

GEMEINDE LANDSBERIED

VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT MAMMENDORF
LANDKREIS FÜRSTENFELDBRUCK

BEBAUUNGSPLAN

AN DER SCHLOSSBERGSTRASSE

MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG



PLANUNGSBÜRO ECKARDT
SCHONDORF, DEN 20.02.2002

Bestandteile des Bebauungsplanes

	Seite
A Satzung	2
B ₁ Planzeichnung M 1:1000	3
B ₂ Festsetzungen durch Planzeichen	3
B ₃ Hinweise durch Planzeichen	3
C Textliche Festsetzungen	4
D Textliche Hinweise	6
E Verfahrenshinweise, Siegel	7
F Begründung	8

A SATZUNGSTEXT

Präambel

Die Gemeinde Landsberied erläßt gemäß ~~§ 1 Abs. 4~~, § 2 Abs. 1^{u.4} 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 „An der Schloßbergstrasse“ als **S a t z u n g**.

GEMEINDE LANDSBERIED

VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT MAMMENDORF
LANDKREIS FÜRSTENFELDBRUCK

BEBAUUNGSPLAN

AN DER SCHLOSSBERGSTRASSE
MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG

Landsberied, den 05.03.02

Schondorf, den 18.07.2001
geändert: 14.11.2001
geändert: 20.02.2002



1. Bgm. K. Hillmeier

Architekt Th. J. Eckardt

B₂ Festsetzungen durch Planzeichen

WA allgemeines Wohngebiet

MI Mischgebiet

II Zahl der Geschosse als Höchstgrenze
(zusätzliches Dachgeschoss nicht als
Vollgeschoß zulässig)



offene Bauweise, nur Einzel- und
Doppelhäuser zulässig



offene Bauweise



offene Bauweise,
Hausgruppen

0,22

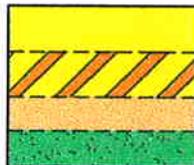
Grundflächenzahl (GRZ)
ohne die Flächen nach §19 (4) BauNVO



Baugrenze



Maßangabe in Metern, z.B. 3 m



öffentliche Verkehrsflächen:
Straßenverkehrsfläche
verkehrsberuhigte Zone
Gehweg
Verkehrsgrünfläche



Straßenbegrenzungslinie und Begrenzung
sonstiger Verkehrsflächen



Private Grünfläche gem. Art. 5 Abs. 1 Satz 1 BayBO
siehe textl. Festsetzungen Ziff. C 18.



Bäume zu pflanzen



Bäume zu erhalten

SD

Satteldach, Dachneigung 33° - 37°



Firstrichtung des Hauptgebäudes



Stützmauer und/oder Geländeausgleich



Grenze unterschiedlicher Nutzung



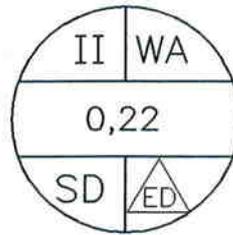
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
des Bebauungsplanes

ERLÄUTERUNG DER NUTZUNGSSCHABLONE:

