

Bebauungsplan
Landsberg, Angelus-Silesius-Straße

Die Stadt Landsberg a. Lech erläßt aufgrund
- §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2251), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung vom 06.01.1993 (BGBl. S. 65)
- des Art. 91 der Bayer. Bauordnung i.d.F. v. 02.07.1982 (BayRS 2132-1-1), zuletzt geändert am 28.12.1992 (GVBl. S. 780)
- in 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 (PlanV 90 v. 18.12.1990, BGBl. I/91 S. 58)

diesem vom Stadtbauamt Landsberg a. Lech gefertigten Bebauungsplan "Angelus-Silesius-Straße"

I. PLANZEICHENERKLÄRUNG:

A) Festsetzungen

1. Bebauung

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Abgrenzung unterschiedliches Maß der baulichen Nutzung
- Baugrenze
- Straßenverkehrsflächen
- öffentlicher Gehweg
- Privatweg bzw. Garagenzufahrt
- Straßenbegrenzungslinie
- Flächen für Garagen
- Flächen für Stellplätze
- Allgemeines Wohngebiet

WA
z.B. II

FH 8,7m

WH 3,3m

SD
z.B. 39° 45°

GR 180

GF 360

OH

F

E z.B. 3

Z. Grünordnung

- zu erhaltende Bäume
- zu pflanzende Bäume

Pflanzvorschlag Bäume

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Birke
Fraxinus excelsior	Eiche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Populus nigra	Pappel
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia intermedia	Holl.-Linde
Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus coccinea	Schwarzdorn
Salix caprea	Salweide
Alnus glutinosa	Eiche
Prunus padus	Traubekirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus auc. var. edulis	Mehr. Eberesche
Sorbus intermedia	Schwed. Mehlbeere
Taxus baccata	Eibe
	Obstbäume

B) Hinweise

- bestehende Grundstücksgrenzen
- vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
- vorgeschlagene Gebäude
- vorhandene Wohngebäude
- vorhandene Nebengebäude

II. SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 Art der baulichen Nutzung

- 1) Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt.
- 2) Die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

§ 2 Maß der baulichen Nutzung

- 1) Die Maße im Angabenschema sind Höchstmaße und dürfen nicht überschritten werden.
- 2) Das Maß der baulichen Nutzung ist durch eine maximale Grund- und Geschosfläche sowie durch die Anzahl der Geschosse festgesetzt. Auf die Festsetzung der Grund- und Geschosflächenzahl wird deshalb verzichtet.
- 3) GEG Die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen werden bei der Ermittlung der Grundflächen nicht angerechnet.
- 4) Sofern eine Wandhöhe festgesetzt ist, darf das im Plan bezeichnete Maß nicht überschritten werden. Als Wandhöhe gilt hierbei das senkrecht ermittelte Maß von Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses bis zum Schnittpunkt der Unterkante Sparren mit der Außenkante der Gebäudefassadenmauer.
- 5) Sofern eine Firsthöhe festgesetzt ist, darf das im Plan bezeichnete Maß nicht überschritten werden. Das senkrecht ermittelte Maß wird hierbei von Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses bis zum obersten Firstpunkt des Firstziegels gemessen.
- 6) Bei Errichtung von Einzelhäusern sind nur Einfamilienhäuser mit max. 1 Einliegewohnung zulässig. Die Doppelhäuser dürfen je Doppelbauhälfte nur als Einfamilienhaus genutzt werden.

§ 3 Garagen, Stellplätze

Garagen bzw. Stellplätze dürfen nur innerhalb der mit "Ga" bzw. "St" gekennzeichneten Flächen errichtet bzw. angelegt werden.

