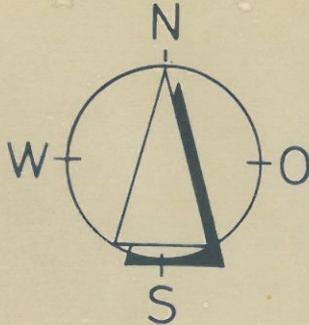


2070

ÜBERSICHTSLAGEPLAN

M = 1:25 000



M=1:1000

# LANDSBERG AM LECH BEBAUUNGSPLAN RÖMERAUTERRASSE 2

STADTBAUAMT

LANDSBERG, DEN 27.09.1982

GEÄNDERT 23.11.1982 / ZWI  
 19.01.1983 / ZWI  
 18.05.1983 Ge.

*Handwritten signature*  
**GRIESSINGER**  
 BAUDIREKTOR

GEZEICHNET: ZWIKIRSCH

2070

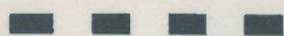
Die Stadt Landsberg a. Lech erläßt aufgrund

- §§ 9 und 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Fassung vom 18.8.1976, zuletzt geändert am 6.7.1979
- Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der Fassung vom 31.5.1978, zuletzt geändert am 7.9.82
- Art. 91 der Bayer. Bauordnung in der Fassung vom 2.7.82
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.9.1977
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhaltes (PlanzV) vom 30.7.81

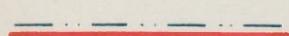
diesen vom Stadtbauamt Landsberg a. Lech gefertigten Bebauungsplan "Römerauterrasse 2" in der Fassung vom 18.05.1983 als Satzung.

## I. PLANZEICHENERKLÄRUNG

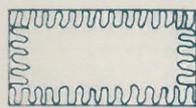
### a) FESTSETZUNGEN

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

 Baugrenze

 Baulinie

 Straßenbegrenzungslinie

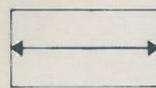
 Schutzgebiet für Grundwassergewinnung (engere Schutzzone)

Ga Garage

WR reines Wohngebiet

II 1 DG E + DG 38° - 42° Dachneigung

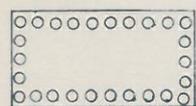
SD Satteldach

 Hauptfirstrichtung

 öffentliche Grünfläche

 Pflanzgebot für Bäume

 Pflanzgebot für Sträucher

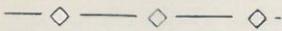
 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Pflanzgebot)

 Sichtdreieck

 Leitungen oberirdisch (§ 9 Abs.1 Nr. 21 BBauG)



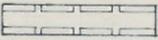
Leitungen oberirdisch (§9 Abs.1 Nr. 21 BBauG)



Leitungen unterirdisch (§9 Abs.1 Nr.21 BBauG)

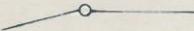


Trafostation

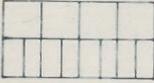


Mit Geh-Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche (§9 Abs 1 Nr. 21 BBauG)

