

## Die Stadt Landsberg am Lech erläßt aufgrund

- der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuchs (BauGG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S.2141) zuletzt berichtigt am 16.01.1998 (BGBl. I S. 137),

- des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796) zuletzt geändert am 28.03.2000 (GVBl. S. 136),

- das Art. 91 der Bayerischen Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.12.1999 (GVBl. S. 532),

- der Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken (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 Planinhalts (PlanrV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 561/991)

diesem vom Stadtbauamt Landsberg am Lech und der Planung Aljaju / Architekt Immler GmbH erstellen Bebauungsplan

### Hasenberg Süd 1

für die Grundstücke der Gemarkung Ratsch im untenstehenden Geltungsbereich als

Satzung.

## I. Festsetzungen durch Planzeichen und Text:

### 1.0 Art der baulichen Nutzung

**WA** Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO. Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

### 2.0 Maß der baulichen Nutzung

**II (1D)** 2.1 Zahl der Vollgeschosse. Die Kennernangabe ist als Festsetzung zu werten, daß das Obergeschoss nur im Dach zu liegen kommt.

z.B. 0,30 2.2 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß. Die festgesetzten Flächen dürfen - auch über die in § 19 Abs. 4 Satz 2 genannten Grenzen hinaus - um die Flächen der in § 19 Abs. 4 Nr. 1 - 3 genannten Anlagen überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.

z.B. 0,30

2.3 Geschosshöhenzahl (GRZ) als Höchstmaß  
2.4 Die Geschosshöhe darf 2,80 m nicht überschreiten.

### 3.0 Bauweise und Bauformen

**E/D** 3.1 Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

3.2 Baugruppe

3.3 Nicht genehmigungspflichtige Anlagen dürfen nur innerhalb der überbauten Flächen errichtet werden, davon ausgenommen sind folgende Wesenstypen:

1. Einfriedungen,
2. Einfriedungen,
3. Müllhäuschen,
4. Gartenhäuschen, Gartenlauben und Pergolen bis zu einer Grundfläche von insgesamt 6 m<sup>2</sup>, sowie privat genutzte Gewächshäuser (nicht Wintergärten) bis zu einer Nutzfläche von 10 m<sup>2</sup>. Der Mindestabstand zur Straßenbegrenzungslinie (Hinterkante Gehweg) muß mindestens 3,0 m betragen.

### 4.0 Verkehrsflächen

4.1 Öffentliche Straßenverkehrsfläche

4.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

4.3 Öffentliche Stellplätze

4.4 Garagenzucht

4.5 Straßenbegrenzungslinie

### 5.0 Grünflächen und Freiflächengestaltung

5.1 Öffentliche Grünfläche

5.2 Zu pflanzende Laubbäume

5.3 Zu pflanzende Bäume / Gehölzgruppen

5.4 Zu erhaltender Laubbäume

5.5 Je 300 m<sup>2</sup> Baugrundstückfläche ist mindestens ein hochstämmiger Laubb Baum oder zwei Obstbäume zu pflanzen und zu unterhalten. Als Heckeneinpflanzung sind nur Laubbäume erlaubt.

5.6 Die Garagenanlagen, Park- und Stellplätze sind als befestigte Vegetationsflächen (Schotterrasen, Rasengittersteine, Rasenplattlar) oder in durchlässigen Pflaster auszuführen.

5.7 Kolonnenhöcker dürfen nicht durch Abzählungen beseitigt werden. Ebenso sind grundsätzlich keine Absehnungen zulässig.

5.8 Für die Errichtung von Einfriedungen gilt die Einfriedungssatzung der Stadt Landsberg am Lech in der jeweils gültigen Fassung. Ergänzend hierzu wird festgesetzt, daß die Einfriedung zwischen den Grundstücken maximal 1,50 m hoch sein darf.

Ausgenommen hiervon sind Stützstützen und Terrassen-Terrassen von Doppelhäusern. Sie dürfen bis zu einer Höhe von 2,00 m und einer Tiefe von 4,00 m ausgeführt werden.

5.9 Die Höhenlage der natürlichen Geländeoberfläche darf außerhalb der überbauten Flächen grundsätzlich nicht verändert werden. Art. 10 BayBO bleibt unberührt.

### 6.0 Garagen und Stellplätze

**GA**

6.1 Umgrenzung der Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze. Diese baulichen Anlagen dürfen nur innerhalb der im Plan gekennzeichneten Flächen errichtet werden. Zusätzliche Stellplätze sind nur im Stauraum der Garagen und Carports zulässig.

6.2 Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze bestimmt sich nach der Satzung der Stadt Landsberg am Lech über die Zahl der zu errichtenden Kraftfahrzeugstellplätze und Garagen, sowie deren Abmessung in der jeweils gültigen Fassung.

