

# Die Stadt Landsberg a. Lech erläßt aufgrund

- der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt überichtigt am 16.01.1998 (BGBl. I S. 137)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.01.1993 (GVBl. S. 65), zuletzt geändert am 29.08.1997 (GVBl. S. 520)
- des Art. 91 der Bayer. Bauordnung i.d.F. der Bekanntmachung vom 04.08.1997 (GVBl. S. 434)
- 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 a. Lech gefertigten Bebauungsplan

## Mischgebiet Spöttinger Straße

für die Grundstücke Fl.Nrn. 731, 731/1, 732, 732/1, 733, 733/2, 733/3 und 734/2 Landsberg als Satzung.

### I. Festsetzungen durch Planzeichen und Text

#### 1.0 Art der baulichen Nutzung

- MI**
- 1.01 Mischgebiet nach § 6 BauNVO - Eine Ausnahme nach § 6 Abs. 3 BauNVO ist nicht zulässig.
- 1.02 Aufgrund § 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO werden folgende Nutzungen und Anlagen von der Zulässigkeit ausgeschlossen:
- Vergnügungsstätten, Spielhallen oder ähnliche Unternehmungen, die ausschließlich oder überwiegend der Aufstellung von Spielgeräten mit oder ohne Gewinnmöglichkeit dienen sowie
  - Verkaufs-, Vorführ- oder Geschäftsräume, deren ausschließlicher oder überwiegender Geschäftszweck auf den Verkauf von Artikeln, auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist.



#### 2.0 Maß der baulichen Nutzung

- z.B. II 2.1 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- z.B. 0.40 2.2 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß  
Die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Nrn. 1-3 BauNVO bezeichneten Anlagen werden nicht mitgerechnet.
- z.B. 0.80 2.3 Geschosflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß

#### 3.0 Bauweise und Baugrenzen

- o 3.1 offene Bauweise
- 3.2 Baugrenze
- 3.3 Nicht genehmigungspflichtige bauliche Anlagen dürfen auch nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden. Davon ausgenommen sind folgende Nebenanlagen:
- Terrassen
  - Einfriedigungen
  - Müllhäuschen
  - Gartengerätehäuschen, Gartenlauben und Pergolen bis zu einer Nutzfläche von insgesamt 6 m<sup>2</sup> unter Einhaltung eines Mindestabstandes zur Straßenbegrenzungslinie von 3,00 m.

#### 4.0 Verkehrsflächen

- 4.1 öffentliche Straßenverkehrsflächen mit Fahrbahn (F) und Gehweg (G)
- 4.2 Straßenbegrenzungslinie
- 4.3 Privatweg im Unterhalt der Anlieger
- 4.4 Sichtdreieck - Sichtbehinderungen mit einer Höhe von mehr als 80 cm sind unzulässig. Eine Ausnahme bilden einzelne hochstämmige Bäume.

#### 5.0 Grünflächen und Freiflächengestaltung

- 5.1 öffentlicher Grünstreifen
- 5.2 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- 5.3 Anpflanzen: Bäume - Je 300 qm Grundstücksfläche ist bzw. sind mindestens ein hochwüchsiger Laub- oder zwei Obstbäume zu pflanzen und zu unterhalten. Als Heckenbepflanzung sind nur Laubgehölze erlaubt.
- 5.4 Erhaltung: Bäume
- 5.5 Die Garageneinfahrten, Park- und Stellplätze sind als befestigte Vegetationsflächen (Schotterrasen, Rasengittersteine, Pflasterterrasen) oder in durchlässigen Verbundpflaster auszuführen.
- 5.6 Kellergeschosse dürfen nicht durch Abrabungen freigelegt werden. Ebenso sind grundsätzlich keine Anböschungen zulässig.
- 5.7 Für die Errichtung von Einfriedigungen gilt die Einfriedigungsatzung der Stadt Landsberg a. Lech in der jeweils gültigen Fassung. Ergänzend hierzu wird festgesetzt, daß die Einfriedigung zwischen den Grundstücken max. 1,50 m hoch sein darf.
- Hinweis: Sichtschutzzäune und Terrassentrennwände zwischen Doppelhäusern und Reihenhäusern dürfen gemäß Art.63 Abs.1, Nr. 6c BayBO 1998 bis zu einer Höhe von 2m und einer Tiefe von 4m genehmigungsfrei errichtet werden.*
- 5.8 Die Höhenlage der natürlichen Geländeoberfläche darf außerhalb der überbaubaren Flächen nicht geändert werden. Art. 10 BayBO bleibt unberührt.

#### 6.0 Garagen, Stellplätze und Nebengebäude

- 6.1 Umgrenzung von Flächen für Garagen, Stellplätzen und Nebengebäuden i.S. von Art. 7 Abs. 4 BayBO  
Diese baulichen Anlagen dürfen nur innerhalb der im Plan gekennzeichneten Flächen und der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.  
Ausgenommen davon sind die nach den Stellplatzrichtlinien (sh. Ziff. 7.2) zulässigen Stellplätze in den Stauräumen der Garagen.
- 6.2 Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze bestimmt sich nach den Stellplatzrichtlinien der Stadt Landsberg a. Lech in der jeweils gültigen Fassung.

#### 7.0 Gebäude

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

- 7.2 Die Geschosshöhe darf bei Wohn- und Geschäftshäusern - Hallen ausgenommen - 3,00 m nicht überschreiten.

- 7.3 Erker sind nicht zulässig.

- 7.4 Ein Zwerchgiebel (Wiederkehr) darf nur mit einer Breite von max. 50 v.H. der Hauslänge - einzeln jedoch nicht mehr als 6,00 m - errichtet werden.

