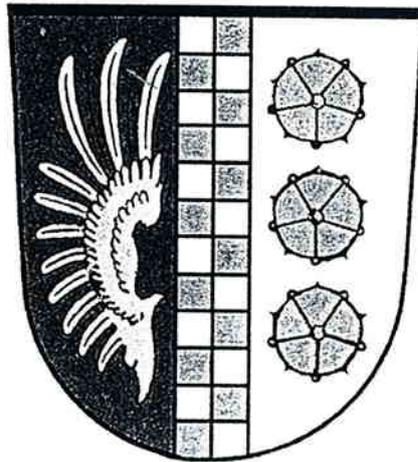


GEMEINDE LANDSBERIED  
VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT MAMMENDORF  
LKR. FÜRSTENFELDBRUCK  
REG.BEZIRK OBERBAYERN

Bebauungsplan

# Erweiterung An der Leiten

mit integrierter Grünordnung



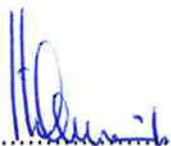
Planfertiger:

PLANUNGSBÜRO

Architekt Dipl.-Ing. Eckardt  
Landsberger Straße 80  
86938 Schondorf a.A.  
Telefon: 08192 - 246  
Telefax: 08192 - 297

Landsberied, den 04.07.2000

Fassung vom 09.02.2000

  
K. Hillmeier

Bürgermeister





Th. J. Eckardt  
Arch.Dipl.-Ing.



## Bestandteile des Bebauungsplanes

Seite

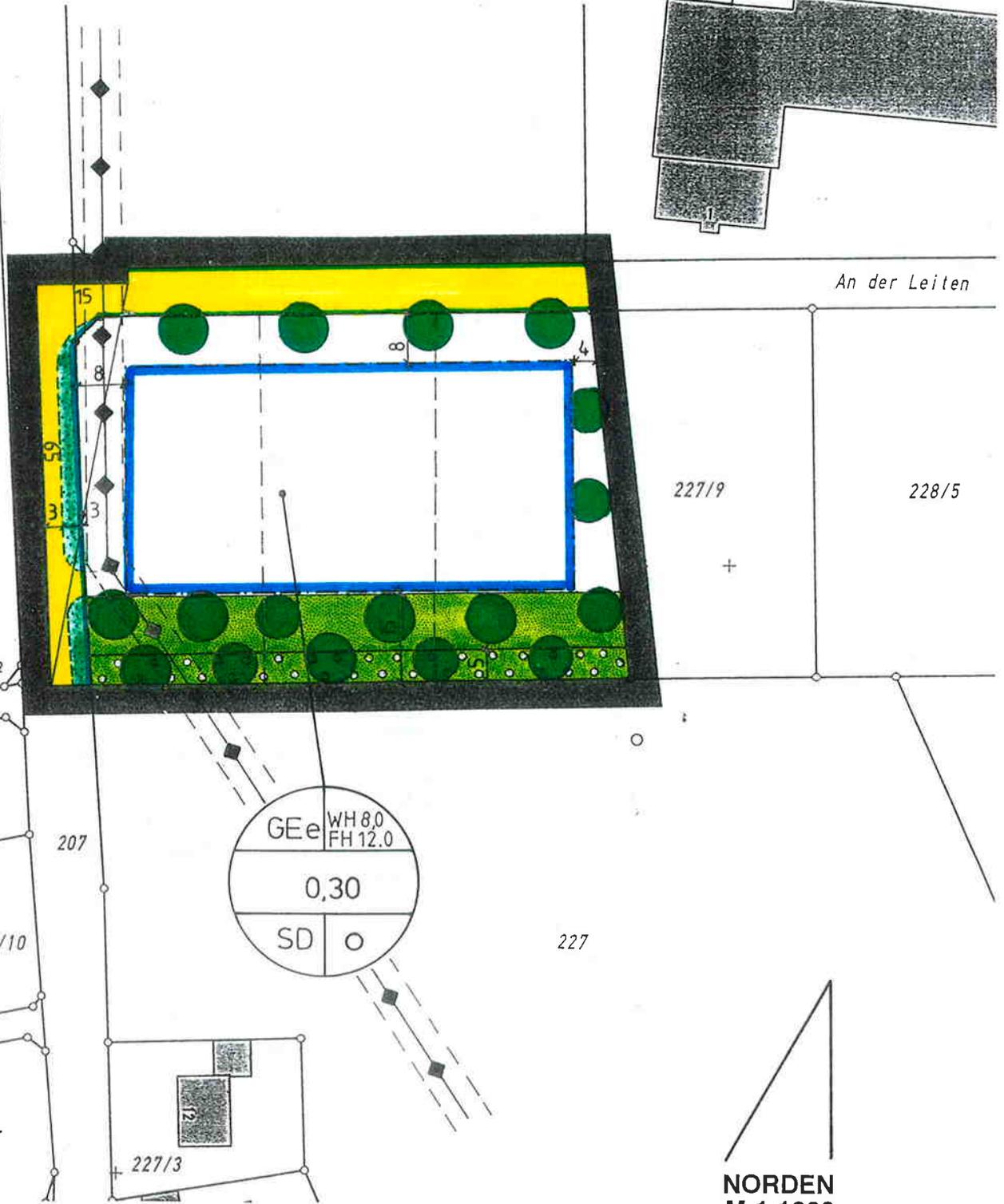
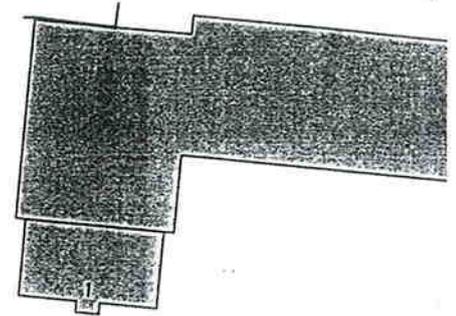
A	Satzung	2
B <sub>1</sub>	Plan 1:1000	3
B <sub>2</sub>	Festsetzungen durch Planzeichen	4
C	Festsetzungen durch Text	5
D	Hinweise	8
E	Verfahrenshinweise, Siegel	10
F	Begründung	11

