

Die 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 vom 11.09.1989 (GVBl. S. 585)
- Art. 91 der Bayer. Bauordnung in der Fassung vom 02.07.1982 (BayRS 2132-1-I)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132)
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhaltes (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I. S. 58)

unter teilweiser Änderung des Bebauungsplanes "an der Pössinger Straße" vom 07.12.76, ergänzt 12.04.78 diesen vom Stadtbauamt Landsberg a. Lech gefertigten Bebauungsplan "an der Pössinger Straße" 5. Änderung in der Fassung vom 26.05.93 als Satzung.

## I. PLANZEICHENERKLÄRUNG

### A) FESTSETZUNGEN:

#### I. Bebauung



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



Baugrenze



Abgrenzung des Maßes der Nutzung



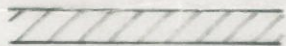
öffentliche  
Straßenverkehrsflächen mit Maßangabe



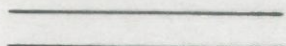
Straßenbegrenzungslinie



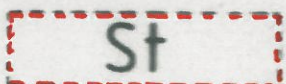
befahrbarer Wohnweg (verkehrsberuhigte  
Zone) öffentlich



öffentlicher Rad- und Gehweg



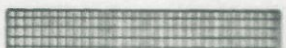
öffentlicher Gehweg



Flächen für Stellplätze

P

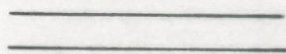
öffentliche Parkfläche



Straßenflasterung



öffentlicher Rad- und Gehweg



öffentlicher Gehweg



Flächen für Stellplätze

P

öffentliche Parkfläche



Straßenpflasterung



Flächen für Garagen



Flächen für Tiefgaragen

WA

Allgemeines Wohngebiet

z.B. II

Zahl der Vollgeschosse

SD / ZD

Satteldach/Zeldach

z.B. 33° - 36°

Dachneigung

0

offene Bauweise

g

geschlossene Bauweise

z.B. (0,80)

Geschoßflächenzahl (GFZ)

z.B. 0,4

Grundflächenzahl (GRZ)

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
GRZ	GFZ
Dachform	Dachneigung
Bauweise	

Angabenschema



Sichtdreieck



Oberflurhydrant



Einfahrtsbereich



Firstrichtung



Kinderspielplatz privat



Reihenhäuser

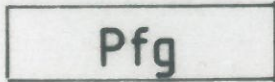


Schallschutzmaßnahmen

2. Grünordnung



öffentliche Grünfläche



private Grünfläche mit Pflanzgebot



Pflanzgebot für Bäume/Sträucher



Acer platanoides - Spitzahorn,  
Großbäume 1. Wuchsklasse über 15 m  
Höhe, St.U. 20/25 cm

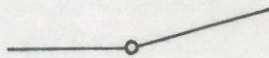


Tilia x intermedia - Holländische  
Linde, Großbäume 1. Wuchsklasse  
über 15 m Höhe, St.U. 20/25 cm



Acer campestre - Feldahorn,  
Großbäume 2. Wuchsklasse bis 15 m  
Höhe, St.U. 18/20 cm

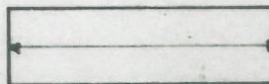
B) Hinweise



bestehende Grundstücksgrenzen



vorgeschlagene Grundstücksgrenzen



vorgeschlagene Gebäude



zu beseitigende Gebäude

II. SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 Art der baulichen Nutzung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgelegt.

§ 2 Maß der baulichen Nutzung

1. Die Maße im Angabenschema sind Höchstmaße und dürfen nicht überschritten werden.
2. Die Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die nicht Vollgeschosse sind, sind einschl. der zu ihnen gehörenden Treppenträume und aller Umfassungswände vollständig mitzurechnen (§ 20 3. Satz BauNVO).

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgelegt.

## § 2 Maß der baulichen Nutzung

1. Die Maße im Angabenschema sind Höchstmaße und dürfen nicht überschritten werden.
2. Die Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die nicht Vollgeschosse sind, sind einschl. der zu ihnen gehörenden Treppenträume und aller Umfassungswände vollständig mitzurechnen (§ 20 3. Satz BauNVO).

## § 3 Garagen, Stellplätze

1. Garagen dürfen nur innerhalb der mit "Ga" bezeichneten Flächen errichtet werden.
2. Tiefgaragen sind innerhalb der im "TG" bezeichneten Flächen zu errichten. Die Oberkante der Tiefgaragendecke muß mind. 80 cm unterhalb der Geländeoberfläche liegen. Notwendige Tiefgaragenrampen sind auch außerhalb der festgesetzten Bauräume möglich.
3. Stellplätze sind auf den in der Planzeichnung mit "St" bezeichneten Flächen anzulegen.

## § 4 Gebäudestellung

1. Die Oberkante des Fertigfußbodens über dem Kellergeschoß darf höchstens 20 cm über der natürlichen Geländeoberfläche liegen.
2. Die Höhenlage der natürlichen Geländeoberfläche darf außerhalb der überbauten Flächen nicht verändert werden. Art. 10 BayBO bleibt unberührt.
3. Die Abstandsflächen nach der Bayer. Bauordnung werden durch diesen Bebauungsplan nicht verändert.

