

1. Änderung des Bebauungsplanes „Zahlberg“ in Landsberied auf Teilbereichen der Grundstücke mit den Flurnummern 607, 610 und 611.

Satzungspräambel

Die Gemeinde Landsberied erläßt, gemäß § 2 Abs. 1 und 4 und §§ 9, 10, 13 des Baugesetzbuches -BauGB- i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern -GO- i.d.F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), Art. 91 der Bayerischen Bauordnung -BayBO- i.d.F. der Bekanntmachung vom 04.08.1997 (GVBl. S. 433) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke -BauNVO- i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) diese 1. Änderung des Bebauungsplanes „Zahlberg“ als Satzung.

Die Festsetzungen dieses Änderungsplanes ersetzen innerhalb seines Geltungsbereiches den Bebauungsplan Zahlberg; soweit er keine geänderten Festsetzungen enthält, gelten die hier nicht aufgeführten Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Zahlberg weiterhin.

A FESTSETZUNGEN

1. Geltungsbereich



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

2. Art der Nutzung

WA

Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

Anlagen für sportliche Zwecke und die Ausnahmen § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.


3. Maß der Nutzung

a) GR 135

Höchstzulässige Grundfläche für das Wohngebäude in qm bezogen auf einen Bauraum, z.B. 135 qm. Eine Übertragung eventuell nicht ausgeschöpfter Baurechte zwischen benachbarten Bauräumen ist nicht zulässig. Die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen werden nicht eingeschränkt.

b) Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig, wobei das zweite Vollgeschöß im Dachgeschöß unterzubringen ist.


4. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

- a) Es sind nur Einzelhäuser mit maximal 2 Wohneinheiten zulässig.
- b)  Baugrenzen
Eine Überschreitung der Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile ist nur an einer Gebäudeseite bis zu einer Tiefe von max. 1,50 m und einer Länge von max. 1/5 der Gebäudelänge zulässig.
Es gilt im gesamten Bebauungsplan die Abstandsflächenregelung des Art. 6 der BayBO.

5. Höhenentwicklung

- a) **Wohnhäuser** 0,15 m OK-Natürliches Gelände bis OK-Rohboden des Erdgeschosses, gemessen an der süd- bzw. südöstlichen Traufseite der Gebäude
2,90 m maximale Geschoßhöhe
0,55 m Kniestock, gemessen von OK-Rohdecke des Dachgeschosses bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Unterkante des Sparrens.
3,60 m maximale Wandhöhe bis UK-Sparren an der südl. Traufseite
- b) **Garagen** 0,10 m OK-Natürl. Gelände bis OK-Rohboden EG, gemessen an der nord- bzw. nordwestl. Traufseite der Gebäude
2,60 m maximale Geschoßhöhe
0,10 m Kniestock bis UK-Sparren
2,80 m maximale Wandhöhe bis UK-Sparren an der nördl. Traufseite

6. Bauliche Gestaltung




- a) Das Verhältnis von Breite zu Länge des Hauptgebäudes muß mindestens 3:4 betragen. Als Gebäudelänge gilt die Wand parallel zur Firstrichtung.
- b) Als Dachform wird das Satteldach gewählt. Abweichende Dachformen können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die gewählte Form einen logischen Zusammenhang mit der Gebäudegestaltung erkennen läßt. Krüppelwalmdächer sind nicht zulässig.
- c) Dachneigung von 35 bis 40 Grad zulässig.
- d)  Firstrichtung vorgeschrieben
- d) Dachgauben dürfen eine Breite von max. 1,50 m und Quergiebel eine Breite von max. 3,0 m nicht überschreiten. Die Gesamtbreite aller Gauben und Quergiebel darf max. 1/3 der Gebäudelänge betragen. Dacheinschnitte sind generell unzulässig.

7. Garagen, Stellplätze und Nebengebäude

- a) Garagen sind generell auf dem Baugrundstück mit einem Mindestabstand von 5,50 m zur Erschließungsstraße zulässig, ferner dürfen sie nicht in die Ortsrandeingrünung ragen.
- b) Garagen und Nebengebäude sind bei Grenzanbau profil- und höhengleich auszuführen.
- c) Garagenzufahrten und Stellplätze dürfen nicht eingefriedet werden und sind nur in wasserdurchlässigen Belägen zulässig. Zur Erschließungsstraße hin sind ausreichende Sichtwinkel einzuhalten.



8. Erschließung und Grünordnung

- a)  öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie
- b)  Ortsrandeingrünung zu den privaten Grundstücken gehörend, auf der die Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern der festgesetzten Art und Größe vorgeschrieben ist.
- c)  zu pflanzende Bäume
- d) Für die aufgrund dieser Festsetzungen zu pflanzenden Gehölze sind alle heimischen und standortgemäßen Arten, wie z.B. nachfolgend aufgeführt, zulässig.

