

Bebauungsplan

Bronner Weg Nord - Gemarkung Erpfting

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)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung vom 06.01.1993 (GVBl. S. 65)
- des Art. 98 der Bayer. Bauordnung i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.04.1994 (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 (PlanzV 90 vom 18.12.1990, BGBl. I/91 S. 58)

diesen vom Stadtbauamt Landsberg a. Lech gefertigten Bebauungsplan
"Am Bronner Weg Nord"

I. PLANZEICHENERKLÄRUNG

A. Festsetzungen

1. Bebauung



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



Baugrenze



Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung **und der Bauweise**



Straßenbegrenzungslinie



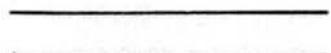
Straßenverkehrsfläche



befahrbarer Wohnweg (verkehrsberuhigter Bereich) mit Parkstand (P), Grünstreifen und Maßangabe in Meter



öffentlicher Geh- und Radweg



Privatweg im Unterhalt der Anlieger

P

öffentliche Parkfläche

Ga

Bauraum für Garagen



Einfahrt

WA

Allgemeines Wohngebiet

II

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

SD

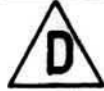
Satteldach

z.B. 39° - 43°

Dachneigung



nur Einzelhäuser zulässig



nur Doppelhäuser zulässig

z.B. GR 130

max. Grundfläche (g_{01}) je Wohngebäude und Grundstück

z.B. GF 260

max. Geschoßfläche (g_{01}) je Wohngebäude und Grundstück

z.B. WH 3,50m

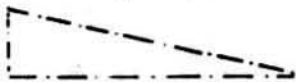
Wandhöhe als Höchstmaß in Meter (m)

z.B. FH 8,30m

Firsthöhe als Höchstmaß in Meter (m)

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
GR	GF
Deckform	Dachneigung
Bauweise	Wandhöhe
	Firsthöhe

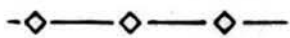
Angabenschema



Sichtdreieck



Standort für Wertstoffcontainer



20 - KV - Kabel



Oberflurhydrant



Firstrichtung

2. Grünordnung



öffentliche Grünfläche



Fläche für die Landwirtschaft



private Pflanzfläche mit Anpflanzung von Sträuchern (sh. II § 9.3),
Dichte: 1 Strauch je 2 qm Pflanzfläche



Anpflanzung von Sträuchern/Bäumen



Erhaltung von Sträuchern/Bäumen



Tilia intermedia "Pallida" - Kaiserlinde, Großbaume 1. Wuchsklasse, St.U. 18/20 cm



Tilia cordata "Greenspire" - Stadtlinde mittelgroßer Baum 2. Wuchsklasse bis 15 m Höhe, St.U. 18/20 cm



Ulmus glabra - Bergulme, Großbaum 1. Wuchsklasse über 15 m Höhe, St.U. 18/20 cm



Juglans regia - Walnuß, Großbaum 1. Wuchsklasse über 15 m, St.U. 16/18 cm

B. Hinweise



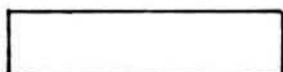
bestehende Grundstücksgrenzen



aufzuhebende Grundstücksgrenzen



vorgeschlagene Grundstücksgrenzen



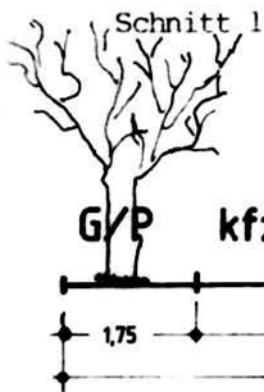
vorgeschlagene Gebäude



bestehende Wohngebäude

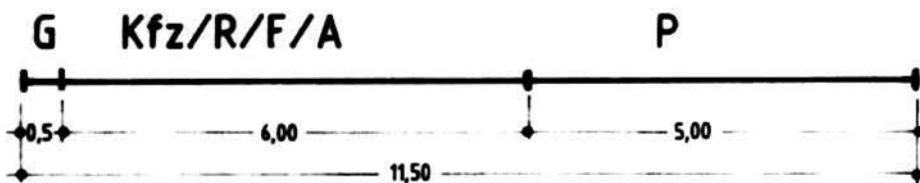


bestehende Nebengebäude



Kfz = Kraftfahrzeuge
R = Radfahrer
F = Fußgänger
A = Aufenthalt
P = Parken
G = Grünfläche

