

# Die Stadt Landsberg am Lech erlässt aufgrund

- der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 24.14), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)
- 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 26.07.2006 (GVBl. S.405)
- des Art. 81 der Bayer. Bauordnung i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588)
- 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 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58/1991)

diesen vom Stadtbauamt Landsberg am Lech aufgestellten Bebauungsplan

## Hasenberg Süd 2

für die Grundstücke der Gemarkung Reich 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 (10)** 2.1 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß  
Die Klammerangabe ist als Hinweis zu werten, dass das Obergeschoss 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 BauNVO genannten Grenzen hinaus - um die Flächen der in § 19 Abs. 4 Nrn. 1 - 3 BauNVO genannten Anlagen überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,80.

- z.B. 0,60 2.3 Geschosflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß
- 2.4 Die Geschosshöhe darf 2,80 m nicht überschreiten.

#### 3.0 Bauweise und Baugrenzen

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

3.2 Baugrenze  
Verfahrensfreie bauliche Anlagen dürfen auch nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden. Davon ausgenommen sind jedoch folgende Anlagen:  
1. Terrassen,  
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 dabei mindestens 3,0 m betragen. Zu öffentlichen Grünflächen ohne Bepflanzung muss ein Mindestabstand von 1,50 m eingehalten werden. Der Zwischenraum ist des Weiteren mit einer Hecke zu bepflanzen.

#### 4.0 Verkehrsflächen

- 4.1 Öffentliche Gehweg
- 4.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - hier befahrbarer öffentlicher Wohnweg (verkehrsberuhigter Bereich)
- 4.3 Feldweg - Land- und forstwirtschaftlicher Verkehr frei
- P 4.4 Öffentliche Parkplätze
- 4.5 Garagenzufahrt
- 4.6 Straßenbegrenzungslinie

#### 5.0 Grünflächen und Freiflächengestaltung

- 5.1 Öffentliche Grünfläche
- 5.2 Zu pflanzende Laubbäume
- 5.3 zu pflanzende Sträucher/Gehölzgruppen

5.4 Je 300 m<sup>2</sup> Baugrundstücksfläche ist bzw. sind mindestens ein hochwüchsiger Laubbau oder zwei Obstbäume zu pflanzen und zu unterhalten. Als Heckenbepflanzung sind nur Laubgehölze erlaubt.

5.5 Die Garageneinfahrten, Park- und Stellplätze sind als befestigte Vegetationsflächen (Schotterrasen, Rasengittersteine, Rasenpflaster) oder in durchlässigem Pflaster auszuführen.

5.6 Kellergeschosse dürfen nicht durch Abgrabungen freigelegt werden. Ebenso sind grundsätzlich keine Anböschungen zulässig.

5.7 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 Sichtschutzzäune und Terrassentrennwände von Doppelhäusern. Sie dürfen bis zu einer Höhe von 2,00 m und einer Tiefe von 4,00 m ausgeführt werden.

5.8 Die Höhenlage der natürlichen Geländeoberfläche darf außerhalb der überbaubaren Flächen grundsätzlich nicht verändert werden. Abweichungen sind im Einvernehmen mit der Stadt Landsberg am Lech zulässig.

#### 6.0 Garagen und Stellplätze

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

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 Ablösung (Stellplatzsatzung - StPS) in der jeweils gültigen Fassung.

#### 7.0 Gebäude

7.1 Die Oberkante des Erdgeschosfußbodens darf nicht höher als 30 cm über dem äußeren Fahrbahnrand der öffentlichen Verkehrsfläche liegen (dem Eingang zugeordnet). Ausnahmen sind bei fallendem Gelände zulässig.

7.2 Erker sind nicht zulässig.

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

7.4 Die Einzel- und Doppelhäuser sind länger als breit auszuführen. Die längere Gebäudeseite muß parallel zur Firstrichtung verlaufen.

#### 8.0 Dächer

- SD 8.1 Symmetrische Satteldächer
- 39-45° 8.2 Dachneigung in Altgrad als Mindest- und Höchstmaß
- 8.3 Firstrichtung zwingend.