b) HINWEISE



bestehende Grundstücksgrenzen



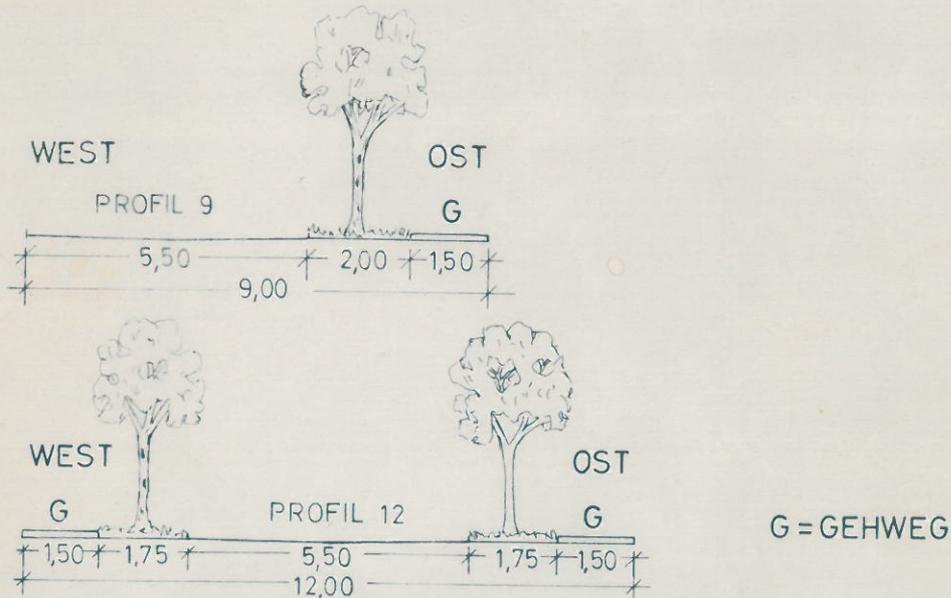
vorgeschlagene Gebäude



vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

Wohnstraße

Regelquerschnitte mit Maßangabe M = 1:150



II. SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 Art der baulichen Nutzung

Der gesamte räumliche Geltungsbereich wird als reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO festgesetzt. Auf den Grundstücken sind nur Einfamilienhäuser mit höchstens zwei Wohnungen zulässig.

§ 2 1. Maß der baulichen Nutzung

Als max. GFZ wird festgesetzt: 0,25

2. Bauliche Anlagen, die nicht genehmigungspflichtig sind, dürfen nur innerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

§ 3 Garagen und Stellplätze

Die Garagen und Stellplätze für die Einfamilienhäuser dürfen nur innerhalb der in der Planzeichnung hierfür festgesetzten Flächen errichtet werden.

#### § 4 Dächer

1. Zulässig sind nur Satteldächer mit einer Neigung von 38 - 42°.
2. Kniestöcke sind nicht erlaubt. Dachausbau ist zulässig. Der Dachfuß darf max. um 30 cm angehoben werden.
3. Dachterrassen sind nicht zulässig. Dachgauben sind bis zu einem Drittel der vorliegenden Trauflänge zulässig.
4. Garagen, die an einer seitlichen Grundstücksgrenze aneinanderstoßen, sind in Dachform und Material einheitlich zu gestalten. Die Dachneigung der Hauptgebäude sind ebenso gleich zu halten.
5. Die Gebäude sind mit naturroten Ziegeln einzudecken.

#### § 5 Höhenlage der Gebäude

1. Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens darf nicht höher als 20 cm über der Straßenoberfläche (Erschließungsstraße) liegen.
2. Abgrabungen sind unzulässig an den der Straße zugewandten Gebäudeseiten.

#### § 6 Fassadenverkleidungen sind nur aus Holz zulässig.

#### § 7 Einfriedungen

Das Grundstück ist mit einem Holzzaun einzufrieden. Der Zaun darf nicht höher als 1,20 m sein. Die Ausführung hat mit senkrechten Staketen bzw. Latten zu erfolgen. Entlang der öffentlichen Straßen und Wege ist diese Grundstückseinfriedung als Abschluß für die Gehsteigdecke mit einer niedrigen Sockelmauer aus Ortbeton, Betonbrettern oder dergleichen zu versehen und gleichlaufend mit dem Längsgefälle der vorhandenen Straße auszuführen.

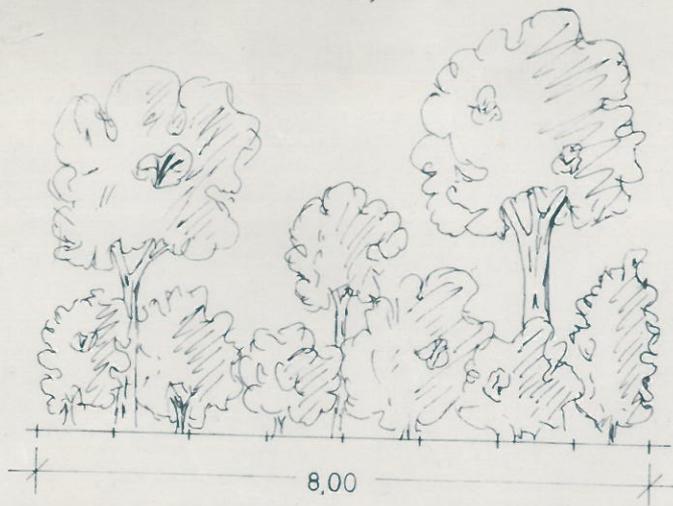
#### § 8 Behälter für Abfallbeseitigung

Die Abfallbehälter sollen in der Nähe der Straßenverkehrsfläche in Müllboxen untergebracht werden, die gestalterisch in die Einfriedung einzubeziehen sind.