### 7.0 Gebäude

7.1 Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf nicht höher als 30 cm über dem äußeren Fahnenrand der öffentlichen Verkehrsfläche liegen (dem Eingang zugeordnet). Ausnahmen sind bei fallendem Gelände zulässig. Die Höhenlage wird im Einvernehmen mit der Unteren Bauaufsichtsbehörde festgesetzt.

7.2 Ecker sind nicht zulässig.

7.3 Die Länge der Balkone darf nicht mehr als 50 % der jeweiligen Wandhöhe bzw. -länge betragen.

Die Einzel- und Doppelhäuser sind flügel als breit auszuführen. Die flügel Gebäudesiefe muß parallel zur Fluchtung verlaufen.

### 8.0 Dächer

8.1 Symmetrische Satteldächer

8.2 Dachneigung in Abwind- als Mindest- und Höchstmaß

8.3 Frischrichtung zueinander.

8.4 Kniestocke sind nur bis zu einer Höhe von maximal 50 cm zulässig. Als Kniestock gilt das Maß von der Oberkante Rohdecke des obersten Geschosses bis zum Schrittpunkt der Unterkante Sparren mit der Aussenkante der Gebäudesparrenausgewand.

8.5 Zweifelhoch bzw. Weidenkanten sind nur bis zu einer Breite von max. 40 v.H. der Hausbreite zulässig.

8.6 Dachgauben dürfen zusammengerechnet 1/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten. Die einzelne Gaube darf nicht breiter als 1,30 m ausgeführt werden. Vom Origan ist ein Mindestabstand von 1,50 m einzuhalten. Die Gaube ist mit einem Satteldach zu erstellen.

8.7 Dachvorsprünge dürfen am Origan maximal 40 cm, an der Traufe maximal 60 cm betragen.

8.8 Dächer sind mit reduzierten Dachtragern oder optional gleichartigen und gleichartigen Materialien zu decken.

8.9 Garagen und Carports sind mit einem Satteldach mit mit einer an der Hauptgebäude angepaßten Dachneigung oder mit einem externiv begrüntem Flachdach zu erstellen.

### 9.0 Verbanlagen

9.1 Für Verbanlagen ist die Satzung der Stadt Landsberg am Lech über Außenwerbung in der jeweils gültigen Fassung anzuwenden.

9.2 Werbeanlagen sind in Vorgärten und an Einfriedungen unzulässig.

### 10.0 Niederschlagswasser

Zur schadenfreien Ableitung von Niederschlagswasser ist eine unterirdisch verlegte Zisterne zeitigend vorzusehen. Die Größe der Zisterne berechnet sich nach DIN 1986 nach den zu erwartenden Niederschlägen. Die Niederschlagswasser dürfen gesammelt mit einer Menge von 1,0 l/s je Grundstück in den Straßenabwasserkanal eingeleitet werden.

- ### 11.0 Sonstiges
- 11.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
  - 11.2 Maßangabe in Meter
  - 11.3 Nutzungsschikone

## III. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

- Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- Bestehende Grundstücksgrenze
- Aufzunehmende Grundstücksgrenze
- Vorgeschlagene Gebäude im Geltungsbereich

## III. Verfahrenshinweise

1. Der Stadtrat Landsberg am Lech hat in der Sitzung vom 20.06.2001 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 10.07.2001 öffentlich bekanntgemacht.
2. Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung nach § 3 Abs. 1 BauGG wurde durchgeführt.
3. Der Entwurf des Bebauungsplans wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGG vom 15.10.2003 bis 14.11.2003 öffentlich ausgestellt.
4. Die Stadt Landsberg am Lech hat mit Beschluss des Stadtrates vom 19.11.2003 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGG als Satzung beschlossen.

Landsberg am Lech, den 20.11.2003

Lehmann

Oberbürgermeister



5. Der Bebauungsplan wird gemäß § 10 Abs. 3 BauGG, § 1 Abs. 2 Nr. 3 BauV und § 39 der Geschäftsordnung des Stadtrates im Landsberger Tagblatt in der Ausgabe vom 05.12.2003 öffentlich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird zu jedermanns Einsicht in der Stadtbauverwaltung Landsberg am Lech bereitgehalten.

Landsberg am Lech, den 02.12.2003

Lehmann

Oberbürgermeister



 <b>Bebauungsplan Hasenberg Süd 1</b>		 <b>Landsberg am Lech</b>	
<b>Maßstab</b> 1 : 1000		<b>Lehmann</b> Oberbürgermeister	
aufgestellt	Stadtbauamt Landsberg am Lech	Kommunalsachbearbeiter	1. 6699 Landsberg am Lech
geändert	Planung Aljaju Arch. Immler GmbH	2. 8188 Kempten	
geändert	12.11.2002 imener	3. 1233 2002 imener	
geändert	07.09.2003 imener	geprüft	
geändert		Landsberg am Lech, den	
		Grenzweiler	Immler
		Techn. Dienstleister	Stadtplaner
			6 0 3 0