

ie Stadt Landsberg a. Lech erläßt aufgrund

§§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I. S. 2253)

Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.10.1982

Art. 91 der Bayer. Bauordnung in der Fassung vom 02.07.1982

der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.09.1977









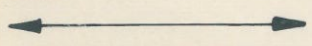


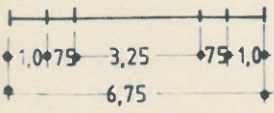
der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhaltes (PlanzV) vom 30.07.1981

diesen vom Stadtbauamt Landsberg a. Lech gefertigten Bebauungsplan (1. Änderung) für das Baugebiet "Südlich der Volksschule" - Gemarkung Erpfting als Satzung.

## I. PLANZEICHENERKLÄRUNG

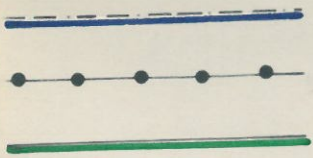
### A) FESTSETZUNGEN

#### I. Bauliche Festsetzungen:

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
	Baugrenze
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
	Straßenbegrenzungslinie
WA	allgemeines Wohngebiet
I	Zahl der Vollgeschoße als Höchstgrenze
SD	Satteldach
	Oberflurhydrant
0	offene Bauweise
45°-50°	Dachneigung
	nur Einzelhäuser zulässig
	nur Doppelhäuser zulässig
	Trafostation
	Firstrichtung
	Wohnstraße öffentlich
	Gehweg (öffentlich)
	Straßenquerschnitt (Regelquerschnitt) mit Maßangabe (öffentlich)

Sichtdreieck



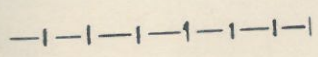
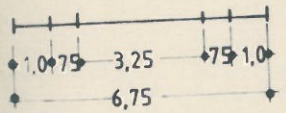
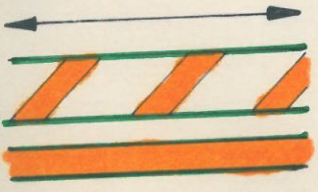


WA  
I  
SD



0

45° - 50°



Ga

GSt



Baugrenze

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Straßenbegrenzungslinie

allgemeines Wohngebiet

Zahl der Vollgeschoße als Höchstgrenze

Satteldach

Oberflurhydrant

offene Bauweise

Dachneigung

nur Einzelhäuser zulässig

nur Doppelhäuser zulässig

Trafostation

Firstrichtung

Wohnstraße öffentlich

Gehweg (öffentlich)

Straßenquerschnitt (Regelquerschnitt) mit Maßangabe (öffentlich)

Sichtdreieck

Zaunführung

Einfahrt

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen

Garagen

Gemeinschaftsstellplatz

Spielplatz

2. Festsetzungen zur Grünordnung:

Pflanzgebot für Bäume, siehe auch Pflanzvorschlag

geschlossene Strauchpflanzung



bestehende Grundstücksgrenzen

vorgeschlagene Gebäude mit Hauptfirstrichtung

vorhandene Gebäude

## II. SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

### § 1 Art der baulichen Nutzung

1. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.
2. Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

### § 2 Maß der baulichen Nutzung

1. Als Höchstwerte werden festgesetzt GRZ 0,30, GFZ 0,60.
2. Es sind nur Wohngebäude als Einzelhäuser mit maximal zwei Wohnungen zulässig.

### § 3 Garagen, Stellplätze

1. Für jede Mehrraumwohnung im Baugebiet ist eine Garage und ein Stellplatz auf dem Baugrundstück zu errichten.

Für Einliegerwohnungen können anstelle von Garagen auch Stellplätze auf dem Baugrundstück errichtet werden.

2. Die Garagen dürfen nur innerhalb der überbaubaren bzw. mit G gekennzeichneten Flächen errichtet werden.

### § 4 Dächer

1. Die Wohngebäude, Garagen und sonstige Gebäude sind innerhalb einer überbaubaren Fläche mit Satteldächern mit gleicher Dachneigung zu versehen.
2. Kniestöcke sind nur bis zu einer Höhe von 0,30 m zulässig. Als Kniestock gilt dabei das Maß von Oberkante Rohdecke des obersten Geschosses bis zum Schnittpunkt der UK-Sparren mit der Außenkante der Gebäudeumfassungsmauer.
3. Dachgauben dürfen zusammengerechnet ein Fünftel der Dachlänge nicht überschreiten. Als Dachlänge gilt der Abstand der beiden Giebelwände. An der Südseite ist jedoch nur eine Mittelgaube, nach Norden bis zu zwei SchlepPGAuben, in beiden Fällen Außenmaß max. 120/80, zulässig. Der maximale Abstand hat untereinander nicht mehr als 2,50 m zu betragen. Die Abschleppung muß mindestens um das Maß 1/3 der Ortganlänge unterhalb des Firstes beginnen.
4. Dacheinschnitte (negative Dachgauben) sind unzulässig.
5. Dachflächenfenster für untergeordnete Räume sind bis zu einer Größe von 50/100 cm gestattet.
6. Die Dächer sind mit naturroten Biberschwanzziegeln oder gleichwertigen anderen Materialien zu decken.