#### § 9 Grünordnung

1. Die in der Planzeichnung dargestellten Bäume und Sträucher sind spätestens während der nach Fertigstellung der Gebäude folgenden Pflanzperiode zu pflanzen.
2. Die Bestimmungen des Ausführungsgesetzes zum BGB hinsichtlich der Grenzabstände von Bäumen, Sträuchern oder Hecken sind zu beachten.
3. Die Stärke des Oberbodenauftrages für Gehölzpflanzungen hat 50 cm und bei Einzelbäumen 80 cm

Pflanzstreifen 8,00 m



Reihenabstand 1,0 m

Pflanzabstand 1,0 m

1. BÄUME (Anteil insgesamt ca. 5 %)

	Symbol	Pflanzgröße Hochstamm	StU cm
Acer campestre Feldahorn	AC	"	18 - 20
Acer pseudoplatanus Bergahorn	Ap	"	"
Fagus sylvatica Rotbuche	B	"	"
Quercus robur Stieleiche	Qu	"	"
Prunus avium Vogelkirsche	PA	"	"
Tilia cordata Winterlinde	L	"	"

2. STRÄUCHER (Anteil insgesamt ca. 95 %)

	Pflanzgröße	6-reihig
Cornus mas Kornelkirsche	2 x mB 80-100	15 %
Cornus sanguinea Hartriegel	2 x oB 80-100	10 %
Corylus avellana Haselnuß	2 x oB 80-100	15 %
Carpinus betulus Hainbuche	2 x oB 125-150	20 %

ur Satteldächer mit einer Neigung

nicht erlaubt.  
zulässig. Der Dachfuß darf max.  
ben werden.

ind nicht zulässig.  
bis zu einem Drittel der vorlie-  
ge zulässig.

einer seitlichen Grundstücks-  
erstoßen, sind in Dachform und  
tlich zu gestalten. Die Dach-  
otgebäude sind ebenso gleich

d mit naturroten Ziegeln einzu-

de  
es Erdgeschoßfußbodens darf nicht  
über der Straßenoberfläche (Er-  
se) liegen.

unzulässig an den der Straße  
udeseiten.

en sind nur aus Holz zulässig.

mit einem Holzzaun einzufrieden.  
höher als 1,20 m sein. Die Aus-  
krechten Staketen bzw. Latten  
g der öffentlichen Straßen und  
dstückseinfriedung als Abschluß  
ke mit einer niedrigen Sockel-  
Betonbrettern oder dergleichen  
ichlaufend mit dem Längsgefälle  
aße auszuführen.

beseitigung

sollen in der Nähe der Straßen-  
üllboxen untergebracht werden,  
n die Einfriedung einzubeziehen

eichnung dargestellten Bäume  
nd spätestens während der nach  
er Gebäude folgenden Pflanz-  
zen.

des Ausführungsgesetzes zum BGB  
Grenzabstände von Bäumen, Sträu-  
n sind zu beachten.

erbodenauftrages für Gehölz-  
50 cm und bei Einzelbäumen 80 cm



Pflanzabstand 1,0 m

sgesamt ca. 5 %)

Symbol	Pflanzgröße Hochstamm	StU cm
--------	--------------------------	--------

AC " 18 - 20

Ap " "

Rosa canina Hundsrose	2 x oB 60 - 80	10 %
Sambucus nigra Schwarzer Holunder	2 x oB 80 - 100	5 %
Lonicera xylosteum Heckenkirsche	2 x oB 80 - 125	10 %
Rosa rubiginosa Weinrose	2 x oB 80 - 100	10 %

§ 10 Sichtdreiecke

Innerhalb der in der Planzeichnung dargestellten  
Sichtdreiecke sind Sichtbehinderungen mit einer  
Höhe von mehr als 100 cm über Oberkante Straßen-  
niveau unzulässig. Eine Ausnahme bilden hochstämmige  
Bäume.