## 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. September 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 „Erweiterung An der Leiten“ als **S a t z u n g**.

# B<sub>1</sub> Bebauungsplan Erweiterung An der Leiten



Landsberg, den 04.07.2000  
*[Signature]*  
Municipality of Landsberg am Lech

Schondorf, den 09.06.1999  
geändert: 25.10.1999  
geändert: 09.02.2000  
*[Signature]*  
Architekt Th. J. Eckardt

**PLANUNGSBÜRO**  
Architekt Dipl.-Ing. Eckardt  
Landsberger Straße 80  
86938 Schondorf a.A.  
Telefon: 08192 - 246  
Telefax: 08192 - 297

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



**GEe** eingeschränktes Gewerbegebiet  
(s. Ziff. C 1.01 und 1.04)

WH 8,0 Wandhöhe maximal 8,0 m

FH 12,0 Firsthöhe maximal 12,0 m

○ offene Bauweise

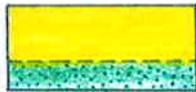
0,30 Grundflächenzahl

 Baugrenze

**SD** Satteldach, Pultdach,  
Dachgestaltung s. textl. Festsetzungen C Ziff. 1.08  
und 1.09

z.B.  Maßangabe in Metern, z.B. 3,0 m

öffentliche Verkehrsflächen:

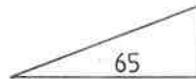


Straßenverkehrsfläche

Verkehrsgrünfläche



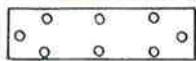
Straßenbegrenzungslinie und Begrenzung  
sonstiger Verkehrsflächen



Sichtfeld mit Maßangabe in Metern,  
z.B. 65 m



private Grünfläche



Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und  
Sträuchern gem. C Ziff. 1.19



Bäume zu pflanzen gem. der textlichen Fest-  
setzungen C Ziff. 1.18 u. 1.19



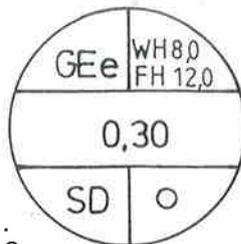
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des  
Bebauungsplanes

### Erläuterung der Nutzungsschablone:

eingeschränktes  
Gewerbegebiet

Grundflächenzahl

Satteldach, Pultdach  
Dachgestaltung s. textl.  
Festsetzung C. Ziff. 1.08  
und 1.09



