

**GEMEINDE LANDSBERIED**  
VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT MAMMENDORF  
LANDKREIS FÜRSTENFELDBRUCK

**B E B A U U N G S P L A N**  
**ALTER SPORTPLATZ**  
MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG



**PLANUNGSBÜRO ECKARDT**  
SCHONDORF, DEN 24.07.2002

## Bestandteile des Bebauungsplanes

	Seite
A Satzung	2
B <sub>1</sub> Bebauungsplan M 1:1000	3
B <sub>2</sub> Festsetzungen durch Planzeichen	4
C Festsetzungen durch Text	6
D Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	8
E Verfahrenshinweise, Siegel	9
F Begründung	10
Anlage 1: Begründung zur Naturschutzrechtlichen Ausgleichsregelung	15
Anlage 2: Auszug aus dem Erschließungsplan	18
Anlage 3: Lageplan zur Ausgleichsfläche	19
Anlage 4 und 5 Immissionsschutzgutachten mit Ergänzung	

## A SATZUNGSTEXT

### Präambel

Die Gemeinde Landsberied erläßt gemäß § 2 Abs. 1 sowie §§ 9, 10 des Baugesetzbuches 1998 - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO -, in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796), Art. 91 der Bayer. Bauordnung - BayBO - i.d.F. der Bekanntmachung vom 04. August 1997 (GVBl. S. 433) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - BauNVO - in der Fassung der Verordnung vom 27. Januar 1990 (BGBl. I S. 127) diesen Bebauungsplan „Alter Sportplatz“ als **S a t z u n g**.

B<sub>1</sub> Bebauungsplan M 1:1000 - 3 -



NORDEN  
M 1:1000

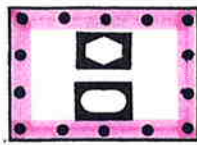
Landsberied, den 11.09.02  
 Schondorf, den 12.04.2000  
 geändert: 19.12.2001  
 geändert: 30.04.2002  
 geändert: 05.06.2002  
 geändert: 24.07.2002

*[Signature]*  
 K. Hillmeier  
 1. Bürgermeister

*[Signature]*  
 Th. J. Eckardt  
 Architekt Dipl.-Ing.

**PLANUNGSBÜRO**  
 Architekt Dipl.-Ing. Eckardt  
 Landsberger Straße 80  
 86938 Schondorf am A.  
 Tel.: 08192-246 Fax:-297

## B<sub>2</sub> Festsetzung durch Planzeichen



WA

Fläche für den Gemeinbedarf:  
Kindergarten  
Turnhalle

z.B.

ID

Zahl der Geschosse als Höchstgrenze  
(Dachgeschoß als Vollgeschoß zulässig)

z.B.



offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig

z.B.



offene Bauweise, nur Einzel- und Doppel-  
häuser zulässig



offene Bauweise,  
Gebäudelängen bis 65 m zulässig

0,2

1100

Grundflächenzahl (GRZ)  
Grundfläche max. 1.100 in qm



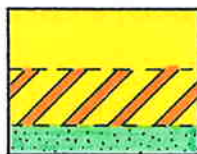
Baugrenze



Stellplätze

3  
m

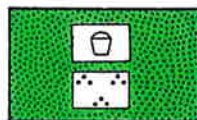
Maßangabe in Metern, z.B. 3 m



öffentliche Verkehrsflächen:  
Straßenverkehrsfläche  
verkehrsberuhigte Zone  
Verkehrsgrünfläche  
Parkplatz

P

Straßenbegrenzungslinie und Begrenzung  
sonstiger Verkehrsflächen



öffentliche Grünfläche:  
Kinderspielplatz  
Parkanlage



Private Grünfläche (Baumschutz)






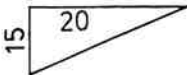

Bäume zu pflanzen



Bäume zu erhalten



Baumhecke zu erhalten

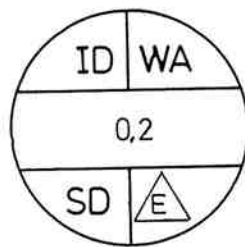
SD	Satteldach, Dachneigung siehe Textliche Festsetzungen Ziffer C 6.
	Firstrichtung des Hauptgebäudes
	Firstrichtung des Hauptgebäudes wahlweise in Pfeilrichtung zulässig
	Grenze unterschiedlicher Nutzung
	Sichtdreieck mit Maßangabe in Metern
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