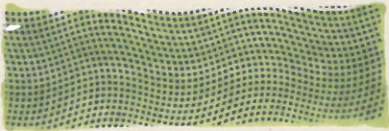


## Pflanzzusammenstellung (ca.)

Feldahorn 2 %  
Haselnuß 15 %  
Heckenkirsche 15 %  
Hundsrose 7 %  
Schweiz. Holunder 1 %

Kornelkirsche 8 %  
Hainbuche 3 %  
Vogelkirsche 1 %  
Zaunrose 8 %  
Eberesche 2 %

Hartriegel 10 %  
Liguster 9 %  
Schlehndorn 10 %  
Salweide 2 %  
Wolliger Schneeball 7 %



Öffentliche Grünfläche

### Pflanzvorschlag für Einzelbäume:

PRUNUS AVIUM; Vogelkirsche

Hochstamm, Stamm-Umfang 18-20 cm

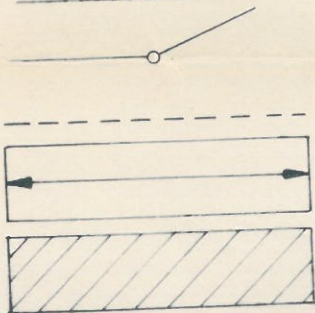
ACER PLATANOIDES "SCHWEDLER"; Spitzahorn

Hochstamm, Stamm Umfang 20-25 cm

TILIA CORDATA "GREENSPIRE"; Winterlinde

Hochstamm, Stamm-Umfang 20-25 cm

### B) H I N W E I S E



bestehende Grundstücksgrenzen

vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

vorgeschlagene Gebäude mit Hauptfirstrichtung

vorhandene Gebäude

## II. S C H R I F T L I C H E F E S T S E T Z U N G E N

### § 1 Art der baulichen Nutzung

1. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.
2. Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

### § 2 Maß der baulichen Nutzung

1. Als Höchstwerte werden festgesetzt GRZ 0,30, GFZ 0,60.
2. Es sind nur Wohngebäude als Einzelhäuser mit maximal zwei Wohnungen zulässig.

### § 3 Garagen, Stellplätze

1. Für jede Mehrraumwohnung im Baugebiet ist eine Garage und ein Stellplatz auf dem Baugrundstück zu errichten.

Für Einliegerwohnungen können anstelle von Garagen auch Stellplätze auf dem Baugrundstück errichtet werden.

2. Die Garagen dürfen nur innerhalb der überbaubaren bzw. mit G gekennzeichneten Flächen errichtet werden.

7. Dachvorsprünge dürfen am Ortsgang max. 40 cm, an der Traufe max. 50 cm betragen.

## § 5 Gebäude

1. Die Einzelhäuser sind länger als breit auszuführen und haben ein Seitenverhältnis von 3:4 aufzuweisen. Dies gilt auch für Nebengebäude.
2. Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens darf nicht höher als 20 cm über der festgelegten Gehsteighinterkante bzw. Straßenhochpunkt liegen (dem Eingang zugeordnet). Die Höhenlage der natürlichen Geländeoberfläche darf außerhalb der überbaubaren Flächen nicht geändert werden. Art. 10 BayBO bleibt unberührt.
3. Die Keller und die Kellerschächte der geplanten Wohngebäude sind wasserdicht auszuführen.
4. Die Geschosshöhe darf maximal 2,80 m betragen.
5. Balkone dürfen 1/2 der Hausgiebelbreite nicht überschreiten.
6. Erker sind nicht zulässig.
7. Fenster sind in stehendem Format im Verhältnis von ca. 1:1,75 m in weiß gestrichen oder in Naturholz auszuführen. Exotische Holzarten sind nicht zulässig.
8. Kamine dürfen nicht verblecht werden.
9. Außenwände sind als verputzte, gestrichene oder Holzverschalte Mauerflächen auszuführen. Auffallende, unruhige Putz- und Betonstrukturen sind unzulässig.