§ 4 Dächer

- 1) Alle Gebäude sind innerhalb einer überbaubaren Fläche mit gleicher Dachneigung zu versehen.
- 2) Kniestöcke sind bei den östlichen Wohngebäuden (keine Festsetzung Pl und M) nur bis zu einer Höhe von 15 cm, bei den westlichen Wohngebäuden (Festsetzung Pl und M) nur bis zu einer Höhe von 50 cm zulässig. Als Kniestock gilt dabei das Maß von Oberkante Bohlsche des obersten Geschosses bis zum Schnittpunkt der UK-Sparren mit der Außenkante der Gebäudefassadenmauer.
- 3) Garagen und Nebengebäude sind mit einer an das Wohngebäude angepaßten Dachneigung auszuführen. Treppen beschichtete Garagen an der Grundstücksgrenze zusammen, müssen sie mit gleicher Dachneigung ausgeführt werden.
- 4) Dachgauben dürfen zusammengeschnitten ein Drittel der Dachlänge nicht überschreiten. Als Außenmaße sind bei stehenden Gauben max. 140/120 cm (Höhe zu Breite), bei Schräppauben max. 100/140 cm (Höhe zu Breite), jeweils gemessen von Dachansatz bis zur Traufkante, zulässig. Der vertikale Abstand darf untereinander nicht mehr als 2,50 m betragen. Die Abschließung muß mindestens um das Maß 1/3 des Ortsganglänges unterhalb des Firstes beginnen. Analog gilt das für stehende Gauben.
- 5) Die Dächer sind mit naturrotbraunem Dachziegel oder optisch gleichartigen aber gleichfarbigen anderen Materialien zu decken.
- 6) Dachvorsprünge (negative Dachgauben) sind unzulässig.
- 7) Dachvorsprünge dürfen an Ortsgang max. 40 cm, an der Traufe max. 60 cm betragen. Bei Garagen reduzieren sich diese Maßangaben um jeweils 20 cm.

§ 5 Gebäude

- 1) Die Oberkante des Erdgeschosfußbodens darf nicht höher als 20 cm über der festgelegten Gesteigunterkante liegen (dem Eingang zugeordnet). Die Höhenlage der natürlichen Geländeoberfläche darf außerhalb der überbaubaren Flächen nicht geändert werden. Art. 10 BauNVO bleibt unberührt.
- 2) Die Geschosshöhe darf max. 2,80 m betragen.
- 3) Balkone dürfen 1/3 der Hausgiebelbreite nicht überschreiten.
- 4) Fenster müssen ein stehendes Format aufweisen. Sie sind mit einer naturholzfarbenen Lack- oder weiß zu streichen. Exotische Holzarten sind nicht zulässig.
- 5) Kamine müssen verputzt bzw. mit einer Blechverwahrung versehen werden.
- 6) Außenwände sind als verputzte, gestrichene oder holzverschälte Mauerflächen auszuführen. Auffällende, unruhige Putz- und Betonstrukturen sind unzulässig. Ortsnahe Materialien wie Fassadenverkleidungen aus Zementfaserplatten, Metall oder Kunststoff sind unzulässig. Beschläge für Glasbauelemente an Mäulen, die von öffentlichen Verkehrsflächen aus sichtbar sind, die Putzflächen sind hell zu streichen, die Holzflächen in den pastellfarbenen Tönen grau, blau, braun oder grün. Alle Seiten eines Gebäudes sind jedoch grundsätzlich mit der gleichen Farbe zu streichen.
- 7) Die Abstandsflächen nach der Bayer. Bauordnung werden durch diesen Bebauungsplan nicht verringert.
- 8) Für Gebäude sind die Festsetzungen hinsichtlich der Dachform und der Dachneigung nur bei Änderung und Wieder- bzw. Neuerichtung anzuwenden. Bei Erweiterungen ist die bestehende Dachform und -neigung aufzunehmen.

