Die Stadt Landsberg am Lech erlässt aufgrund

- der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) 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)
- des Art. 91 der Bayer. Bauordnung (d.F. der Bekanntmachung vom 27.12.1999 (GVBl. S. 532)
- 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 erstellten Bebauungsplan

Reisch Nord

für die Grundstücke der Gemarkung Landsberg 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

z.B. II (1D) — 2.1 Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze -
Die Klammerangabe ist als Hinweis zu werten, dass durch die Festsetzung einer max. Wand- und Firsthöhe das oberste Vollgeschoß im Dachgeschoß zu liegen kommt.

z.B. 0,30 — 2.2 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß
Die festgesetzten Grundflächen 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.

z.B. (0,60) — 2.3 Geschoßflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß

2.4 Die Geschoßhöhe darf 2,80 m nicht überschreiten.

3.0 Bauweise und Baugrenzen

E — 3.1 nur Einzelhäuser - mit max. 2 Wohneinheiten je Einzelhaus bei Nutzung als Wohngebäude - zulässig.

3.2 Baugrenze

3.3 Nicht genehmigungspflichtige bauliche Anlagen dürfen auch nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden. Davon ausgenommen sind jedoch folgende Nebenanlagen:
1. Terrassen
2. Einfriedungen
3. Mülltonnen
4. Gartengerätehäuschen, Gartenlauben und Pergolen bis zu einer Grundfläche von insgesamt 6 m² sowie privat genutzte Gewächshäuser bis zu einer Nutzfläche von max. 10 m² unter Einhaltung eines Mindestabstandes von 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie (=hinterkante Gehsteig).
Hinweis: Unter Gewächshäuser sind nicht Wintergärten zu verstehen.

4.0 Verkehrsflächen

F — 4.1 öffentliche Straßenverkehrsflächen mit Fahrbahn (F), Längsparkstand (P), Straßenbegleitgrün (G) und Maßangabe in Meter (m)

4.2 Straßenbegrenzungslinie

4.3 Ein- und Ausfahrt

4.4 Feldweg - frei für Land- und Forstwirtschaft

5.0 Grünflächen und Freiflächengestaltung

P — 5.1 zu pflanzende Laubbäume
Grauerle - Alnus incana (Al)

5.2 Öffentliche Grünflächen

5.3 privater Pflanzstreifen bestehend aus:

Bäume und Baumhaister:

Auf 10 % der Pflanzfläche ist je 10 qm ein Baum bzw. Baumhaister (Bergahorn, Stieleiche, Vogelkirsche, Winterlinde, Feldahorn) zu pflanzen.

Sträucher

Auf 90 % der Pflanzfläche ist je 5 qm einen Strauch (Kornelkirsche, Hartriegel, Haselnuß, Hainbuche, Hundsrose, schwarzer Holunder, Heckenkirsche, Weinrose, Schlehe) zu pflanzen.

5.4 Je 250 qm Baugrundstücksfläche ist bzw. sind mindestens ein hochwüchsiger Laub- 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, Pflasterrasen) oder in durchlässigem Verbundpflaster 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 max. 1,50 m hoch sein darf.

Ausnahme: Sichtschutzzäune und Terrassentrennwände zwischen Doppelhäusern und Reihenhäusern dürfen bis zu einer Höhe von 2 m und einer Tiefe von 4 m ausgeführt werden.

5.8 Die Höhenlage der natürlichen Geländeoberfläche darf ausserhalb der überbaubaren Flächen nicht geändert werden. Art. 10 BayBO bleibt unberührt.

6.0 Garagen und Stellplätze

Ga/Ca — 6.1 Umgrenzung der Flächen für Garagen und Carports
Diese baulichen Anlagen dürfen nur innerhalb der im Plan gekennzeichneten Flächen errichtet werden.

6.2 Offene Stellplätze können gemäß § 5 Abs. 9 der Stellplatzsatzung in den Stauräumen der Garagen/Carports angelegt werden.

6.3 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 in der jeweils gültigen Fassung.

