Die Stadt Landsberg a. 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 16.0 1. 1998 (BGBL. I S. 137)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.01.1993 (GVBLS. 65), zuletzt aeändert am 29.08.1997 (GVBL. S. 520) des Art. 91 der Bayer. Bauordnung i.d.F. der Bekanntmachung vom
- 04.08.1997 (GVBL S. 434) 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 | S. 466)
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhaltes (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBL I S.

diesen vom Stadtbauamt Landsberg a. Lech geänderten Bebauungsplan

Römerauterrasse 4

für die Grundstücke Fl.Nrn. 3723 und 3359 Gemarkung Landsberg als Satzung.

. Festsetzungen 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.

2.0 Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Zahl der Vollgeschosse zwingend
- z.B. 0,40 2.2 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß Die Grundflächen der in 🖇 19 Abs. 4 Nrn. 1-3 BauNVO bezeichneten Anlagen werden nicht mitgerechnet.
- 2.3 Geschoßflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß

3.0 Bauweise und Baugrenzen

3.1 nur Reihenhäuser zulässig

----- 3.2 Baulinie

----- 3.3 Baugrenze - Nicht genehmigungspflichtige bauliche Anlagendürfen auch nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden.

3.4 Ausnahmen

- 3.4.1 Im Bereich der mit "A" gekennzeichneten überbaubaren Fläche darf die südliche Baugrenze mit einem erdgeschoßigen Wintergarten um 1,50 m in voller Grundstücksbreite überschritten werden.
- 3.4.2 Gartengerätehäuschen und Gartenlauben bis zu einer Nutzfläche von insaesamt 6 gm je Grundstück sowie Terrassen und Einfriedungen sind von der Festsetzung nach Ziffer 3.3 ausaenommen.

4.0 Verkehrsflächen

- 4.1 öffentliche Straßenverkehrsflächen Unterteilung in Fahrbahn (F), Grünstreifen (G) und Gehweg (Gw)
- 4.2 Straßenbegrenzungslinie
 - 4.3 befahrbarer privater Wohnweg mit Maßangabe in Meter (m)
- _____ 4.4 privater Gehweg
- 4.5 öffentlicher Gehweg
- 4.6 Sichtdreieck Sichtbehinderungen mit einer Höhe von mehr als 80 cm sind unzulässia. Eine Ausnahme bilden einzelne hochstämmiae Bäume.

5.0 Versorgungsanlagen

Oberflurhydrant



Elektrizität – Trafostation

6.0 Grünflächen



6.1 Grünflächen öffentlich

Art. 10 BayBO bleibt unberührt.

7.0 Garagen, Carports und Stellplätze

Ga/Ca/St

800000

7.1 Umgrenzung von Flächen für Garagen, Carports und Stellplätzen Diese baulichen Anlagen dürfen nur innerhalb der im Plan gekennzeichneten Flächen errichtet werden.

6.2 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und son-

6.7 Je 200 m² Grundstücksfläche sind mindestens ein hochwüch-

6.8 Die Garageneinfahrten, Park- und Stellplätze sind als be-

6.9 Kellergeschosse dürfen nicht durch Abgrabungen freige-

6.10 Für die Errichtung von Einfriedungen gilt die Einfriedungs-

festigte Vegetationsflächen (Schotterrasen, Rasengitterstei-

ne, Pflasterrasen) oder in durchlässigem Verbundpflaster

legt werden. Ebenso sind grundsätzlich keine Anböschun-

satzung der Stadt Landsberg a. Lech in der jeweils gül-

tigen Fassung. Ergänzend hierzu wird festgesetzt, daß die Ein-

friedung zwischen den Grundstücksparzellen max. 1,50 m hoch

sein darf und als Maschendrahtzaun ausgeführt werden muß.

Hinweis: Sichtschutzzäune und Terrassentrennwände zwischen

6.11 Die Höhenlage der natürlichen Geländeoberfläche darf aus-

serhalb der überbaubaren Flächen nicht geändert werden.

Doppelhäusern und Reihenhäusern dürfen aemäß Art.63

Abs. 1, Nr. 6c BayBO 1998 bis zu einer Höhe von 2m

und einer Tiefe von 4m aenehmiaunasfrei errichtet werden.

siger Laubbaum oder 2 Obstbäume zu oflanzen und zu unterhalten. Als Heckenbepflanzung sind nur Laubgehölze erlaubt.

tigen Bepflanzungen (private Grünfläche)

6.3 Anpflanzen: Bäume

6.5 Erhaltung: Bäume

6.6 Erhaltung: Sträucher

gungen zulässig.

