

Die Stadt Landsberg a. Lech erläßt aufgrund

- der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert am 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.01.1993 (GVBl. S. 65), zuletzt geändert am 27.12.1996 (GVBl. S. 540)
- des Art. 98 der Bayer. Bauordnung i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.04.1994 (GVBl. I S. 251)
- 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 (PlanV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58/1991)

diesen vom Stadtbauamt Landsberg a. Lech aufgestellten Bebauungsplan

Dr.-Baur-Straße

für die Grundstücke FL.Nrn. 1983/7, 2008/4 und 2008/12 der Gemarkung Landsberg 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 2.1 Zahl der Vollgeschosse zwingend
- z.B. III (10) 2.2 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß - Die Klammerangabe ist als Hinweis zu werten, daß durch die Festsetzung einer max. Wandhöhe und Firsthöhe das oberste Vollgeschöß im Dachgeschöß zu liegen kommt.
- z.B. 0,30 2.3 Grundflächenzahl (GRZ) 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. 0,60 2.4 Geschosflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß
- z.B. WH 6,10m 2.5 Wandhöhe im Sinne dieses Bebauungsplanes als Höchstmaß in Meter (m)
Als Wandhöhe gilt das senkrecht ermittelte Maß von Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschößes bis zum Schnittpunkt der Unterkante Sparren mit der Außenkante der Gebäudeumfassungsmauer.



z.B. FH11,30m 2.7 Firsthöhe als Höchstmaß in Meter (m)
Als Firsthöhe gilt das senkrecht ermittelte Maß von Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschößes bis zum obersten Firstpunkt des Firstziegels.

3.0 Bauweise und Baugrenzen

- RH/D 3.1 nur Reihen- bzw. Doppelhäuser zulässig
- o 3.2 offene Bauweise
- 3.3 Baugrenze - Nicht genehmigungspflichtige bauliche Anlagen dürfen auch nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden.
- 3.4 Ausnahmen
- 3.4.1 Die südliche Baugrenze darf im Bereich der Reihen- und Doppelhäuser mit den Balkonen bis zu einer Tiefe von max. 1,50 m überschritten werden.
- 3.4.2 Gartengerätehäuschen und Gartenlauben bis zu einer Nutzfläche von insgesamt 6 qm je Grundstück sowie Terrassen und Einfriedungen sind von der Festsetzung nach Ziffer 3.3 ausgenommen.

4.0 Verkehrsflächen

- 4.1 öffentliche Straßenverkehrsflächen
- 4.2 Straßenbegrenzungslinie
- z.B. 4.3 befahrbarer öffentlicher Wohnweg (verkehrsberuhigter Bereich) mit Längsparkstand und Maßangabe in Meter(m)
- 4.4 privater Gehweg
- 4.5 öffentliche Parkfläche
- 4.6 Sichtdreieck - Sichtbehinderungen mit einer Höhe von mehr als 80 cm sind unzulässig. Eine Ausnahme bilden einzelne hochstämmige Bäume.

5.0 Versorgungsanlagen

- OH Oberflurhydrant

6.0 Grünflächen

- 6.1 Grünflächen öffentlich
- 6.2 Umgrenzung von Flächen für privaten Kinderspielplatz
- 6.3 Anpflanzen: Bäume - 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.
- 6.4 Die Garageneinfahrten, Park- und Stellplätze sind als befestigte Vegetationsflächen (Schotterrasen, Rasengittersteine, Pflasterrasen) oder in durchlässigem Verbundpflaster auszuführen.
- 6.5 Kellergeschosse dürfen nicht durch Abgrabungen freigelegt werden. Ebenso sind grundsätzlich keine Anböschungen zulässig.
- 6.6 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.
- Hinweis: Sichtschutzzäune und Terrassentrennwände zwischen Doppelhäusern und Reihenhäusern dürfen gemäß Art.63 Abs.1, Nr. 6c BayBO 1998 bis zu einer Höhe von 2m und einer Tiefe von 4m genehmigungsfrei errichtet werden.*
- 6.7 Die Höhenlage der natürlichen Geländeoberfläche darf außerhalb der überbaubaren Flächen nicht geändert werden. Art. 10 BayBO bleibt unberührt.

