

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. der Bekanntmachung vom 18.04.1994 (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 "Am Hasenberg", Gemarkung Reisch, als Satzung.

I. PLANZEICHENERKLÄRUNG

A) Festsetzungen

1. Bebauung



Allgemeines Wohngebiet

z.B. GR 130

max. Grundfläche in Quadratmeter (m²) je Wohngebäude und Baugrundstück

z.B. GF 260

max. Geschößfläche in Quadratmeter (m²) je Wohngebäude und Baugrundstück

z.B. KS 0,30m

max. Kniestockhöhe in Meter (m)

z.B. WH 3,50m

Wandhöhe als Höchstmaß in Meter (m)

z.B. FH 8,70m

Firsthöhe als Höchstmaß in Meter (m)

z.B. II (1D)

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß - Hinweis: Eine Klammerangabe dient als Hinweis, daß durch die Festsetzung von WH und FH das oberste Vollgeschöß im Dachgeschöß liegt



nur Einzelhäuser zulässig



Baugrenze



Straßenbegrenzungslinie



öffentl. Straßenverkehrsfläche



befahrbarer öffentlicher Wohnweg (verkehrsberuhigter Bereich) mit

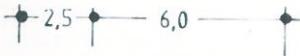


SD

z.B. $36^\circ - 45^\circ$



Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundfläche	Geschoßfläche
Dachform	Dachneigung
Bauweise	Kniestock Wandhöhe Firsthöhe



Einfahrt

Oberflurhydrant

Umgrenzung von Flächen für Garagen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Satteldach

Dachneigung in Altgrad

Firstrichtung

Angabenschema

Vermessung mit Maßangabe in Meter (m)

Sichtdreieck

2. Grünordnung



Fläche für die Landwirtschaft



private Pflanzfläche mit Anpflanzung von Sträuchern (sh. II, § 8.3 der schriftlichen Festsetzungen)
Dichte: 1 Strauch je 3 qm



Anpflanzung von Bäumen



Tilia cordata "Greenspire Stadflinde" mittelgroßer Baum
2. Wuchsklasse bis 15 m Höhe,
St.U. 18/20 cm



Hochstamm - Obstbäume (Apfel, Birne, Zwetschge)

B) Hinweise und nachrichtliche Übernahmen



bestehende Grundstücksgrenzen



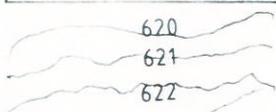
aufzuhebende Grundstücksgrenzen



vorgeschlagene Grundstücksgrenzen



vorgeschlagene Gebäude



Höhenschichtlinien mit Höhenangabe in Meter (m) über Normalnull (Meeresspiegel)

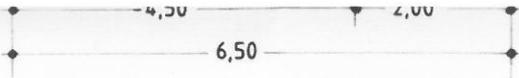
Schnitt 1



Kfz	=	Kraftfahrzeuge
R	=	Radfahrer
F	=	Fußgänger
A	=	Aufenthalt
G	=	Grünfläche
P	=	Parken

Kfz / R / F / A

G / P



in Meter, M = 1 : 100

II. SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als "Allgemeines Wohngebiet" gem. § 4 BauNVO festgesetzt.
- 1.2 Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

§ 2 Maß der bauliche Nutzung

- 2.1 Die Maße im Angabenschema sind Höchstmaße und dürfen nicht überschritten werden.
- 2.2 Das Maß der baulichen Nutzung wird durch eine maximal zulässige Grundfläche und die Anzahl der Vollgeschosse je Wohngebäude und Baugrundstück festgesetzt. Auf die Festsetzung der Grundflächenzahl wird deshalb verzichtet.
- 2.3 Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen nicht mitzurechnen.
- 2.4 Das im Plan festgesetzte Maß für die Wandhöhe darf nicht überschritten werden. Als Wandhöhe gilt hierbei das senkrecht ermittelte Maß von Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses bis zum Schnittpunkt der Unterkante Sparren an der Außenkante der Gebäudeumfassungsmauer.
- 2.5 Das im Plan festgesetzte Maß für die Firsthöhe darf nicht überschritten werden. Das senkrecht ermittelte Maß wird hierbei von Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses bis zum obersten Firstpunkt des Firstziegels gemessen.
- 2.6 Die Einzelhäuser sind nur als Einfamilienhäuser mit max. 1 Einliegerwohnung zulässig.

§ 3 Garagen und Stellplätze

- 3.1 Die Anzahl der Stellplätze bestimmt sich nach den Stellplatzrichtlinien der Stadt Landsberg a. Tech. u. d. F. vom 27.09.1990.
- 3.2 Von den erforderlichen Stellplätzen ist mind. 1 Stellplatz je Wohnung bzw. Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in einer Garage nachzuweisen. Die restlichen Stellplätze können auf dem Zufahrtsbereich (Stauraum) der Garage angelegt werden.
- 3.3 Die Garagen dürfen nur innerhalb der mit "Ga" gekennzeichneten Flächen errichtet werden. Die Gebäudeabmessungen dürfen höchstens 5,5 m x 7,0 m betragen.

