

# 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)
- des Art. 91 der Bayer. Bauordnung i.d.F. der Bekanntmachung vom 24.07.1998 (GVBl. S. 439)
- 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)

diese vom Stadtbauamt Landsberg am Lech gefertigte 4. Änderung des Bebauungsplanes

## Ost 2

für die Grundstücke Fl.Nrn. 1347/5 TF, 1347/56, 1347/57 und 1347/58 der Gemarkung Landsberg 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. **II** 2.1 Zahl der Vollgeschosse zwingend

z.B. 0,40 2.2 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. **0,80** 2.3 Geschosflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß

2.4 Die Geschosshöhe darf 2,80 m nicht überschreiten.

#### 3.0 Bauweise und Baugrenzen

**RH/D** 3.1 nur Reihen- bzw. Doppelhäuser zulässig

**E** 3.2 nur Einzelhäuser - mit max. 2 Wohnheiten je Einzelhaus - zulässig



- 3.3 Baugrenze - Nicht genehmigungspflichtige bauliche Anlagen dürfen auch nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden.
- 3.4 Ausnahmen
  - 3.4.1 Die südliche Baugrenze darf im Bereich der Reihen- und Doppelhäuser mit den Balkonen bis zu einer Tiefe von max. 1,50 m überschritten werden.
  - 3.4.2 Gartengerätehäuschen und Gartentauben bis zu einer Nutzfläche von insgesamt 6 qm je Grundstück sowie Terrassen, Einfriedungen und Müllhäuschen sind von der Festsetzung nach Ziff. 3.3 ausgenommen.

#### 4.0 Verkehrsflächen

**F**  
**Gw** 4.1 öffentliche Straßenverkehrsflächen mit Fahrbahn (F) und Gehweg (Gw)

**4.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:**

**V** 4.2.1 befahrbarer öffentlicher Wohnweg (verkehrsberuhigter Bereich)

**P** 4.2.2 Öffentliche Parkplätze

**4.3 öffentliches Gehweg**

**4.4 privater Gehweg**

**4.5 Straßenbegrenzungslinie**

**4.6 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen**

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

#### 5.0 Versorgungsanlagen

**OHn** Oberflurhydrant - neu

#### 6.0 Grünflächen

**6.1 private Grünflächen**

**6.2 Umgrenzung von Flächen für privaten Kinderspielplatz**

**6.3 private Pflanzflächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, bestehend aus:**

##### 30 % der Fläche bepflanzt mit Baumheistern:

- Feldahorn - Acer Campestre
- Hainbuche - Carpinus betulus
- Spitzahorn - Acer Platanoides
- Stieleiche - Quercus robur
- Traubenkirsche - Prunus padus
- Vogelkirsche - Prunus avium
- Fichte - Picea abies

Dichte: 1 Baumheister je 20 qm Pflanzfläche

##### 70 % der Fläche bepflanzt mit heimischen Sträuchern:

- Hasel, Hartnagel, Heckenkirsche, Kratzbeere, Kätzchenweide, Liguster, Pfrieffrüchtchen, Steinweissel, Weißdorn, Schlehe, Wildrose und dgl.

Dichte: 1 Strauch je 4 qm Pflanzfläche

**6.4 Anpflanzen: Bäume**

- Tilia cordata - Winterlinde Großbäume, 1. Wuchsklasse über 15 m Höhe, St.U. 20/25 cm
- Aesculus x carnea - Purpur Roßkastanie 2. Wuchsklasse bis 15 m Höhe, St.U. 18/20 cm

**6.5 Anpflanzen: Sträucher**

6.6 Je 300 qm Baugrundstücksfläche ist bzw. sind mindestens ein hochwüchsiger Laub- oder zwei Obstbäume zu pflanzen und zu unterhalten. Als Heckenbepflanzung sind nur Laubgehölze erlaubt.

6.7 Die Garageneinfahrten, Park- und Stellplätze sind als befestigte Vegetationsflächen (Schotterterrassen, Rasengittersteine, Pflasterterrassen) oder in durchlässigem Verbundpflaster auszuführen.

6.8 Kellergeschosse dürfen nicht durch Abgrabungen freigelegt werden. Ebenso sind grundsätzlich keine Anbischungen zulässig.

6.9 Für die Errichtung von Einfriedungen gilt die Einfriedungssatzung der Stadt Landsberg a. 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.*

6.10 Die Höhenlage der natürlichen Geländeoberfläche darf außerhalb der überbaubaren Flächen nicht geändert werden. Art. 10 BayBO bleibt unberührt.

#### 7.0 Garagen und Stellplätze

**Go/St** 7.1 Umgrenzung von Flächen für Garagen und Stellplätzen: Diese baulichen Anlagen dürfen nur innerhalb der im Plan gekennzeichneten Flächen errichtet werden.

7.2 Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze bestimmt sich nach den Stellplatzrichtlinien der Stadt Landsberg a. Lech in der jeweils gültigen Fassung.

#### 8.0 Gebäude

8.1 Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens darf nicht höher als 20 cm über dem äußeren Fahrbahnrand der öffentlichen Verkehrsfläche liegen (dem Eingang zugeordnet).

8.2 Erker sind nicht zulässig.

8.3 Die Länge der Balkone darf bei den Reihen- und Doppelhäusern nicht mehr als 75 v. H. und bei den Einzelhäusern nicht mehr als 50 v. H. der jeweiligen Wandbreite bzw. -länge betragen.

8.4 Ein Zwerchgiebel (Wiederkehr) darf höchstens 40 v.H. der jeweiligen Wandlänge - einzeln jedoch nicht mehr als 6,00 m - betragen. Bei Reihen- und Doppelhäusern sind nur mit dem Nachbargebäude zusammen errichtete Zwerchgiebel zulässig.

