

# Die Stadt Landsberg am Lech erlässt aufgrund

- der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt berichtigt am 16.01.1998 (BGBl. I S.137)
  - des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl.S.796), zuletzt geändert am 28.03.2000 (GVBl. S.136)
  - des Art. 91 der Bayer. Bauordnung i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.12.1999 (GVBl. S. 532)
  - 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 am Lech ergänzten und geänderten Bebauungsplan

## Bronner Weg Nord 1

für die Grundstücke der Gemarkung Erpfing im untenstehenden Geltungsbereich als Satzung.

### I. Festsetzungen durch Planzeichen und Text

#### 1.0 Art der baulichen Nutzung

**WA** Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO - Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

#### 2.0 Maß der baulichen Nutzung

z.B. II (1D) 2.1 Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze - Die Klammerangabe ist als Hinweis zu werten, dass durch die Festsetzung einer max. Wand- und Firsthöhe das oberste Vollgeschoss im Dachgeschoss zu liegen kommt.

z.B. 110 m<sup>2</sup> 2.2 Grundfläche (GR) als Höchstmaß Die festgesetzten Grundflächen dürfen - auch über die in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO genannten Grenzen hinaus - um die Flächen der in § 19 Abs. 4 Nrn. 1-3 BauNVO genannten Anlagen überschritten werden.

z.B. 200 m<sup>2</sup> 2.3 Geschößfläche (GF) als Höchstmaß

z.B. WH 3,50m 2.4 Wandhöhe im Sinne dieses Bebauungsplanes als Höchstmaß in Meter (m) Als Wandhöhe gilt das senkrecht ermittelte Maß von Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses bis zum Schnittpunkt der Unterkante Sparren mit der Außenkante der Gebäudeumfassungsmauer.

z.B. FH 9,00m 2.5 Firsthöhe als Höchstmaß in Meter (m) Das senkrecht ermittelte Maß wird hierbei von Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses bis zum obersten Firstpunkt des Firstziegels gemessen.

#### 3.0 Bauweise und Baugrenzen

**E** 3.1 nur Einzelhäuser - mit max. 2 Wohneinheiten je Einzelhaus bei Nutzung als Wohngebäude - zulässig.

**D** 3.2 nur Doppelhäuser zulässig

**---** 3.3 Baugrenze

3.4 Wintergärten mit einer Grundfläche bis max. 10 m<sup>2</sup>, als genehmigungspflichtige Anlagen, dürfen ausnahmsweise ausserhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden.

3.5 Nicht genehmigungspflichtige bauliche Anlagen dürfen auch nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden. Davon ausgenommen sind jedoch folgende Nebenanlagen:

1. Terrassen
  2. Einfriedungen
  3. Müllhäuschen
  4. Gartengerätehäuschen, Gartenlauben und Pergolen bis zu einer Grundfläche von insgesamt 6 m<sup>2</sup> sowie privat genutzte Gewächshäuser bis zu einer Nutzfläche von max. 10 m<sup>2</sup> unter Einhaltung eines Mindestabstandes von 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie (=Hinterkante Gehsteig).
- Hinweis: Unter Gewächshäuser sind nicht Wintergärten zu verstehen.*

#### 4.0 Verkehrsflächen

**■** 4.1 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

**▼** Verkehrsberuhigter Bereich

**P** öffentlicher Parkplatz

**---** 4.2 öffentlicher Gehweg mit Zufahrt für Anlieger

**---** 4.3 Straßenbegrenzungslinie

**▼** 4.4 Ein- und Ausfahrt

#### 5.0 Grünflächen und Freilächengestaltung

**■** 5.1 Öffentliche Grünflächen

**●** 5.2 Erhalt Feldgehölz

**●** 5.3 Erhalt Bäume

5.4 Je 300 qm Baugrundstücksfläche ist bzw. sind mindestens ein ein hochwüchsiger Laub- oder zwei Obstbäume zu pflanzen und zu unterhalten. Als Heckenbepflanzung sind nur Laubgehölze erlaubt.

5.5 Die Garageneinfahrten, Park- und Stellplätze sind als befestigte Vegetationsflächen (Schotterrasen, Rasengittersteine, Pflasterterrasen) oder in durchlässigem Verbundpflaster mit mindestens 2 cm Rasenfuge auszuführen.

5.6 Kellergeschosse dürfen nicht durch Abgrabungen freigelegt werden. Ebenso sind grundsätzlich keine Anbischungen zulässig.

5.7 Für die Errichtung von Einfriedungen gilt die Einfriedungssatzung der Stadt Landsberg a. Lech in der jeweils gültigen Fassung. Ergänzend hierzu wird festgesetzt, daß die Einfriedung zwischen den Grundstücken max. 1,50 m hoch sein darf.

*Ausnahme: Sichtschutzzäune und Terrassentrennwände zwischen Doppelhäusern und Reihenhäusern dürfen bis zu einer Höhe von 2 m und einer Tiefe von 4 m ausgeführt werden.*

5.8 Die Höhenlage der natürlichen Geländeoberfläche darf ausserhalb der überbaubaren Flächen nicht geändert werden. Art. 10 BayBO bleibt unberührt.

#### 6.0 Garagen und Stellplätze

**Ga/Co** 6.1 Umgrenzung der Flächen für Garagen und Carports; Diese baulichen Anlagen dürfen nur innerhalb der im Plan gekennzeichneten Flächen und innerhalb der mit der Baugrenze gebildeten überbaubaren Flächen errichtet werden. Ausgenommen davon sind die nach § 5 Abs. 9 der Stellplatzsatzung zulässigen Stellplätze in den Stauräumen der Garagen.

