

# 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 erstellten Bebauungsplan

## Schwaighofsiedlung Nordost

für die Grundstücke der Gemarkung Landsberg 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. ② 2.1 Zahl der Vollgeschosse zwingend
- z.B. II (1D) 2.2 Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze -  
*Die Klammerangabe ist als Hinweis zu werten, dass durch die Festsetzung einer max. Wand- und Firsthöhe das oberste Vollgeschöß im Dachgeschoß zu liegen kommt.*
- z.B. 0,30 2.3 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. 0,60 2.4 Geschoßflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß
- z.B. WH  
3,80 m 2.5 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 2.6 Firsthöhe im Sinne dieses Bebauungsplanes als Höchstmaß in Meter (m). Das senkrecht ermittelte Maß wird hierbei von Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschoßes bis zum obersten Firstpunkt des Firstziegels gemessen.
- 2.7 Die GeschöÙhöhe darf 2,80 m nicht überschreiten

### 3.0 Bauweise und Baugrenzen

- E/D** 3.1 nur Einzel- bzw. Doppelhäuser - mit max. 2 Wohneinheiten je Einzelhaus bei Nutzung als Wohngebäude - zulässig. Für Wohngebäude sind je Wohnung zudem mindestens 180 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche im Sinne von § 19 Abs. 3 BauNVO erforderlich. Auch bei Nutzungsänderungen, durch die reine Wohnungen geschaffen werden, muss je Wohnung eine Mindestgrundstücksgröße von 180 m<sup>2</sup> nachgewiesen werden.

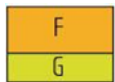


- 3.2 Baugrenze

- 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 öffentliche Straßenverkehrsflächen mit Fahrbahn (F) und Gehweg (G)



- 4.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - befahrbarer öffentl. Wohnweg (verkehrsberuhigter Bereich)



- befahrbarer öffentlicher Wohnweg (verkehrsberuhigter Bereich)



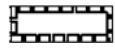
- öffentlicher Parkplatz 4.3 Straßenbegrenzungslinie



- 4.3 Straßenbegrenzungslinie



- 4.4 öffentlicher Geh- und Radweg



4.5 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen



4.6 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (beschränkt öffentliche Nutzung)



4.7 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (Eigentümerweg)



4.8 Sichtdreieck - Sichtbehinderungen mit einer Höhe von mehr als 80 cm sind unzulässig. Eine Ausnahme bilden einzelne hochstämmige Bäume.



4.9 Ein- und Ausfahrt  
Einfahrtsbereich

## 5.0 Grünflächen und Freiflächengestaltung



5.1 zu pflanzende Laubbäume

K-A Kegel-Akazie Robinia pseudoacacia 'Bessoniana'

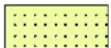
G-A Gold-Akazie Robinia pseudoacacia 'Frisia'

W Weiden

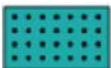
K Kirschbäume



5.2 zu erhaltende Laubbäume



5.3 Flächen für die Landwirtschaft



5.4 Flächen für Wald



5.5 Öffentliche Grünflächen



5.6 Private Grünflächen

5.7 Je 250 qm Baugrundstücksfläche ist bzw. sind mindestens ein hochwüchsiger Laub- oder zwei Obstbäume zu pflanzen und zu unterhalten. Als Heckenbepflanzung sind nur Laubgehölze erlaubt.

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

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

- 5.10 Für die Errichtung von Einfriedungen gilt die Einfriedungssatzung der Stadt Landsberg am 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.*

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

- 5.12 Wasserflächen - freizulegender Bach

## 6.0 Garagen und Stellplätze

Ga/St

- 6.1 Umgrenzung der Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze; Diese baulichen Anlagen dürfen nur innerhalb der im Plan gekennzeichneten Flächen und innerhalb der mit der Baugrenze gebildeten überbaubaren Flächen errichtet werden. Ausgenommen davon sind die nach § 5 Abs. 9 der Stellplatzsatzung zulässigen Stellplätze in den Stauräumen der Garagen.
- 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.