Wandhöhe max. 8,0 m  
Firsthöhe max. 12,0 m

offene Bauweise

## C TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 
- 1.01 Das Baugebiet ist als eingeschränktes Gewerbegebiet gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 9 und § 8 BauNVO sowie als private Grünfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt.
- 1.02.1 Die Flächen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO sind bei der Berechnung der Grundfläche nicht zu berücksichtigen.
- 1.02.2 Im Baugebiet werden Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Ziff. 1 BauNVO zugelassen, soweit folgende Werte eingehalten werden:  
Je Baugrundstück ist nur eine Wohneinheit zugelassen.  
Die Wohnfläche darf je Größe des Baugrundstückes folgende Werte nicht überschreiten:  
Grundstück bis 1700 qm max. 120 qm Wohnfläche  
Grundstück über 1701 qm max. 150 qm Wohnfläche
- 1.03 Abwasserintensive Betriebe sind nicht zulässig.
- 1.04 Unzulässig sind Betriebe und Anlagen, deren je Quadratmeter Grundfläche abgestrahlte Schalleistung den immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel  
tagsüber  $L_{w,T}$  = im Baugebiet von 65 dB(A) (6.<sup>00</sup> - 22.<sup>00</sup> Uhr)  
nachts  $L_{w,N}$  = im Baugebiet von 50 dB(A) (22.<sup>00</sup> - 6.<sup>00</sup> Uhr)  
überschreiten.  
Als maßgebliche Lärmmeß- und Beurteilungsvorschrift ist die TA-Lärm heranzuziehen.  
Bei Vorlage eines Bauantrages ist gleichzeitig eine lärmtechnische Begutachtung eines anerkannten Akustikbüros vorzulegen, mit der nachgewiesen wird, daß durch den gesamten Betriebsumfang die festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel nicht überschritten werden.  
Im Gewerbegebiet sind Wohnungen und ruhebedürftige Büros nur zulässig, wenn im Einzelfall nachgewiesen werden kann, daß vor den Fenstern bei Ausschöpfung des zulässigen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegels für die nicht zum eigenen Grundstück gehörenden Flächen die Immissionsrichtwerte für Gewerbegebiete von tagsüber 65 dB(A) und nachts 50 dB(A) nicht überschritten werden.
- 1.05 Die Abstandsflächen gem. Art. 6 u. 7 BayBO sind einzuhalten.
- 1.06 Die erforderlichen Garagen und Stellplätze sind nach den Richtzahlen für Stellplätze nach IMBek. betr. Vollzug der Art. 58 der BayBO vom 12.02.1978 (MABl S. 181) zu erfüllen.

Je Wohneinheit über 80 qm Wohnfläche sind 2 Stellplätze incl. Garagen nachzuweisen; je Wohneinheit unter 80 qm Wohnfläche ist nur 1 Stellplatz nachzuweisen.

- 1.07 Je 6 Stellplätzen ist ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen. Garagen und Tiefgaragen sind nur in den überbaubaren Flächen zulässig. Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
- 1.08 Als Dachform werden Sattel- und Pultdächer zugelassen. Die Dachneigung beträgt 15° - 35°.
- 1.09 Als Dacheindeckung sind nur Dachpfannen in erdgebundenen Farbtönen zulässig. Ausnahmsweise können auch naturfarbene Blechdächer zugelassen werden. Weitere Ausnahmen sind für technische Bauteile zulässig.
- 1.10 Die maximale Wandhöhe beträgt gem. Planeintrag 8,0 m. Dachanschlüsse müssen mit gleicher Dachneigung und Deckung erfolgen. Die max. Firsthöhe beträgt gem. Planeintrag 12,0 m. Wand- und Firsthöhe werden über Oberkante Erschließungsstraße gemessen. Betrieblich bedingte Dachaufbauten und Kamine sind zulässig. Ausnahmen sind für technische Bauteile zulässig.
- 1.11 Die Höhe der Oberkante des Erdgeschoßfertigfußbodens, gemessen von Oberkante Erschließungsstraße, darf 0,5 m nicht überschreiten. Ausnahmen werden zugelassen, wenn dies aus betriebstechnischen Gründen erforderlich ist.
- 1.12 Außenwände über 25 m Länge sind durch vertikale Elemente zu gliedern.
- 1.13 Größere fensterlose Fassadenteile sind zu begrünen.
- 1.14 Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind nur senkrechte Holzlattenzäune bis zu einer max. Höhe von 1,50 m über Oberkante Gehsteig bzw. Straße auszubilden. Sockel sind bis 0,2 m zulässig. Zwischen den Grundstücken sind sockellose grüne Maschendrahtzäune bis 1,50 m Höhe zulässig.
- 1.15 Im Bereich von Sichtfeldern 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.
- 1.16 Bewegliche (z.B. rotierende) Werbeanlagen sowie Blinklicht, umlaufendes Licht und dergleichen sind nicht zulässig.

- 1.17 Die nach dem Bebauungsplan festgesetzten Bepflanzungen, Oberflächenbefestigungen und Einfriedungen sind in einem Freiflächengestaltungsplan mit dem Bauantrag nachzuweisen und bis zur Fertigstellung der Gebäude auszuführen.

Die nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes gepflanzten Bäume und Sträucher sind zu pflegen und zu erhalten.

- 1.18 Pro angefangene 400 qm Fläche des Baugrundstückes ist im unmittelbaren Bereich der Straßenverkehrsfläche bzw. im rückwärtigen Bereich ein Laubbaum (standortgerechte heimische Bäume) zu pflanzen (Pflanzgröße 16/18 cm Stammumfang, 2x verpflanzt). Die im Plan eingetragenen zu pflanzenden Bäume werden angerechnet.