Ortsfremde Materialien wie Fassadenverkleidungen aus Asbestzement, Metall oder Kunststoff sind unzulässig. Dasselbe gilt für Glasbausteine an Wänden, die von öffentlichen Verkehrsflächen aus sichtbar sind. Die Putzflächen sind hell zu streichen, die Holzflächen braun bis dunkelbraun, oder natur zu belassen.

Alle Seiten eines Gebäudes sind grundsätzlich mit der gleichen Farbe zu streichen.

10. Die Abstandsflächen nach der Bayer. Bauordnung werden durch diesen Bebauungsplan nicht verringert.

## § 6 Freiflächengestaltung

### 1. Abgrabungen

Kellergeschoße dürfen nicht durch Abgrabungen freigelegt werden. Ebenso sind keine auffälligen Anböschungen zulässig.

### 2. Garagenzufahrten, Park- und Stellplätze

Garagenzufahrten dürfen pro Grundstück maximal 3,0 m breit sein. Treffen zwei Garagen an der Grundstücksgrenze zusammen, so ist zwischen den Einfahrten ein Pflanzstreifen anzuordnen.

Die Garageneinfahrten, Park- und Stellplätze sind als bereistigte Vegetationsfläche (Schotterrasen, Pflasterrasen, Rasengittersteine) oder gepflastert in breiter Rasenfuge auszuführen.

### 3. Einfriedungen

- a) Wenn erforderlich, sind die Grundstücke mit einem Holzzaun



9. Außenwände sind als verputzte, gestrichene oder Holzverschaltete Mauerflächen auszuführen. Auffallende, unruhige Putz- und Betonstrukturen sind unzulässig.

Ortsfremde Materialien wie Fassadenverkleidungen aus Asbestzement, Metall oder Kunststoff sind unzulässig. Dasselbe gilt für Glasbausteine an Wänden, die von öffentlichen Verkehrsflächen aus sichtbar sind. Die Putzflächen sind hell zu streichen, die Holzflächen braun bis dunkelbraun, oder natur zu belassen.

Alle Seiten eines Gebäudes sind grundsätzlich mit der gleichen Farbe zu streichen.

10. Die Abstandsflächen nach der Bayer. Bauordnung werden durch diesen Bebauungsplan nicht verringert.

## § 6 Freiflächengestaltung

### 1. Abgrabungen

Kellergeschoße dürfen nicht durch Abgrabungen freigelegt werden. Ebenso sind keine auffälligen Anböschungen zulässig.

### 2. Garagenzufahrten, Park- und Stellplätze

Garagenzufahrten dürfen pro Grundstück maximal 3,0 m breit sein. Treffen zwei Garagen an der Grundstücksgrenze zusammen, so ist zwischen den Einfahrten ein Pflanzstreifen anzuordnen.

Die Garageneinfahrten, Park- und Stellplätze sind als berestigte Vegetationsfläche (Schotterrasen, Pflasterrasen, Rasengittersteine) oder gepflastert in breiter Rasenfuge auszuführen.

### 3. Einfriedungen

a) Wenn erforderlich, sind die Grundstücke mit einem Holzzaun einzufrieden. Der Zaun darf nicht höher als 1,20 m sein. Die Ausführung hat mit senkrechten Staketen bzw. Latten zu erfolgen, die vor den Pfosten vorbeigeführt werden. Im Bereich der Straßenseite ist der Zaun entsprechend der Planeintragung zu führen.

### b) Pergolen

Pergolen aus Holz sind zulässig, sie dürfen jedoch nicht überdacht werden.

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

## § 8 Behälter für Abfallbeseitigung

Die Abfallbehälter sind in der Nähe der Straßenverkehrsfläche so unterzubringen, daß sie gestalterisch in die Einfriedung einbezogen werden. Dies kann geschehen durch Einpflanzungen, Müllhäuschen aus Holz oder verputztem Mauerwerk.

## § 9 Grünordnung

### 1) Zu pflanzende Bäume

Bis spätestens zur Bauvollendung bzw. Fertigstellung der Gebäude, der Straßenraum- oder Pflanzgestaltungen, sind die in der Planzeichnung aufgeführten und in der Planzeichenerklärung näher beschriebenen Bäume zu pflanzen. Die im Plan angegebenen Standorte können bis zu 5 m verschoben werden.

- 2) Je 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens ein hochwüchsiger Laub- oder Obstbaum zu pflanzen und zu unterhalten. Koniferen sind nicht erwünscht.
- 3) Im übrigen sind die Bestimmungen des Ausführungsgesetzes zum BGB hinsichtlich der Grenzabstände von Bäumen, Sträuchern oder Hecken zu beachten.
- 4) Bodenbehandlung

Der Oberboden ist in eigenen Mieten, nicht über 1,20 m hoch, zu lagern.

