
- Angabenschema (Baugebiet | Zahl der Vollgeschosse; GRZ | GFZ; Dachraum | Dachneigung; Bauweise)
- Sichtdreieck
- Hauptversorgungsleitung (20 kV-Kabel)
- Trafostation
- Oberflurhydrant
- Firstrichtung
- Kinderspielplatz

2. Grünordnung

- öffentliche Grünfläche
- PfG — private Grünfläche mit Pflanzgebot
- Pflanzgebot für Bäume / Sträucher
- Pflanzfläche bestehend aus 20 % Baumhaister (Dt.Eiche, Wildkirsche, Bergahorn) 80 % Sträucher (Hartriegel, Hasel, Schlehe, Weißdorn, Kornelkirsche, Steinweichsel, Wildrosen)
- Acer platanoides - Spitzahorn, Großbäume I.Wuchsklasse über 15 m Höhe, St.U. 20/25 cm
- Platanus acerifolia - Platane, Großbäume I.Wuchsklasse über 15 m Höhe, St.U. 20/25 cm
- Aesculushyppocastanum - Roßkastanie, Großbäume I.Wuchsklasse über 15 m Höhe, St.U. 20/25 cm
- Tilia x intermedia - Holländische Linde, Großbäume I.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
- Fagus silvatia - Rotbuche, Großbäume I.Wuchsklasse über 15 m Höhe, St.U. 20/25 cm

B) Hinweise

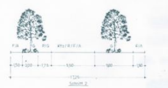
- bestehende Grundstücksgrenzen
- vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
- Höhenlinien
- vorgeschlagene Gebäude

Regelquerschnitte mit Maßangabe M. 1 : 150

Pater-Rupert-Mayer-Straße (Wohnstraße)

Kfz = Kraftfahrzeuge
R = Radfahrer
F = Fußgänger
G = Grünfläche
A = Aufenthalt
P = Parken

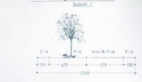
Schnitt 1



Schnitt 2

Schnitt 3

Fliederweg (Wohnstraße)



Schnitt 1

Schnitt 2

II. Schriftliche Festsetzungen

§ 1 Art der baulichen Nutzung

1.1 Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt festgelegt:
a) der nördliche Teil als Mischgebiet nach § 6 BauNVO,
b) der südliche Teil als allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO,
c) der südöstliche und der nordwestliche Teil als Gemeinbedarfsfläche (Schule und Kindergarten)

1.2 Für die im obengenannten Geltungsbereich (§ 1.1) allgemein zulässigen Nutzungen werden aufgrund des § 1 Abs. 5 BauNVO in Verb. mit § 1 Abs. 9 BauNVO folgende Nutzungen und Anlagen von der Zulässigkeit ausgeschlossen:
a) Vergnügungsstätten, Spielhallen oder ähnliche Unternehmungen, die ausschließlich oder überwiegend der Aufstellung von Spielgeräten mit oder ohne Gewinnmöglichkeit dienen sowie
b) Verkaufs-, Vorführ- oder Gesellschaftsräume, deren ausschließlicher oder überwiegender Geschäftszweck auf den Verkauf von Artikeln, auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist.
c) Gartenbaubetriebe nach § 6 Abs.2 Nr. 6 BauNVO und Tankstellen nach § 6 Abs.2 Nr.7 BauNVO

1.3 Ausnahmen nach § 4 Abs.3 und § 6 Abs.3 BauNVO sind im gesamten Geltungsbereich (§ 1.1) nicht zulässig.

1.41 Für den Geltungsbereich des Mischgebietes (§ 1.1 a) wird ein Immissionsrichtwert von 60 dB(A) tagsüber und 45 dB(A) nachts festgesetzt.

1.42 Für den Geltungsbereich des Allgemeinen Wohngebietes (§ 1.1 b) und der Fläche für den Gemeinbedarf (1.1 c) wird ein Immissionsrichtwert von 55 dB(A) tagsüber und 40 dB(A) nachts festgesetzt.

1.5 Im Mischgebiet werden auf Grund des § 1 Abs. 5 und 9 bzw. § 1 Abs. 7 und 8 BauNVO folgende Nutzungen von der Zulässigkeit ausgeschlossen bzw. eingeschränkt:
a) ausgeschlossen sind Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche über 700 qm,
b) im Erdgeschoß ist eine Wohnnutzung nach § 6 Abs.2 Nr.1 BauNVO ausgeschlossen,
c) Läden, Schank- und Speisewirtschaften sind nur im Erdgeschoß zulässig.

§ 2 Maß der baulichen Nutzung

Die Maße im Angabenschema sind Höchstmaße und dürfen nicht überschritten werden.