8.4 Kniestöcke 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 Schnittpunkt der Unterkante Sparren mit der Außenkante der Gebäudeumfassungswand.

8.5 Zwerchgiebel bzw. Wiederkehren sind nur bis zu einer Breite von max. 40 v.H. der Hauslänge zulässig.

8.6 Dachgauben dürfen zusammengerechnet 1/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten. Dabei darf je Dachgaube eine Breite von 2,0 m nicht überschritten werden. Vom Ortsgang ist ein Mindestabstand von 1,50 m einzuhalten. Die Gaube ist mit einem Satteldach zu erstellen. Innerhalb einer Dachflächenseite müssen die Gauben in gleicher Breite und Dachneigung ausgeführt werden.

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

8.8 Dächer sind mit gedeckten rot-, braun- oder graufarbenen Dachziegeln oder optisch gleichartigen und gleichfarbenen Materialien zu decken.

8.9 Garagen und Carports sind mit einem Satteldach mit einer an das Hauptgebäude angepassten Dachneigung oder mit einem extensiv begrüntem Flachdach zu erstellen.

#### 9.0 Werbeanlagen

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

9.2 Warenautomaten sind in Vorgärten und an Einfriedungen unzulässig.

#### 10. Niederschlagswasser

Zur schadlosen Ableitung von Niederschlagswasser ist eine unterirdisch verlegte Zisterne zwingend vorgeschrieben. Die Größe der Zisterne berechnet sich nach DIN 1986 nach den zu entwässernden Dachflächen. Die Niederschlagswasser dürfen gedrosselt mit einer Menge von 1,0 l/s je Grundstück in den Straßentwässerungskanal eingeleitet werden.

#### 11.0 Sonstiges

- 11.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- 11.2 Maßangabe in Meter
- 11.3 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



z.B. 12,00



Baugebiet Vollgeschosse 11.4 Nutzungsschablone

GRZ GFZ

Bauweise Dachneigung

### II. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

- Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- Bestehende Grundstücksgrenze
- ⊗ Aufzubehebende Grundstücksgrenze
- Vorgeschlagene Gebäude im Geltungsbereich

### IV. Verfahrenshinweise

1. Der Bau-, Planungs- und Unterausschuss der Stadt Landsberg am Lech hat in der Sitzung vom 09.07.2008 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Beschluss wurde am 23.08.2008 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wurde durchgeführt.
3. Der Entwurf des Bebauungsplans wurde mit Begründung und Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 25.10.2008 bis 24.11.2008 und vom 18.12.2008 bis 19.01.2009 öffentlich ausgelegt. Im gleichen Zeitraum wurden auch die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingeholt.
4. Die Stadt Landsberg am Lech hat mit Beschluss des Bau-, Planungs- und Unterausschusses vom 04.02.2009 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs.1 BauGB als Satzung beschlossen.

Landsberg am Lech, den 05.02.2009

Lehmann  
Oberbürgermeister

5. Der Bebauungsplan wird gemäß § 10 Abs. 3 BauGB, § 1 Abs. 2 Nr. 3 BekV und § 39 der Geschäftsordnung des Stadtrates im Landsberger Tagblatt, Ausgabe vom 07.02.2009 mit Hinweis auf § 44 Abs. 3 und § 215 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung und Umweltbericht wird zu jedermanns Einsicht in der Stadtverwaltung Landsberg am Lech bereitgehalten.

Landsberg am Lech, den 05.02.2009

Lehmann  
Oberbürgermeister



Bebauungsplan			
Maßstab	1 : 1000		
<b>Hasenberg Süd 2</b>			
aufgestellt	Stadtbauamt Landsberg am Lech	Katharinenstraße 1 86899 Landsberg am Lech	
geändert	16.10.2008 Ganzenmüller	bearbeitet	13.08.2008 Ganzenmüller
geändert	04.12.2008 Ganzenmüller	geprüft	
geändert		Landsberg am Lech, den 13.08.2008	
Plannummer	6031	Ganzenmüller Techn. Oberamtsrat	