## 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 nicht mehr als 50 v.H. der jeweiligen Wandbreite bzw. -länge betragen.
- 7.4 Die Einzel- und Doppelhäuser sind länger als breit auszuführen. Die längere Gebäudeseite muß parallel zur Firstrichtung verlaufen.
- 7.5 Keller und Lichtschächte sind wasserundurchlässig herzustellen.

## 8.0 Dächer

SD 8.1 symmetrische Satteldächer

z.B. 25-30° 8.2 Dachneigung in Altgrad als Mindest- und Höchstmaß;

←→ 8.3 Firstrichtung zwingend;

8.4 Kniestöcke sind bei 2-geschossigen Gebäuden nur bis zu einer Höhe  $v_k$  max. 20 cm zulässig. Als Kniestock gilt das Maß von Oberkante Rohdecke des obersten Geschosses bis zum Schnittpunkt der UK-Sparren mit der Außenkante der Gebäudeumfassungsmauer.

8.5 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.

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

8.7 Dacheinschnitte (negative Dachgauben sind unzulässig).

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

8.9 Garagen und Carports sind mit einem Satteldach bzw. mit einem extens begrüntem Flachdach zu erstellen.

## 9.0 Werbeanlage

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. Bestehende bauliche Anlagen

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

## 11.0 Schallschutz



11.1 Umgrenzungen der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 5 Abs. 2 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB).

Nach Möglichkeit sind die notwendigen Fenster zu Belüftungszwecken von Schlaf- und Kinderzimmern nicht in Fassaden mit Sichtverbindung zur Lärmquelle anzuordnen (Nord- und Ostfassaden). Sind dennoch, nach Abwägung aller Möglichkeiten, Fenster für Belüftungszwecke von Schlaf- und Kinderzimmern in Fassaden mit Sichtverbindung zur Lärmquelle notwendig, so sind diese Fenster mit integrierten Lüftungseinheiten zu versehen oder es sind sog. Wandlüftungsgeräte einzubauen.

### 11.2 Typengrundriss WA6 als Hinweis



- Schlafen nach S und W-Wohnen nach W und zum Innenhof
- Kochen und Essen nach O und N
- Wintergarten nach N als thermischer und Schaltpuffer
- Garage im Haus integriert (bei der GFZ ist dies berücksichtigt worden).

## 12.0 Niederschlagswasser

1. "privates Niederschlagswasser" wird auf den Grundstücken versickert.
2. Straßenentwässerung:  
Das Niederschlagswasser der Straßenflächen wird auf Grünflächen versickert.

## 13.0 sonstiges



12.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes













12.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

|           |   |                        |
|-----------|---|------------------------|
| Baugebiet | Zahl der Vollgeschosse                        | 12.3 Nutzungsschablone |
| GRZ       | GFZ   |                        |
| Bauweise  | Dachform u. -neigung<br>Wandhöhe<br>Firsthöhe |                        |

z.B. 12.4 Maßangabe in Meter

## **II. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen**

|   |  |
|---|--|
|    | vorgeschlagene Grundstücksgrenze           |
|    | bestehende Grundstücksgrenze               |
|    | aufzuhebende Grundstücksgrenze             |
|    | vorgeschlagene Gebäude im Geltungsbereich  |
|    | vorhandene Nebengebäude im Geltungsbereich |
|    | vorhandene Wohngebäude im Geltungsbereich  |
|    | abzubrechende Gebäude im Geltungsbereich   |
|    | Oberflurhydrant                            |
|   | Unterflurhydrant                           |
|  | Rohrverlauf Sägmühlbach (unterirdisch)     |

## **III. Verfahrenshinweise**

1. Der Stadtrat Landsberg am Lech hat in der Sitzung vom 20.03.2002 die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 15.01.2003 ortsüblich bekannt gemacht.
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 23.09.2003 bis 23.10.2003 öffentlich ausgelegt.
4. Die Stadt Landsberg am Lech hat mit Beschluss des Bau- und Umweltausschusses vom 19.11.2003 die Bebauungsplanänderung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Landsberg am Lech, den 12.07.2006

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 15.07.2006 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 14.07.2006

Lehmann  
Oberbürgermeister