§ 3 Garagen, Stellplätze

1. Garagen dürfen nur innerhalb der mit "Ga" bezeichneten Flächen errichtet werden.
2. Tiefgaragen sind innerhalb der mit "TG" bezeichneten Flächen zu errichten. Die Oberkante der Tiefgaragendecke muß mindestens 80 cm unterhalb der Geländeoberfläche liegen. Notwendige Tiefgaragenrampen sind auch außerhalb der festgesetzten Bauräume möglich.
3. Stellplätze sind auf den in der Planzeichnung mit "St" bezeichneten Flächen anzulegen.
4.*

§ 4 Gebäudestellung

1. Die Oberkante des Fertigfußbodens über dem Kellergeschoß darf höchstens 20 cm über der natürlichen Geländeoberfläche liegen.
2. Die Höhenlage der natürlichen Geländeoberfläche darf außerhalb der überbauten Flächen nicht verändert werden. Art. 10 BayBO bleibt unberührt.
3. Die Abstandsflächen nach der Bayer. Bauordnung werden durch diesen Bebauungsplan nicht verändert.

§ 5 Gestaltung von Haupt- und Nebengebäuden

1. An- und Nebenbauten
An- und Nebenbauten müssen in Gestaltung, Material und Farbgebung an die Hauptgebäude angepaßt werden.

2. Dächer
2.1 Dächer sind mit einer beidseitig gleichen Dachneigung und in der Mitte liegenden First zu versehen.
2.2 Garagen und Nebengebäude sind mit einer an das Hauptgebäude angepaßten Dachneigung auszuführen. Abweichungen sind mit einem Verringerungsmaß von max. 6° zulässig.
2.3 Bei Hauptgebäuden darf der Dachüberstand an der Traufe maximal 60 cm, am Ortgang max. 40 cm betragen. Bei freistehenden Garagen und Nebengebäuden sind an der Traufe max. 40 cm und am Ortgang max. 20 cm zulässig.
2.4 Kniestöcke bei zwei- und mehrgeschossigen Gebäuden dürfen nicht höher als 15 cm sein. Als Kniestock gilt dabei das Maß von Oberkante Rohdecke des obersten Geschoßes bis zum Schnittpunkt der Unterkante Sparren mit der Außenkante der Gebäudeumfassungsmauer.
2.5 Die Dächer sind mit naturroten Ziegeln oder gleichwertigen aber gleichfarbigen anderen Materialien zu decken.
2.6 Dachgauben dürfen zusammengerechnet ein Drittel der Dachlänge nicht überschreiten. Als Dachlänge gilt der Abstand der beiden Giebelwände des Hauptgebäudes, wobei Anbauten, Loggien usw. unberücksichtigt bleiben. Art. 45 Abs. 3 BayBO bleibt unberücksichtigt. Dacheinschnitte (negative Dachgauben) sind unzulässig.
2.7 Dachrinnen, Verblechungen, Dunstrohre usw. sind im Farbton der Dachdeckung anzupassen.

3. Außenwände
3.1 Außenwände sind als verputzte, gestrichene oder holzverschalte Flächen auszuführen. Auffallende und unruhige Putzstrukturen sind unzulässig.
3.2 Ortsfremde Materialien, wie Fassadenverkleidungen aus Asbestzement, Metall, Kunststoff oder dergleichen sind unzulässig. Dasgleiche gilt auch für Glasbausteine an Wänden, die von öffentlichen Verkehrsflächen aus sichtbar sind.
3.3 Die Putzflächen sind hell zu streichen, die Holzflächen grau oder mittel- bis dunkelbraun, jedoch nicht schwarz.
Alle Seiten eines Gebäudes sind grundsätzlich in der gleichen Farbe zu streichen.

§ 6 Freiflächengestaltung

1. Abgrabungen
Kellergeschoße dürfen nicht durch Abgrabungen freigelegt werden. Ebenso sind keine auffälligen Böschungen zulässig.
2. Garageneinfahrten
Garageneinfahrten dürfen pro Grundstück maximal 5 m breit sein. Treffen zwei und mehr Garagen an der Grundstücksgrenze zusammen, so ist jeweils zwischen den Einfahrten ein Pflanzstreifen anzulegen.
3. Einfriedungen
Das Grundstück ist, sofern Festsetzungen durch Planzeichen nicht entgegenstehen mit einem Holzzaun einzufrieden. Der Zaun darf nicht höher als 1,20 m sein. Die Ausführung hat mit senkrechten Staketen bzw. Latten zu erfolgen. Entlang von öffentlichen Straßen und Wegen ist diese Grundstückseinfriedung als Abschluß für die Gehsteigdecke mit einer maximal 10 cm hohen Sockelmauer aus Ortbeton, Betonbrettern oder dergleichen zu versehen und gleichlaufend mit dem Längsgefälle der vorhandenen Straße auszuführen. Entlang von öffentlichen Grünflächen bzw. -streifen ist die Grundstückseinfriedung ohne Sockel herzustellen.
4. Pergolen
Pergolen aus Holz sind zulässig, sie dürfen jedoch nicht überdacht werden.
5. Nebenanlagen
Bauliche Anlagen, die nicht genehmigungspflichtig sind, dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden. Ausgenommen davon sind Gartenlauben und Pergolen. Diese dürfen bis zu einer Grundfläche von maximal 10 qm und unter Einhaltung eines Mindestabstandes von 4 m zur Straßenbegrenzungslinie auch außerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden.

