Die Stadt Landsberg a.Lech erläßt aufgrund

- §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d. Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I. S. 2253) mit Änderung vom 25.07.1988 (BGBl. I. S. 1093)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d. Fassung vom 11.09.1989 (BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert am 10.08.1990 (GVBl. S. 268)
- des Art. 91 der Bayer. Bauordnung (BayBO) i.d. Fassung vom 02.07.1982
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i.d. Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132)
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhaltes (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1/91 S. 58)

diesen vom Stadtbauamt Landsberg a.Lech gefertigten Bebauungsplan für das Baugebiet Landsberg Kelternstraße, Gemarkung Erpfting als Satzung.

1. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

A) Festsetzungen

1. Bebauung

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Baugrenze
- Baulinie
- Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung
- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsfläche mit Maßangabe
- befahrbarer Wohnweg (verkehrsberuhigte Zone)
- öffentlicher Geh- und Radweg
- Privatweg im Unterhalt der Anlieger
- Straßenpflasterung
- Flächen für Stellplätze
- öffentliche Parkfläche
- Standort für Garagen bzw. Stellplätze
- Standort für Carports
- Einfahrt
- WA — Allgemeines Wohngebiet
- II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- II D — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, davon 1 Vollgeschoß im Dachraum
- SD — Satteldach
- z.B. 39°-45° — Dachneigung
- E — nur Einzelhäuser zulässig
- D — nur Doppelhäuser zulässig
- RH — nur Reihenhäuser zulässig
- z.B. 0,3 — Grundflächenzahl
- z.B. 0,6 — Geschoßflächenzahl

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
GRZ	GFZ
Dachform	Dachneigung
Bauweise	

- Angabenrechteck
- Sichtdreieck
- Umgrenzung der Flächen für zeitlich begrenztes Bauverbot (sh. schriftl. Festsetzungen II. § 14)

- Hauptversorgungsleitung 20 kV
- Standort für Wertstoffcontainer
- Trafostation
- Oberflurhydrant
- Firstrichtung
- Kinderspielplatz

2. Grünordnung

- öffentliche Grünfläche
- PfG — private Grünfläche mit Pflanzgebot
- Pflanzgebot für Laubbäume / Sträucher
- zu erhaltende Bäume / Sträucher

Öffentliche Pflanzfläche bestehend aus:
20% Baumhalbster (Dt. Eiche, Wildkirsche, Bergahorn, Feldahorn, Eberesche)
80% Sträucher (Hartriegel, Hasel, Schlehe, Weißdorn, Kornelkirsche, Steinweichsel, Wildrosen, Schwarzer Holunder, Liguster, wolliger Schneeball)

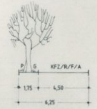
- Prunus avium - Vogelkirsche, mittelgroßer Baum, 1. Wuchsklasse über 15 m Höhe, St.U. 16/18 cm
- Aesculushyppocastanum - Rotkastanie Großbäume 1. Wuchsklasse über 15 m Höhe, St.U. 20/25 cm
- Ulmus glabra - Bergulme, Großbäume 1. Wuchsklasse über 15 m Höhe, St.U. 16/18 cm
- Acer platanoides - Spitzahorn, Großbäume, 1. Wuchsklasse über 15 m Höhe, St.U. 20/25 cm
- Tilia cordata "Greenspire" - Stadt Linde, mittelgroßer Baum, 2. Wuchsklasse bis 15 m Höhe, St.U. 16/18 cm
- Quercus robur - Stieleiche, Großbäume 1. Wuchsklasse über 15 m Höhe, St.U. 20/25 cm
- Obstbäume (Apfel, Birne, Zwetschge, Kirsche), Hochstamm, St.U. 6-10 cm

B) Hinweise

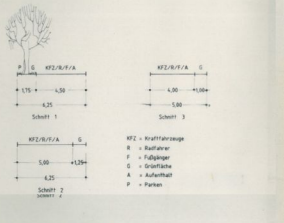
- bestehende Grundstücksgrenzen
- vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
- Höhenlinien
- vorgeschlagene Gebäude
- zu beseitigende Gebäude
- Verlegung der bestehenden 3x20 KV-Leitungen erforderlich

Regelquerschnitte mit Maßangaben M 1:100

Kelternstraße (Wohnstraße)



Kelternstraße (Wohnstraße) M = 1 : 150



II. Schriftliche Festsetzungen

§ 1 Art der baulichen Nutzung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

§ 2 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

1. Die Maße der Ausgleichsräume sind Höchstmaße und dürfen nicht überschritten werden.
2. Für die Berechnung der Geschoßflächenzahl gilt:
   Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen sind einschl. der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.
3. GRZ
   Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Nr. 1 - 3 BauNVO bezeichneten Anlagen nicht mitzurechnen.
4. Einzelhäuser sind nur als Einfamilienhäuser mit max. 1 Einliegerwohnung zulässig.

