

Landsberg, Gartenstraße

Die Stadt Landsberg a. Lech erlässt aufgrund








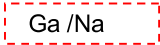

- §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I. S. 2253), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I. S. 466)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung vom 06.01.1993 (GVBl. S. 65)
- des Art. 98 der Bayer. Bauordnung i.d.F. v. 01.06.1994 (GVBl. S. 251)
- in 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. 479)
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhaltes (PlanzV 90 vom 18.12.1990, BGBl. I/91 S. 58)


diesen vom Stadtbauamt Landsberg a. Lech gefertigten Bebauungsplan

„Gartenstraße“

I. PLANZEICHENERKLÄRUNG

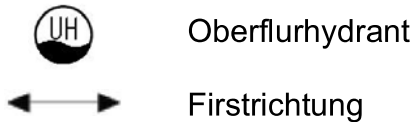
A) Festsetzungen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
	Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung
	Baulinie
	Baugrenze
	Straßenverkehrsflächen mit Zwecksbestimmung verkehrsberuhigter Bereich („Spielstraße“)
	Privatweg für Kleingartenanlage
	Straßenbegrenzungslinie
	Flächen für Garagen bzw. Nebenanlagen i. S. von § 14 Abs. 1 BauNVO
	öffentliche Parkfläche
WA	Allgemeines Wohngebiet
z.B. I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß z. B. 1 Vollgeschoß
z.B. 6,80m	Firsthöhe als Höchstmaß (sh. auch II. § 2 Nr. 5) in Meter (m)
z.B. 2,90m	Traufhöhe als Höchstmaß (sh. auch II. § 2 Nr. 4) in Meter (m)

- SD Satteldach
- z.B. 26°-30° Dachneigung in Altgrad
-  nur Einzelhäuser zulässig
- z.B. GR 70 max. Grundflächen (qm) je überbaubarer Fläche
- z.B. GF 70 max. Geschoßflächen (qm) je überbaubarer Fläche

Baugebiet	Zahl der Vollgeschoße
GR	GZ
Dachform	Dachneigung
Bauweise	Firsthöhe Traufhöhe

Angabenschema



B) Hinweise



II. SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 Art der baulichen Nutzung

- 1) Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt
- 2) Die Ausnahme des § 4 Absl 3 BauNVO sind nicht zulässig.

§ 2 Maß der baulichen Nutzung

- 1) Die Maße im Angabenschema sind Höchstmaße und dürfen nicht überschritten werden.
- 2) Das Maß der baulichen Nutzung ist durch eine maximale Grund- und Geschoßfläche sowie durch die Anzahl der Geschosse festgesetzt.

Auf die Festsetzung der Grund- und Geschößflächenzahl wird deshalb verzichtet.

- 3) Die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen werden bei der Ermittlung der Grundflächen nicht angerechnet.
- 4) Sofern eine Traufhöhe festgesetzt ist, darf das im Plan bezeichnete Maß nicht überschritten werden.
Als Traufhöhe gilt hierbei das senkrecht ermittelte Maß von seitlicher Straßenoberkante bis zum Schnittpunkt der Außenkante der Dachtraufziegel.
- 5) Sofern eine Firsthöhe festgesetzt ist, darf das im Plan bezeichnete Maß nicht überschritten werden.
Das senkrecht ermittelte Maß wird hierbei von Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses bis zum obersten Firstpunkt des Firstziegels gemessen.
- 6) Die Einzelhäuser dürfen je Baugrundstück nur als Einfamilienhaus genutzt werden. Bei den Grundstücken Fl. Nrn. 797/10, 846, 846/2, /3, /4, /5, /6, /7 ist zusätzlich eine Einliegerwohnung bis 50 qm Wohnfläche zulässig.

§ 3 Garage

Garagen dürfen nur innerhalb der mit „Ga“ gekennzeichneten Flächen errichtet werden.