§ 6 Profildachgestaltung

- 1) Abgrabungen Kellergeschosse dürfen nicht durch Abgrabungen freigelegt werden. Ebenso sind keine auffälligen Anbohrungen zulässig.
- 2) Garagenzufahrten Die Breite der Garagenzufahrten darf das in der Planzeichnung festgesetzte Maß nicht überschreiten. Zur Grundstücksgrenze ist jeweils ein Mindestabstand von 1 m einzuhalten.
- 3) Die Garagen- und Stellplatzzufahrten sowie die Stellplätze sind als befestigte Vegetationsflächen (Schotterterrassen, Pflastersteinen, Rasengittersteine) oder in durchlässigen Verbundpflaster auszuführen.
- 4) Einfriedung Es gilt die Einfriedungssetzung der Stadt Landsberg von 22.07.1992.

§ 7 Nebenanlagen

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Ausgenommen davon sind Gartengerätehäuschen mit einer Nutzfläche bis zu 6 qm je Grundstück. Diese sind auch außerhalb der vorher bezeichneten Flächen zulässig. Zur Straßenbegrenzungslinie ist ein Mindestabstand von 5 m einzuhalten.

§ 8 Behälter für Abfallbeseitigung

Die Abfallbehälter sind in der Nähe der Straßenverkehrsflächen in Müllbehältern unterzubringen, die gestalterisch in die Einfriedung einzuweisen sind. Dies kann geschehen durch Einplanung, Müllbehälter aus Holz oder verputztem Mauerwerk.

§ 9 Grünordnung

- 1) Bis spätestens zur Bauvollendung bzw. Fertigstellung der Gebäude sind die in der Planzeichnung aufgeführten und in der Planzeichnung näher beschriebenen Bäume zu pflanzen. Die im Plan angegebenen Standorte können bis zu 3 m verschoben werden.
- 2) Die Bepflanzung im Geltungsbereich ist mit den unter 1. A) 2. vorgeschlagenen Bäumen durchzuführen.
- 3) Je 300 m Grundstücksfläche ist mindestens ein hochstämmiger Laub- oder Obstbaum zu pflanzen und zu unterhalten. Als Heckbepflanzung sind nur Laubgehölze erlaubt - Nadelgehölze wie Thuja, Eibe, Kiefer etc. dürfen hierfür nicht verwendet werden (Hinweis: für vorhandene Hecken besteht Bestandsschutz).

- 4) Bodenbehandlung Der Oberboden ist in eigenen Mieten, nicht über 1,20 m hoch, zu lagern. Der Oberboden darf nur für Baumplantungen auf Flächen mindestens 60 qm, für Strauchgehölzflächen 40 qm und für Rasenflächen mindestens 20 qm betragen.
- 5) Vorhandene Laubbäume mit einem Stammumfang von mind. 50 cm (gemessen 1,0 m über O.K. Gelände) sind auf den nicht überbaubaren Flächen zu erhalten.

§ 10 Elektrizitäts- und Fernwärmeleitungen

Sämtliche Leitungen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind unterirdisch zu verlegen. Die Kabelvertieflinien sind so anzuordnen, daß sie sich nicht im Bereich von Sichtdreiecken befinden.

§ 11 Schallschutz

Bei Neu-, Um- und Erweiterungsarbeiten sind folgende Schallschutz-Anforderungen zu beachten:

1. Das resultierende Gesamtschallniveau L_{eq} der Außenräume einseits, des Dachbereiches, an die unmittelbar angrenzende Außenräume angränzen, muß bei der westlichen Häuserzeile mind. 35 dB(A) und bei der östlichen Häuserzeile mind. 40 dB(A) betragen.
2. Sämtliche Aufenthaltsräume mit Sichtverbindung zur B 17 sind so zu planen, daß die notwendigen Fenster für die Belüftungszwecke zur lärmgegenwärtigen Westseite orientiert sind.
3. Sind dennoch nach Abwägung aller Möglichkeiten Fenster von Schlafzimmern und Kinderzimmern bei der westlichen Häuserzeile und von Aufenthaltsräumen generell bei der östlichen Häuserzeile mit Sichtverbindung zur B 17 für Belüftungszwecke notwendig, so sind diese mit integrierter Lüftungseinheit zu versehen. Alternativ hierzu können sogenannte Wandlüftungsgitter oder Wintergärten bzw. verglaste Loggien vorgesehen werden. Sie müssen bei geschlossenen Fenstern eine ausreichende Belüftung bei gleichzeitig ausreichendem Schallschutz gewährleisten.
- 4) Nur für die östliche Häuserzeile gilt:
Eine ausreichende Luftschalldämmung von Außenbauteilen (Außenwände, Fenster- und Dachaufbau der Wohngebäude) ist erforderlich. Mit dem Bauantrag ist deshalb ein entsprechender Nachweis gemäß der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" (neueste Ausgabe) der Genehmigungsbehörde vorzulegen.

