

# Die Stadt Landsberg am Lech erlässt aufgrund

- der §§ 9, 10 und 13a Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2474), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Planungsverfahren für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)
- 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 26.07.2006 (GVBl. S. 405)
- des Art. 81 der Bayer. Bauordnung i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588)
- 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 geänderten 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. ① 2.1 Zahl der Vollgeschosse zwingend
- z.B. II (10) 2.2 Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze - Die Klammerangabe gilt als Hinweis zu werten, dass durch die Festsetzung einer max. Wand- und Firsthöhe das oberste Vollgeschoss 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 Nr. 1 - 3 BauNVO genannten Anlagen überschritten werden.
- z.B. 0,60 2.4 Geschosflächenzahl (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 8,20 m 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 Geschosshöhe darf 2,80 m nicht überschreiten.

#### 3.0 Bauweise und Baugrenzen

- E/D** 3.1 nur Einzel- bzw. Doppelhäuser - mit max. 2 Wohneinheiten je Einzelexhaus 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

- F** 4.1 öffentliche Straßenverkehrsflächen mit Fahrbahn (F) und Gehweg (G)
- G** 4.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - befahrbarer öffentl. Wohnweg (verkehrsberuhigter Bereich)
- 4.3 befahrbarer öffentlicher Wohnweg (verkehrsberuhigter Bereich)
- 4.4 öffentlicher Parkplatz
- 4.5 öffentliche Parkstraße
- 4.6 öffentliche Parkstraße
- 4.7 öffentliche Parkstraße
- 4.8 öffentliche Parkstraße
- 4.9 öffentliche Parkstraße
- 4.10 öffentliche Parkstraße
- 4.11 öffentliche Parkstraße
- 4.12 öffentliche Parkstraße
- 4.13 öffentliche Parkstraße
- 4.14 öffentliche Parkstraße
- 4.15 öffentliche Parkstraße
- 4.16 öffentliche Parkstraße
- 4.17 öffentliche Parkstraße
- 4.18 öffentliche Parkstraße
- 4.19 öffentliche Parkstraße
- 4.20 öffentliche Parkstraße

#### 5.0 Grünflächen und Freiflächengestaltung

- 5.1 zu pflanzende Laubbäume  
K-A Kegel-Akazie Robinia pseudoacacia 'Bessaniana'  
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 Baugrundstückfläche ist bzw. sind mindestens ein hochwüchsiger Laub- oder zwei Obstbäume zu pflanzen und zu unterhalten. Als Heckenpflanzung sind nur Laubgehölze erlaubt.
- 5.8 Die Garageneinfahrten, Park- und Stellplätze sind als befestigte Vegetationsflächen (Schotterrasen, Rasengittersteine, Pflastertrasen) oder in durchlässigem Verbundpflaster auszuführen.
- 5.9 Kellergeschosse dürfen nicht durch Abgrabungen freigelegt werden. Ebenso sind grundsätzlich keine Anbäuschungen 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 Terrassenmuren 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

- 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 Erdgeschosfußbodens 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 Gebäuseite 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 Knieschichten sind bei 2-geschossigen Gebäuden nur bis zu einer Höhe von max. 20 cm zulässig. Als Kniesockel 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 Ortsgang ist ein Mindestabstand von 1,50 m einzuhalten.
- 8.6 Dachvorsprünge dürfen an Ortsgang max. 40 cm und an der Traufe max. 60 cm betragen.
- 8.7 Dachschneitte (negative Dachgauben sind unzulässig).
- 8.8 Die Dächer sind mit naturrotten Dachziegeln oder optisch gleichartigen aber gleichfarbigen anderen Materialien zu decken.
- 8.9 Garagen und Carports sind mit einem Satteldach bzw. mit einem extensiv begrünnten 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 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 Lüftungsgeräten 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 Schallpuffer-Garage im Haus integriert über der GFZ ist dies berücksichtigt worden!