§ 4 Dächer

- 1) Treffen bei Grenzbebauung Garagen und bzw. Nebengebäude an der Grundstücksgrenze zusammen, sind sie mit gleicher Dachneigung und –deckung auszuführen. Desgleichen sind hierbei die Trauf- und Ortgangsausbildungen einheitlich zu gestalten.
- 2) Kniestöcke sind bis zu einer Höhe von max. 30 cm zulässig.
Als Kniestock gilt dabei das Maß von Oberkante Rohdecke des obersten Geschosses bis zum Schnittpunkt der UK-Sparrer mit der Außenkante der Gebäudeumfassungsmauer.
- 3) Dachgauben dürfen zusammengerechnet ein Drittel der Dachlänge nicht überschreiten. Als Außenmaße sind bei stehenden Gauben max. 120/100 cm (Höhe zu Breite), bei SchlepPGAuben max. 80/120 cm (Höhe zu Breite) jeweils gemessen vom Dachaustritt bis zur Traufkante, zulässig. Der maximale Abstand darf untereinander nicht mehr als 2,50 m betragen. Die Abschleppung muß mindestens um das Maß 1/3 der Ortgangslänge unterhalb des Firstes beginnen.
Zum Ortgang ist ein Mindestabstand von 1,25 m einzuhalten.
Entlang der straßenseitigen Dachflächen sind Dachgauben unzulässig.
- 4) Die Dächer sind mit naturroten Dachziegeln oder optisch gleichartigen aber gleichfarbigen anderen Materialien zu decken.
- 5) Dacheinschnitte (negative Dachgauben) sind unzulässig.
- 6) Dachvorsprünge dürfen am Ortgang max. 40 cm, an der Traufe max. 50 cm betragen. Bei Garagen reduzieren sich diese Maßangaben um jeweils 20 cm. Das waagrecht ermittelte Maß wird dabei von Außenkante der Gebäudeumfassungsmauer mit dem Schnittpunkt der Außenkante der Dachtraufziegel gemessen.

§ 5 Gebäude

- 1) Die Gebäudeanbauten bzw. –erweiterungen dürfen eine Giebelbreite von max. 10 m nicht überschreiten. Abweichend davon ist auf den mit (A) gekennzeichneten Grundstücken auch eine Giebelbreite bis 12 m zulässig.
- 2) Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens darf nicht höher als 30 cm über der seitlichen Straßenoberkante liegen – das Maß ist in Höhe des Eingangs zu ermitteln. Die Höhenlage der natürlichen Geländeoberfläche darf außerhalb der überbaubaren Flächen nicht geändert werden. Art. 10 BayBO bleibt unberührt.
- 3) Die Geschöshöhe darf max. 2,80 m betragen.
- 4) Balkone dürfen ein Drittel der Wandbreite bzw. –länge nicht überschreiten.
- 5) Fenster sind in stehendem Format auszuführen. Sie sind mit einer naturholzfarbenen Lasur oder weiß zu streichen. Exotische Holzarten sind nicht zulässig.
- 6) Kamine müssen verputzt bzw. mit einer Blechverwahrung versehen werden.
- 7) Außenwände sind als glatt verputzte und gestrichene Mauerflächen auszuführen. Holzverschalte Mauerfläche sind nur bei den Gebäudeanbauten bzw. –erweiterungen zulässig.
Ortsfremde Materialien wie Fassadenverkleidungen aus Zementfaserplatte, Metall oder Kunststoff sind unzulässig. Dasselbe gilt für Glasbausteine an Wänden, die von öffentlichen Verkehrsfläche aus sichtbar sind. Die Putzflächen sind weiß zu streichen, die Holzflächen in den pastellfarbenen Grundtönen braun oder grün.
Alle Seiten eines Gebäudes sind jedoch grundsätzlich mit der gleichen Farbe zu streichen.
- 8) Die Abstandsflächen nach der Bayer. Bauordnung sind im Bereich der bestehenden straßenseitigen Gebäude z. T. verringert. Die geringeren Abstandsflächen sind wegen der besonderen städtebaulichen Situation auch bei Abbruch und Neuerrichtung der Gebäude zulässig.

