

SW 5-23.7

Vermessungsamt Landsberg a. Lech

SW 5-23.8



Bebauungsplan

Landsberg, Gartenstraße

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. 2253), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I. S. 466)
- das Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung vom 06.01.1993 (GVBl. S. 65)
- des Art. 98 der Bayer.-Baurechtordnung i.d.F. v. 01.06.1994 (GVBl. S. 251)
- 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. 479)
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhaltes (Planm 90) vom 18.12.1990, BGBl. I./91 S. 58

diesem vom Stadtbauamt Landsberg a. Lech gefertigten Bebauungsplan "Gartenstraße"

I. PLANZEICHENERKLÄRUNG:

A) Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung
- Baulinie
- Baugrenze
- Straßenverkehrsflächen mit Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich ("Spielstraße")
- Privatweg für Kleingartenanlage
- Straßenbegrenzungslinie
- Flächen für Garagen bzw. Nebenanlagen i.S. von § 14 Abs. 1 BauNVO
- öffentliche Parkflächen
- Allgemeines Wohngebiet
- Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß z.B. 1 Vollgeschoss
- Firsthöhe als Höchstmaß (sh. auch II. § 2 Nr. 5) in Meter (m)
- Traufhöhe als Höchstmaß (sh. auch II. § 2 Nr. 4) in Meter (m)
- Satteldach
- Dachneigung in Altgrad
- nur Einzelhäuser zulässig
- max. Grundflächen (m) je überbaubarer Fläche
- max. Geschosflächen (qm) je überbaubarer Fläche
- Angabenschema
- Oberflurhydrant
- Firsttrichtung

B) Hinweise

- bestehende Grundstücksgrenzen
- vorgeschlagene Gebäude
- bestehende Gebäude
- abzubrechende Gebäude
- autzuhende Grundstücksgrenze

II. SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 Art der baulichen Nutzung

- 1) Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als Allgemeines Wohngebiet (AW) 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) Die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen werden bei der Ermittlung der Grundflächen nicht angerechnet.
- 4) Sofern eine Traufhöhe festgesetzt ist, darf das im Plan bezeichnete Maß nicht überschritten werden. Als Traufhöhe gilt hierbei das senkrecht ermittelte Maß von seitlicher Straßenecke bis zum Schnittpunkt der Außenkante der Dachtraufziegel.
- 5) Sofern eine Firsthöhe festgesetzt ist, darf das im Plan bezeichnete Maß nicht überschritten werden. Das senkrecht ermittelte Maß wird hierbei von Firstkante Partigfußboden des Erdgeschosses bis zum obersten Firstpunkt des Firstziegels gemessen.
- 6) Die Einzelhäuser dürfen je Baugrundstück nur als Einfamilienhaus genutzt werden. Bei den Grundstücken Fl.Nrn. 797/10, 846, 846/2, 73, 74, 75, 76, 77 ist zusätzlich eine Einliegerwohnung bis 50 qm Wohnfläche zulässig.

§ 3 Garagen

Garagen dürfen nur innerhalb der mit "Ga" gekennzeichneten Flächen errichtet werden.

§ 4 Dächer

- 1) Treffen bei Grundbebauung Garagen und bzw. Nebengebäude an der Grundstücksgrenze zusammen, sind sie mit gleicher Dachneigung und -deckung auszuführen. Desgleichen sind hierbei die Trauf- und Ortsgangausbildungen einheitlich zu gestalten.
- 2) Kniestöcke sind bis zu einer Höhe von max. 30 cm zulässig. Als Kniestock gilt dabei das Maß von Oberkante Holdecke des obersten Geschosses bis zum Schnittpunkt der UK-Sparren mit der Außenkante der Gebäudeumfassungswand.
- 3) Dachgauben dürfen zusammengesetzt ein Drittel der Dachlänge nicht überschreiten. Als Außenmaß sind bei stehenden Giebeln max. 120/100 cm (Höhe zu Breite), bei Schiepgauben max. 80/120 cm (Höhe zu Breite) jeweils gemessen von Dachantritt bis zur Traufkante, zulässig. Der maximale Abstand darf untereinander nicht mehr als 2,50 m betragen. Die Abschleppung muß mindestens um das Maß 1/3 der Ortsganglänge unterhalb des Firstes beginnen. Zum Ortsgang ist ein Mindestabstand von 1,25 m einzuhalten. Entlang der straßenseitigen Dachflächen sind Dachgauben unzulässig.
- 4) Die Dächer sind mit naturrotten Dachziegeln oder optisch gleichartigen aber gleichfarbigen anderen Materialien zu decken.
- 5) Dachanschnitte (negative Dachgauben) sind unzulässig.
- 6) Dachvorsprünge dürfen an Ortsgang max. 40 cm, an der Traufe max. 50 cm betragen. Bei Garagen reduzieren sich diese Maßangaben um jeweils 20 cm. Das waagrecht ermittelte Maß wird dabei von Außenkante der Gebäudeumfassungswand mit dem Schnittpunkt der Außenkante der Dachtraufziegel gemessen.