7.0 Garagen und Stellplätze

- Ga/St/TG 7.1 Umgrenzung von Flächen für Garagen, Tiefgaragen und Stellplätze
Diese baulichen Anlagen dürfen nur innerhalb der im Plan gekennzeichneten Flächen errichtet werden. Ausgenommen davon sind die nach den Stellplatzrichtlinien (sh. Ziff. 7.2) zulässigen Stellplätze in den Stauräumen der Garagen.
- 7.2 Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze bestimmt sich nach den Stellplatzrichtlinien der Stadt Landsberg a. Lech in der jeweils gültigen Fassung.

8.0 Gebäude

- 8.1 Die Oberkante des Erdgeschößfußbodens darf nicht höher als 20 cm über dem äußeren Fahrbahnrand der öffentlichen Verkehrsfläche liegen (dem Eingang zugeordnet).
- 8.2 Die Geschosshöhe darf 2,80 m nicht überschreiten.
- 8.4 Erker sind nicht zulässig.
- 8.4 Die Länge der Balkone darf bei den Reihen- und Doppelhäusern nicht mehr als 75 v. H. und bei den Gebäuden in der offenen Bauweise nicht mehr als 50 v. H. der jeweiligen Wandbreite bzw. -länge betragen.
- 8.4 Ein Zwerchgiebel (Wiederkehr) darf höchstens 40 v.H. der jeweiligen Wandlänge - einzeln jedoch nicht mehr als 6,00 m - betragen.

9.0 Dächer

- SD 9.1 symmetrische Satteldächer
- z.B.35-38° 9.2 Dachneigung in Allgrad
- 9.3 Firststrichtung
- 9.4 Kniestücke sind nur bis zu einer Höhe von max. 30 cm zulässig. Als Kniestock gilt das Maß von Oberkante Rohdecke des obersten Geschosßes bis zum Schnittpunkt der UK-Sparren mit der Außenkante der Gebäudeumfassungsmauer.
- 9.5 Dachgauben dürfen zusammengerechnet ein Drittel der Dachlänge nicht überschreiten. Die Gaube darf einzeln nicht breiter als 1,30 m ausgeführt werden. Gauben sind mit einem Satteldach zu erstellen. Vom Ortsgang ist ein Mindestabstand von 1,50 m einzuhalten.
- 9.6 Dachvorsprünge dürfen am Ortsgang max. 40 cm und an der Traufe max. 60 cm betragen.
- 9.7 Die Dächer sind mit naturrotten Dachziegeln oder optisch gleichartigen aber gleichfarbigen anderen Materialien zu decken.
- 9.8 Die Garagen sind ebenfalls mit Satteldächern auszuführen. Die Dachneigung muß einheitlich 28 ° betragen.

10.0 Werbeanlagen

- 10.1 Für Werbeanlagen ist die Satzung der Stadt Landsberg a. Lech über Außenwerbung in der jeweils gültigen Fassung hinsichtlich der Bestimmungen für Wohngebiete anzuwenden.
- 10.2 Warenautomaten sind in Vorgärten und an Einfriedungen unzulässig.