Wintergarten	
Wohnen	Essen
Schlafen	Kochen
Schlafen	Schlafen
	Garage

#### 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
- 12.3 Nutzungsschablonen
- 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 Sogmühlbach (unterirdisch)
- Grenze Landschaftsschutzgebiet und Biotop 29 10 (= Lechwald zwischen Teufelsküche und A 96)

### III. Verfahrenshinweise

1. Der Stadtrat Landsberg am Lech hat in der Sitzung vom 29.04.2009 die Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Beschluss wurde am 18.07.2009 ortsüblich bekanntgemacht.
2. Es kommt das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB zur Anwendung. Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird deshalb abgesehen.
3. Der Entwurf des Bebauungsplans wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 27.07.2009 bis 26.08.2009 öffentlich ausgestellt. 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 Stadtrats vom 30.09.2009 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

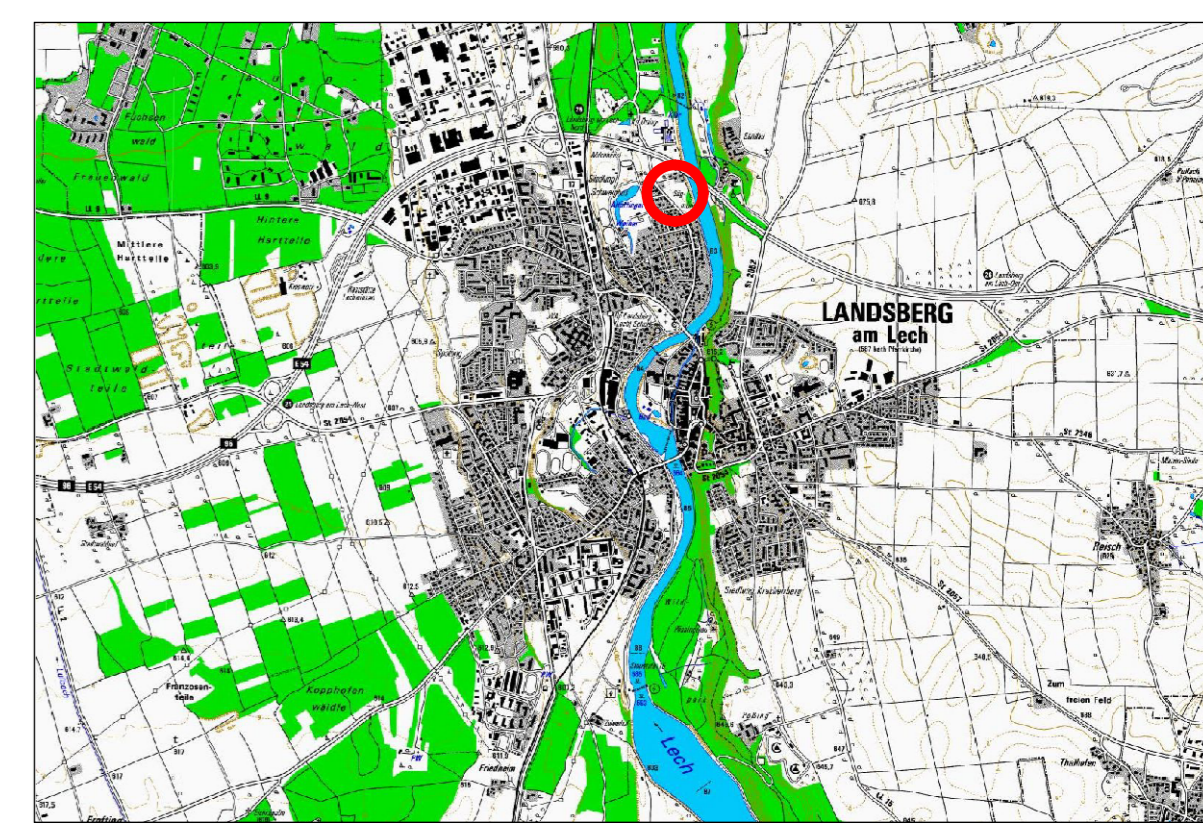
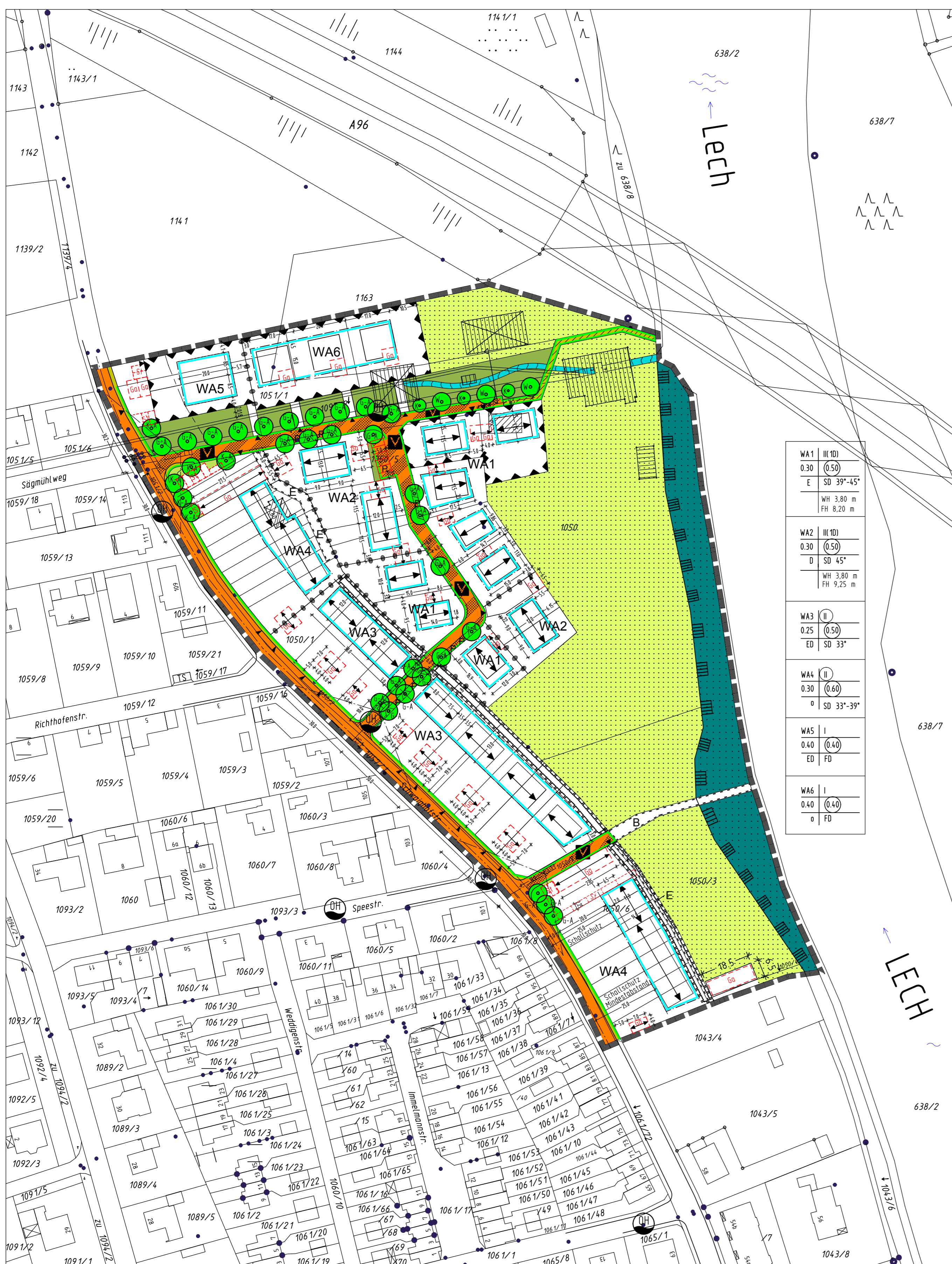
Landsberg am Lech, den 05.10.2009

Lehmann  
Oberbürgermeister

5. Die Bebauungsplanänderung wird gemäß § 10 Abs. 3 BauGB, § 1 Abs. 2 Nr. 3 BauK und § 39 der Geschäftsordnung des Stadtrates im Landsberger Tagblatt der Ausgabe vom 09.10.2009 mit Hinweis auf § 44 Abs. 3 und § 215 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan wird zu jedermanns Einsicht in der Stadtverwaltung Landsberg am Lech bereitgehalten.

Landsberg am Lech, den 05.10.2009

Lehmann  
Oberbürgermeister



Bebauungsplan 1. Änderung		Landsberg am Lech	
Maßstab	1 : 1000		
<b>Schwaighofsiedlung Nordost</b>			
aufgestellt	Stadtbauamt Landsberg am Lech	Katharinenstraße 1 86899 Landsberg am Lech	
redaktionell geändert	01.10.2009 Ganzenmüller	bearbeitet	20.06.2009 Anderka
geändert		geprüft	
geändert		Landsberg am Lech, den 30.06.2009	
Plannummer	3291	Ganzenmüller Techn. Oberamtsrat	