§ 5 Gebäude

- 1) Die Gebäudebauten bzw. -erweiterungen dürfen eine Giebelbreite von max. 10 m nicht überschreiten. Abweichend davon ist auf den mit (A) gekennzeichneten Grundstücken eine Giebelbreite bis 12 m zulässig.
- 2) Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf nicht höher als 30 cm über der seitlichen Straßenecke liegen - das Maß ist in Höhe des Eingangs zu ermitteln. Die Höhe der natürlichen Geländeoberfläche darf außerhalb der überbaubaren Flächen nicht geändert werden. Art. 10 BayBO bleibt unberührt.
- 3) Die Geschosshöhe darf max. 2,80 m betragen.
- 4) Balkone dürfen ein Drittel der Wandbreite bzw. -länge nicht überschreiten.
- 5) Fenster sind in stehendem Format auszuführen. Sie sind mit einer naturholzfarbenen Lasure oder weiß zu streichen. Exotische Holzarten sind nicht zulässig.
- 6) Kanteneisen verputzt bzw. mit einer Blechverkleidung versehen werden.
- 7) Außenwände sind als glatt verputzte und gestrichene Mauerflächen auszuführen. Holzverschalte Mauerflächen sind nur bei den Gebäudebauten bzw. -erweiterungen zulässig. Ortsfremde Materialien wie Fassadenverkleidungen aus Zementfaserplatten, Metall oder Kunststoff sind unzulässig. Dasselbe gilt für Glasbausteine an Wänden, die von öffentlichen Verkehrsflächen aus sichtbar sind. Die Putzflächen sind weiß zu streichen, die Holzflächen in den pastellfarbenen Grundtönen braun oder grün. Alle Seiten eines Gebäudes sind jedoch grundsätzlich mit der gleichen Farbe zu streichen.
- 8) Die Abstandsflächen nach der Bayer.-Baurechtordnung sind im Bereich der bestehenden straßenseitigen Gebäude z.T. verringert. Die geringeren Abstandsflächen sind wegen der besonderen städtebaulichen Situation auch bei Abruch und Neuerichtung der Gebäude zulässig.

§ 6 Freiflächengestaltung

- 1) Abgrabungen
Kellergeschosse dürfen nicht durch Abgrabungen freigelegt werden. Ebenso sind keine Anhebungen zulässig.
- 2) Garagenzufahrten
Garagen- und Stellplatzzufahrten dürfen pro Grundstück max. 3,0 m breit sein.
- 3) Die Garagen- und Stellplatzzufahrten, sowie Stellplätze sind als befestigte Vegetationsfläche (Schotterrasen, Pflasterrasen, Rasengittersteine) oder in durchlässigem Verbundpflaster auszuführen.
- 4) Einfriedigung
Es gilt die Einfriedigungsordnung der Stadt Landsberg vom 22.07.1992.

§ 7 Nebenanlagen

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren bzw. mit "Na" bezeichneten Flächen zulässig. Ausgenommen davon sind Gartengerätehäuschen mit einer Nutzfläche bis zu 6 qm je Grundstück. Diese sind auch außerhalb der vorbezeichneten Flächen zulässig.

Hinweis

Die Brandschutzbestimmungen nach BayBO sind zu beachten!

