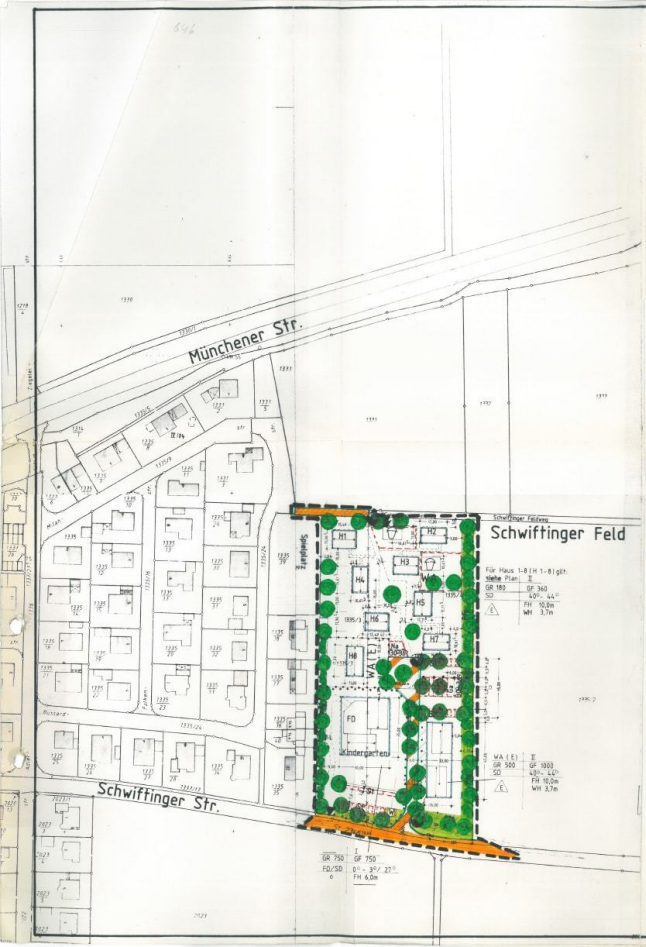

Bebauungsplan

Landsberg, Schwiftinger Feld 2

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)
- der Art. 91 der Bayer. Bauordnung (BayBO) v. 02.07.1982 (BayRS 213-1-I), zuletzt geändert am 28.12.1992 (GVBl. S. 780)
- 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 "Schwiftinger Feld 2"

I. PLANZEICHENERKLÄRUNG:

A) Festsetzungen

1. Abgrenzung

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung und (bzw) Maß der baulichen Nutzung
- Baugrenze
- Straßenverkehrsflächen und Grünstreifen mit Maßangabe in Meter (m)
  Zweckbestimmung: verkehrsberuhigter Bereich
- Öffentlicher Gehweg - Rad- für Land- und Forstwirtschaft
- Privatweg in Unterhalt der Anlieger
- Straßenbegrenzungslinie
- Grundstücksflächen ohne Einfriedung
- Ga / Na — Flächen für Garagen bzw. Nebenanlagen
- St — Fläche für Stellplätze
- WA — Allgemeines Wohngebiet
- Fläche für Gemeinbedarf
- z.B. II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- z.B. IFH 10,00m — Firsthöhe als Höchstmaß (s.a. auch II, 4.2 Nr. 3
- z.B. WH 3,70m — Wandhöhe als Höchstmaß (s.a. auch II, 4.2 Nr. 4
- SD — Satteldach
- FD — Flachdach
- z.B. 40°-43° — Dachneigung / Altgrad)
- A — nur Einzelhäuser zulässig
- o — offene Bauweise
- z.B. GR 180 — max. Grundflächen (qm) je Wohneinheit
- z.B. GF 360 — max. Geschoßfläche (qm) je Wohneinheit

Bezeichnung der Nutzungsart	Zahl der Vollgeschosse	Angaben
II	Zweigeschossig	
Ga/Na	Garage/Nebenanlage	
St	Stellplatz	