Schnitt 2



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) Die Maße im Angabenschema sind Höchstmaße und dürfen nicht überschritten werden.
- 2) Das Maß der baulichen Nutzung ist durch eine maximale Grund- und Geschoßfläche sowie durch die Anzahl der Geschosse je Wohngebäude und Grundstück festgesetzt. Auf die Festsetzung der Grund- und Geschoßflächenzahl wird deshalb verzichtet.
- 3) Die Grundfläche der nach § 19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO bezeichneten Anlagen darf max. 60 v.H. der zulässigen Grundfläche des Wohngebäudes je Grundstück betragen.
- 4) Das im Plan festgesetzte Maß für die Wandhöhe darf 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 Gebäudeumfassungsmauer.
- 5) Das im Plan festgesetzte Maß für die Firsthöhe darf nicht überschritten werden. Das senkrecht ermittelte Maß wird hierbei von Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses bis zum obersten Firstpunkt des Firstziegels gemessen.
Hinweis: Durch die Festsetzung einer max. Wand- und Firsthöhe ist das oberste Vollgeschoß nur im Dachraum möglich.

- 6) Bei Errichtung der Einzelhäuser sind nur Einfamilienhäuser mit max. 1 Einliegerwohnung zulässig. Die Doppelhäuser dürfen je Doppelhaushälfte nur als Einfamilienhaus genutzt werden.

§ 3 Garagen, Stellplätze

- 1) Die Anzahl der Stellplätze bestimmt sich nach den Stellplatzrichtlinien der Stadt Landsberg a. Lech i.d.F. v. 27.09.1990.
- 2) Von den erforderlichen Stellplätzen ~~stilt mind.~~ 1 Stellplatz je Wohnung bzw. Einfamilienhaus in einer Garage ~~nachgewiesen werden.~~ Die restlichen Stellplätze können auf dem mit "Ga" gekennzeichneten Flächen oder bzw. und dem Zufahrtsbereich (Stauraum) der Garagen angelegt werden.
- 3) Die Garagen dürfen nur innerhalb der mit "Ga" gekennzeichneten Flächen errichtet werden.

§ 4 Dächer

- 1) Dächer sind mit einer beidseitig gleichen Dachneigung und in der Mitte liegenden First zu versehen.
- 2) Kniestöcke sind nur bis zu einer Höhe von 0,50 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) Als Dachgauben sind nur stehende Gauben mit Satteldach zulässig. Sie dürfen zusammengerechnet ein Viertel der Dachlänge nicht überschreiten. Als Außenmaße sind max. 130/120 cm (Höhe zu Breite), jeweils gemessen vom Dachaustritt bis zur Traufkante, zulässig. Dachgauben dürfen nur in der 1. Dachgeschoßebene errichtet werden.
- 4) Die Dächer sind mit naturroten Dachziegeln oder optisch gleichartigen aber gleichfarbigen anderen Materialien zu decken.
- 5) Dacheinschnitte (negative Dachgauben) sind unzulässig.
- 6) Dachvorsprünge dürfen am Ortsgang max. 40 cm, an der Traufe max. 60 cm betragen.

§ 5 Gebäude

- 1) Die Einzelhäuser sind länger als breit auszuführen und haben ein Seitenverhältnis von ca. 4 : 5 aufzuweisen. Die längere Gebäude-seite muß parallel zur Firstrichtung verlaufen.
- 2) Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens darf nicht höher als 20 cm über der seitlichen Straßenoberkante liegen - das Maß ist in Höhe des Eingangs zu ermitteln. Die Höhenlage 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) Kellergeschosse und Kellerlichtschächte sind wasserdicht auszuführen.

- 5) Doppelhäuser sind durch eine entsprechende Fassadengestaltung so zu gliedern, daß sie als Einfamilienhäuser in Erscheinung treten.
- 6) Die Länge der Balkone darf nicht mehr als ein Drittel der jeweiligen Wandbreite bzw. -länge betragen. Sie sind nur in Form einer vor die Fassade gesetzten, konstruktiv unabhängigen Holzkonstruktion zulässig.
- 7) Fenster sind in stehendem Format, weiß gestrichen oder naturholzfarbig lasiert auszuführen. Exotische Holzarten sind nicht zulässig.
- 8) Kamine müssen verputzt oder mit einer Blechverwahrung (Kupfer, Zinkblech oder Titanzink) versehen werden.
- 9) Außenwände sind als verputzte, gestrichene oder Holzverschalte Mauerflächen auszuführen. Auffallende, unruhige Putz- oder Betonstrukturen sind unzulässig. Alternativ sind auch Wohngebäude in Holzbauweise 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 hell zu streichen, die Holzflächen in den pastellfarbenen Grundfarben grau, grün oder braun.