## § 5 Gestaltung von Haupt- und Nebengebäuden

1. An- und Nebenbauten  
An- und Nebenbauten müssen in Gestaltung, Material und Farbgebung an die Hauptgebäude angepaßt werden.
2. Dächer
  - 2.1 Dächer sind mit einer beidseitig gleichen Dachneigung und in der Mitte liegendem First zu versehen.
  - 2.2 Garagen und Nebengebäude sind mit einer an das Hauptgebäude angepaßten Dachneigung auszuführen. Abweichungen sind mit einem Verringerungsmaß von max. 6° zulässig.
  - 2.3 Bei Hauptgebäuden darf der Dachüberstand an der Traufe max. 60 cm, am Ortgang max. 40 cm betragen. Bei freistehenden Garagen und Nebengebäuden sind an der Traufe max. 40 cm und am Ortgang max. 20 cm zulässig.
  - 2.4 Kniestöcke bei zwei- und mehrgeschossigen Gebäuden dürfen nicht höher als 15 cm sein. Als Kniestock gilt dabei das Maß von Oberkante Rohdecke des obersten Geschosses bis zum Schnittpunkt der Unterkante Sparren mit der Außenkante der Gebäudeumfassungsmauer.
  - 2.5 Die Dächer sind mit naturroten Ziegeln oder gleichwertigen aber gleichfarbigen anderen Materialien zu decken.
  - 2.6 Dachgauben dürfen zusammengerechnet ein Drittel der Dachlänge nicht überschreiten. Als Dachlänge gilt der Abstand der beiden Giebelwände des Hauptgebäudes, wobei Anbauten, Loggien usw. unberücksichtigt bleiben. Art. 45 Abs. 3 BayBO bleibt unberücksichtigt. Dacheinschnitte (negative Dachgauben) sind unzulässig.

3. Außenwände
  - 3.1 Außenwände sind als verputzte, gestrichene oder Holzverschaltete Flächen auszuführen. Auffallende und unruhige Putzstrukturen sind unzulässig.
  - 3.2 Ortsfremde Materialien, wie Fassadenverkleidungen aus Asbestzement, Metall, Kunststoff oder dergleichen sind unzulässig. Das gleiche gilt auch für Glasbausteine an Wänden, die von öffentlichen Verkehrsflächen aus sichtbar sind.
  - 3.3 Die Putzflächen sind hell zu streichen, die Holzflächen grau oder mittel- bis dunkelbraun, jedoch nicht schwarz. Alle Seiten eines Gebäudes sind grundsätzlich in der gleichen Farbe zu streichen.
4. Keller
 

Die Keller- und -lichtschächte der geplanten Wohngebäude sind wasserdicht auszuführen.

#### § 6 Freiflächengestaltung

1. Abgrabungen
 

Kellergeschosse dürfen nicht durch Abgrabungen freigelegt werden. Ebenso sind keine auffälligen Böschungen zulässig.
2. Einfriedungen
 

Es gilt die Einfriedungssatzung vom 03.08.1992.
3. Pergolen
 

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

Bauliche Anlagen, die nicht genehmigungspflichtig sind, dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden. Ausgenommen davon sind Gartenlauben und Pergolen. Diese dürfen bis zu einer Grundfläche von max. 10 qm und unter Einhaltung eines Mindestabstandes von 4 m zur Straßenbegrenzungslinie auch außerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden. Die bauordnungsrechtlichen Bestimmungen sind zu beachten.
5. Garageneinfahrten
 

Die Garageneinfahrten und -vorplätze, sowie Park- und Stellplätze sind als befestigte Vegetationsfläche (Schotterterrassen, Pflasterterrassen, Rasengittersteine) oder Verbundpflaster auszuführen.

#### § 7 Behälter für die Abfallbeseitigung

1. Die Abfallbehälter in der geschlossenen Bauweise sind grundsätzlich in den Gebäuden unterzubringen.
2. Bei den sonstigen Wohngebäuden sind die Abfallbehälter grundsätzlich in der Nähe der Straßenverkehrsfläche in Müllboxen unterzubringen, die gestalterisch in die Einfriedungen einzu beziehen sind.

#### § 8 Grünordnung

1. Zu pflanzende Bäume
 

Bis spätestens zur Bauvollendung bzw. Fertigstellung der Straßenraum- oder Platzgestaltungen sind die in der Planzeichnung aufgeführten und in der Planzeichenerklärung näher beschriebenen Bäume zu pflanzen. Die im Plan angegebenen Standorte können bis zu 3 m verschoben werden.
2. Je 300 qm Grundstücksfläche ist mindestens ein hochwüchsiger Laubbaum zu pflanzen. Als Heckenbepflanzung sind nur Laubgehölze erlaubt - Nadelgehölze wie Thuja, Eibe, Wacholder etc. dürfen hierfür nicht verwendet werden.

