

**Bebauungsplan zur 1. Änderung des Bebauungsplanes
 "Landsberied Nord/Ost"
 für Flur Nr. 173/21, 173/22, 173/34, 173/35, 173/38
 Gemarkung Landsberied**

Die Gemeinde Landsberied erläßt gemäß § 2 Abs. 1 sowie §§ 9, 10, des Baugesetzbuches 1998 - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO -, in der Fassung 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 - in der Fassung der Verordnung vom 27.01.1990(BGBl. I S. 127), diesen Bebauungsplan als **Satzung**.

Verfahrensvermerke:

- 1a) Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom **13.10.1999** die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen.
 Der Entwurf des Änderungs-Bebauungsplanes wurde gemäß § 13 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB vom 29.11.1999 bis 29.12.1999 in der Gemeinde Landsberied, sowie in der VG Mammendorf öffentlich ausgelegt.
- 1b) Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom **19.01.2000** die vorgebrachten Stellungnahmen behandelt und die Planung samt Änderungen in der Fassung vom **19.01.2000** gebilligt.
- 1c) Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs in der Fassung vom 19.01.2000 hat in der Zeit vom 14.02.2000 bis 14.03.2000 in der Gemeinde Landsberied, sowie in der VG Mammendorf stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).
- 1d) Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderates vom **22.03.2000** den Änderungs-Bebauungsplan gem. §§ 9 und 10 BauGB als **Satzung** beschlossen.

Gemeinde Landsberied, den 15.05.2000



[Handwritten signature]

Hillmeier, 1. Bürgermeister

- 2. Der Satzungsbeschluss ist am 12.5.2000 ortsüblich durch Anschlag an den Ortstafeln 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 des § 215 Abs. 1 BauGB wurde hingewiesen. Der Bebauungsplan mit Begründung liegt bei der Gemeinde während der allgemeinen Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereit; über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Gemeinde Landsberied, den 15.05.2000



[Handwritten signature]

Hillmeier, 1. Bürgermeister

1.5 Fassadengestaltung

- 1.5.1 Die Aussenwände sind in hellen Putzflächen zu gestalten.
- 1.5.2 Fenster sind in weiß oder Holz natur zu gestalten.
- 1.5.3 Simse, Faschen und Klapppläden dürfen farblich abgestuft ausgeführt werden. Grell wirkende Töne sind unzulässig.
- 1.5.4 Balkone sind in schlichter, einfacher, senkrechter Gliederung aus Holz oder Stahl herzustellen.
- 1.5.5 Farbgestaltungen sind nur mit Zustimmung der Gemeinde zulässig.

1.6 Einfriedung und Begrünung

- 1.6.1 Die Einfriedungen an den öffentlichen Straßen sind in Form von senkrechten Holzlattenzäunen bis zu einer Höhe von max. 1,00 m einschließlich zulässigem Betonsockel mit glatter Oberfläche auszuführen. Die Sockelhöhe darf max. 15 cm über Straßenniveau betragen.
- 1.6.2 Zwischen den Wohngärten sind korrosionsgeschützte Maschendrahtzäune bis zu einer Höhe von max. 0,80 m ohne Betonsockel zulässig. Die Zäune sind mit heimischem Strauchwerk zu hinterpflanzen.
- 1.6.3 Die Hauseingangsbereiche und die Pkw-Stellplätze dürfen nicht eingezäunt werden.
- 1.6.4 Je 250 m² Grün- und Gartenfläche ist mind. 1 Baum heimischer Art zu pflanzen. Die in der Planzeichnung dargestellten Bäume werden darauf angerechnet.
- 1.6.5 Schnitthecken jeglicher Art sind unzulässig. Die Wohngartentrennung und Zaunhinterpflanzung hat gärtnerisch gestaltet in Buschgruppen zu erfolgen.
- 1.6.6 Ein Freiflächengestaltungsplan ist mit der Bauvorlage vorzulegen.

IV. Hinweise durch Text

- 1. Bodendenkmäler
die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz und sind unverzüglich dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.
- 2. Grundwasser
Der Grundwasserstand kann zeitweise über der Kellergründungsebene liegen. Die Kellerbauwerke sind ausreichend gegen drückendes Wasser und gegen Auftrieb zu sichern. Ausserdem ist mit Stauwasser zu rechnen.
- 3. Niederschlagswasser
Anfallendes Niederschlagswasser ist möglichst am Anfallort zur Versickerung zu bringen.

Die Festsetzungen dieses Änderungsbebauungsplanes ersetzen innerhalb seines Geltungsbereiches die abweichenden oder überholten Festsetzungen des Bebauungsplanes „Landsberied Nord/Ost“ (Planfassung vom 30.04.1985). Im übrigen gilt der Bebauungsplan „Landsberied Nord/Ost“ mit der Begründung vom 30.04.1985 weiterhin.

