

Die Stadt Landsberg am Lech erlaubt aufgrund

- der §§ 9 und 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) i.d.Fassung vom 10.06.76 zuletzt geändert am 6.07.1979
- des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (MG) i.d. geänderten Fassung vom 31.05.1976, zuletzt geändert am 17.05.1982
- des Art. 91 der Bayer. Bauordnung (BayBO) i.d. Fassung vom 02.07.1982
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauDG) i.d.Fassung vom 15.09.1977
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (PlanZ) vom 26.07.1981

dieser von Architekturbüro Lorenz, Galgenweg 3, 891 Landsberg am Lech gefertigten Bebauungsplanung für das Gebiet Landsberg Ost 2 in der Fassung vom 29.09.1982 als Satzung.

**1. PLANZEICHENERKLÄRUNG**

**A. FESTSETZUNGEN**

**1. Bauliche Festsetzungen:**

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
	Grundlinie
	Grenze unterschiedlicher Nutzung
	Strassenbegrenzungslinie mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Allgemeinheit (Stadt Landsberg a. Lech) zu belasteten Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauG)
	Privatwege im Unterhalt der Anlagen mit Geh- und Fahrrechten zu Gunsten der Anlagen befahrbarer Wohn- (verkehrsberuhigte Zone) allgemein des Wohngebiet
	Zahl der Vollgeschosse im Best- (I) höchstzulässig (II, III, IV, V, VI) im Bestraum
	offene Bauweise (geschlossene Bauweise) Dachneigung

**BAUGEBIET DER VERBODENSCHLUSSE**

627	628	629
Sicherheits	Trottoar	Kleinereisplatz
Tiefgarage	Einfahrtsbereich zur Tiefgarage	Zu KV-Fahrl 15.9 Abs. 1 Nr. 13 BBauG

**2. Festsetzung zur Grünsicherung**

Pflanzgebiet für Bäume (einschl. auch Pflanzstreifen) zu erhaltenen großkronige Bäume

Pflanzgebiet auf privater Fläche aus Bäumen wie Strauchobere in einer Breite von mindestens 2 m x Pflanzstreifen aus Laubbäumen, heimische Gehölze, max. Wuchshöhe nicht über 10 m (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BBauG)

öffentlicher Pflanzstreifen in 0 m Breite

**Pflanzzusammensetzung**

	Kornelkirsche 6 %	Marzipanbäumchen 10 %
	Haselnuss 15 %	Liguster 8 %
	Hackbäume 15 %	Schlingbaum 10 %
	Hundertkronen 7 %	Salweide 2 %
	Schweizer Föhleibahne 1 %	Eberesche 2 %
	geschlossene Strauchhecke	Wollkorn Schneeeibisch 7 %
	öffentliche Grünfläche	

**Pflanzvorschriften für Laubbäume**

	CRATAEGUS MONOGYMA "REDBELLE FEINER" (Häufiger, Hochstamm, Stammf.)	14-16 cm
	FRAXUS ALBA, HOHLKIRSCHE	14-20 cm
	QUERCUS ILEX-ARTEN; SCHWEDISCHE WEIßLEHNE	14-20 cm
	ACER PLATANOIDES "SCHMELER"; SPIRAEUM	20-25 cm
	TILIA CRONATA "GREEN SPHIRE"; WINTERLINDE	20-25 cm



**II. Schriftliche Festsetzungen**

**§ 1 Art. der baulichen Nutzung**  
Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als reines Wohngebiet gemäß § 3 BauDG festgesetzt. Die Ausnahmen des § 3 Abs. 3 sind nicht zulässig.