§ 8 Grünordnung

- 1) Vorhandene Laubbäume mit einem Stammumfang von mind. 50 cm (gemessen 1,0 m über Oberkante Gelände) sind auf den nicht überbaubaren Flächen zu erhalten.
- 2) Je 200 qm Grundstücksfläche ist mindestens ein hochwüchsiger heimischer Laub- oder Obstbaum zu pflanzen und zu unterhalten. Als Heckenpflanzung sind nur Laubgehölze erlaubt - Nadelgehölze wie Thuja, Eibe, Wacholder etc. dürfen hierfür nicht verwendet werden.
- 3) Der Oberbodenauflauf muß für Baupflanzungsflächen mindestens 60 cm, für Strauchgehölzflächen 40 cm und für Rasenflächen mindestens 20 cm betragen.

§ 9 Werbeanlagen

- 1) Für Werbeanlagen ist die Landsberger Außenwerbungssatzung in der jeweils gültigen Fassung hinsichtlich der Bestimmungen für reine Wohngebiete anzuwenden.
- 2) Warenautomaten sind an Einfriedigungen und in Vorgärten unzulässig.

§ 10 Schallschutz

Die Grundrisse der Wohngebäude sind bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten so zu planen, daß im Dachgeschoss an der Nordfassade nur untergeordnete Räume vorgesehen werden, wie Bad, WC, Küche, Treppenhaus, Flur und dergleichen. Ständige Aufenthaltsräume (im Sinne des Art. 48 BayBO) dürfen keine Fenster mit Sichtverbindung zur Sportanlage aufweisen.

III. HINWEISE

- 1) Elektrizitäts- und Fernmeldeleitungen
Sämtliche Leitungen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind unterirdisch verlegt.
- 2) Mit diesem Bebauungsplan treten die Festsetzungen des Teilbereiches des Bauleitungsplanes "Westl. Baugebiet, Teil 1" außer Kraft.

IV. VERFAHRENSHINWEISE

- a) Der Stadtrat Landsberg a. Lech hat in seiner Sitzung vom 23.03.1994 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbescheid wurde am 29.06.1994 ortsbüchlich bekanntgemacht.
- b) Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde durchgeführt.
- c) Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 04.08.1995 bis 04.09.1995 öffentlich ausgelegt.

Landsberg a. Lech, den 12.09.1995
[Signature]
Bürgermeister

Die Stadt Landsberg a. Lech hat mit Beschluß des Stadtrates vom 27.09.1995 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Landsberg a. Lech, den 29.09.1995
[Signature]
Bürgermeister

Die Regierung von Oberbayern hat mit RS vom 2.0. Dez. 1995 eine Verletzung von Rechtsvorschriften nach § 11 BauGB nicht geltend gemacht.

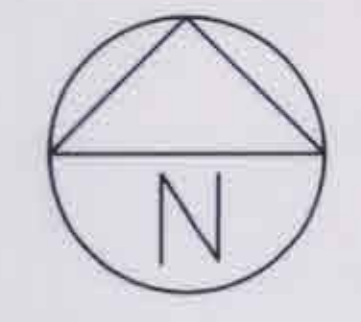
München, den 26.02.96
[Signature]
Klaus-Peter Schmitt
1. stellv. Regierungsdirektor

4) Der Bebauungsplan wurde gemäß § 12 BauGB, § 1 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO und § 38 der Geschäftsordnung des Stadtrates in Landsberg a. Lech Tagblatt der Ausgabe vom 13. Juli 1995 Nr. 45 mit dem Hinweis auf § 44 Abs. 3 und § 215 BauGB ortsbüchlich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich. Der Bebauungsplan mit Begründung wird zu jederwennigen Einsicht in der Stadtverwaltung Landsberg a. Lech bereitgehalten.

Landsberg a. Lech, den 19. Juli 1995



[Signature]
Bürgermeister



29. Feb. 1996

1. Ausfertigung

STADT LANDSBERG AM LECH

BEBAUUNGSPLAN M = 1 : 1000

"Gartenstraße"

STADTB AUAMT

gezeichnet:	Allmann	Landsberg am Lech, den 16. Mai 1994
geprüft:	Gezenmüller	
geändert:	22.05.95 All	
	28. Juli 1995	
Plan-Nr. 2220		

[Signature]
Bauleiter