11.0 Elektrizitäts- und Fernmeldeleitungen

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

12.0 Bodenaushub und Verwendung von Bauschutt

- 12.1 Bei Bodenaushubmaßnahmen ist eine qualifizierte Aushubüberwachung nach sensorischen Kriterien wie Geruch, Färbung, Feuchte und Konsistenz durchzuführen. Sollten sensorische Auffälligkeiten festgestellt werden, so sind diese in Abstimmung mit dem Landratsamt Landsberg a. Lech gemäß den einschlägigen Regelwerken der LAGA (11) zu beproben und auf Schadstoffe zu untersuchen. Name, Adresse und Telefonnummer des mit der Aushubüberwachung beauftragten Sachverständigen sind dem Landratsamt Landsberg a. Lech 1 Woche vor Baubeginn mitzuteilen.
- 12.2 Die Verwertung von beim Rückbau der BayWa-Gebäuden angefallenem, gebrochenem mineralischem Bauschutt, ist nur bei nachweislicher Eignung des Materials mit einer Obergrenze bis zur Bauklasse Z 0 nach LAGA-Merkblatt zulässig. Hierzu sind dem Landratsamt Landsberg a. Lech geeignete Nachweise entsprechend den Forderungen des einschlägigen LAGA-Merkblattes (1) vorab vorzulegen.
- 12.3 Sämtliche Verwertungsmaßnahmen von Bodenaushub und Bauschutt innerhalb des Geltungsbereiches sind gemäß den Vorgaben des einschlägigen LAGA-Merkblattes (1) zu dokumentieren. Die Dokumentation ist dem Landratsamt Landsberg a. Lech vorzulegen. Hinsichtlich der Bewertung gilt die Festsetzung unter Ziffer 12.2.
- 12.4 Im Bereich der zukünftigen Garten- und Spielplatznutzung ist unbelasteter Oberboden in einer Mächtigkeit von mindestens 0,50 m aufzubringen.

13.0 sonstiges

- 13.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
- 13.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Zahl der Vollgeschosse
GRZ GFZ
Bauweise Dachform u. -neigung
Wandhöhe Firsthöhe Kniestock
- z.B. +12,00 + 13.4 Maßangabe in Meter

II. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

- vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- bestehende Grundstücksgrenze
- aufzuhebende Grundstücksgrenze
- vorgeschlagene Gebäude
- 20-kV-Kabel

III. Verfahrenshinweise

- 1.1 Der Stadtrat Landsberg a. Lech hat in der Sitzung vom 26.11.1997 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß wurde am 24.12.1997 ortsüblich bekanntgemacht.
- 1.2 Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde durchgeführt.
- 1.3 Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 31.03.1998 bis 30.04.1998 öffentlich ausgeteilt.
- 1.4 Die Stadt Landsberg a. Lech hat mit Beschuß des Stadtrates vom 29.04.1998 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB a.F. als Satzung beschlossen.
- Landsberg a. Lech, den 04.05.1998

Rößle
Oberbürgermeister

3. Die Regierung von Oberbayern hat mit RS vom 07.07.1998 Az.220/2-4622-LL-16-5(98) eine Verletzung von Rechtsvorschriften nach § 233 Abs. 1 BauGB n.F. in Verbindung mit § 11 Abs. 3 BauGB a.F. nicht geltend gemacht.
- München, den

Klaus-Peter Schmitt
Abteilungsleiter

3. Der Bebauungsplan wurde gemäß § 12 BauGB a.F., § 1 Abs. 2 Nr. 3 BkV und § 39 der Geschäftsordnung des Stadtrates im Landsberger Tagblatt der Ausgabe vom 30.07.1998 mit Hinweis auf § 44 Abs. 3 und § 215 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird zu jedermanns Einsicht in der Stadtverwaltung Landsberg a. Lech bereitgehalten.

Landsberg a. Lech, den 31.07.1998

Rößle
Oberbürgermeister



BEBAUUNGSPLAN M. 1:1000		
Dr.-Baur-Straße		
NORDEN		
aufgestellt	Stadtbauamt Landsberg a. Lech	Katharinenstraße 1 86899 Landsberg a. Lech
geändert	19.03.1998 Gan	gezeichnet 09.12.1997 Gan
geändert		geprüft
geändert		Landsberg a. Lech, den 16.12.1997
Plannummer	1 2 3 0	Grieffinger Baudirektor