**§ 2 Maß der baulichen Nutzung**  
Die Höchstwerte des § 17 Abs. 1 BauDG dürfen nicht überschritten werden.

**§ 3 Garagen, Stellplätze**

- Die Garagen und Stellplätze für die ein- und zweigeschossigen Einfamilienhäuser in offener und geschlossener Bauweise dürfen nur innerhalb der überbaubaren bzw. mit dem gekennzeichneten Flächen errichtet werden.
- Die Garagen für die mehrgeschossigen Wohnhäuser entlang der Epfenhauser Straße sind als Tiefgaragen zu errichten. Diese sind entweder unterhalb der überbaubaren Flächen oder auf der Westseite der Gebäude zu errichten. Die Tiefgaragen dürfen unter ihnen mit Geh- und Fahrrecht zu belasteten Flächen liegen. Die Zufahrten zu den Tiefgaragen sind von Osten her anzufordern. Die Oberkante der Decke über den Tiefgaragen muß mindestens 80 cm unter der natürlichen Geländeoberfläche liegen. Die Außenwände von Mittel- und Grabgaragen sind bei einer Neigung von über 8 % überdeckt herzustellen, so daß sie bei Schnee und Eisglatte sicher betreten werden können.

**§ 4 Öcher**

- Eine Wohnabteilung und Garagen sind mit Satteldächern zu versehen, dies gilt auch für Garagen an der seittl. Grundstücksgrenze, wenn sie höher als 2,75 m sind.
- Kniestocke sind nur bis zu einer Höhe von 3,30 m zulässig. Als Kniestock gilt dabei das Maß von Oberkante Kniestock des

**§ 5 Gebäude**

- Die Einzelhäuser haben ein Seitenverhältnis von 2 : 2 aufzuweisen, Winkelhäuser sind nicht zulässig.
- Die Oberkante des Erdgeschossbodens darf nicht höher als 20 cm über der festgelegten Gehsteigerkante bzw. Straßenoberkante liegen. Die Höhenlage der natürlichen Geländeoberfläche darf außerhalb der überbaubaren Flächen nicht geändert werden. Art. 10 BayBO bleibt unberührt.
- Die Abstandflächen nach der Bayer. Bauordnung werden durch diesen Bebauungsplan nicht verringert.
- Außenwände sind als verputzte, gestrichene oder holzverkleidete Mauerflächen auszuführen. Auffällige, umgehende Putz- und Betonstrukturen sind unzulässig. Ortsfremde Materialien wie Fassadenverkleidungen aus Asbestzement, Metall oder Kunststoff sind unzulässig. Gasseiten sind für Glasbauteile am Mauerwerk, die von öffentlichen Verkehrsflächen aus sichtbar sind. Die Putzflächen sind weiß zu streichen, die Holzflächen braun bis dunkelbraun. Alle Seiten eines Gebäudes sind grundsätzlich mit der gleichen Farbe zu streichen.
- Für Gebäude der viergeschossigen Bauweise (IV-1 D) darf 15 m nicht überschritten werden.

6. 1/3 Gebäude in Bebauungsplanbereich einschließlich der Antennen dürfen auf Grund des Bereichszweckes der Flugsicherungsplanung - Planung in Höhe von 15 m über Gelände nicht überschritten werden.

7. 1/3 der Gebäudeteile entlang der Epfenhauser Straße sind für Mietwohnungen vorzusehen.

**§ 6 Freiflächengestaltung**

- Abrundungen  
Kantelungen dürfen nicht durch Abrundungen freigesetzt werden. Ebenso sind keine auffälligen Abstechungen zulässig.
- Garteneinfahrten  
Garteneinfahrten dürfen pro Grundstück maximal 5 m breit sein. Treffen zwei Einfahrten an der Grundstücksgrenze zusammen, so ist zwischen den Einfahrten ein Pflanzstreifen anzulegen.
- Einfriedungen  
a) Das Grundstück ist mit einem Holzzaun einzufrieden. Der Zaun darf nicht höher als 1,20 m sein. Die Ausführung hat mit senkrechten Stäben bzw. Latzen zu erfolgen. Entlang von öffentlichen Straßen und Wegen ist diese Grundstückseinfriedung als Abschluss für die Gesteinsstecke mit einer niedrigen Sockelmauer aus Ortbeton, Betonstreifen oder Stein zu versehen und gleichlaufend mit dem Längswall der vorhandenen Straße auszuführen.  
b) Bei den mehrgeschossigen Gebäuden entlang der Epfenhauser Straße (geschlossene Bauweise) dürfen die Vorgärten (Gesteinsstecke) nicht eingefriedet werden.  
c) Pergolen  
Pergolen aus Holz sind zulässig, sie dürfen jedoch nicht überdeckt werden.

