

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. 2414), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben 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



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

2.0 Maß der baulichen Nutzung

z.B. $\textcircled{\text{II}}$ 2.1 Zahl der Vollgeschosse zwingend

z.B. II (10) 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 Vollgeschosß im Dachgeschosß 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. $\textcircled{0,60}$ 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 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 Geschobhöhe darf 2,80 m nicht überschreiten.

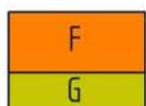
3.0 Bauweise und Baugrenzen

- 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 m² 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 m² 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 m² sowie privat genutzte Gewächshäuser bis zu einer Nutzfläche von max. 10 m² 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)



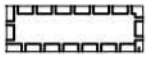
- öffentlicher Parkplatz



- 4.3 Straßenbegrenzungslinie



- 4.4 öffentlicher Geh- und Radweg



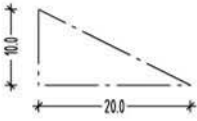
4.5 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen



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'

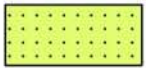
G-A Gold-Akazie Robinia pseudoacacia 'Frisia'

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 (Schotterrassen, Rasengittersteine, Pflasterrassen) 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 Einfriedungs-satzung der Stadt Landsberg am Lech in der jeweils gül-tigen Fassung. Ergänzend hierzu wird festgesetzt, daß die Ein-friedung zwischen den Grundstücken max. 1,50 m hoch sein darf.

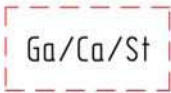
Ausnahme: Sichtschutzzäune und Terrassentrennwände zwischen Doppelhäusern und Reihenhäusern dürfen bis zu einer Höhe von 2 m und einer Tiefe von 4 m ausgeführt werden.

- 5.11 Die Höhenlage der natürlichen Geländeoberfläche darf aus-serhalb 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 Bau-grenze gebildeten überbaubaren Flächen errichtet werden. Ausgenommen davon sind die nach § 5 Abs. 9 der Stell-platzsatzung 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 Ein-gang zugeordnet).

- 7.2 Erker sind nicht zulässig.

- 7.3 Die Länge der Balkone darf nicht mehr als 50 v.H. der jeweiligen Wand-breite 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 von 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 extensiv begrünten 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.

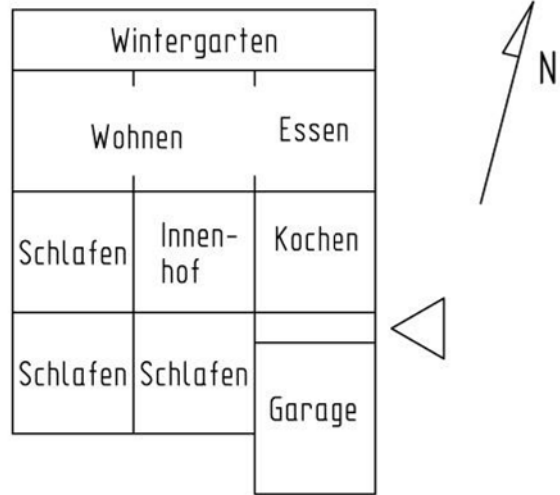
11.0 Schallschutz



- 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 Lüftungseinheiten zu versehen oder es sind sog. Wandlüftungsgeräte einzubauen.

11.2 Typengrundriss WA6 als Hinweis

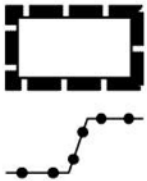
- Schlafen nach S und W
- Wohnen nach W und zum Innenhof
- Kochen und Essen nach O und N
- Wintergarten nach N als thermischer und Schallpuffer
- Garage im Haus integriert (bei der GFZ ist dies berücksichtigt worden).



12.0 Niederschlagswasser

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

13.0 sonstiges

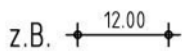


12.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

12.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
GRZ	GFZ
Bauweise	Dachform u. -neigung
	Wandhöhe
	Firshöhe

12.3 Nutzungsschablone



12.4 Maßangabe in Meter

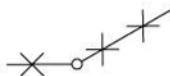
II. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen



vorgeschlagene Grundstücksgrenze



bestehende Grundstücksgrenze



aufzuhebende Grundstücksgrenze



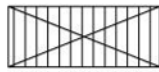
vorgeschlagene Gebäude im Geltungsbereich



vorhandene Nebengebäude im Geltungsbereich



vorhandene Wohngebäude im Geltungsbereich



abzubrechende Gebäude im Geltungsbereich



Oberflurhydrant



Unterflurhydrant



Rohrverlauf Sägmühlbach (unterirdisch)



Grenze Landschaftsschutzgebiet und Biotop 29.10
(= Lechauwald 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 ausgelegt. 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 BekV 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