Bäume:	Mindestpflanzgröße St.U. 14-16 cm	Sträucher:	Mindestpflanzgröße 2 x v., Höhe 100 - 150 cm
Schwarzerle		Rotbuche	
Stieleiche		Feldahorn	
Winterlinde		Hartriegel	
Hainbuche		Weißdorn	
Eberesche		Haselnuß	
Birke		Schlehe	
Ulme		Heckenkirsche	
Spitzahorn		Liguster	
Vogelkirsche		Pfaffenhütchen	
Obstbäume		Beerensträucher	

- e) Nicht zugelassen sind jedoch fremdländische Arten wie z.B. Thujen, Scheinzypressen und züchterisch beeinflusste Gehölze wie z.B. Trauer-, Hängae- und Säulenformen. Außerdem sind geschnittene Hecken nicht zulässig.
- f) Die aufgrund dieser Festsetzungen zu pflanzenden Gehölze sind auf Dauer zu erhalten und ggf. zu ersetzen.
- g) Je 250 qm Baugrundstück ist mind. ein Baum der festgesetzten Art zu pflanzen. Bei der Ortsrandeingrünung müssen auf eine Pflanzeinheit von 100 qm zwei Bäume und fünfzig Sträucher der jeweils festgesetzten Art entfallen. Die im Plan dargestellten zu pflanzenden Bäume sind darauf anrechenbar.
- h) Zur Sicherung der Anpflanzungen ist mit dem Bauantrag ein Baumbestands- und Freiflächengestaltungsplan im Maßstab 1:100 einzureichen.

9. Einfriedungen



Die Einfriedungen sind als sockellose Zäune mit senkrechter Holzlattung bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. Als Abtrennung der Grundstücke untereinander sind nur sockellose Maschendrahtzäune bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig.

10. Maßangabe

14,5

Maßangabe in Metern, z.B. 14,5 m

B HINWEISE

1.  bestehende Grundstücksgrenzen
2.  aufzuhebende Grundstücksgrenzen
3.  vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

4. **610** bestehende Flurnummern, z.B. 610

5.  vorgeschlagene Gebäudestellungen

6.  Höhenlinie mit Maßangabe in Meter über NN

7. Die Wasserversorgung erfolgt durch den Wasserzweckverband "Gruppe Landsberied".

8. Die Abwasserentsorgung erfolgt durch den Abwasserzweckverband "Obere Maisach". Das Abwasser ist im Trennsystem abzuleiten; die Versickerung von unverschmutztem Niederschlagswasser hat auf dem Grundstück zu erfolgen oder sollte zu Verringerung des Wasserverbrauchs genutzt werden.

9. Die Stromversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Fürstenfeldbruck.

10. Die Telefonversorgung erfolgt durch die Telekom.

11. Die Müllentsorgung erfolgt durch den Landkreis Fürstenfeldbruck. Eigenkompostierung wird empfohlen.

12. Mit unvermeidbaren Immissionen, die von einer ortsüblichen, landwirtschaftlichen Nutzung benachbarter Betriebe und Grundstücke ausgehen, ist zu rechnen.

13. Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung der Bauvorhaben zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 des DSchG und müssen dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekannt gemacht werden.

14. Als Heizsysteme sollten umweltfreundliche Heizungsarten, insbesondere Solarenergiesysteme verwendet werden.

15. Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

Sportplatz

54
49

653

652

54/3

607

609

Grünbergstr.