**§ 7 Bauliche Anlagen, die nicht genehmigungsflchtig sind**, dürfen nur innerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

**§ 8 Behälter für Abfallbeseitigung**

- Die Abfallbehälter sind bei den Wohngebäuden in der Nähe der Straßenecke innerhalb des Grundstücks unterzubringen, die unmittelbar in die Einfriedungen einzubeziehen sind.
- Die Abfallbehälter der mehrgeschossigen Gebäude entlang der Epfenhauser Straße sind in den jeweiligen Freiflächengestaltungsplänen in ausreichender Zahl und Größe herzustellen.

**§ 9 Grünordnung**

- Zu pflanzenden Bäume  
Bis spätestens zur Bebauung bzw. Fertigstellung der Gebäude, der **Sträucher- oder Pflanzpläne** sind die in der Flanzzeichnung aufgeführten und in der Flanzzeichnerklärung oder beschriebenen Bäume zu pflanzen. Die im Plan angegebenen Standorter können bis zu 5 m verschoben werden. Es dürfen nur Bäume gepflanzt werden, deren Wuchshöhe nicht mehr als 10 m beträgt.
- Zu 200 qm Grundstückfläche ist mindestens ein hochwüchsiger Laubbau zu pflanzen und zu unterhalten.
- In überlappenden alle Bestimmungen des Ausführungssatzes zur BSB hinsichtlich der Grenzbestände von Bäumen, Sträuchern oder Hecken zu beachten.

**§ 10 Bodenbehandlung**

- Der Oberflächenabtrag soll für Baugrundflächen mind. 10 cm, für Straßengrundflächen 10 cm und für Hof- und Gartenflächen mind. 20 cm betragen.
- Sicherung des Baubestandes  
Die baupflichtigen oder als Bestand festgesetzten Bäume dürfen nicht überflutet oder abgetragen werden. Kleinere Laubbäume sind dabei auszusparen. Unter der Kronenfläche der Bäume dürfen keine schweren Braumaterialien o.ä. abgestellt oder diese Fläche mit solchen Materialien beaufschlagt werden. (Die Hausgraben dürfen nicht wesentlich vertieft) werden.

**§ 11 Sichtverhältnisse**

Innereicht der in der Flanzzeichnung dargestellten Sichtverhältnisse sind Sichtbehinderungen mit einer Höhe von mehr als 10 cm über der obersten Straßenniveaum unzulässig, eine Ausnahme bilden einzelne Hochstämme Bäume.

**§ 11 Verordnungen**

- Für Wärdanlagen ist die Lichtverhältnisse unter Berücksichtigung der jeweiligen gegebenen Festsetzungen hinsichtlich der Bestimmungen für entsprechende Wärdanlagen zu berücksichtigen.
- Warenautomaten sind in Einfriedungen oder in Vorgärten unzulässig.

12 Elektrizitäts- und Fernmeldeleitungen  
Sämtliche Leitungen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind unterirdisch zu verlegen. Die Kabelverteilungskästen sind in den Baumrücken anzuordnen, das die Straßeneckenzone nicht überschreiten und sich nicht im Bereich von Sichtrecken befinden.

13 Antennen  
Die Ausführung von Einzelantennen ist nicht erlaubt. Es wird eine Breitbandkommunikationsanlage (BBK) erstellt. Der Antennenschliff wird im Keller erstellt, die Installation ist dementsprechend von Kellereingang auszuführen.

