

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 erstellten Bebauungsplan

PFLETSCHBRÄUWIESE

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

I. Festsetzung durch Planzeichen und Text

1.0 Art der baulichen Nutzung



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



Mischgebiet nach § 6 BauNVO - Die Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.
Abs. 2 Punkt 6.7.8 der BauNVO sind ebenfalls nicht zulässig.

2.0 Maß der baulichen Nutzung

z.B. (II)

2.1 Zahl der Vollgeschosse zwingend

z.B. 0,30

2.2 Geschosßflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß

z.B. (0,60)

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.

2.3 Grundflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß

2.4 Die Geschosßhöhe darf 2.80 m nicht überschreiten.

3.0 Bauweise und Baugrenzen

E/D

3.1 nur Einzel- bzw. Doppelhäuser zulässig

E

3.2 nur Einzelhäuser zulässig

RH

3.3 nur Reihenhäuser zulässig

3.4 Baugrenze

- 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 m² sowie privat genutzte Gewächshäuser bis zu einer Nutzfläche von max. 10 m² 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 öffentliche Straßenverkehrsflächen



4.2 Straßenbegrenzungslinie



4.3 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (Privatstraße bzw. -weg)



4.4 Einfahrt

5.0 Grünflächen und Freiflächengestaltung



5.1 zu pflanzende hochstämmige Laubbäume

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

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

5.4 Kellergeschosse dürfen nicht durch Abgrabungen freigelegt werden. Ebenso sind grundsätzlich keine Anböschungen zulässig.

5.5 Für die Einrichtung von Einfriedungen gilt die Einfriedungssatzung der Stadt Landsberg am 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.

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



- 5.7 Sonstige Grünflächen

6.0 Garagen und Stellplätze



- 6.1 Umgrenzung der Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze; Diese baulichen Anlagen dürfen nur innerhalb der im Plan gekennzeichneten Flächen und innerhalb der mit der Baugrenzen 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), sowie nicht andere Festsetzungen getroffen sind.
- 7.2 Erker sind nicht zulässig.
- 7.3 Die Länge der Balkone darf nicht mehr als 50 v.H. der jeweiligen Wandbreite bzw. -länge betragen.
- 7.4 Die Einzel und Doppelhäuser sind länger als breit auszuführen. Die längere Gebäudeseite muß parallel zur Firstrichtung verlaufen, soweit nicht anders vermasst.
Die Gebäudebreite beträgt max. 12m an der Giebelseite.
- 7.5 Abstandsflächen sind nach Art. 6 BayBO einzuhalten.

8.0 Dächer



- 8.1 Satteldach
- 8.1.1 symmetrische Satteldächer
- 8.1.2 Dachneigung in Altgrad als Mindest- und Höchstmaß;
- 8.1.3 Firstrichtung zwingend;
- 8.1.4 Kniestöcke sind nur bis zu einer Höhe von max. 20 cm zulässig. Als Kniestock gilt das Maß von Oberkante Rohdecke des obersten Geschosses bis zum Schnittpunkt der UK-Sparren mit der Außenkante der Gebäudeumfassungsmauer.
- 8.1.5 Dachvorsprünge dürfen am Ortgang max. 40 cm und an der Traufe max. 60 cm betragen.

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

8.1.7 Garagen und Carports sind mit einem Satteldach mit einer an das Wohngebäude angepassten Dachneigung bzw. mit einem extensiv begrünten Flachdach zu erstellen.

8.2 Pultdach

PD
z.B. 7-10°



8.2.1 Pultdach

8.2.2 Dachneigung in Altgrad als Mindest- und Höchstmaß;

8.2.3 Firstrichtung zwingend; (Steigrichtung des Pultdachs)

8.2.4 Wandhöhe sind nur bis zu einer Höhe von max. 5.70 m zulässig. Als Wandhöhe gilt das Maß von Oberkante Rohdecke EG des obersten Geschosses bis zum Schnittpunkt der UK-Sparren mit der Außenkante der Gebäudeumfassungsmauer.

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

8.2.6 Die Dächer sind mit einer Blecheindeckung zu versehen

8.2.7 Garagen und Carports sind mit einem Pultdach mit einer an das Wohngebäude angepassten Dachneigung bzw. mit einem externen 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.

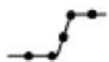
10.0 Bestehende bauliche Anlagen

Für bestehende bauaufsichtlich genehmigte bauliche Anlagen (Gebäude, Garagen, Einfahrten, Einfriedungen etc.) besteht Bestandsschutz. Bei Änderungen bzw. Erneuerung der Anlage sind die Vorschriften dieser Satzung zu beachten.

11.0 sonstiges




11.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes



11.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
GRZ	GFZ
Bauweise	Dachform u. -neigung

11.3 Nutzungsschablone

z.B. 

11.4 Maßangabe in Meter

II. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen



vorgeschlagene Grundstücksgrenze



bestehende Grundstücksgrenze



aufzuhebende Grundstücksgrenze



vorgeschlagene Gebäude im Geltungsbereich



vorhandene Nebengebäude im Geltungsbereich



vorhandene Wohngebäude im Geltungsbereich mit Hausnummern



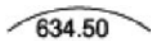
abzubrechende Gebäude im Geltungsbereich

634.023

bestehenden Höhenkoten über 0.00

< OK RD
365.42 >

festgelegte OK Rohdecke

 634.50

Höhenlinien und Höhenangaben

2246/1

Flurnummern

III. Verfahrenshinweise

1. Der Stadtrat Landsberg a. Lech hat in der Sitzung vom 26.09.2001 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß wurde am 29.04.2002 ortsüblich bekanntgemacht.
2. Die Beteiligung der Bürger an de Bauleitplanung nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde durchgeführt.
3. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 05.08.2002 bis 04.09.2002 öffentlich ausgelegt.
4. Die Stadt Landsberg am Lech hat mit Beschluss des Stadtrates vom den 18.09.2002 Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Landsberg a. Lech, den 19.02.2003



Lehmann
Oberbürgermeister

4. Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BauGB, § 1 Abs. 2 Nr. 3 BekV § 39 der Geschäftsordnung des Stadtrates im Landsberger Tagblatt der Ausgabe vom 21.02.2003 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 19.02.2003



Lehmann
Oberbürgermeister