Der Oberbodenauftrag muß für Baumpflanzungsflächen mindestens 80 cm und für Strauchgehölzflächen 40 cm betragen.

## § 10 Sichtdreiecke

Innerhalb der in der Planzeichnung dargestellten Sichtdreiecke sind Sichtbehinderungen mit einer Höhe von mehr als 100 cm über Oberkante Straßenniveau unzulässig. Eine Ausnahme bilden einzelne hochstämmige Bäume.

## § 11 Werbeanlagen

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

## § 12 Elektrizitäts- und Fernmeldeleitungen

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

## § 13 Schallschutz

Die Gebäude an der Husarenstraße sind an den straßenzugewandten Seiten bei Aufenthaltsräumen mit Schallschutzfenster der Klasse III (entsprechend VDI 2719) auszustatten.



§ 10 Sichtdreiecke

Innerhalb der in der Planzeichnung dargestellten Sichtdreiecke sind Sichtbehinderungen mit einer Höhe von mehr als 100 cm über Oberkante Straßenniveau unzulässig. Eine Ausnahme bilden einzelne hochstämmige Bäume.

§ 11 Werbeanlagen

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

§ 12 Elektrizitäts- und Fernmeldeleitungen

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

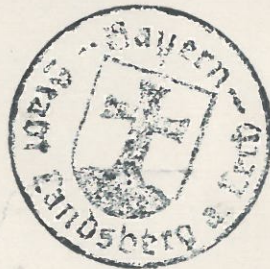
§ 13 Schallschutz


Die Gebäude an der Husarenstraße sind an den straßenzugewandten Seiten bei Aufenthaltsräumen mit Schallschutzfenster der Klasse III (entsprechend VDI 2719) auszustatten.

III. VERFAHRENSHINWEISE

- 1 a) Der Stadtrat Landsberg a. Lech hat in der Sitzung vom 14.12.1988 die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 12.06.1989 ortsüblich bekanntgemacht.
- 1 b) Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde durchgeführt.
- 1 c) Der Entwurf des Änderungsplanes wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 21.08.1989 bis 20.09.1989 öffentlich ausgelegt.

Landsberg a. Lech, den 26.09.1989

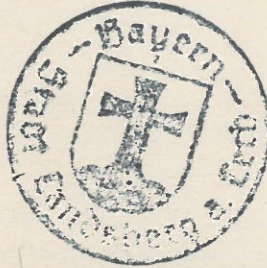


  
Rößle  
Oberbürgermeister



2. Die Stadt Landsberg a. Lech hat mit Beschluß des Stadtrates vom 27. 09. 1989 die Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Landsberg a. Lech, den 04. 10. 1989



Rößle  
Oberbürgermeister

3. Die Regierung von Oberbayern hat mit Bescheid vom 19.02.1990 Az. 222/1-4622-LL-16-4 (89) eine Verletzung von Rechtsvorschriften nach § 11 Abs. 3 BauGB gegen die Änderung nicht geltend gemacht.

München, den 11. Okt. 1990

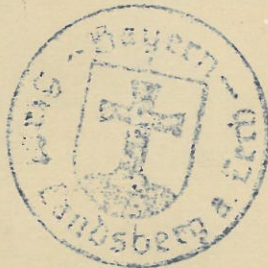
gez.

4040

.....  
D Lechner  
A Regierungsdirektor

4. Die Änderung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 12 BauGB, § 1 Abs. 2 Nr. 3 BekV und § 34 der Geschäftsordnung des Stadtrates im Landsberger Tagblatt der Ausgabe vom 18.08.1990 Nr. 189 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 14.09.1990



Rößle  
Oberbürgermeister

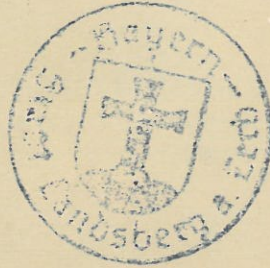
STADT LANDSBERG AM LECH

Bebauungsplan



4. Die Änderung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 12 BauGB, § 1 Abs. 2 Nr. 3 BekV und § 34 der Geschäftsordnung des Stadtrates im Landsberger Tagblatt der Ausgabe vom **18.08.1990** Nr. **189** 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 **14.09.1990**



Rößle  
Oberbürgermeister

# STADT LANDSBERG AM LECH

## Bebauungsplan

Südlich Volksschule Erpfting

1. Änderung

Gemarkung Erpfting

M = 1 : 1000

## STADTBAUAMT

gezeichnet:	Allmann
geprüft:	
geändert:	08.08.89 ALL

Landsberg am Lech, den 23. März 1989

GRIESSINGER  
Baudirektor

Pz. Nr. 4040

**5. Ausfertigung**