8.5 Die Einzelhäuser sind länger als breit auszuführen. Die längere Gebäudeseite muß parallel zur Firstrichtung verlaufen. Die Gebäudetiefe darf dabei nicht mehr als 11 m betragen.

#### 9.0 Dächer

**SD** 9.1 symmetrische Satteldächer

z.B.36° 9.2 Dachneigung in Allgrad

**←→** 9.3 Firstrichtung

9.4 Kniestücke sind nur bis zu einer Höhe von max. 30 cm zulässig. Als Kniestock gilt das Maß von Oberkante Rohdecke des obersten Geschosses bis zum Schnittpunkt der UK-Sparren mit der Außenkante der Gebäudeumfassungsmauer.

9.5 Dachgauben dürfen zusammengerechnet ein Drittel der Dachlänge nicht überschreiten. Die Gaube darf einzeln nicht breiter als 1,30 m ausgeführt werden. Gauben sind mit einem Satteldach zu erstellen. Vom Ortsgang ist ein Mindestabstand von 1,50 m einzuhalten.

9.6 Dachvorsprünge dürfen am Ortsgang max. 40 cm und an der Traufe max. 60 cm betragen.

9.7 Die Dächer sind mit naturrotten Dachziegeln oder optisch gleichartigen aber gleichfarbigen anderen Materialien zu decken.

9.8 Für Garagen werden folgende Dachformen festgesetzt:  
a) Bei Anbau an das Wohngebäude sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 28° vorzusehen.  
b) Die Garagenzelle entlang der Epenhauser Straße ist mit extensiv begrünten Flachdächern zu erstellen.

#### 10.0 Werbeanlagen

10.1 Für Werbeanlagen ist die Satzung der Stadt Landsberg am Lech über Außenwerbung in der jeweils gültigen Fassung hinsichtlich der Bestimmungen für Wohngebiete anzuwenden.

10.2 Warenautomaten sind in Vorgärten und an Einfriedungen unzulässig.

#### 11.0 Elektrizitäts- und Fernmeldeleitungen

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

#### 12.0 Schallschutz

**□** Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (Schallschutzmaßnahmen).

a) Im Bereich A ist ein geschlossenes Schallhindernis bestehend aus Garagen und Schallschutzwand auszuführen. Die Wandhöhe der Garagen und der Schallschutzwand muß mind. 2,50 m betragen. Die Garagenwände dürfen straßenseitig keine schallharten Flächen aufweisen (zulässig ist z.B. Münchner Rauputz). Die Schallschutzwand muß eine flächenbezogene Masse von mind. 10 kg/m<sup>2</sup> aufweisen und darf keine Fugen oder Schlitz erhalten - Ausführung mit 24 mm starken Nut- und Federbrettern oder überlukkter Schalung möglich. Sie sind straßenseitig schallabsorbierend herzustellen.

b) In den Bereichen B dürfen in den Fassaden der Ober- und Dachgeschoße keine Fenster für Belüftungszwecke von Schlaf- und bzw. oder Kinderzimmern vorgesehen werden. Sind dennoch Fenster für Belüftungszwecke erforderlich, so sind diese mit integrierten Lüftungseinheiten zu versehen; alternativ dazu können sog. Wändlüftungsgereäte vorgesehen werden. Die Fenster dieser Aufenthaltsräume müssen der Schallschutzklasse 3 nach VDI 2719 entsprechen.

#### 13.0 sonstiges

**□** 13.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

**□** 13.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

**Zahl der Vollgeschosse**  
**GRZ** GFZ 13.3 Nutzungsschablone

**Bauweise** Dachform u. -neigung  
z.B. **12.00** 13.4 Maßangabe in Meter

### II. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

**—** vorgeschlagene Grundstücksgrenze

**—** bestehende Grundstücksgrenze

**—** aufzuhebende Grundstücksgrenze

**□** vorgeschlagene Gebäude

**OH** Oberflurhydrant - vorhanden

### III. Verfahrenshinweise

1.1 Der Stadtrat Landsberg am Lech hat in der Sitzung vom 23.09.1998 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß wurde am 08.02.1999 ortsüblich bekanntgemacht.

1.2 Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde durchgeführt.

1.3 Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 14.05.1999 bis 14.06.1999 und 12.11.1999 bis 26.11.1999 öffentlich ausgelegt.

1.4 Die Stadt Landsberg am Lech hat mit Beschluß des Stadtrates vom 15.12.1999 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Landsberg am Lech, den 22.12.1999

Rößle  
Oberbürgermeister

2. Die Regierung von Oberbayern hat mit RS vom 30.09.1999 Az.221/2-4622-LI-16-3(199) den Bebauungsplan nach § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt.

München, den

Klaus-Peter Schmitz  
Abteilungsleiter

3. Der Bebauungsplan wird gemäß § 10 Abs. 3 BauGB, § 1 Abs. 2 Nr. 3 BekV und § 39 der Geschäftsordnung des Stadtrates im Landsberger Tagblatt der Ausgabe vom 24.12.1999 mit 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 am Lech, den 22.12.1999

Rößle  
Oberbürgermeister

4. Änderung des Bebauungsplanes			
Maßstab	1 : 1000	Landsberg am Lech	
<b>OST 2</b>			
aufgestellt	Stadtbauamt Landsberg am Lech		Katharinenstraße 1 86899 Landsberg am Lech
geändert	27.10.1999 Ganznenmüller	bearbeitet	21.01.1999 Ganznenmüller
geändert		geprüft	
geändert		Landsberg am Lech, den 21.01.1999	
Plannummer	1123		Grießinger Baudirektor