567

568^{10/2}

569

656

610/1

650

611/1

570

613

GR 135

571

616

617

611

618/2

618

618/1

NORDEN

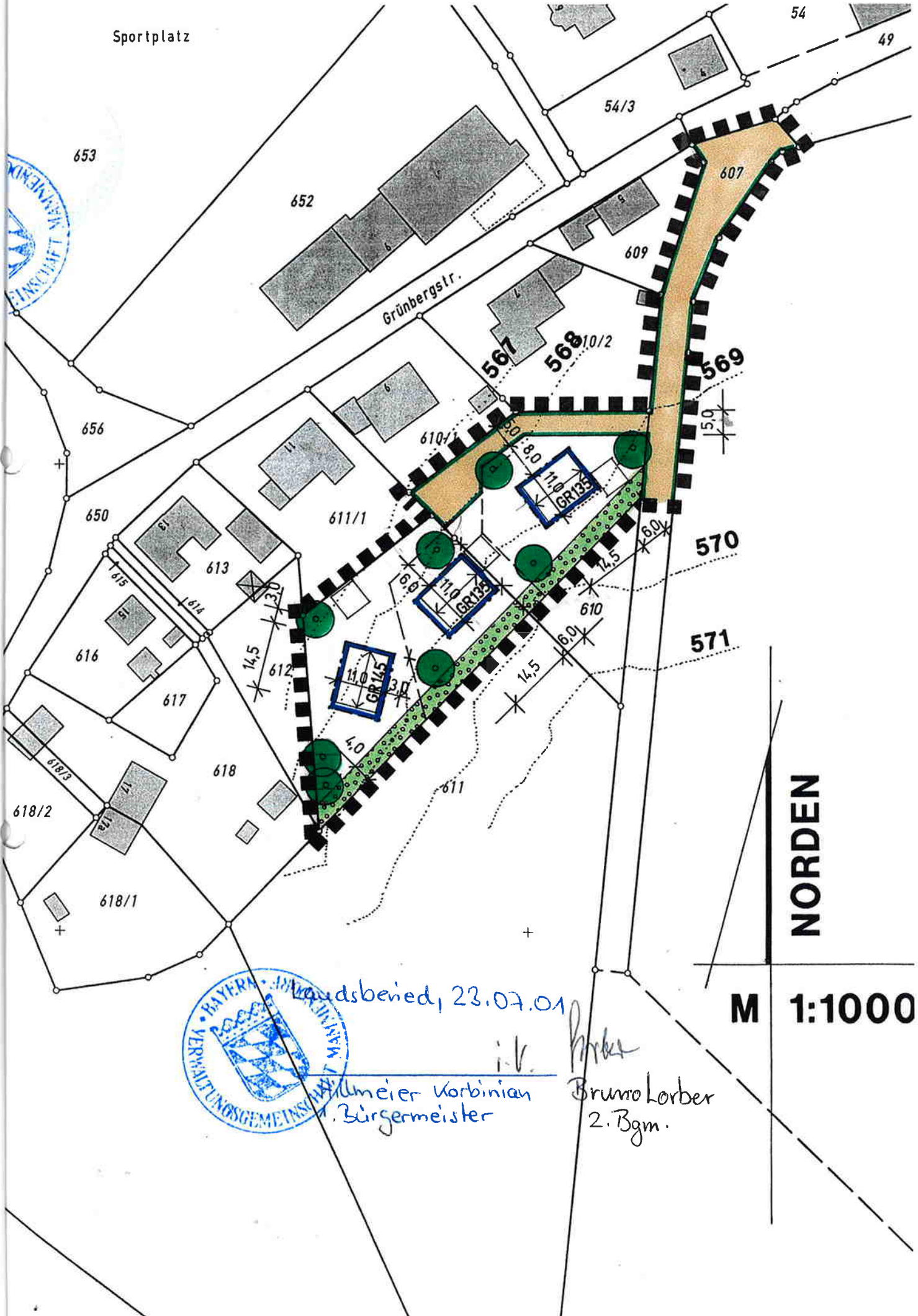
M 1:1000



Landesbeleid, 23.07.01

Ullmeier Korbinian
Bürgermeister

Bruck
Bruno Lorber
2. Bgm.



C VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat Landsberied hat in der Sitzung vom 26.07.2000 die 1. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen.



Landsberied, den 27.07.01

i.v. Janker
1. Bürgermeister, Hillmeier

2. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gem. § 13 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB vom 21.05.01 bis 21.06.01 ortsüblich durch die Gemeinde Landsberied mit gleichzeitig bestehender Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung öffentlich dargelegt.



Landsberied, den 27.07.01

i.v. Janker
1. Bürgermeister, Hillmeier

3. Die Gemeinde Landsberied hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 18.07.01 die 1. Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 10 BauGB Abs. 1 als Satzung beschlossen.



Landsberied, den 27.07.01

i.v. Janker
1. Bürgermeister, Hillmeier

4. Der Satzungsbeschluß ist am 26.07.01 ortsüblich durch Aushang an den Amtstafeln bekannt gemacht worden (§ 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB). Die 1. Änderung des Bebauungsplanes 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 des § 215 Abs. 1 BauGB wurde hingewiesen.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung liegt bei der Gemeinde während der allgemeinen Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereit, über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.



Landsberied, den 27.07.01

i.v. Janker
1. Bürgermeister, Hillmeier

architekten gerum + haacke

AUGSBURGER STRASSE 16, 82110 GERMERING, TELEFON 089/843027, TELEFAX 089/8948194

aufgestellt: 17.04.2001

1. Änderung des Bebauungsplanes „Zahlberg“ in Landsberied