7.0 Gebäude

7.1 Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens darf nicht höher als 50 cm über dem äußeren Fahrbahnrand der öffentlichen Verkehrsfläche liegen (dem Eingang zugewandt).

7.2 Erker sind nicht zulässig.

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

7.4 Keller und Lichtschächte sind wasserundurchlässig herzustellen.

8.0 Dächer

SD — 8.1 symetrische Satteldächer

z.B.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 max. 75 cm zulässig. Als Kniestock gilt das Maß von Oberkante Rohdecke des obersten Geschosses bis zum Schnittpunkt der UK-Sparren mit der Außenkante der Gebäudeumfassungsmauer.

8.5 Dachgauben dürfen zusammengerechnet ein Drittel der Dachlänge nicht überschreiten. Die Gaube darf einzeln nicht breiter als 1,50 m ausgeführt werden. Gauben sind mit einem symmetrischen Satteldach zu erstellen und müssen untereinander einen Abstand von mind. 1,50 m einhalten. Vom Ortgang ist ein Mindestabstand von 1,50 m einzuhalten.

8.6 Dachvorsprünge dürfen am Ortgang max. 40 cm und an der Traufe max. 60 cm betragen.

8.7 Dacheinschnitte (negative Dachgauben sind unzulässig).

8.8 Die Dächer sind mit naturroten Dachziegeln oder optisch gleichartigen aber gleichfarbigen anderen Materialien zu decken.

8.9 Garagen und Carports sind mit einem Satteldach bzw. mit einem extensiv begrünten 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 hinsichtlich der Bestimmungen für Wohngebiete anzuwenden.

9.2 Warenautomaten sind in Vorgärten und an Einfriedungen unzulässig.

10.0 Bestehende bauliche Anlagen

Für bestehende bauaufsichtlich genehmigte bauliche Anlagen (Gebäude, Garagen, Einfahrten, Einfriedungen etc.) besteht Bestandsschutz. Bei Änderung bzw. Erneuerung der Anlage sind die Vorschriften dieser Satzung zu beachten.

11.0 Niederschlagswasser

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

12.0 Sonstiges

12.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

Baugebiet | Zahl der Vollgeschosse | GRZ | GFZ | Bauweise | Dachform | Dachneigung | Nutzungsart | Kniestock

12.2 Nutzungsschablone

z.B. 12.00 — 12.3 Maßangabe in Meter

437,5 — 12.4 Höhenlinien in Metern über NN

12.5 Die Abstandsflächen vor Außenwänden von Gebäuden sind nach Art. 6 BayBO zu bemessen. Eine Verringerung der Abstandsflächenhäfe nach Art. 7 Abs. 1 BayBO ist nicht zulässig.

II. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

vorgeschlagene Grundstücksgrenze

bestehende Grundstücksgrenze

vorgeschlagene Gebäude im Geltungsbereich

Oberflurhydrant

III. Verfahrenshinweise

1. Der Stadtrat Landsberg am Lech hat in der Sitzung vom 02.07.2003 und 26.11.2003 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 08.01.2004 ortsüblich bekanntgemacht.
2. Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde durchgeführt.
3. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 29.04.2004 bis 28.05.2004 öffentlich ausgelegt.
4. Die Stadt Landsberg am Lech hat mit Beschluss des Stadtrates vom 30.06.2004 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

   Landsberg am Lech, den 10.11.2004

   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 der Ausgabe vom 12.11.2004 mit Hinweis auf § 4A Abs. 3 und § 215 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird zu jedermanns Einsicht in der Stadtverwaltung Landsberg am Lech bereitgehalten.

   Landsberg am Lech, den 11.11.2004

   Lehmann
   Oberbürgermeister

Bebauungsplan			Landsberg am Lech
Maßstab	1 : 1000		
NORDEN	**Reisch Nord**		
aufgestellt	Stadtbauamt Landsberg am Lech		Kathrinenstraße 1 86899 Landsberg am Lech
geändert	05.04.2004 Stenzel	bearbeitet	29.12.2003 Stenzel
geändert		geprüft	
geändert		Landsberg am Lech, den 07.01.2004	
Plannummer	6040	Ganzenmüller *Techn. Oberamtsrat*	