§ 3 Garagen, Stellplätze

1. Für jede Wohnung ist mind. 1 Garagenstellplatz zu errichten. Die Anzahl der Stellplätze bestimmt sich nach den Stellplatzrichtlinien der Stadt Landsberg a.Lech vom 27.09.1990.
2. Garagen dürfen nur innerhalb der mit "Ga" bezeichneten Flächen errichtet werden.
3. Stellplätze sind auf dem in der Planzeichnung mit "ST" bezeichneten Flächen anzulegen.

§ 4 Geländeverlauf

1. Die Oberkante des Fertigfußbodens über dem Kellergeschoß darf höchstens 30 cm über der natürlichen Geländeoberfläche liegen.
2. Die Höhenlage der natürlichen Geländeoberfläche darf außerhalb der überbauten Fläche nicht verändert werden. Art. 10 BayBO bleibt unberührt.
3. Die Abstandsflächen nach der Bayer. Bauordnung werden durch diesen Bebauungsplan nicht verändert.

§ 5 Gestaltung von Haupt- und Nebengebäuden

1. An- und Nebenbauten
   An- und Nebenbauten müssen in Gestaltung, Material und Farbgebung an die Hauptgebäude angepaßt werden.
2. Dächer
2.1 Dächer sind mit einer beidseitig gleichen Dachneigung und in der Mitte liegenden First zu versehen.
2.2 Garagen und Nebengebäude sind mit einer an das Hauptgebäude angepaßten Dachneigung auszuführen. Abweichungen sind bei freistehenden Garagen mit einem Verringerungsmaß von max. 6° zulässig.
2.3 Bei Hauptgebäuden darf der Dachüberstand an der Traufe max. 60 cm, am Ortgang max. 40 cm betragen. Bei freistehenden Garagen und Nebengebäuden sind an der Traufe max. 40 cm und am Ortgang max. 20 cm zulässig.
2.4 Kniestöcke bei zweigeschossigen Gebäuden dürfen nicht höher als 15 cm sein. Bei dreigeschossigen Häusern mit ausgebautem Vollgeschoß im Dachgeschoß (II I D) dürfen sie nicht höher als 30 cm sein. Als Kniestock gilt dabei das Maß von Oberkante Rohdecke des obersten Geschosses bis zum Schnittpunkt der U.K. Sparren mit der Außenkante der Gebäudeaußenumgrenzung.
2.5 Die Dächer sind mit naturroten Ziegeln oder gleichwertigen oder gleichfarbigen anderen Materialien zu decken.
2.6 Dachgauben dürfen zusammengenommen ein Drittel der Dachlänge nicht überschreiten. Als Dachlänge gilt der Abstand der seitlichen Giebelwände des Hauptgebäudes, weiter Anbauten, Loggien usw. unberücksichtigt bleiben. Die Gaube darf einseitig nicht breiter als 1,5 m ausgeführt werden. Dacheinschnitte (negative Dachgauben) sind unzulässig.
3. Außenwände
3.1 Außenwände sind als verputzte, gestrichene oder holzverschalte Massivflächen auszuführen. Aufzulösende und unruhige Putzstrukturen sind unzulässig.
3.2 Grellfarbige Materialien, wie Fassadenverkleidungen aus Asbestzement, Metall, Kunststoff oder dergleichen sind unzulässig. Ausnahme gilt auch für Glasbausteine an Wänden, die von öffentlichen Verkehrsflächen aus sichtbar sind.
3.3 Die Putzflächen sind hell zu streichen, die Holzflächen braun bis dunkelbraun oder natur zu belassen.
   Alle Seiten eines Gebäudes sind grundsätzlich in der gleichen Farbe zu streichen.
4. Gebäude
4.1 Die Einzel- und Doppelhäuser sowie die freistehenden Garagen sind länger als breit auszuführen. Die mittlere Seitenverhältnis von 4:3 aufweisen. Geringe Abweichungen sind zulässig.
4.2 Balkone dürfen 1/2 der Raumgrundbreite nicht überschreiten.
4.3 Fenster sind im stehenden Format in Verhältnis von ca. 1:1,35 zu, weiß oder mit Holzlasur gestrichen, auszuführen.
   Knotische Holzarten sind unzulässig.
4.4 Die Geschoßhöhe darf max. 2,80 m betragen.
4.5 Erker sind nicht zulässig.