§ 4 Dächer

- 4.1 Dächer sind mit einer beidseitig gleichen Dachneigung und in der Mitte liegendem First zu versehen.
- 4.2 Die Wohngebäude, Garagen und sonstige Gebäude auf einem Baugrundstück sind mit gleicher Dachneigung auszuführen. Abweichungen sind bei Garagen mit einem Verringerungsmaß um max. 6° zulässig.
- 4.3 Als Kniestock gilt das Maß von Oberkante Rohdecke des obersten Geschosses bis zum Schnittpunkt der UK-Sparren mit der Außenkante der Gebäudeumfassungsmauer.
- 4.4 Dachgauben dürfen zusammengerechnet ein Viertel der Dachlänge nicht überschreiten. Die einzelne Gaube darf nicht breiter als 1,30 m ausgeführt werden. Gauben sind mit einem Satteldach zu erstellen. Vom Ortgang ist ein Mindestabstand von mind. 1,50 m einzuhalten.
- 4.5 Die Dächer sind mit naturroten Dachziegeln oder optisch gleichartigen aber gleichfarbigen anderen Materialien zu decken.
- 4.6 Dacheinschnitte (negative Dachgauben) sind unzulässig.
- 4.7 Dachvorsprünge dürfen am Ortgang max. 40 cm, an der Traufe max. 60 cm betragen.

§ 5 Gebäude

- 5.1 Die Wohngebäude sind länger als breit auszuführen. Dabei muß die längere Gebäudeseite parallel zur Firstrichtung verlaufen. Die Gebäudeabmessungen dürfen höchstens 10 x 13 m (Seitenverhältnis ca. 1:1,30) betragen.
- 5.2 Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens darf nicht höher als 20 cm über der äußeren Straßenbegrenzungslinie liegen (dem Eingang zugeordnet). Die Höhenlage der natürlichen Geländeoberfläche darf nicht geändert werden. Art. 10 BayfBO bleibt unberührt.
- 5.3 Die Geschosshöhe darf max. 2,80 m betragen.
- 5.4 Kellergeschosse und Kellerlichtschächte sind wasserdicht auszuführen.
- 5.5 Die Länge der Balkone darf nicht mehr als ein Drittel der jeweiligen Wandbreite bzw. -länge betragen. Erker sind nicht zulässig.
- 5.6 Fenster sind in stehendem Format, gestrichen oder in Naturholz auszuführen. Exotische Holzarten sind nicht zulässig.
- 5.7 Kamine müssen verputzt werden.
- 5.8 Außenwände sind als verputzte, gestrichene oder holzverschaltete Mauerflächen auszuführen. Auffallende, unruhige Putz- und Betonstrukturen sind unzulässig. Alternativ sind auch Wohngebäude in Holzbauweise zulässig. Ortsfremde Materialien wie Fassadenverkleidungen aus Zementfaserplatten, Metall oder Kunststoff sind unzulässig. Dasselbe gilt für Glasbausteine an Wänden, die von öffentlichen Verkehrsflächen aus sichtbar sind. Die Putzflächen sind hell zu streichen, die Holzfläche in den pastellfarbenen Grundtönen grau, blau, braun und grün. Alle Seiten eines Gebäudes sind grundsätzlich mit der gleichen Farbe zu streichen.
- 5.9 Die Abstandsflächenbemessungen nach der Bayer. Bauordnung werden durch diesen Bebauungsplan nicht verändert.

§ 6 Freiflächengestaltung

- 6.1 Kellergeschosse dürfen nicht durch Abgrabungen freigelegt werden. Ebenen sind grundsätzlich keine Anböschungen zu-

- 6.2 Garagenzufahrten dürfen pro Grundstück max. 5,0 m breit sein. Treffen zwei Garagen an der Grundstücksgrenze zusammen, so ist zwischen den Einfahrten ein Pflanzstreifen anzuordnen.
- 6.3 Die Garageneinfahrten, Park- und Stellplätze sind als befestigte Vegetationsfläche (Schotterrasen, Pflasterrasen, Rasengittersteine) oder in durchlässigem Verbundpflaster auszuführen.
- 6.4 Es gilt die Einriedungssatzung der Stadt Landsberg vom 22.07.1992.
- 6.5 Das Niederschlagswasser aus dem zur Bebauung vorgesehenen Gebiet ist vollständig auf dem Baugrundstück zu versickern.

§ 7 Nebenanlagen

Nicht genehmigungspflichtige bauliche Anlagen dürfen auch nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden. Davon ausgenommen sind Gartengerätehäuschen und Gartenlauben mit einer Grundfläche bis max. 6 m².