6.4 Anpflanzen: Sträucher

7.2 Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze bestimmt sich nach den Stellplatzrichtlinien der Stadt Landsbera a. Lech in der jeweils gültigen Fassung.



8.0 Gebäude

- 8.1 Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens darf nicht höher als 20 cm über dem äußeren Fahrbahnrand des privaten Wohnweges liegen (dem Eingang zuzugeordnet).
- 8.2 Die Geschoßhöhe darf 2.80 m nicht überschreiten.
- 8.4 Erker sind nicht zulässig.
- 8.4 Balkone müssen zu den seitlichen Grundstücksgrenzen einen Mindestabstand von 50 cm einhalten.
- 8.4 Ein Zwerchgiebel (Wiederkehr) darf höchstens 60 v.H. der jeweiligen Wandlänge des einzelnen Reihenhauses betragen.
- 8.5 Die Giebelbreite bzw. Tiefe darf max. 11,50 m betragen.

9.0 Dächer

9.1 symetrische Satteldächer

z.B.35-38° 9.2 Dachneigung in Altgrad

→ 9.3 Firstrichtung

- 9.4 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.
- 9.5 Je Reihenhaus und Dachflächenhälfte ist eine Dachgaube mit max. 1,75 m Breite zulässig. Die Gaube muß mit einem 33 ° steilen Satteldach ausgeführt werden. Vom Ortgang bzw. von der Außenwand des benachbarten Reihenhauses ist ein Mindestabstand von 1.50 m einzuhalten.
- 9.6 Dachvorsprünge dürfen am Ortgang max. 40 cm und an der Traufe max. 60 cm betragen. Für Dachgauben reduzieren sich diese Maßangaben um 20 cm.
- 9.7 Die Dächer sind mit naturroten Dachziegeln oder optisch gleichartigen aber gleichfarbigen anderen Materialien zu
- 9.8 Die Garagen und Carports sind mit Flachdächern auszuführen.

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 Kabelverteilerschränke dürfen sich nicht im Bereich von Sichtdreiecken befinden. Sie sind in den Baugrundstücken so anzuordnen, daß sie die Straßenbegrenzungslinie nicht überschrei-

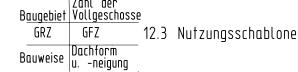
12.0 sonstiges



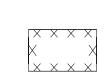
12.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungs-



12.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



z.B. + 12.00 + 12.4 Maßangabe in Meter

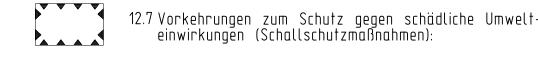


12.5 Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind



12.6 Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung (hier Gara-gen, Stellplätze, Privatweg und nordöstliches Reihenhaus) besondere Sicherungsmaßnahmen erforderlich sind:

- 12.6.1 Im Grenzbereich Altdeponie Bebauung sind mindestens zwei permannente 1 ¼ - 2 Zoll Deponiegasmeßstellen mit Kiesummantelung und Ausbau bis ca. 4,00 m Tiefe zu erstellen. Der Bestand der Deponiegasmeßstellen ist langfristig (z.B. durch Ausbau als Unterflurmeßstelle) zu gewährleisten Die Positionierung der Meßstellen ist mit dem Landratsamt Landsbera a.Lech
- 12.6.2 Die Deponiegasmeßstellen sind zu einem repräsentativen Zeitpunkt, zunächst einmalig, auf Permanentgase (CH4, CO2, N2, O2) sowie BTEX und LHKW zu beproben und zu analysieren. Die Ergebnisse sind dem Landratsamt Landsberg a. Lech zur Bewertung vorzulegen. Je nach Ergebnis können weitere Untersuchungen sowie passive Schutzmaßnahmen im Bereich der Altdeponie
- 12.6.3 Für sämtliche Baumaßnahmen, die im Grenzbereich zur Altdeponie oder auf der Altdeponie selbst, sowie im Bereich der vermuteten Stollen stattfinden, ist eine qualifizierte Bauaushubüberwachung mit Erfassung der Aushubqualität entsprechend den "Technischen Regeln zur stofflichen Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA)", jeweils neuester Stand, durchzuführen.
- 12.6.4 Durch die Bebauung bzw. Überbauung des Grenzbereiches der Altdeponie muß eine funktionelle Beeinträchtigung eines mittelfristig erforderlichen Oberflächenabdichtungssystemes auf der Altdeponie ausgeschlossen sein.