ERLÄUTERUNG DER NUTZUNGSSCHABLONE:

z.B. Zahl der Geschosse als  
Höchstgrenze

z.B. Grundflächenzahl (GRZ)

Satteldach,  
Dachneigung siehe  
textliche Festsetzungen  
Ziffer C 6.



allgemeines Wohngebiet

z.B. offene Bauweise  
nur Einzelhäuser zulässig

## **C TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

1. Das Baugebiet ist als allgemeines Wohngebiet gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO und als Fläche für den Gemeinbedarf gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB festgesetzt.
2. Garagen und Nebengebäude sind auf dem gesamten Baugrundstück, ausgenommen in der privaten Grünfläche, zulässig. Garagen müssen einen Mindestabstand von 5,5 m von der Straßenbegrenzungslinie haben. Die Höhenlage von Grenzgaragen ist zwischen den Gebäuden auszumitteln.
3. Die Abstandsflächen gem. Art. 6 und 7 BayBO sind einzuhalten. Die Wandhöhe der Grenzgaragen ist ab der unter Ziffer 2. ermittelten Geländehöhe anzunehmen.
4. Je Wohneinheit über 80 qm Wohnfläche sind 2 Stellplätze inkl. Garagen nachzuweisen; je Wohneinheit unter 80 qm Wohnfläche ist nur 1 Stellplatz nachzuweisen.
5. Die Baukörper sind nur rechteckig in einem Verhältnis von mindestens 3:4 und ohne wesentliche „Vor- und Rücksprünge“ zu planen. Der First ist über die längere Seite des Hauptbaukörpers zu legen.
6. Die Dachneigung beträgt im allgemeinen Wohngebiet 37° - 43°. Das Dachdeckungsmaterial ist nur in roten bis braunen Farbtönen zulässig. Nebengebäude und Nebenanlagen dürfen in Dachneigung, Dachform und Dachdeckungsmaterial von den Hauptgebäuden und Garagen abweichen. Die Vorschriften der gemeindlichen Gestaltungssatzung gelten hier nicht.
7. Der Dachüberstand darf 0,75 m an Ortgang und Traufe nicht überschreiten. Überdachungen von Garagenvorplätzen und Terrassen sind zulässig.
8. Die Dachgauben dürfen eine Breite von 1,50 m nicht überschreiten und dürfen auf der Dachfläche max. 1/3 der Dachbreite einnehmen.
9. Die max. Kniestockhöhe beträgt bei ID max. 0,75 m gemessen von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Sparren in der Flucht der Außenwand. Bei II ist kein Kniestock zulässig.
10. Die maximale Höhe der Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens ist aus der Anlage 2 zum Bebauungsplan (Auszug aus dem Erschließungsplan) je Bauraum (Bauparzelle) zu entnehmen.

11. Bauvorhaben müssen sich organisch in das Gelände einfügen; das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigende Abgrabungen oder Aufschüttungen sind nicht zulässig. Jedem Bauantrag ist ein Längs- und Querschnittsplan mit Angabe der Höhe des vorhandenen und des geplanten Geländes beizufügen.
12. Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche sind als senkrechter Lattenzaun mit einer max. Höhe von 1,0 m Oberkante Gehsteig bzw. Straße auszubilden. Sockel sind bis 0,1 m zulässig. Zwischen den Grundstücken sind sockellose grüne Maschendrahtzäune bis 1,0 m Höhe zulässig.
13. Für je 250 qm Fläche des Baugrundstückes sind an geeigneter Stelle mindestens ein Laubbaum (standortgerechte heimische Bäume, auch Obstbäume) zu pflanzen (Pflanzgröße 18/20 cm Stammumfang, 2 x verpflanzt). Die im Plan eingetragenen zu pflanzenden Bäume werden angerechnet, je Haus ist jedoch mindestens ein „Hausbaum“ vorzusehen, dessen Standort sich im unmittelbaren Bereich der Straßenverkehrsfläche zu befinden hat.
14. Zugelassen sind alle heimischen Gehölze wie z.B. Hainbuche, Eberesche, Feldahorn, Buche, Berg-Spitzahorn, Eiche, Linde, Esche. Nicht zugelassen sind jedoch fremdländische Arten wie z.B. Thujen, Scheinzypressen und züchterisch beeinflusste Gehölze wie z.B. Trauer-, Hänge- und Säulenformen).
15. Stellplätze und Garagenzufahrten dürfen nicht eingefriedet werden und sind mit wasserdurchlässigen Materialien wie z.B. Rasenpflaster, Rasengittersteinen auszuführen.
16. Die nach dem Bebauungsplan festgesetzten Bepflanzungen, Oberflächenbefestigungen und Einfriedungen sind in einem Freiflächengestaltungsplan mit dem Bauantrag nachzuweisen und bis zur Bekanntgabe der Fertigstellung der Gebäude auszuführen.  
Die nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes gepflanzten Bäume und Sträucher sind zu pflegen und zu erhalten.
17. Im Bereich von Sichtdreiecken sind die Grundstücke über 1 m Höhe hinaus von Bepflanzung und etwaiger sonstiger Lagerung freizuhalten; ausgenommen Bäume mit einem Kronansatz ab 3 m über Oberkante Straße.
18. Dieser Bebauungsplan ersetzt in seinem Geltungsbereich alle früher festgesetzten Bebauungspläne.