14 Feuerlöschstellen  
Feuerlöschstellen sind alle 400 m einzurichten. Öffentliche Fernsprechtstellen gelten auch als Feuerlöschstellen.

15 Schallschutz  
Im Bereich der Epfenhauser Str. und der A-Str. sind auf der Straßenseite der Gebäudeschall-schutzfenster der Schallschuttklasse 3 nach VDI 2119 auszuführen. Die gleichen Maßnahmen sind an der Straßenseite der Gebäudeschallschutzfenster der A- und C-Str. zu treffen.

11. VERÄNDERUNGSBEWILLIGUNG

1 a) Die Stadt Landsberg am Lech hat den Beschluß, einen Bebauungsplan aufzustellen, am 01.09.1981 und 19.02.1982 ertätlich bekanntgemacht.

1 b) Die Beteiligung der Bürger an der Bebauungsplanung nach § 2 a Abs. 1 bis 3 BauDG wurde durchgeführt.

1 c) Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gemäß § 2 a Abs. 6 BBauG vom 9.7.1982 bis 9.6.1982 öffentlich ausgestellt.

Landsberg, den 16.9.1982

Landsberg, den 16.9.1982

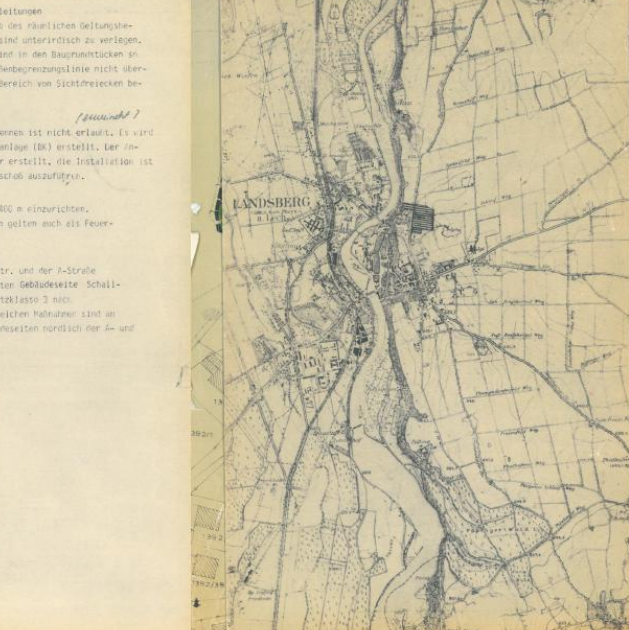
Die Stadt Landsberg am Lech hat mit Beschluß des Stadtrates vom 29.9.1982 den Bebauungsplan gemäß § 10 BBauG als Satzung beschlossen.

Landsberg, den 16.9.1982

Die Bezeichnung von Oberbayern hat den Bebauungsplan mit 15 vom 21.01.1983 abg. 222/02-8908-14-16-3

Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 10 BBauG, § 1 Abs. 2 Nr. 3 BauDG und § 34 der Geschäftsverteilung des Stadtrates in Landsberg taglich mit der Ausgabe vom 19.02.1983 für 30 mit dem Hinweis auf § 44 c und § 105 a BBauG ertätlich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich. Der Bebauungsplan ist in der Stadtverwaltung Landsberg bereitgehalten.

Landsberg, den 15.02.1983



NORDEN ↑

M 1:1000

**LANDSBERG AM LECH  
BEBAUUNGSPLAN  
LANDSBERG OST 2**

**LANDSBERG DEN 25.11.1981**  
geändert am 5.5.1982  
geändert am 29.3.1982

ENTWURF:

**RUDOLF LORENZ  
ARCHITEKT DIPL.-ING.(FH)  
GALGENWEG 3  
8910 LANDSBERG a.L.  
TEL. 08191 / 1366**

**GEZ:  
JOSEF GALL  
DIPL. ING.(UNIV)**

GEZ: