



Die Stadt Landsberg a. Lech erläßt aufgrund

- der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert am 23.11.1994 (BGBl. I S. 3486)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.01.1993 (GVBl. S. 65)
- des Art. 98 der Bayer. Bauordnung i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.04.1994 (GVBl. I S. 251)
- 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. 466)
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhaltes (PlanV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58/1991)

diesem vom Stadtbauamt Landsberg a. Lech aufgestellten Bebauungsplan

Kapellenstraße Reisch

als Satzung.

I. Planzeichenerklärung

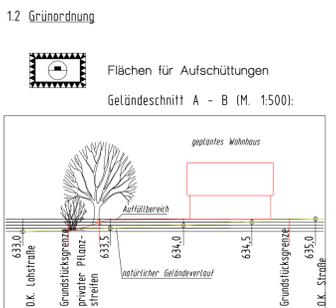
1. Festsetzungen

1.1 Bebauung

- WA** Allgemeines Wohngebiet
 - z.B. GR 130 max. Grundfläche in Quadratmeter (qm) je Wohngebäude und Baugrundstück
 - z.B. GF 260 max. Geschosfläche in Quadratmeter (qm) je Wohngebäude und Baugrundstück
 - z.B. KS 0,3m max. Kniestock in Meter
 - z.B. WH 3,5m Wandhöhe als Höchstmaß in Meter (m)
 - z.B. FH 8,6m Firsthöhe als Höchstmaß in Meter (m)
 - z.B. 3 Wo höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden innerhalb der überbaubaren Fläche
 - 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 Vollgeschoss im Dachgeschoss liegt.
- o** offene Bauweise
- E** nur Einzelhäuser zulässig
- D** nur Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze**
- Straßenbegrenzungslinie
- öffentliche Straßenverkehrsflächen
- öffentlicher Gehweg

- z.B.** befahrbarer öffentlicher Wohnweg (verkehrsberuhigter Bereich) mit Parkstand (P), Grünstreifen und Maßangabe in Meter (m) (s. auch Regelquerschnitte unter Ziff. 1.2)
- P** öffentliche Parkfläche
- ▽** Einfahrt
- OH** Oberflurhydrant
- Ga** Umgrenzung von Flächen für Garagen
- St** Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- SD** Satteldach
- z.B. 36-43°** Dachneigung in Altgrad
- ↔** Firstrichtung
- Angabenschema**
- z.B.** Vermaßung mit Maßangabe in Meter (m)
- △** Sichtdreieck

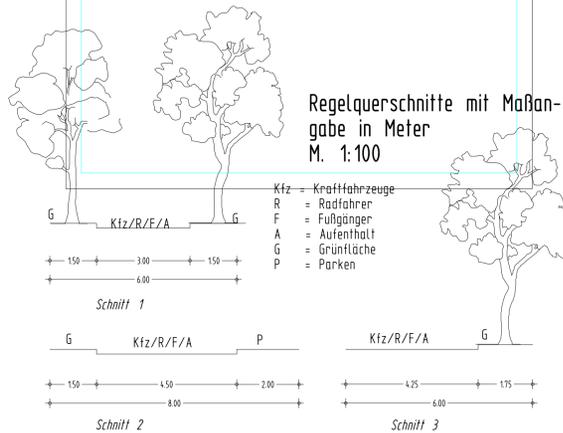
- 12 Grünordnung**
- Flächen für Aufschüttungen
- Geländeschnitt A - B (M. 1:500)



- öffentliche Grünflächen
- Flächen für die Landwirtschaft

- private Pflanzfläche mit Anpflanzung von Sträuchern (s. Ziff. II.8.3 der schriftlichen Festsetzungen)
Dichte: 1 Strauch je 3 qm Pflanzfläche
 - Erhaltung: Bäume
 - Anpflanzen: Bäume
 - Tilia cordata "Greenspire" - Stadtlinde mittelgroßer Baum, 2. Wuchsklasse bis 15m Höhe, St.U. 18/20 cm
 - Tilia intermedia "Pallida" - Kaiserlinde, Großbäume, 1. Wuchsklasse über 15 m Höhe, St.U. 18/20 cm
 - Hochstamm - Obstbäume (Apfel, Birne, Zwetschge)
- 2. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen**
- vorgeschlagene Grundstücksgrenze
 - bestehende Grundstücksgrenze
 - aufzuhebende Grundstücksgrenze

- vorgeschlagene Gebäude
- vorhandene Wohngebäude
- vorhandene Nebengebäude
- abzubrechende Wohn- bzw. Nebengebäude
- Höhengichtlinien in Meter (m) über Normalnull



II. SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

1.00 Art der baulichen Nutzung

- 1.01 Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als Allgemeines Wohngebiet gemäß Paragraph 4 BauNVO festgesetzt.
- 1.02 Die Ausnahmen nach Par. 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

2.00 Maß der baulichen Nutzung

- 2.01 Die Maße im Angabenschema sind Höchstmaße und dürfen nicht überschritten werden.
- 2.02 Das Maß der baulichen Nutzung ist durch eine maximale Grund- und Geschosfläche sowie durch die Anzahl der Geschosse je Wohngebäude und Grundstück festgesetzt. Auf die Festsetzung der Grund- und Geschosflächenzahl wird deshalb verzichtet.
- 2.03 Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen der in Par. 19 Abs. 4 Nr. 1 -3 BauNVO bezeichneten Anlagen nicht mitzurechnen.
- 2.04 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 mit der Außenkante der Gebäudeumfassungsmauer.
- 2.06 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.
Hinweis: Durch die Festsetzung einer max. Wand- und Firsthöhe ist das oberste Vollgeschoss nur im Dachraum möglich.