§ 6 Freiflächengestaltung

- 1) Abgrabungen
Kellergeschosse dürfen nicht durch Abgrabungen freigelegt werden. Ebenso sind keine Anböschungen zulässig.
- 2) Garagenzufahrten
Garagen- und Stellplatzzufahrten dürfen pro Grundstück max. 3,0 m breit sein.
- 3) Die Garagen- und Stellplatzeinfahrten, sowie Stellplätze sind als befestigte Vegetationsfläche (Schotterrasen, Pflasterrasen, Rasengittersteine) oder in durchlässigem Verbundpflaster auszuführen.
- 4) Einfriedung
Es gilt die Einfriedungssatzung der Stadt Landsberg vom 22.07.1992.

§ 7 Nebenanlagen

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren bzw. mit „Na“ bezeichneten Flächen zulässig. Ausgenommen

davon sind Gartengerätehäuschen mit einer Nutzungsfläche bis zu 6 qm je Grundstück. Diese sind auch außerhalb der vorgezeichneten Flächen zulässig.

Hinweis:

Die Brandschutzbestimmungen nach BayBO sind zu beachten!

§ 8 Grünordnung

- 1) Vorhandene Laubbäume mit einem Stammumfang von mind. 50 cm (gemessen 1,0 m über Oberkante Gelände) sind auf den nicht überbaubaren Flächen zu erhalten.
- 2) Je 200 qm Grundstücksfläche ist mindestens ein hochwüchsigen heimischer Laub- oder Obstbaum zu pflanzen und zu unterhalten.
Als Heckenbepflanzung sind nur Laubgehölze erlaubt – Nadelgehölzer wie Thuja, Eibe, Wacholder etc. dürfen hierfür nicht verwendet werden.
Hinweis: Für bestehende Hecken besteht Bestandschutz.
- 3) Der Oberbodenauftrag muß für Baupflanzungsflächen mindestens 60 cm, für Strauchgehölzflächen 40 cm und für Rasenflächen mindestens 20 cm betragen.

§ 9 Werbeanlagen

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

§ 10 Schallschutz

Die Grundrisse der Wohngebäude sind bei Neu-, Um-, und Erweiterungsbauten so zu planen, dass im Dachgeschoß an der Nordfassade nur untergeordnete Räume vorgesehen werden, wie Bad, WC, Küche, Treppenhaus, Flur und dergleichen. Ständige Aufenthaltsräume (im Sinne des Art. 48 BayBO) dürfen keine Fenster mit Sichtverbindung zur Sportanlage aufweisen.

III. HINWEISE

- 1) Elektrizitäts- und Fernmeldeleitungen
Sämtliche Leitungen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind unterirdisch verlegt.
- 2) Mit diesem Bebauungsplan treten die Festsetzungen des Teilbereiches des Baulinienfestsetzungsplanes „Westl. Baugebiete“ Teil 1 außer Kraft.

IV. VERFAHRENSHINWEISE

- 1a) Der Stadtrat Landsberg a. Lech hat in seiner Sitzung vom 23.03.1994 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß wurde am 29.06.1994 ortsüblich bekanntgemacht.
- b) Die Beteiligung der Bürger an de Bauleitplanung nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde durchgeführt.
- c) Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 04.08.1995 bis 04.09.1995 öffentlich ausgelegt.

Landsberg a. Lech, den 12.09.1995




Rößle
Oberbürgermeister

- 2 Die Stadt Landsberg a. Lech hat mit Beschluß des Stadtrates vom 27.09.1995 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Landsberg a. Lech, den 29.09.1995




Rößle
Oberbürgermeister

- 3 Die Regierung von Oberbayern hat mit RS vom 20.12.1995 eine Verletzung von Rechtsvorschriften nach § 11 BauGB nicht geltend gemacht.

München, den 26.02.1996




Klaus-Peter Schmitt
1. Btd. Regierungsdirektor