§ 7 Behälter für die Abfallbeseitigung

1. Die Abfallbehälter in der geschlossenen Bauweise sind grundsätzlich in den Gebäuden unterzubringen.
2. Bei den sonstigen Wohngebäuden sind die Abfallbehälter grundsätzlich in der Nähe der Straßenverkehrsfläche in Müllboxen unterzubringen, die gestalterisch in die Einfriedungen einzubeziehen sind.

§ 8 Grünordnung

1. Zu pflanzende Bäume
Bis spätestens zur Bauvollendung bzw. Fertigstellung 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 3 m verschoben werden.
2. Je 300 qm Grundstücksfläche ist mindestens ein hochwüchsiger Laubbaum zu pflanzen und zu unterhalten.
3. Garageneinfahrten, Park- und Stellplätze sind als befestigte Vegetationsflächen (Schotterrasen, Pflasterrasen, Rasengittersteine) oder in Verbundpflaster auszuführen.

§ 9 Sichtdreiecke

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

§ 10 Werbeanlagen

Für Werbeanlagen ist die Landsberger Außenwerbungssatzung in der jeweils gültigen Fassung hinsichtlich der Bestimmungen für reine Wohngebiete anzuwenden.

§ 11 Elektrizitäts- und Fernmeldeleitungen

Sämtliche Leitungen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind unterirdisch zu verlegen. Die Kabelverteilerschränke sind in den Baugrundstücken so anzuordnen, daß sie die Straßenbegrenzungslinie nicht überschreiten und sich nicht im Bereich von Sichtdreiecken befinden.

§ 12 Feuermeldestellen

Feuermeldestellen sind alle 400 m einzurichten. Öffentliche Fernsprechstellen gelten auch als Feuermeldestellen.

III. Verfahrenshinweise

1 a) Der Stadtrat Landsberg a.Lech hat in der Sitzung am 27.08.1978 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 03.10.1978 ortsüblich bekanntgemacht.

1 b) Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung nach § 2 a Abs. 2 BBauG wurde durchgeführt.

1 c) Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs.2 BauGB vom 17.02.1989 bis 16.03.1989 öffentlich ausgelegt.

Landsberg a.Lech, den 28.03.1989

Rößle
Oberbürgermeister

1 d) Der Stadtrat hat am 27.09.1989 beschlossen, die Auflagen im Bescheid der Regierung von Oberbayern vom 27.07.1989 zu erfüllen. Der Bebauungsplan wurde entsprechend geändert und vom 9.10.1989 bis 8.11.1989 einschließlich nochmals öffentlich ausgelegt.

Landsberg a.Lech den 20.11.1989

Rößle
Oberbürgermeister

2. Die Stadt Landsberg a.Lech hat mit Beschluß des Stadtrates vom 13. 12. 1989 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Landsberg a.Lech, den 14.12.1989

Rößle
Oberbürgermeister

3. Die Regierung von Oberbayern hat mit Bescheid vom 27.07.1989 AZ. 222/1 - 4622.1.1.L. - 16-4 (89) eine Verletzung von Rechtsvorschriften nach § 11 Abs. 3 BauGB nicht geltend gemacht.

München, den - 1. Feb. 1990

gez.
Dr. Simon
Abteilungsdirektor

4. Der Bebauungsplan wurde gemäß § 12 BauGB, § 1 Abs.1 BekV, Art. 26 Abs. 2 GO und § 34 der Geschäftsordnung des Stadtrates im Landsberger Tagblatt der Ausgabe Nr. **289** vom **16.12.1989** mit dem Hinweis auf §§ 44 Abs. 3 und 215 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird zu jedermanns Einsicht in der Stadtverwaltung Landsberg a.Lech bereitgehalten.

Landsberg a.Lech, den **18.12.1989**

Rößle
Oberbürgermeister

* § 3 Abs. 4:
Die Tiefgaragenrampen sind so anzuordnen, daß keine gerichtete Schallabstrahlung (Trichterwirkung) auf Wohngebäude erfolgt.

N

STADT LANDSBERG AM LECH

Bebauungsplan West III-E

M = 1 : 1000

5. Ausfertigung

STADTBAUAMT

gezeichnet	ALLMANN	LANDSBERG AM LECH, DEN 06.OKT 1988
geprüft		
geändert 16.12.88	GAN	
geändert 27.7.89	GAN	
3140		GRIESSINGER Baudirektor