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

- 10) Erker sind nicht zulässig.

§ 6 Freiflächengestaltung

1) Abgrabungen

Kellergeschosse -auch einzelne Räume im Kellergeschoß- dürfen nicht durch Abgrabungen freigelegt werden. Ebenso sind grundsätzlich Anböschungen nicht zulässig.

2) Garagenzufahrten

Garagenzufahrten dürfen pro Grundstück max. 5,0 m breit sein. Treffen zwei Garagen an der Grundstücksgrenze zusammen, so ist zwischen den Einfahrten ein Pflanzstreifen anzuordnen.

- 3) Die Garageneinfahrten, Park- und Stellplätze sind als befestigte Vegetationsfläche (Schotterrassen, Pflasterrassen, Rasengittersteine) oder in durchlässigem Verbundpflaster auszuführen.

4) Einfriedung

Es gilt die Einfriedungssatzung der Stadt Landberg vom 22.07.1992.

§ 7 Nebenanlagen

Bauliche Anlagen, die nicht genehmigungspflichtig sind, dürfen nur innerhalb der überbaubaren Fläche errichtet werden. Davon ausgenommen sind Gartengerätehäuschen mit einer Grundfläche von max. 5 qm.

§ 8 Behälter für Abfallbeseitigung

Die Abfallbehälter sind in der Nähe der Straßenverkehrsflächen in Müllboxen unterzubringen, die gestalterisch in die Einfriedung einzubeziehen sind. Dies kann geschehen durch Einpflanzung oder Müllhäuschen aus Holz.

§ 9 Grünordnung

- 1) 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 - Nadelgehölze wie Thuja, Eibe, Wacholder etc. dürfen hierfür nicht verwendet werden.
- 2) Die Sträucher in der privaten Grünfläche, entlang des nördlichen Geltungsbereiches, müssen zur angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche einen Mindestabstand von 1,0 m einhalten. Im übrigen sind die Bestimmungen des Ausführungsgesetzes zum BGG hinsichtlich der Grenzabstände von Bäumen, Sträuchern oder Hecken zu beachten.
- 3) Für die durch Planzeichen festgesetzten Sträucher werden folgende Arten vorgeschrieben:

Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Hasel
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Salix daphnoides	Weide
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Wasserschneeball

Zusätzlich zu den oben genannten heimischen Sträuchern sind bis max. 20 % des Gesamtbedarfs auch Blüten- und Ziersträucher erlaubt.

- 4) Der Oberboden ist in eigenen Mieten, nicht über 1,20 m hoch, zu lagern.
Der Oberbodenauftrag muß für Baumpflanzungsflächen mindestens 80 cm, für Strauchgehölzflächen 40 cm und für Rasenflächen mindestens 20 cm betragen.

§ 10 Sichtdreieck

Innerhalb der in der Planzeichnung dargestellten Sichtdreiecke sind Sichtbehinderungen mit einer Höhe von mehr als 100 cm über der 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 reine 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. Sie sind in den betroffenen Grundstücken so zu plazieren, daß die Straßenbegrenzungslinie nicht überschritten wird.

III. VERFAHRENSHINWEISE

1) a)

Der Stadtrat Landsberg a. Lech hat in seiner Sitzung von die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 04. 02. 1995 ortsüblich 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 von 09. 05. 1995 bis 09. 06. 1995 öffentlich ausgelegt.

Landsberg a. Lech, den 29. 06. 1995



Rößle
Oberbürgermeister

- 2) Die Stadt Landsberg a. Lech hat mit Beschluß des Stadtrates vom **28. 06. 1995** den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Landsberg a. Lech, den **29. 06. 1995**



Rößle
Oberbürgermeister

- 3) Die Regierung von Oberbayern hat mit RS vom **19. 09. 1995** eine Verletzung von Rechtsvorschriften nach § 11 BauGB nicht geltend gemacht.

München, den **02. 11. 1995**



Klaus-Peter Schmitt
Leitender Regierungsdirektor

- 4) Der Bebauungsplan wurde gemäß § 12 BauGB, § 1 Abs. 2 Nr. 3 BekV und § 38 der Geschäftsordnung des Stadtrates im Landsberger Tagblatt der Ausgabe vom **14. Okt. 1995** 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 **16. Okt. 1995**



Rößle
Oberbürgermeister