## D HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

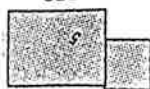


Grundstücksgrenze



entfallende Grundstücksgrenze

653

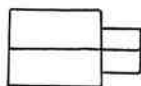


Flurstücksnummer z.B. 653

bestehendes Hauptgebäude bzw. Nebengebäude



abzubrechendes Gebäude



Vorschlag für die Baukörperstellung

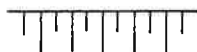
Vorschlag für die Teilung von Grundstücken



Römerstraße (Bodendenkmal)



Vorhandene Böschung



1. Am südlichen Umgriff tangiert die Römerstraße den Bebauungsplan. Sollten bei Baumaßnahmen Bodendenkmäler zu Tage treten, ist das Landesamt für Denkmalpflege sofort zu verständigen (Meldepflicht nach Art. 8 DSchG).
2. Garagen und Gebäude sollen an fensterlosen Flächen begrünt werden.
3. Als Heizsysteme sollten umweltfreundliche Heizungsarten, insbesondere Solarenergiesysteme verwendet werden.
4. Das Regenwasser sollte zur Verringerung des Wasserverbrauchs genutzt werden.
5. Zur Verringerung des Hausmülls soll nach Möglichkeit für jedes Baugrundstück ein Komposthaufen angelegt werden.
6. Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage angeschlossen sein.
7. Das Abwasser ist im Trennsystem abzuleiten.
8. Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage vor Bezug anzuschließen. Das Regenwasser von Dächern, Grundstückszufahrten und Straße ist über Sickeranlagen zu versickern.
9. Das Baugebiet liegt östlich der Sportanlagen. Auf die Emission aus dem Sportbetrieb und dem Verkehrsaufkommen wird hingewiesen (schalltechnische Untersuchung vom 13.03.2000, ergänzt am 04.09.2000, siehe Anlage 4 und 5).
10. Die landwirtschaftliche Bewirtschaftung ist ohne Einschränkung zu dulden, sofern diese nach ortsüblichen Verfahren und nach fachlicher Praxis durchgeführt wird. Dazu gehören auch die Emissionen der Fahrsilos auf Flur-Nr. 67.



## E VERFAHRENSHINWEISE

1. Der Gemeinderat Landsberied hat in der Sitzung vom 12.04.2000 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 12.06.2000 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).



Landsberied, den 13.09.02



1. Bürgermeister K. Hillmeier

2. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 22.05.2000 bis 23.06.2000 öffentlich dargelegt. Während dieser Zeit bestand Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung.



Landsberied, den 13.09.02



1. Bürgermeister K. Hillmeier

3. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB zuletzt vom 21.06.2002 bis 22.07.2002 im Bauamt der Verwaltungsgemeinschaft Mammendorf und in der Gemeindekanzlei Landsberied öffentlich ausgelegt.



Landsberied, den 13.09.02



1. Bürgermeister K. Hillmeier

4. Die Gemeinde Landsberied hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 24.07.2002 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.



Landsberied, den 13.09.02



1. Bürgermeister K. Hillmeier

5. Der Beschluss der Gemeinde Landsberied über den Bebauungsplan ist am 13.09.2002 ortsüblich bekannt gemacht worden (§ 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB). Der Bebauungsplan ist damit nach § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft getreten. Auf die Rechtswirkungen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und § 215 Abs. 1 BauGB wurde hingewiesen. Der Bebauungsplan mit Begründung liegt bei der Gemeinde Landsberied während der allgemeinen Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereit; über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.



Landsberied, den 13.09.02



1. Bürgermeister K. Hillmeier