- 7.5 Die Hausbreite von Wohn- und Geschäftshäusern darf 12,00 m nicht überschreiten.

#### 8.0 Dächer

- SD 8.1 symmetrisches Satteldach

- z.B. 30-36° 8.2 Dachneigung in Altgrad

- 8.3 Firstrichtung

- 8.4 Kniestöcke sind nur bis zu einer Höhe von 0,30 m zulässig.

- 8.5 Als Kniestock gilt das Maß von Oberkante Rohdecke des obersten Geschosses bis zum Schnittpunkt der UK-Sparren mit der Außenkante der Gebäudeumfassungsmauer.

- 8.6 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.

- 8.7 Dacheinschnitte (negative Dachgauben) sind unzulässig.

- 8.8 Dachvorsprünge dürfen am Ortsgang max. 40 cm, an der Traufe max. 60 cm betragen. Bei freistehenden Garagen reduzieren sich diese Maßangaben um jeweils 20 cm. Das waagrecht ermittelte Maß wird dabei von Außenkante der Gebäudeumfassungsmauer mit dem Schnittpunkt der Außenkante der Dachtraufziegel gemessen.

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

- 8.10 Für bereits bebaute Grundstücke sind die Festsetzungen hinsichtlich der Dachform und -neigung nur bei Änderung der baulichen Anlage und Neuerrichtung anzuwenden. Bei Erweiterungsbauten ist die bestehende Dachform und -neigung aufzunehmen.

- 8.11 Die Garagen sind mit begrüntem Flachdächern oder mit 26 - 30° steilen Satteldächern auszuführen.

#### 8.12 Die vorgenannten Festsetzungen werden für Hallen wie folgt begrenzt bzw. erweitert:

- 8.12.1 Die Dachneigung bei Satteldächern darf nur zwischen 10 und 16° betragen.
- 8.12.2 Es ist auch die Ausführung als begrüntes Flachdach zulässig.
- 8.12.3 Die Wandhöhe darf max. 8,00 m betragen.
- 8.12.4 Die max. Firshöhe darf 10,00 m nicht überschreiten.
- 8.12.5 Für die Dacheindeckung sind auch Bleche zulässig. Beschichtete Trapezbleche müssen im gleichen Farbton wie Kupfer-, Zink- bzw. Titanzinkbleche ausgeführt werden.

#### 9.0 Werbeanlagen

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

- 9.2 Warenautomaten sind in Vorgärten und an Einfriedigungen unzulässig.

#### 10.0 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.

#### 11.0 Versorgungsanlagen

- 11.1 Abwasserkanal und Wasserleitung

- 11.2 Oberflurhydrant

#### 12.0 sonstiges

- 12.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

- |                        |                      |     |
|------------------------|----------------------|-----|
| Zahl der Vollgeschosse | GRZ                  | GFZ |
| Bauweise               | Dachform u. -neigung |     |
- 12.2 Nutzungsschablone

- z.B. 12.3 Maßangabe in Meter

- 12.4 Umgrenzung von Flächen, die von jeder Bebauung freizuhalten sind - hier erweiterte Uferzone des Hungerbaches

- 12.5 Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (Schallschutzmaßnahmen):  
Innerhalb des im Plan gekennzeichneten Bereiches sind Schlaf- und Kinderzimmer von Neu-, Um- und Erweiterungsbauten mit notwendigen Belüftungsfenstern in der direkt der Spöttinger Straße zugewandten Wohngebäudefassade aus Lärmschutzgründen mit einer Lüftungseinheit zu versehen; dies kann eine im Belüftungsfenster integrierte Lüftungseinheit oder ein sogenanntes Wandlüftungsgerät oder ein Wintergarten bzw. eine verglaste Loggia sein.

### II. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

- vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- bestehende Grundstücksgrenze
- aufzuhebende Grundstücksgrenze
- vorgeschlagene Gebäude
- vorhandene Wohngebäude
- vorhandene Nebengebäude
- abzubrechende Gebäude

### III. Verfahrenshinweise

- Der Stadtrat Landsberg a. Lech hat in der Sitzung vom 28.11.1997 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß wurde am 27.04.1998 ortsüblich bekanntgemacht.
- Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde durchgeführt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 29.07.1998 bis 28.08.1998 öffentlich ausgelegt.
- Die Stadt Landsberg a. Lech hat mit Beschluß des Stadtrates vom 23.09.1998 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB a.F. als Satzung beschlossen.

Landsberg a. Lech, den 24.09.1998



Ralf Oberbürgermeister

- Die Regierung von Oberbayern hat mit RS vom 13.11.1998 Az.221/2-4622-LL-16-7(98) eine Verletzung von Rechtsvorschriften nach § 233 Abs. 1 BauGB n.F. in Verbindung mit § 11 Abs. 3 BauGB a.F. nicht geltend gemacht.

München, den 16.12.1998

Klaus-Peter Schmitt  
Abteilungsleiter

- Der Bebauungsplan wurde gemäß § 12 BauGB a.F., § 1 Abs. 2 Nr. 3 Bek und § 39 der Geschäftsordnung des Stadtrates im Landsberger Tagblatt der Ausgabe vom 07.12.1998 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 a. Lech, den 07.12.1998



Ralf Oberbürgermeister

### 5. Ausfertigung

<b>Bebauungsplan</b>		
Maßstab 1 : 1000		
<b>Mischgebiet Spöttinger Straße</b>		
aufgestellt	Stadtbauamt Landsberg a. Lech	Katharinenstraße 1 86899 Landsberg a. Lech
geändert	25.06.1998 Gan	gezeichnet 03.04.1998 Gan
geändert		geprüft
geändert		Landsberg a. Lech, den 03.04.1998
Plannummer	2250	Gantenmüller Techn. Amtsrat