- 12.7.1 Im Bereich A 1/2 müssen die Außenwände und Dächer von Aufenthaltsräumen ein bewertetes Schalldämm-Maß von Rw'= 40 dB(A) aufweisen. Die Fenster dieser Aufenthaltsräume müssen der Schallschutzklasse 3 nach VDI 2719 entsprechen. Sind Fenster in den Fassaden der beiden nördlichsten Reihenhäuser im Bereich A2 zu Belüftungszwecken von Kinderzimmern und bzw. Schlafzimmern notwendig, so sind diese mit integrierter Lüftungseinheit zu versehen; alternativ dazu können sog. Wandlüftaeräte oder Winteraärten voraesehen werden. Für die restlichen Fassaden der Bereiche A 1/2 wird der Einbau der integrierten Lüftungseinheiten empflohlen.
- b) Im Bereich B ist ein geschlossenes Schallhindernis bestehend aus Garagen und Schallschutzwand auszuführen. Die Wandhöhe der Garagen und der Schallschutzwand muß dabei 3,00 m betragen. Die Schallschutzwand muß eine flächenbezogene Masse von mind. 10 kg/gm aufweisen und darf keine Fugen oder Schlitze erhalten – Ausführung mit 24 mm starken Nutund Federbrettern oder überlukte Schalung erforderlich.

- 12.8 Die Garagen dürfen in dem wie vor gekennzeichneten Bereich B
- keine Streifenfundamente erhalten. 12.9 Die Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser ist im Bereich der Altablagerung aus Gründen des Gewässerschutzes

nicht zulässig. Das Niederschlagswasser von den Dächern ist

mindestens 10 m entfernt von der Altablagerung zu versickern,

II. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

vorgeschlagene Grundstücksgrenze

um Ausschwemmungen zu verhindern.

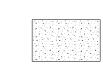


bestehende Grundstücksgrenze

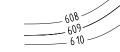
vorgeschlagene Gebäude

◆ ◆ ◆ 20-kV-Freileitung mit Sicherheitsbereich





Bereich in dem 2 Luftschutzstollen vermutet werden -Bei den Ausgrabungsarbeiten für die Keller ist mit der Freilegung der Stollen zu rechnen. Duch geeignete Sondierungsververfahren (z.B. Suchschlitze, Rammsondierung etc.) kann sichergestellt werden, ob sich die Stollen tatsächlich im Bereich des jeweiligen Bauvorhaben befinden. Im Einzelfall kann dies besondere Bodenauffüllungen und -verdichtungen zur Folge haben.



Höhenschichtlinien in Meter (m) über Normalnull

Bodengasmeßstelle

III. Verfahrenshinweise

- 1.1 Der Stadtrat Landsberg a. Lech hat in der Sitzung vom 01.10.1997 die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluß wurde am 30.01.1998 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 15.05.1998 bis 15.06.1998 öffentlich ausgelegt.

Landsberg a. Lech, den 17.06.1998

Oberbürgermeister

2. Die Stadt Landsberg a. Lech hat mit Beschluß des Stadtrates vom 24.06.1998 den Bebauungsplan gemäß 🖇 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Landsberg a. Lech, den 30.06.1998

Oberbürgermeister

3. Der Bebauungsplan wurde gemäß 🖇 10 Abs. 3 BauGB, 🖇 1 Abs. 2 Nr. 3 BekV und 🖇 39 der Geschäftsordnung des Stadtrates im Landsberger Tagblatt der Ausgabe vom 06.07.1998 mit Hinweis auf 🖇 44 Abs. 3 und 🖇 215 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan mit Begründung wird zu jedermanns Einsicht in der

Landsberg a. Lech, den 07.07.1998

Stadtverwaltung Landsberg a. Lech bereitgehalten.

Rößle Oberbürgermeister



Bebauungsplan M. 1:1000 1. Änderung



Römerauterrasse 4

Katharinenstraße 1 Stadtbauamt Landsberg a. Lech 86899 Landsberg a. Lech 24.03.1998 Gan 23.01.1998 Gan 25.06.1998 Gan geprüft geändert Landsbera a. Lech, den 23.01.1998 Grießinger 2 1 8 1 Baudirektor Plannummer

h/b = 694 / 870