#### § 9 Sichtdreiecke

- Bis spätestens zur Bauvollendung bzw. Fertigstellung der Straßenraum- oder Platzgestaltungen sind die in der Planzeichnung aufgeführten und in der Planzeichenerklärung näher beschriebenen Bäume zu pflanzen. Die im Plan angegebenen Standorte können bis zu 3 m verschoben werden.
2. Je 300 qm Grundstücksfläche ist mindestens ein hochwüchsiger Laubbaum zu pflanzen. Als Heckenbepflanzung sind nur Laubgehölze erlaubt - Nadelgehölze wie Thuja, Eibe, Wacholder etc. dürfen hierfür nicht verwendet werden.

### § 9 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 hochstämmige Solitärbäume.

### § 10 Werbeanlagen

Für Werbeanlagen ist die Landsberger Außenwerbungssatzung in der jeweils gültigen Fassung hinsichtlich der Bestimmungen für reine Wohngebiete anzuwenden.

### § 11 Elektrizitäts- und Fernmeldeleitungen

Sämtliche Leitungen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind unterirdisch zu verlegen. Die Kabelverteilerschränke sind in den Baugrundstücken so anzuordnen, daß sie die Straßenbegrenzungslinie nicht überschreiten und sich nicht im Bereich von Sichtdreiecken befinden.

### § 12 Schallschutz

Im Bereich der durch das Planzeichen "Schallschutzmaßnahmen" gekennzeichneten Baugrenzen müssen die Außenwände und Dächer von Aufenthaltsräumen ein bewertetes Schalldämm-Maß von mindestens  $R_w = 40$  dB aufweisen. Die Fenster dieser Aufenthaltsräume müssen mind. die Schallschutzklasse 2 nach VDI 2719 erfüllen.

### III. VERFAHRENSHINWEISE

- 1 a) Der Stadtrat Landsberg a. Lech hat in der Sitzung vom 27.01.1993 die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluß wurde am 24.03.1993 ortsüblich bekanntgemacht.
- 1 b) Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung nach § 2 a Abs. 2 BBauG wurde durchgeführt.
- 1 c) Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 15. 06. 1993 bis 15. 07. 1993 öffentlich ausgestellt.

Landsberg a. Lech, den 20. 07. 1993



Roßle  
Oberbürgermeister



Landsberg a. Lech, den 30. 11. 1993

Oberbürgermeister  
Röbke

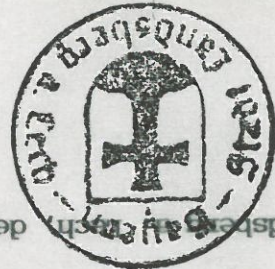
4. Der Bebauungsplan wurde gemäß § 12 BauGB, § 1 Abs. 1 BkV Art. 26 Abs. 2 GO und § 38 der Geschäftsordnung des Stadtrates im Landsberger Tagblatt der Ausgabe Nr. 276 vom 30. 11. 1993 mit dem Hinweis auf §§ 44 Abs. 3 und 215 BauGB ortstüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird zu jedermanns Einsicht in der Stadtverwaltung Landsberg a. Lech bereitgehalten.

Ltd. Regierungsdirektor  
Klaus Peter Schmitt

gez.

München, den 2. Dez. 1993

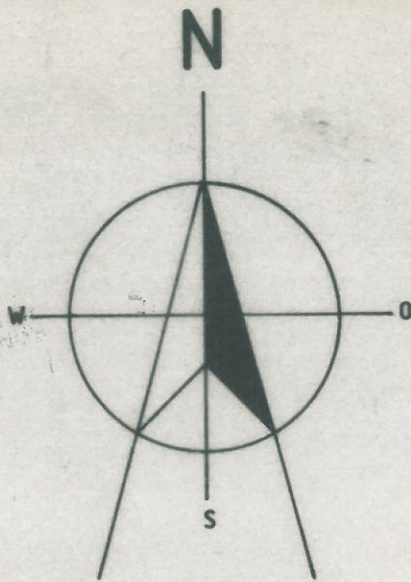
3. Die Regierung von Oberbayern hat mit Bescheid vom 26. 10. 1993 Az.: 220/2-4622-LL-16-10 (93) eine Verletzung von Rechtsvorschriften nach § 11 Abs. 3 BauGB nicht geltend gemacht.



Landsberg a. Lech, den 26. 07. 1993

Oberbürgermeister  
Röbke

2. Die Stadt Landsberg a. Lech hat mit Beschluss des Stadtrates vom 21. 07. 1993 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.



Stadt Landsberg am Lech  
 Eing. 07. März 1996  
 Nr. .... Anl. ....

5. Ausführung

STADT LANDSBERG AM LECH

BEBAUUNGSPLAN

An der Pössinger Straße

5. Änderung

M = 1 : 1000

STADTBAUAMT

gezeichnet:	ALLMANN
geprüft:	<i>Ga</i>
geändert:	26.03.93 All 26.05.93 All
berichtigt:	07.10.93 Gan

Landsberg am Lech, den 20. Oktober 1992

*Griessinger*  
 GRIESSINGER  
 Baudirektor