- Sichtdreieck
- Straßenverkehrsfläche

- Trafostation
- Überflurhydrant
- W — Standort für Wertstoffcontainer
- Firstrichtung
- Ausfahrt

2. Grünordnung

- PfG — private Grünfläche mit Pflanzgebot
- Kinderspielplatz (privat)
- zu pflanzende Bäume bzw. Sträucher (je 10 qm Pflanzfläche sind rund 6 Sträucher zu pflanzen)

Pflanzvorschlag Bäume:

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Birke
Fraxinus excelsior	Esche
Fagus silvatica	Rotbuche
Populus nigra	Pappel
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Quercus rubrum	Trauben-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia intermedia	Holl.Linde
Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus coccinea	Scharlachdorn
Salix caprea	Salweide
Alnus glutinosa	Erle
Prunus padus	Traubenkirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus aur.var.edulis	Mähr.Eberesche
Sorbus intermedia	Schwed.Mehlbeere
Tilia tomentosa	Silber

Pflanzvorschlag Sträucher

Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Hasel
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosen in Arten	Wildrosen
Salix daprenalea	Weide
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Wasserschneeball

Festsetzung der Baumarten

- Acer pseudoplatanus - Bergahorn, Großkrone
  1. Wuchshöhe über 25 m Höhe, St.U. 20/25 cm
- Tilia intermedia "Pallida" - Silberlinde, Großkrone
  1. Wuchshöhe über 25 m Höhe, St.U. 20/25 cm
- Prunus serrulata - Kirsche, Großkrone
  1. Wuchshöhe über 15 m Höhe, St.U. 20 -25 cm
- Sorbus aria - Mehlbeere, Großkrone 1. wuchshöhe St.U. 20-25 cm

PU Bäume/Str

- bestehende Grundstücksgrenzen
- vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
- vorgeschlagene Gebäude
- aufzuhebende Grundstücksgrenzen

II. SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 Art der baulichen Nutzung

1) Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt festgesetzt:
   a) der südwestliche Teil als Fläche für Gemeinbedarf (Kindergarten)
   b) der nördliche Teil als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO
   c) der südöstliche und mittlere Teil als Allgemeines Wohngebiet (WA,E)) nach § 4 BauNVO i.V. mit § 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB mit der Beschränkung, daß nur Einzelhäuser zulässig sind.
   Mehrfamilienhäuser sind unzulässig.
   Mehrfamilienhäuser sind unzulässig.
2) Zu Ausnahmen des § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

§ 2 Maß der baulichen Nutzung

1) Die Maße der Baugrundstücke sind höchstens zu bebauen und dürfen nicht überschritten werden.
2) Das Maß der baulichen Nutzung ist durch eine maximale Grund- und Geschoßfläche sowie durch die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse festgesetzt. Auf die Festsetzung der Grund- und Geschoßflächenzahl wird deshalb verzichtet.
3) GRZ
   Gebäude und Nebenanlagen dürfen die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen werden nach der Ermittlung der Grundflächen nicht angerechnet.
4) Sofern eine Wandhöhe festgesetzt ist, darf sie in Plan bezeichnete Maß nicht überschritten werden.
   Als Wandhöhe gilt das senkrecht gemessene Maß von Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses bis zum Schnittpunkt der Unterkante Sparren mit der Außenkante der Lagerholzauflagerkonstruktion.
5) Sofern eine Firsthöhe festgesetzt ist, darf dies in Plan bezeichnete Maß nicht überschritten werden.
   Das senkrecht gemessene Maß wird ermittelt von Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses bis zum obersten Firstpunkt des Firstdreiecks gemessen.

§ 3 Garagen, Stellplätze

Garagen bzw. Stellplätze dürfen nur innerhalb der mit "Ga" bzw. "St" gekennzeichneten Flächen errichtet bzw. angelegt werden.

