



Die Stadt Landsberg am Lech erläßt auf Grund der §§ 9 und 10 des Bundesbaugesetzes, des Art. 2) der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern, des Art. 107 der Bayer. Verfassung, der Verordnung über Festsetzungen im Bebauungsplan vom 22.6.1961 (GVBl. S. 561) den Bebauungsplan für das Gebiet Landsberg RÖMERAU als Satzung.

Der Plan für die Baulinienfestsetzungen Landsberg am Lech "Westliches Baugebiet Teil I", festgesetzt mit RM vom 31.3.1953 Nr. IV/5 13354/4 wird in Geltungsbereich des Bebauungsplans "RÖMERAU" aufgehoben.

I. PLANZEICHENERKLÄRUNGEN

- A) Festsetzungen**
- 1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
 - 2. Bauzone
 - 3. Straßenbegrenzung, Verkehrsflächenbereich
 - 4. Grenze unterschiedlicher Nutzung
 - 5. Flächen für Tiefgarage
 - 6. Gemeinschaftsteilplätze
 - 7. Garagen in den Untergeschoßen der Hauptstrasse aus
 - 8. Allgemeines Wohngebiet
 - 9. Mischgebiet
 - 10. Gewerbliche Flächen
 - 11. Vollgesch. Dachausbau zulässig
 - 12. Zahl der Vollgesch. als Höchstgrenze
 - 13. Vollgesch. von Schoberstrasse gerechnet
 - 14. Zahl der Vollgesch. zwingend
 - 15. Geschosshöhe
 - 16. Terrassengesch. (mind. 2/3 der Gesch. Höhe zurückspringend)
 - 17. Flachdach
 - 18. Dachneigung
 - 19. nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - 20. Grünflächen
 - 21. Kinderspielfeld
 - 22. Kinderspielfeld privat
 - 23. nur Gebäude für Kinderspielplätze und Gemeinschaftsräume zulässig
 - 24. Flächen mit Zwang zur gärtnerischen Gestaltung (flächenhafte Anpflanzung)
 - 25. Pflanzgebiet für Bäume
 - 26. Trafostation
 - 27. Flächen für Abfallbehälter
 - 28. Sichtfreiheit, Bepflanzung auf 1,0 m Höhe beschränkt
 - 29. Firstrichtung
- B) Hinweise**
- Private Erschließungswege
 - Öffentliche Parkflächen
 - Bestehende Grundstücksgrenzen
 - Geplante Grundstücksgrenzen
 - Flurstücksnummern
 - Vorhandene Wohn- und Wohngebäude
 - Abzubrechende Gebäude
 - Vorschlag zur Stützerung von Gebäuden
 - Höhenlinie
 - Straßenquerschnitt mit Maßangabe und Straßenbegrenzungslinie
 - Traufhöhe

Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung wird durch den Bebauungsplan Landsberg "Nutzungsbezeichnung Altstadt und Zufahrtbereich", rechtsprechendlich festg. ist, wie folgt eingeschränkt:

a) Vergnügungstätten, Spielhallen oder ähnliche Unternehmungen, die ausschließlich oder überwiegend der Aufstellung von Spielgeräten mit oder ohne Gewinnziel dienen sowie

b) Verkauf-, Vorfahr- oder Gesellschaftsclubs, deren ausschließlicher oder überwiegender Zweck auf den Verkauf von Aktien, auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist.

II. SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung
1. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans wird als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauVO, als Mischgebiet gemäß § 6 BauVO und als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauVO festgesetzt.
2. Ausnahme der Bauzonen sind auch nicht genehmigungspflichtige Bauzonen unzulässig.
2. Maß der baulichen Nutzung
- Die Höchstwerte des § 17, Abs. 1 BauVO dürfen nicht überschritten werden.
3. Garagen, Stellplätze
1. Die Garagen und Stellplätze für die ein- und zweigeschossigen Einfamilienhäuser in offener und geschlossener Bauweise dürfen nur innerhalb der überbauten Flächen oder auf den in der Planzeichnung hierfür festgesetzten Flächen errichtet werden.
2. Die Garagen für die III- und mehrgeschossigen Gebäude sind zu errichten. Diese sind entweder unterhalb der überbauten Flächen oder an der Strassenabgewandten Seite der Gebäude zu errichten. Die Tiefgaragen dürfen unter den mit Geh- und Fahrtracuten zu belastenden Flächen liegen.
- Die Oberkante der Decke über den Tiefgaragen muß mind. 80 cm unter der natürlichen Geländeoberfläche liegen.
4. Dächer
1. Dachneigung: Gebäude I: max. 21 - 28° - 40 - 45° Gebäude II: max. 21°
- Bei geneigten Dächern sind Kniestöcke nicht erlaubt. Dachausbau ist zulässig.
2. Garagen, welche an einer seitlichen Grundstücksgrenze anzuordnen sind, sind in Dachform und Material einheitlich zu gestalten.
5. Höhenlage der Gebäude
1. Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf nicht höher als 70 cm über der natürlichen Geländeoberfläche liegen.
2. Abgrabungen sind nicht zulässig.
6. Äußere Gestaltung der Gebäude
- Innerhalb einer überbauten Fläche sind die Gebäude in Material und Farbe einheitlich zu gestalten.
7. Einfriedlungen
1. Die Grundstücke sind mit Holzzaun oder Maschendraht mit sichtbewachsenen Hecken hinterseits einzufrieden. Die Zäune dürfen nicht höher als 1,20 m sein.
2. Pergolen aus Holz sind zulässig, dürfen jedoch nicht überdeckt werden.
3. Bei III- und mehrgeschossigen Gebäuden dürfen Vorgärten nicht eingefriedet werden.
8. Behälter für die Abfallbeseitigung
1. Die Abfallbehälter sind bei den III- und mehrgeschossigen Gebäuden wie im Bebauungsplan festgesetzt, anzubringen.
2. Bei den freistehenden Einfamilienhäusern, bzw. Doppelhäusern sind die Abfallbehälter in Höhe der Strassenverkehrsfläche in Müllboxen unterzubringen, die optisch in die Einfriedlungen einzuweisen sind.
9. Pflanzgebiet
- Die in der Planzeichnung dargestellten Bepflanzung sind spätestens während der nach Fertigstellung der Gebäude folgenden Pflanzperiode zu errichten.
10. Sichtdreiecke
- Innerhalb der in der Planzeichnung dargestellten Sichtdreiecke sind Sichtbehinderungen mit einer Höhe von mehr als 100 cm über Oberkante Strasseniveau unzulässig. Eine Ausnahme bilden hochstämmige Bäume.
11. Werbeanlagen
- Für Werbeanlagen ist die Landsberger Außenwerbordnung in der jeweils gültigen Fassung hinsichtlich der Bestimmungen für reine Wohngebiete anzuwenden.
12. Elektricitäts- und Fernmeldelösungen
- Stellhalterungen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans sind unterirdisch zu verlegen.
13. Antennenanlagen
- Bei Mehrfamilienhäusern und den Doppelhäusern sind nur Gemeinschaftsantennen zulässig.
14. Schallschutz-Mischgebiet
1. **Bebauung: Mischgebiet-Bebauungszone**
Gewerbe- und Bürofischen oder Laubengängehäuser mit Wohnungen an den strassenabgewandten Gebäudeseiten.
2. **Bebauung an Mischgebiet**
An der Nordost-Seite des Baukörpers: Gewerbe oder Bürofischen, An der strassenabgewandten Gebäudeseite: Wohnungen.

3. Bebauung an Breslauerstrasse-Galgenweg

Baukörper an der Breslauerstrasse: Gewerbe- und Bürofischen, An der von der Breslauerstrasse abgewandten Gebäudeseite: Wohnungen.

Fenster zu Wohnräumen, welche weniger als 40 m von der Strassenmitte der Breslauerstrasse entfernt sind und nicht an der strassenabgewandten Seite liegen, müssen der Schallschutzklasse 2 entsprechen.

III. VERFAHRENSHINWEISE

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde mit Begründung gemäß § 2, Abs. 6 BauVO vom 13.10.1977 bis 15.11.1977 öffentlich ausgestellt.

Landsberg am Lech, den 6.2.1978
Oberbürgermeister *Klaus*

Die Stadt Landsberg am Lech hat mit Beschluß des Stadtrates vom 11. FEB. 1981 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauVO als Satzung beschlossen.

Landsberg am Lech, den 21. FEB. 1981
Oberbürgermeister *Klaus*

Die Regierung von Oberbayern hat den Bebauungsplan mit RS vom 21. FEB. 1981 - Az. 2111-109/11-1981 gemäß § 11 BauVO genehmigt.

München, den 9.7.1981
W. In. Hauer
Willingen/Lech
Stiegel

Die Genehmigung des Bebauungsplans wurde gemäß § 13 BauVO, § 1 Abs. 2 Nr. 3 BauVO und § 14 der Gemeindeordnung des Staates in Landsberg Tagblatt der Ausgabe vom 11. JUNI 1981 Nr. 113 mit Hinweis auf § 44 c und § 155 a BauVO ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich. Der Bebauungsplan mit Begründung wird zu jedermanns Einsicht in der Stadtverwaltung Landsberg bereitgehalten.

Landsberg a. Lech, den 18. JUNI 1981
Klaus
Landsberger
Oberbürgermeister

**LANDSBERG A. LECH
BEBAUUNGSPLAN „RÖMERAU“
M. 1:1000**

LANDSBERG A. LECH 14.9.1976 - 24.02.1981 5h
GEAND. 13.9.1977
WB - LANDSBERG
ARCH. PACHENBERG
Stellwagen
Nr. 2060