Zugelassen sind alle heimischen Gehölze wie z.B. Hainbuche, Eberesche, Feldahorn, Buche, Berg-Spitzahorn, Eiche, Linde.

- 1.19 Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind mit heimischen Bäumen und Sträuchern in einem Raster von 2,0 x 2,0 Meter 2-reihig zu bepflanzen.

Die im Plan eingetragenen zu pflanzenden Bäume werden angerechnet.

Folgende Bäume und Sträucher gelten als Anregung für die Bepflanzung:

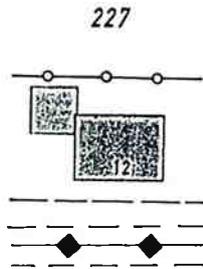
Liguster, Erle;	Acer pseudo / Bergahorn;
Weißdorn, Esche;	Sorbus aucuparia / Eberesche;
Salix alba / Weide;	Pirus / Waldbirne;
Acer platanooides / Spitzahorn;	Corylus avellana / Hasel;
Carpinus betulus / Hainbuche;	Euonymus europaeus / Pfaffenhütchen;
Betula / Birke;	Prunus spinosa / Schlehdorn
Ulmus / Ulme;	Cornus / Hartriegel.

Nicht zugelassen sind jedoch fremdländische Arten wie: Thujen, Scheinzypressen und züchterisch beeinflusste Gehölze wie z.B. Trauer-, Hänge- und Säulenformen. Geschnittene Hecken sind nicht zulässig.

- 1.20 Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines räumlichen Geltungsgebietes alle früher festgesetzten Bebauungspläne.

## D HINWEISE

### 1. Hinweise durch Planzeichen:



Flurstücksnummer z.B. 227

Grundstücksgrenze

Haupt- und Nebengebäude

Vorschlag für die Teilung der Grundstücke

Elektrische Freileitung mit Schutzstreifen

### 2. Textliche Hinweise:

- 2.01 Garagen und Gebäude sollen an fensterlosen Flächen begrünt werden.
- 2.02 Als Heizsysteme sollten umweltfreundliche Heizungsarten, insbesondere Solarenergiesysteme verwendet werden.
- 2.03 Zur Verringerung des Hausmülls sollen nach Möglichkeit für jedes Baugrundstück Komposthaufen angelegt werden.
- 2.04 Das Abwasser ist im Trennsystem abzuleiten. Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage vor Bezug anzuschließen. Die Grundstücksentwässerungsanlage muß nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff.) erteilt werden.
- 2.05 Das Regenwasser von Dächern, Grundstückszufahrten und Straße ist über Sickeranlagen zu versickern, alternative Nutzung des Regenwassers als Brauchwasser ist möglich.
- 2.06 Gegen hohe Grundwasserstände ist jedes Bauvorhaben gegebenenfalls durch geeignete bautechnische Maßnahmen zu sichern.
- 2.07 Für Bauwasserhaltungen und Bauten im Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich; diese ist vor Baubeginn beim Landratsamt Fürstenfeldbruck zu beantragen bzw. genehmigen zu lassen.
- 2.08 Der Brandschutz und eine ausreichende Löschwasserversorgung müssen gewährleistet sein.
- 2.09 Bei Einzelbaumaßnahmen und der Gestaltung der Freiflächen wird eine behindertengerechte Durchbildung empfohlen.
- 2.10 Wege und Stellplätze sollen wasserdurchlässig befestigt werden.

- 2.11 Sollten bei der Verwirklichung von Bauvorhaben Bodendenkmäler zu Tage kommen, ist das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich zu benachrichtigen (Meldepflicht nach Art. 8 DSchG).



## E VERFAHRENSHINWEISE

Der Gemeinderat Landsberied hat in der Sitzung vom 09.06.99 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 22.06.99 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB)

(Siegel)

Landsberied, den 10.07.2000

.....  
1. Bürgermeister U. Hillmeier

2. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB von 30.06.99 bis 30.07.99 öffentlich dargelegt. Während dieser Zeit bestand Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung.

(Siegel)

Landsberied, den 10.07.2000

.....  
1. Bürgermeister U. Hillmeier

3. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 02.12.99 bis 03.01.2000 in der VG Hammendorf und in der Gemeinde Landsberied öffentlich ausgelegt.

(Siegel)

Landsberied, den 10.07.2000

.....  
1. Bürgermeister U. Hillmeier

4. Die Gemeinde Landsberied hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 09.02.2000 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

(Siegel)

Landsberied, den 10.07.2000

.....  
1. Bürgermeister U. Hillmeier

5. Der Beschluß der Gemeinde Landsberied über den Bebauungsplan ist am 07.07.2000 ortsüblich bekanntgemacht 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.

(Siegel)

Landsberied, den 10.07.2000

.....  
1. Bürgermeister U. Hillmeier