§ 6 Freiflächengestaltung

1. Abgrabungen
   Kellergeschosse dürfen nicht durch Abgrabungen freigelegt werden. Ebenso sind keine auffälligen Böschungen zulässig.
2. Garageneinfahrten
   Garageneinfahrten dürfen pro Grundstück maximal 5 m breit sein. Treffen zwei oder mehr Garagen an der Grundstücksgrenze zusammen so ist jeweils zwischen den Einfahrten ein Pflanzstreifen anzulegen.
   Die Garageneinfahrten, Park- und Stellplätze sind als befestigte Vegetationsfläche (Schotterrasen, Pflastersteine, Rasengittersteine) oder gepflastert in breiter Rasenfuge auszuführen.
3. Einfriedungen
3.1 Für die Einfriedung der Grundstücke ist die Satzung der Stadt Landsberg a.Lech über Einfriedungen vom 03.08.1992 zu beachten.
3.2 Zwischen den Grundstücksparzellen ist bei Reihenhausanlagen ausschließlich eine Einfriedung mit einem max. 1,00 m hohen Maschendrahtzaun oder mit senkrechten Staketen zulässig.
4. Nebenanlagen
   Bauliche Anlagen, die nicht genehmigungspflichtig sind, dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden. Ausgenommen davon sind Gartenlauben und Pergolen. Diese dürfen bis zu einer Grundfläche von max. 7 m² unter Einhaltung einen Mindestabstandes von 4 m zur Straßenbegrenzungslinie bzw. zum öffentlichen Grünstreifen auch außerhalb der überbaubaren Fläche errichtet werden. Die Abstandsflächen nach der BayBO bleiben davon unberührt.

§ 7 Behälter für die Abfallbeseitigung

Die Abfallbehälter sind grundsätzlich in der Nähe der Straßenverkehrsfläche so aufzustellen unterzubringen, die gestalterisch in die Einfriedungen einzubeziehen sind.

§ 8 Grünordnung

1. Zu pflanzende Bäume
   Die spätestens zur Gauseinbringung bzw. Fertigstellung der Straßenbau- oder Platzgestaltungen sind die in der Planzeichnung aufgeführten und in der Planzeichenerklärung näher bestimmten Bäume zu pflanzen. Die in Plan angenommenen Standorte können bis zu 5 m verschoben werden.
2. Je 100 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein hochwüchsiger Laubbaum zu pflanzen und zu unterhalten.

§ 9 Sichtdreiecke

Innerhalb der in der Planzeichnung dargestellten Sichtdreiecke sind Sichthindernisungen mit einer Höhe von mehr als 100 cm über Oberkante Straßenniveau unzulässig. Eine Ausnahme bilden einzelne hochstämmige Bäume.

§ 10 Werbeanlagen

1. Für die Werbeanlagen ist die Landsberger Aufenenthaltsverordnung in der jeweils gültigen Fassung hinsichtlich der Festsetzungen für reine Wohngebiete anzuwenden.
2. Warenautomaten sind an Einfriedungen und in Vorgärten unzulässig.

§ 11 Elektrizitäts und Fernmeldeleitungen

Gemäß Leitungen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichen des Bebauungsplanes sind unterirdisch zu verlegen. Die Kabelverteilerschränke sind in den Baugrundstücken so anzuordnen, daß sie die Straßenbegrenzungslinie nicht überschreiten und sich nicht im Bereich von Sichtdreiecken befinden.

§ 12 Antennenanlagen

Die Aufführung von Einzelantennen ist über Dach nicht erlaubt.

§ 13 Feuermeldestellenplan

Feuermeldestellen sind alle 400 m einzurichten. Öffentliche Fernsprechstellen gelten auch als Feuermeldestellen.

§ 14 Schallschutz

Der Bereich im Süden des Bebauungsplangebietes darf im Abstand von 100 m vom derzeitigen Kasernengebäude bis 31.04.1994 bzw. bis zur Aufgabe der militärischen Anlage nicht bebaut werden.

III. Verfahrensvermerke

1a) Der Stadtrat Landsberg a.Lech hat in der Sitzung vom 26.09.1990 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 26.10.1990 ortsüblich bekanntgemacht.

1b) Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde durchgeführt.

1c) Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB von 24.11.1992 bis 23.12.1992 öffentlich ausgelegt.

Landsberg a.Lech, den 05.01.1993

Mälle
Oberbürgermeister

2. Die Stadt Landsberg a.Lech hat mit Beschluß des Stadtrates vom 27.01.1993 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Landsberg a.Lech, den 02.02.1993

Mälle
Oberbürgermeister

3. Die Regierung von Oberbayern hat mit Nr. vom 16.04.1993 Az.: 210/1 - 4420-LL/B-2 (92) eine Verletzung der Rechtsvorschriften nach § 11 BauGB nicht geltend gemacht.

München, den 19.4.1993

gez.
Schaft
Regierungsdirektor

4. Der Bebauungsplan wurde gemäß § 12 BauGB, § 1 Abs. 1 BekV, Art. 26 Abs. 2 GO und § 30 der Geschäftsordnung des Stadtrates im Landsberger Tagblatt der Ausgabe Nr. 92 vom 05.05.1993 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 05.05.1993

Mälle
Oberbürgermeister

N

5. Ausfertigung

STADT LANDSBERG AM LECH

BEBAUUNGSPLAN

KELTENSTRASSE

Gemarkung Erpfting

M = 1 : 1000

STADTBAUAMT

gezeichnet:	Allmann	Landsberg am Lech, den 05. Mai 1993
geprüft:		
geändert:	14. Sept 93 All	
geändert:	27.Jan 93 Sam	

2/10

GRUSSNER
Baudirektor