§ 4 Dächer

1) Alle Gebäude auf einem Baugrundstück sind mit gleicher Dachneigung zu versehen, soweit in der Planzeichnung keine andere Festsetzung getroffen ist.
2) Abweichungen sind um bis zu max. 5° zulässig.
   Als Kniestock gilt dabei das Maß von Oberkante Rohdecke über dem Geschoß bis zum Schnittpunkt der Außenkante der Sparren mit der Außenkante der Gebäudeaußenwand. Für den Kindergarten ist ein max. Kniestock von 1,5 m zulässig.
3) Dachgauben dürfen zusammengerechnet ein Drittel der darunterliegenden Dachbreiten. Als Dachbreite sind bei einheitlich Gaiben max. 10,50 m (bzw. 2 Breite), bei Schleppgauben max. 80/120 m (bzw. 2 Breite) jeweils gemessen von Dachaustritt bis Traufkante, zulässig. Der seitliche Abstand darf untereinander nicht unter 2,50 m betragen. Der Abschleppung muß mindestens an das Maß 1/3 der Ortgangslänge unterhalb der Firstlinie beginnen. Analog gilt das für stehende Gauben.
4) Die Dächer sind mit naturroten Dachziegeln oder optisch gleichartigen oder gleichfarbigen anderen Materialien zu decken.
5) Dachgeschosse (negative Gaubenform) sind unzulässig.
6) Dachaufgänge dürfen an Giebeln max. 40 cm, an der Traufe max. 60 cm betragen. Bei Garagen vorhandenen nicht diese Maßangaben zu gewährleisten.

§ 5 Gebäude

1) Jedes Einzelhaus darf seine max. Abmessung (Breite x Länge) von 12 m x 20 m nicht überschreiten. Bei Verringerung der Abmessungen muß das Seitenverhältnis max. ca. 1 : 1,5 eingehalten werden.
2) Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens darf nicht höher als 20 cm über der Bezugslinien Gehwahlgrenzkante bzw. dem Straßenhochpunkt liegen (am Eingang maßgebend). Die Höhenlage der natürlichen Geländeoberfläche darf außerhalb der überbaubaren Flächen nicht geändert werden. Art. 10 BayBO bleibt unberührt.
3) Die Seitenhöhe darf max. 2,80 m betragen.
4) Drempel dürfen 1/2 der Außenwandhöhe nicht überschreiten.
5) Putzbau sind in sichtbaren Flächen **in weiß gestrichen oder in Naturfarbe auszuführen. Exotische Holzarten sind nicht zulässig.**
6) **Die längere Gebäudeseite muß parallel zur Fahrbahnführung verlaufen.**
7) Kamine dürfen verputzt sein, mit einer Blechverkleidung versehen werden.
8) Außenwände sind als verputzte, bestrichene oder holzverschalte Massivflächen auszuführen. Auffallende, grobkörnige Putz- und Betonstrukturen sind unzulässig.
   Grundsätzlich sind nur Baumaterialien und Bauteilfarben, Betonfertigplatten, Metall oder Kunststoff sind unzulässig. Sämtliche gilt für Glasbausteine an Wänden. Die zu öffentlichen Verkehrsflächen sind sichtbar sind. Die Putzflächen sind hell zu streichen, die Holzflächen in den sichtbaren Bauteilen (Dachfenster, Erker, Türen, Tore) in dunkelgrün.
   Alle Seiten eines Gebäudes sind soweit grundsätzlich mit der gleichen Farbe zu streichen.
9) 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) Garagenvorplätze
   Garagen und Stellplatzanlagen dürfen pro Grundstück max. 7,00 m breit sein.
3) Die Garagen- und Stellplatzvorplätze, Park- und Stellplätze sind als befestigte Vegetationsfläche (Schotterrasen, Pflastersteine, Rasengittersteine) und in durchlässigem Verbundpflaster auszuführen.
4) Einfriedung
   Es gilt die Einfriedungssatzung der Stadt Landsberg vom 22.07.1992.

§ 7 Nebenanlagen

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren bzw. mit "Ga" bzw. "Na" gekennzeichneten Flächen zulässig. Ausnahmen dürfen sind Gartenaufenthaltsräume mit einer Maximalfläche bis zu 10 qm Grundfläche. Diese sind auch außerhalb der vorbezeichneten Flächen zulässig.