3.00 Garagen und Stellplätze

- 3.01 Die Anzahl der Stellplätze bestimmt sich nach den Stellplatzrichtlinien der Stadt Landsberg a. Lech i.d.F. vom 27.10.1993.
- 3.02 Von den erforderlichen Stellplätzen ist mind. 1 Stellplatz je Wohnung bzw. Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in einer Garage nachzuweisen. Die restlichen Stellplätze können bei Einfamilienhäusern auf dem Zufahrtsbereich (Stauraum) der Garage bzw. bei Wohnungen auf den mit "St" bezeichneten Flächen angelegt werden.
- 3.03 Stellplätze dürfen nur innerhalb der mit "St" gekennzeichneten Flächen errichtet werden. Für Einfamilienhäuser sind folgende Ausnahmen zulässig:
 - Stellplätze im Zufahrtsbereich (Stauraum) der Garage;
 - Anlage eines (1) Stellplatzes im Vorgartenbereich mit Zufahrt über den Stauraum der Garage;
- 3.04 Die Garagen dürfen nur innerhalb der mit "Ga" gekennzeichneten Flächen errichtet werden. Die Gebäudeabmessungen dürfen höchstens 5,5m x 7,0m betragen.

4.00 Dächer

- 4.01 Dächer sind mit einer beidseitig gleichen Dachneigung und in der Mitte liegendem First zu versehen.
- 4.02 Die Wohngebäude, Garagen und sonstige Gebäude auf einem Baugrundstück sind mit gleicher Dachneigung auszuführen. Abweichungen sind bei freistehenden Garagen mit einem Verringerungsmaß von max. 6° zulässig.
- 4.03 Das im Plan festgesetzte Maß für den Kniestock darf nicht überschritten werden.
- 4.04 Als Kniestock gilt das Maß von Oberkante Rohdecke des obersten Geschosses bis zum Schnittpunkt der UK-Sparren mit der Außenkante der Gebäudeumfassungsmauer.
- 4.05 Dachgauben dürfen zusammengerechnet ein Viertel der Dachlänge nicht überschreiten. Die Gaube darf einzeln nicht breiter als 1,30 m ausgeführt werden. Gauben sind mit einem Satteldach zu erstellen. Vom Ortgang ist ein Mindestabstand von 1,50 m einzuhalten.
- 4.06 Dacheinschnitte (negative Dachgauben) sind unzulässig.
- 4.07 Dachvorsprünge dürfen am Ortgang max. 40 cm, an der Traufe max. 60 cm betragen.
- 4.08 Die Dächer sind mit naturrotten Dachziegeln oder optisch gleichartigen aber gleichfarbigen anderen Materialien zu decken.

5.00 Gebäude

- 5.01 Die Oberkante des Erdgeschosfußbodens darf nicht höher als 20 cm über der äußeren Straßenbegrenzungslinie liegen (dem Eingang zugeordnet). Die Höhenlage der natürlichen Geländeoberfläche darf grundsätzlich nicht geändert werden. Art. 10 BayBO bleibt unberührt.
- 5.02 Im Bereich der Aufschüttungsfläche ist die Geländemodellierung gemäß den Höhengichtlinien und dem Geländeschnitt vorzunehmen.
- 5.03 Die Wohngebäude sind länger als breit auszuführen. Dabei muß die längere Gebäudesseite parallel zur Firstrichtung verlaufen. Die Gebäudeabmessungen dürfen höchstens betragen:
 - im WA 1 10 x 13 m (Seitenverhältnis ca. 1 : 1,30 beachten)
 - im WA 2 9 x 14 m (Seitenverhältnis ca. 1 : 1,60 beachten)
- 5.04 Die Geschosshöhe darf 2,80 m nicht überschreiten.
- 5.05 Die Keller- und Lichtschächte sind wasserdicht auszuführen.
- 5.06 Fenster sind in stehendem Format, gestrichen oder in Naturholz auszuführen. Exotische Holzarten sind nicht zulässig.
- 5.07 Kamine müssen verputzt werden.
- 5.08 Die Länge der Balkone darf nicht mehr als ein Drittel der jeweiligen Wandbreite bzw. -länge betragen. Erker sind nicht zulässig.
- 5.09 Außenwände sind als verputzte, gestrichene oder holzverschaltete Mauerflächen auszuführen. Auffallende, unruhige Putz- und Betonstrukturen sind unzulässig. Alternativ sind auch Wohngebäude in Holzbauweise zulässig. Die Einzeithäuser an der westlichen und südlichen Grenze des Geltungsbereichs sind auf der zur freien Landschaft zugewandten Giebelseite mit einer Holzverschalung zu versehen. 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 Holzflächen in den pastellfarbenen Tönen grau, braun oder grün. Alle Seiten eines Gebäudes sind jedoch grundsätzlich mit der gleichen Farbe zu streichen.
- 5.10 Die Abstandsflächenbemessung nach der Bayer. Bauordnung wird durch diesen Bebauungsplan nicht verändert.