Maisach, den 10.11.1999
geändert 13.01.2000
19.01.2000
22.03.2000

Ausgefertigt:

Gemeinde Landsberied

08.05.2000

Rupert Auer

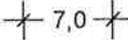
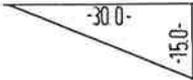
IB Rupert Auer (Planfertiger)



Hillmeier

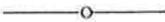
(Hillmeier, 1. Bürgermeister)

6. Sonstige Festsetzungen und Planzeichen

- 6.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- 6.2  Maßangabe in Metern z. B. 7,0 m
- 6.3  Sichtdreieck
von jeglicher Bebauung freizuhalten (z. B. 30 x 15 m)
- 6.4  Kapelle
bestehend (umgesetzt)

II. Hinweise

1. Hinweise durch Planzeichen

- 1.1  Bestehende Grundstücksgrenzen
- 1.2  aufzuhebende Grundstücksgrenzen
- 1.3  neue Grundstücksgrenzen als Vorschlag
- 1.4  vorhandene Gebäude
- 1.5 **173/21** Flur Nummer z. B. 173/21
- 1.6  Bereiche für Müllsammelstellen

III. Festsetzungen durch Text

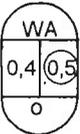
1. Bauliche Nutzung

- 1.1 Im Geltungsbereich werden max. 14 Hauseinheiten zugelassen.
- 1.2 **Garagen und Stellplätze**
- 1.2.1 Die gemäß BayBO erforderlichen Stellplätze sind in der Gesamtheit mit Tiefgarage und Freistellplätzen nachzuweisen, jedoch mindestens pro Wohneinheit 2 Stellplätze.
- 1.3 **Höhenangaben**
- 1.3.1 Die Höhe der OK des Erdgeschossfußbodens gegenüber der OK Straße darf 0,35 m nicht überschreiten.
- 1.3.2 Für Gebäude I + D mit Dachgeschoss als Vollgeschoss ist ein Kniestock bis 1,75 m zugelassen.
Für Gebäude II mit zwei Vollgeschossen ist kein Kniestock zugelassen.
Der Dachfuss ist ohne Untermauerung konstruktiv auszuführen.
- 1.3.3 Die Höhe der Traufe darf bei I + D Bauten 5,50 m und bei II Bauten 6,50 m nicht überschreiten.
- 1.4 **Dächer**
- 1.4.1 Die Dachneigung wird mit 35° bis 45° festgelegt. Aus ortsgestalterischen Gründen ist im gesamten Geltungsbereich eine einheitliche Dachneigung zu wählen.
- 1.4.2 Eckhäuser dürfen pro Dachseite nur eine Dachgaube mit max. 1,50 m Breite und einer Traufhöhe von max. 2,25 m über Fertigfußboden erhalten.
- 1.4.3 Mittelhäuser dürfen pro Dachseite nur zwei Dachgauben erhalten. Die max. Gesamtbreite beider Gauben darf 2,75 m nicht überschreiten. Die Traufhöhen betragen max. 2,25 m über Fertigfußboden. Wahlweise dürfen Mittelhäuser mit einem Zwerchgiebel auf die gesamte Hausbreite versehen werden.
- 1.4.4 Die Gauben sind mit einer einheitlichen Dachneigung zu versehen. Zugelassen ist bis 75° (Gauben und Zwerchgiebel dürfen unterschiedliche Dachneigungen haben).
- 1.4.5 Die Dachdeckung hat einheitlich zu sein (ziegelrot ist anzustreben).

1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES
LANDSBERIED NORD/OST
FÜR DIE FLUR-NR. 173/21, 173/22, 173/34, 173/35, 173/38
GEMARKUNG LANDSBERIED

I. Festsetzung durch Planzeichen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

- 1.1 WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
Ausnahmen nach § 4 (3) 1.2.3. sind zulässig
- 1.2  0,5 Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß (§ 20 BauNVO)
- 1.3 0,4 Grundflächenzahl (GRZ) für Wohngebäude (§ 19 BauNVO)
- 1.4 I + D eingeschossige Bauweise
Dachgeschoss als Vollgeschoss zulässig
- 1.5 II zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze
das Dachgeschoss darf kein Vollgeschoss sein
- 1.6  Nutzungsschablone

2. Bauweise - Dachformen

- 2.1 o offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)
- 2.2  Satteldächer – Dachneigung 35° bis 45°
mit Angabe der Firstrichtung

3. Baulinien, Baugrenzen

- 3.1  Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO) (blau)
Baufenster mit Maßangabe
- 3.2  Baugrenze für Tiefgarage (rot strichliert)
Baufenster
- 3.3  Rampe Tiefgarage (rot strichliert)
Überdachung der Rampe bis 3,00 m an der Grundstücksgrenze zulässig
- 3.4  Flächen für Stellplätze / Garagen (rot strichliert)
- 3.5  Flächen für Tiefgaragennotausgang (rot strichliert)
- 3.6  Flächen für Transformator (rot strichliert)

4. Verkehrsflächen

- 4.1  Straßenbegrenzungslinie (grün)
- 4.2  Privatwege (violett)

5. Grünordnung

- 5.1  öffentliche Grünflächen (hellgrün)
Parkanlage
- 5.2  private Grünflächen (dunkelgrün)
Trenngrün
- 5.3  zu erhaltende Bäume (blaugrün)
- 5.4  zu pflanzende Bäume (hellgrün)
- 5.5  zu beseitigende Bäume

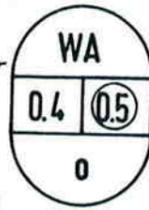


FRANZ-PAUL STR.

BRUCKER STR.

KIRCH STR.

AICHER STR.



Mannsdorf, 08.09.2000
 Hillwieser
 1. Bgw.
 (Official blue seal of the community)