§ 8 Grünordnung

- 8.1 Je 300 m² Grundstücksfläche ist bzw. sind mindestens ein hochwüchsiger Laub- oder zwei Obstbäume zu pflanzen und zu unterhalten. Als Heckenbepflanzung sind nur Laubgehölze erlaubt - Nadelgehölze wie Thuja, Eibe, Wacholder etc. dürfen hierfür nicht verwendet werden.
- 8.2 Die Sträucher in der privaten Grünfläche, entlang des westlichen Geltungsbereiches, müssen zur angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche einen Mindestabstand von 1,0 m einhalten.
Im übrigen sind die Bestimmungen des Ausführungsgesetzes zum BGB hinsichtlich der Grenzabstände von Bäumen, Sträuchern oder Hecken zu beachten.
- 8.3 Für die durch Planzeichen festgesetzten Sträucher werden folgende Arten vorgeschrieben:

Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Hasel
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhutschen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Salix daphnoides	Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Wasserschneeball

Zusätzlich zu den oben genannten heimischen Sträuchern sind max. 20 % des Gesamtbedarfs auch Blüten- und Ziersträucher erlaubt.

- 8.4 Der Oberboden ist in eigenen Mieten, nicht über 1,20 m hoch, zu lagern.
Der Oberbodenauftrag muß für Baumpflanzungsflächen mindestens 80 cm, für Sträuchergehölzflächen 40 cm und für Rasenflächen mindestens 20 cm betragen.

§ 9 Sichtdreieck

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

§ 10 Werbeanlagen

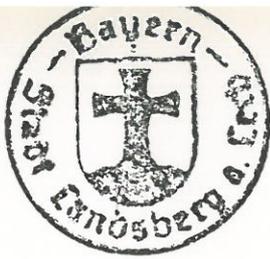
- 10.1 Für Werbeanlagen ist die Satzung der Stadt Landsberg a. Lech über die Landsberger Außenwerbung in der jeweils gültigen Fassung hinsichtlich der Bestimmungen für Wohngebiete anzuwenden.
- 10.2 Warenautomaten sind an Einfriedungen und in Vorgräten unzulässig.

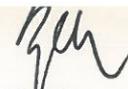
§ 11 Elektrizitäts- und Fernmeldeleitungen

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 die Straßenbegrenzungslinie nicht überschritten wird.

III. VERFAHRENSHINWEISE:

1. a) Der Stadtrat Landsberg a. Lech hat in seiner Sitzung vom 22.02.1995 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 04.08.1995 ortsüblich bekanntgemacht.
- b) Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde durchgeführt.
- c) Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 3.5.1996 bis 3.6.1996 öffentlich ausgelegt.




Rößle
Oberbürgermeister

2. Die Stadt Landsberg a. Lech hat mit Beschluß des Stadtrates vom 26.6.1996 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Landsberg a. Lech, den 27. JUNI 1996




Rößle
Oberbürgermeister

3. Die Regierung von Oberbayern hat mit RS vom 25. SEP. 1996 eine Verletzung von Rechtsvorschriften nach § 11 BauGB nicht geltend gemacht.

München, den 05. Mai 1998

gez.
Klaus-Peter Schmitt
Abteilungsleiter

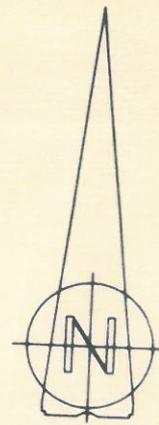
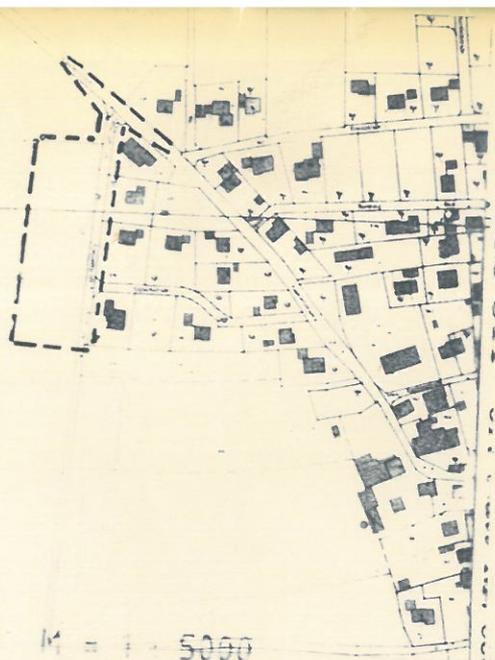
4. Der Bebauungsplan wurde gemäß § 12 BauGB, § 1 Abs. 2 Nr. 3 BekV und § 38 der Geschäftsordnung des Stadtrates im Landsberger Tagblatt der Ausgabe vom 27. April 1998 Nr. mit dem Hinweis auf § 44 Abs. 3 und § 215 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird zu jedermanns Einsicht in der Stadtverwaltung Landsberg a. Lech bereitgehalten.

Landsberg a. Lech, den 27. April 1998



Röble

Röble
Oberbürgermeister



5. Ausfertigung

STADT LANDSBERG AM LECH

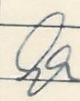
Bebauungsplan

„ Am Hasenberg ”

Gemarkung Reisch

M = 1 : 1000

STADTBAUAMT

gezeichnet:	Allmann
geprüft:	
geändert:	31. 10. 95 All

Landsberg am Lech, den 03.08.1995


GANZENMÜLLER
Techn. Amtsrat