6.00 Freilächengestaltung

- 6.01 Kellergeschosse dürfen nicht durch Abgrabungen freigelegt werden. Ebenso sind grundsätzlich keine Anboscungen zulässig.
- 6.02 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.
- 6.03 Die Garageneinfahrten, Park- und Stellplätze sind als befestigte Vegetationsfläche (Schotterrasen, Pflasterrasen, Rasengittersteine) oder in durchlässigem Verbundpflaster auszuführen.
- 6.04 Es gilt die Einfriedungssatzung der Stadt Landsberg a. Lech vom 03.08.92.
- 6.05 Das Niederschlagswasser aus dem zur Bebauung vorgesehenen Gebiet ist vollständig auf den Baugrundstücken zu versickern.

7.00 Nebenanlagen

- 7.01 Nicht genehmigungspflichtige bauliche Anlagen dürfen auch nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden.
- 7.02 Ausgenommen davon sind Gartengerätehäuschen und Gartenlauben mit einer Nutzfläche bis zu 6 qm je Grundstück.

8.00 Grünordnung

- 8.01 Je 300 qm Grundstücksfläche ist bzw. sind mindestens ein hochwüchsiger Laub- oder zwei Obstbäume zu pflanzen und zu unterhalten. Als Heckbepflanzung sind nur Laubgehölze erlaubt - Nadelgehölze wie Thuja, Eibe, Wacholder etc. dürfen hierfür nicht verwendet werden.
- 8.02 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 und Hecken zu beachten.
- 8.03 Für die durch Planzeichen festgesetzten Sträucher werden folgende Arten vorgeschrieben:

Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Haselnuß
Cornus sanguinea	Roter Hartrieigel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Eunymus europaeus	Pflaumenhüchen
Ligustrum vulgare	gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Sambucus nigra	schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Walliger Schneeball
Viburnum opulus	gemeiner Schneeball
- 8.04 Zusätzlich zu den oben genannten heimischen Sträuchern sind bis max. 20 % des Gesamtbedarfs auch Blüten- und Ziersträucher erlaubt. Der Oberboden ist ein eigenes Mieten, nicht über 1,20 m hoch, zu lagern. Der Oberbodenauflage muß für Baumpflanzungen mindestens 80 cm, für Strauchgehölzflächen 40 cm und für Rasenflächen mindestens 20 cm betragen.

9.00 Sichtdreiecke

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

10.0 Werbeanlagen

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

12.0 Elektrizitäts- und Fernmeldeleitungen

Sämtliche Leitungen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind unterirdisch zu verlegen. Die Kabelverleitschränke dürfen sich nicht im Bereich von Sichtdreiecken befinden. Sie sind in den Baugrundstücken so anzuordnen, daß sie die Straßenbegrenzungslinie nicht überschreiten.

III. Verfahrenshinweise

- 1.1 Der Stadtrat Landsberg a. Lech hat in der Sitzung vom 22.02.1995 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 04.08.1995 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 18.12.1996 bis 17.01.1997 öffentlich ausgestellt.
Landsberg a. Lech, den 20.01.1997

Röfle
Oberbürgermeister

- 2. Die Stadt Landsberg a. Lech hat mit Beschluß des Stadtrates vom 29.01.1997 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
Landsberg a. Lech, den 30.01.1997

Röfle
Oberbürgermeister

- 3. Die Regierung von Oberbayern hat mit RS vom 27.03.1997 Az.220/2-4622-LI-16-2(97) eine Verletzung von Rechtsvorschriften nach § 11 BauGB nicht geltend gemacht.

München, den
SSS
Klaus-Peter Schmitt
Abteilungsleiter

- 4. Der Bebauungsplan wurde gemäß § 12 BauGB, § 1 Abs. 2 Nr. 3 BekV und § 39 der Geschäftsordnung des Stadtrates im Landsberger Tagblatt der Ausgabe vom 15.04.1997 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 15.04.1997

Röfle
Oberbürgermeister



STADT LANDSBERG A. LECH			
Bebauungsplan		M. 1:1000	
KAPELLENSTRASSE GEMARKUNG REISCH			
aufgestellt	Stadtbauamt Landsberg a. Lech	Katharinenstraße 1 86899 Landsberg a. Lech	
geändert	23.04.96 Gan	gezeichnet	07.08.95 Alt
geändert	23.10.96 Gan	geprüft	
geändert	21.11.96 Gan	Landsberg a. Lech, den 07.08.1995	
Plannummer	6 0 2 0		
	Ganzentmüller Techn. Amtsrat		