§ 8 Behälter für Abfallbeseitigung

Die Abfallbehälter sind in der Nähe der Straßenverkehrsflächen in Mülltonnenunterstände, die gestalterisch in die Einfriedung einzubeziehen sind, ihren Raum geschaffen durch Klappflügeln. Müllhäuschen aus Holz oder verputztem Mauerwerk.

§ 9 Grünordnung

1) Die spätestens zur Bezugsfertigkeit bzw. Fertigstellung der Gebäude, der Straßenräume oder Platzgestaltungen, sind die in der Planzeichnung aufgeführten und in der Pflanzbeschreibung näher bezeichneten Bäume zu pflanzen. Die im Plan angegebenen Standorte können bis zu 3 m verschoben werden.
2) Die Bepflanzung in Geltungsbereich ist, sofern keine nähere Festlegung erfolgt, mit den unter I. A) 2. aufgeführten Bäumen durchzuführen.
3) Je 100 qm Grundstücksfläche ist mindestens ein hochstehender heimischer Laub- oder Obstbaum zu pflanzen und zu unterhalten. Als Heckenpflanzung sind nur Laubgehölze mit Ausnahme von Nadelgehölze wie Thuja, Eibe, Wacholder etc. dürfen hierfür nicht verwendet werden.
4) Böschungsbepflanzung
   Der Oberboden ist in eigenen Mieten, nicht über 1,20 m hoch, zu lagern. Der Oberbodenauftrag auf die Ranpflanzungsflächen mindestens 80 cm, für Strauchpflanzflächen 40 cm und für Rasenflächen mindestens 20 cm betragen.

§ 10 Sichtdreiecke

Im Bereich der Sichtdreiecke darf die Höhe der Einfriedungen und der Bepflanzungen die Straßenoberkante der Staatsstraßenfahrbahn an nicht mehr als 0,8 m übersteigen. Ebenso darf in den angrenzungen oder anzeigerreise Kanten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Ausgenommen sind Solitärbäume mit einem Astansatz über 2,50 m, sofern ein ausreichender Durchblick gewährleistet ist.

§ 11 Werbeanlagen

1) Für Werbeanlagen ist die Landesbauordnungsanpassung in der soweit gültigen Fassung hinsichtlich der Bestimmungen für **reine Wohngebiete anzuwenden.**
2) Warnmarkierungen 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.

III. VERFAHRENSVERMERKE

1 a) Der Stadtrat Landsberg a.Lech hat in seiner Sitzung vom **27. 10. 1993** die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde **am 29. 10. 1993** 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 vom **27. 01. 1994** bis **28. 02. 1994** öffentlich ausgelegt.

Landsberg a.Lech, den 22. 03. 1994

Hügle
Oberbürgermeister

2) Die Stadt Landsberg a.Lech hat mit Beschluß des Stadtrates vom **23. 03. 1994** den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Landsberg a.Lech, den 25. 03. 1994

Hügle
Oberbürgermeister

3) Die Regierung von Oberbayern hat mit Bescheid vom **07. Juni 1994** seine Vorlage nach § 11 BauGB nicht geltend gemacht.

München, den **26. Sep. 1994**

Im
Klaus-Peter-Schmitt
Ltd. Regierungsdirektor

4) Der Bebauungsplan wurde gemäß § 12 BauGB, § 1 Abs. 2 Nr. 3 BekV und § 38 der Geschäftsordnung des Stadtrates in Landsberg/Lech/Amt der Ausgabe vom **1. 6. 1994** Nr. **42** 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 **1 6. AUG. 1994**

Hügle
Oberbürgermeister

1:1000

N

5. Ausfertigung

STADT LANDSBERG AM LECH

BEBAUUNGSPLAN

Schwiftinger Feld 2

M = 1 : 1000

STADTBAUAMT

gezeichnet:	Ackmann	Landsberg am Lech, den 03. November 1993
geprüft:	Gerstmeier	
geändert:	9.01% AU	

Sandmüller
Techn. Assistent