6.2 Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze bestimmt sich nach der Satzung der Stadt Landsberg am Lech über die Zahl der zu errichtenden Kraftfahrzeugstellplätze und Garagen sowie deren Ablösung in der jeweils gültigen Fassung.

#### 7.0 Gebäude

7.1 Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens darf nicht höher als 30 cm über dem äußeren Fahrbahnrand der öffentlichen Verkehrsfläche liegen (dem Eingang zugeordnet).

7.2 Erker sind nicht zulässig.

7.3 Die Länge der Balkone darf an der Traufseite nicht mehr als 50 v.H. und an der Giebelseite nicht mehr als 75 v. H. der jeweiligen Wandlänge bzw. Wandbreite betragen.

7.4 Keller und Lichtschächte sind wasserundurchlässig herzustellen.

7.5 Die Gebäude sind länger als breit auszuführen. Die längere Gebäudesseite muss parallel zur Firstrichtung verlaufen.

7.6 Außenwände sind als verputzte, gestrichene oder holzverschalte Mauerflächen oder in Holzbauweise auszuführen. Auffallende, unruhige Putz- und Betonstrukturen sowie Fassadenverkleidungen aus Faserzement oder Kunststoff sind unzulässig. Die Fassaden sind weiß oder in pastellfarbenen Tönen zu streichen.

#### 8.0 Dächer

SD 8.1 symmetrische Satteldächer

z.B.39-45° 8.2 Dachneigung in Altgrad als Mindest- und Höchstmaß;

**↔** 8.3 Firstrichtung zwingend;

8.4 Dachgauben dürfen zusammengerechnet ein Drittel der Dachlänge nicht überschreiten. Die Gaube darf einzeln nicht breiter als 1,50 m ausgeführt werden. Gauben sind mit einem symmetrischen Satteldach zu erstellen und müssen untereinander einen Abstand von mind. 1,50 m einhalten. Vom Ortgang ist ein Mindestabstand von 1,50 m einzuhalten.

8.5 Dachvorsprünge dürfen am Ortgang max. 40 cm und an der Traufe max. 60 cm betragen.

8.6 Dacheinschnitte (negative Dachgauben sind unzulässig).

8.7 Die Dächer sind mit naturroten Dachziegeln oder optisch gleichartigen aber gleichfarbigen anderen Materialien zu decken.

8.8 Garagen und Carports sind mit einem Satteldach bzw. mit einem extensiv begrünten Flachdach zu erstellen.

#### 9.0 Werbeanlagen

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

9.2 Warenautomaten sind in Vorgärten und an Einfriedungen unzulässig.

#### 10.0 Sonstiges

**□** 10.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

**□** 10.2 Nutzungsschablone

**○** 10.3 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

z.B. **±12,00** 10.4 Maßangabe in Meter

**~637,5** 10.5 Höhenlinien in Metern über NN

10.6 Die Abstandsflächen vor Außenwänden von Gebäuden sind nach Art. 6 BayBO zu bemessen.

### II. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

- vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- bestehende Grundstücksgrenze
- ✕** aufzuhebende Grundstücksgrenze
- vorgeschlagene Gebäude im Geltungsbereich
- DR** Oberflurhydrant

Erlaubnisfrei zu versickerndes, gesammeltes Niederschlagswasser ist in Versickerungsanlagen flächenhaft über eine geeignete, bewachsene Oberbodenschicht in das Grundwasser einzuleiten. Nähere Einzelheiten sind der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV - vom 1. Jan. 2000 zu entnehmen.

### III. Verfahrenshinweise

1. Der Stadtrat Landsberg am Lech hat in der Sitzung vom 22.10.2003 die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 03.02.2004 ortsüblich bekanntgemacht.
2. Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde durchgeführt.
3. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 22.11.2004 bis 22.12.2004 öffentlich ausgelegt.
4. Die Stadt Landsberg am Lech hat mit Beschluss des Stadtrates vom 27.04.2005 die Bebauungsplanänderung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Landsberg am Lech, den 09.11.2005

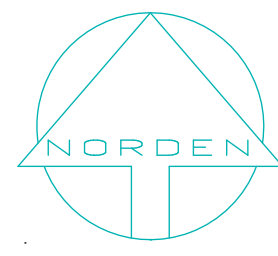
Lehmann  
Oberbürgermeister

5. Die Bebauungsplanänderung wird gemäß § 10 Abs. 3 BauGB, § 1 Abs. 2 Nr. 3 BekV und § 39 der Geschäftsordnung des Stadtrates im Landsberger Tagblatt der Ausgabe vom 11.11.2005 mit Hinweis auf § 44 Abs. 3 und § 215 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird zu jedermanns Einsicht in der Stadtverwaltung Landsberg am Lech bereitgehalten.


Landsberg am Lech, den 09.11.2005

Lehmann  
Oberbürgermeister





Maßstab 1 : 1000



Landsberg am Lech

## Bebauungsplan Bronner Weg Nord 1

aufgestellt	Stadtbauamt Landsberg am Lech	Katharinenstraße 1 86899 Landsberg am Lech
geändert	09.08.2004 Stenzel	bearbeitet 15.12.2003 Stenzel
geändert	Landsberg am Lech, den 09.08.2004	
Plannummer	4061 Ganzentmüller TOAR	