III. HINWEISE

Mit diesem Bebauungsplan treten die Festsetzungen des Teilbereiches des Bauleitungsplans Landsberg westliches Baugbiet, Teil I außer Kraft.

IV. VERFAHRENSHINWEISE

- 1 a) Der Stadtrat Landsberg a. Lech hat in seiner Sitzung vom 24.03.1993 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 19.01.1994 ortsüblich bekanntgemacht.
- 1 b) Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde durchgeführt.
- 1 c) Der Entwurf der Bebauungspläne wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 09.05.1994 bis 08.06.1994 öffentlich ausgestellt.

Landsberg a. Lech, den 10.06.1994

[Signature]
Bürgermeister

Die Stadt Landsberg a. Lech hat mit Beschluss des Stadtrates vom 22.06.1994 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Sitzung beschlossen.

Landsberg a. Lech, den 09.07.1994

[Signature]
Bürgermeister

Die Regierung von Oberbayern hat mit RS vom 08.09.1994 eine Verletzung von Rechtsvorschriften nach § 11 BauGB nicht geltend gemacht.

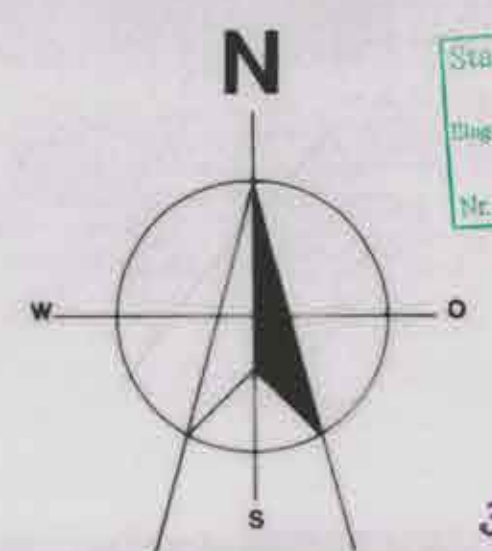
München, den 07.11.1994

[Signature]
Klaus-Peter Schmitt
1. stellv. Regierungsdirektor

4. Der Bebauungsplan wurde gemäß § 12 BauGB, § 1 Abs. 2 Nr. 3 BauV und § 38 der Geschäftsverteilung des Stadtrates im Landsberger Tagblatt der Ausgabe vom 10.11.1994 Nr. 229 mit dem Hinweis auf § 44 Abs. 3 und § 215 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.
Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich. Der Bebauungsplan mit Begründung wird zu jedermanns Einsicht in der Stadtverwaltung Landsberg a. Lech bereitgehalten.

Landsberg a. Lech, den 28.09.1994

[Signature]
Bürgermeister



Stadt Landsberg a. Lech
23. Nov. 1994
St. Amt. Ref.

3. Ausfertigung

STADT LANDSBERG AM LECH

BEBAUUNGSPLAN
Angelus-Silesius-Straße

M = 1 : 1000

STADTBAUAMT

gezeichnet:	Allmann	Landsberg am Lech, den 31. Dez. 1993
geprüft:		
geändert:	01.04.94 All	
	20.09.94	

[Signature]
GANZEMÜLLER
Techn. Amtsrat