§ 11 Werbeanlagen

1. Für Werbeanlagen ist die Landsberger Außenwerbe-  
verordnung in der jeweils gültigen Fassung hin-  
sichtlich der Bestimmungen für reine Wohngebiete  
anzuwenden.
2. Warenautomaten sind an Einfriedungen und in Vor-  
gärten nicht zulässig.

§ 12 Elektrizitäts- und Fernmeldeanlagen

1. Sämtliche Leitungen innerhalb des räumlichen Gel-  
tungsbereiches des Bebauungsplanes sind unterir-  
disch zu verlegen. Die Kabelverteilerschränke  
sind in den Baugrundstücken so anzuordnen, daß  
sie die Straßenbegrenzungslinie nicht überschrei-  
ten und sich nicht im Bereich von Sichtdreiecken  
befinden.
2. Beschränkungen im Schutzzonenbereich der 20 kV-  
Doppelfreileitung
  - a) Die maximale pauschale Bauhöhe von 3,00 m  
darf nicht überschritten werden. Diese Höhe  
ist auch von Schornsteinen und sonstigen Bau-  
werksteilen einzuhalten. Bauanträge sind ge-  
gebenenfalls den LEW zur Prüfung vorzulegen.
  - b) Antennenanlagen gelten nicht als Bauwerks-  
teile, sie sind bis zu einer Höhe von 4,50 m  
zulässig.
  - c) Baugerüste, Baumaschinen, Krananlagen u.dgl.  
mit einer Gesamthöhe von mehr als 3,00 m  
über der Erde, dürfen wegen der damit verbun-  
denen Lebensgefahr nicht erstellt bzw. be-  
trieben werden. Zusätzlich sind die ein-  
schlägigen Vorschriften, insbesondere die  
Unfallverhütungsvorschriften für elektrische  
Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) - Berufs-  
genossenschaft der Feinmechanik und Elektro-  
technik - zu beachten.
  - d) Die Höhe von künftigen Anpflanzungen wie z.B.  
Büschen und Bäumen ist auf 3,50 m begrenzt.

Erst mit einem Abbau der 20 kV-Freileitung ent-  
fallen auch die vorbeschriebenen Beschränkungen.

§ 13 Für die Wohngebäude des reinen Wohngebietes sind  
Einzelantennen nicht erlaubt. Es besteht An-  
schlußmöglichkeit an eine BK-Anlage.

### III. VERFAHRENSHINWEISE

- 1 a) Die Stadt Landsberg a. Lech hat den Beschluß, einen Bebauungsplan aufzustellen, am 01.12.1982 ortsüblich bekanntgemacht.
- 1 b) Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung nach § 2 a Abs. 1 bis 3 BBauG wurde durchgeführt.
- 1 c) Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gemäß § 2 a Abs. 6 BBauG vom 18.04.1983 bis 18.05.1983 öffentlich ausgelegt.

Landsberg a. Lech, den 14.07.1983



*Hamm*  
Hamberger  
Oberbürgermeister

- 2) Die Stadt Landsberg a. Lech hat mit Beschluß des Stadtrates vom 18.05.1983 den Bebauungsplan gemäß § 10 BBauG als Satzung beschlossen.

Landsberg a. Lech, den 14.07.1983



*Hamm*  
Hamberger  
Oberbürgermeister

- 3) Die Regierung von Oberbayern hat den Bebauungsplan mit RS vom 16.09.1983 Az. 222/2-4622.1-LL-16-7(83) nach § 11 BBauG genehmigt.

München, den 21. NOV. 1983

gez.

Dr. Simon  
Abteilungsleiter

- 4) Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde gem. § 12 BBauG § 1 Abs. 2 Nr. 3 BekV und § 34 der Geschäftsordnung des Stadtrates im Landsberger Tagblatt in der Ausgabe vom 3.11.1983 Nr. 253 mit Hinweis auf § 44 c und § 155 a BBauG 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 4.11.1983



*Hamm*  
Hamberger  
Oberbürgermeister