Zahl der Geschosse als
Höchstgrenze

Grundflächenzahl (GRZ) ohne die
Flächen nach §19 (4) BauNVO

Satteldach,
Dachneigung 33°-37°



allgemeines Wohngebiet

z.B. offene Bauweise
nur Einzelhäuser- und
Doppelhäuser zulässig

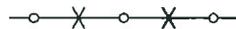
B₃ Hinweise durch Planzeichen

130

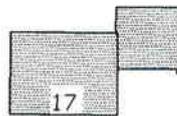
Flurstücksnummer, z. B. 130



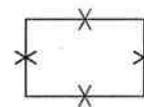
Grundstücksgrenze



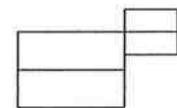
entfallende Grundstücksgrenze



bestehendes Haupt- bzw. Nebengebäude



abzubrechendes Gebäude



Vorschlag für die Baukörperstellung

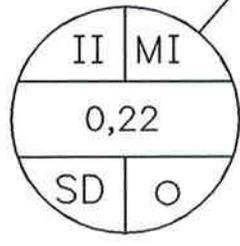
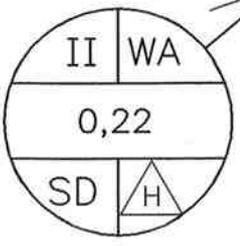
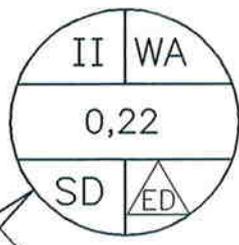
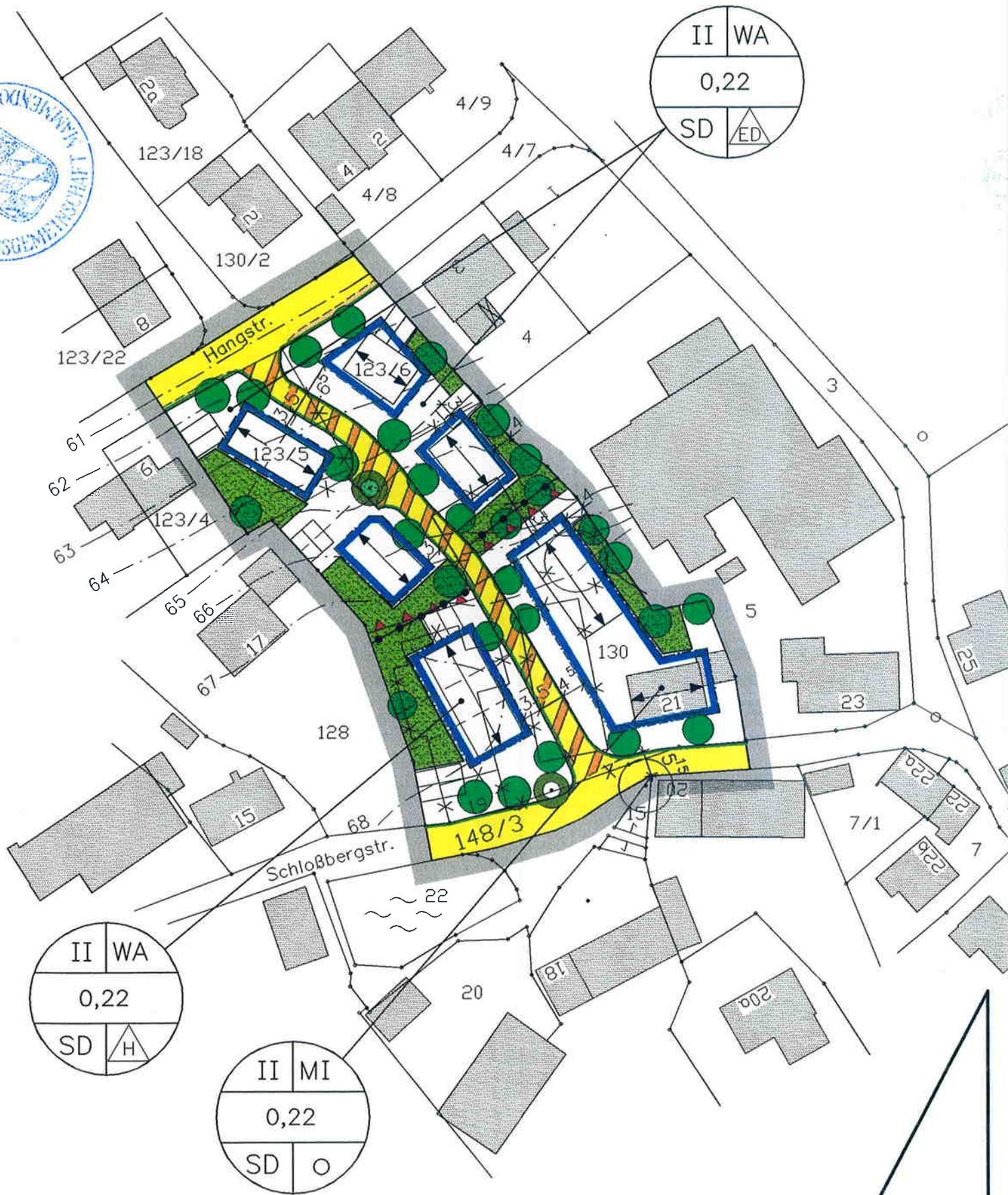


Vorschlag für die Teilung von Grundstücken



Höhenlinie, z.B. 564 m üNN

B, Planzeichnung M 1:1000



NORDEN

C TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Das Baugebiet ist als allgemeines Wohngebiet und als Mischgebiet gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 bzw. 6 BauNVO festgesetzt.
2. Bei der Ermittlung der Grundflächen bleiben die Flächen nach § 19 (4) BauNVO unberücksichtigt.
3. Garagen sind auf dem gesamten Baugrundstück, ausgenommen in der privaten Grünfläche, zulässig.
Garagen müssen einen Mindestabstand von 5,5 m von der Straßenbegrenzungslinie haben.
4. Die Abstandsflächen gem. Art. 6 und 7 BayBO sind einzuhalten.
5. Je Wohneinheit über 80 qm Wohnfläche sind 2 Stellplätze inkl. Garagen nachzuweisen; je Wohneinheit unter 80 qm Wohnfläche ist nur 1 Stellplatz nachzuweisen.
6. 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.
7. Als Dachdeckungsmaterial für Hauptgebäude und Garagen sind nur Dachpfannen in roten bis braunen Farbtönen zulässig.
Nebengebäude und Nebenanlagen dürfen in Dachneigung, Dachform und Dacheindeckungsmaterial von den Hauptgebäuden und Garagen abweichen. Die Vorschriften der gemeindlichen Gestaltungssatzung gelten hier nicht.
8. Der Dachüberstand darf 0,75 m an Ortgang und Traufe nicht überschreiten. Überdachungen von Garagenvorplätzen und Terrassen sind zulässig.
9. Die Dachgauben dürfen eine Breite von 1,50 m nicht überschreiten und dürfen auf der Dachfläche max. 1/3 der Dachbreite einnehmen.
10. 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.
11. Die Höhe der Oberkante des Erdgeschoßrohfußbodens, gemessen von der sich nach der Straßenausbauplanung der Gemeinde ergebenden Straßenoberfläche oder der vorhandenen Straße, darf 0,30 m im Eingangsbereich und talseitig 0,80 m nicht überschreiten.

12. 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.
13. Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche sind 25 cm von der Straßengrenzungslinie zurückzusetzen und nur 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.
14. Für je 200 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.
15. 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).
16. Stellplätze und Garagenzufahrten dürfen nicht eingefriedet werden und sind mit wasserdurchlässigen Materialien wie z.B. Rasenpflaster, Rasengittersteinen auszuführen.
17. 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.
18. Die privaten Grünflächen sind bei der Ermittlung der Grundfläche mitzurechnen.
19. Der Bebauungsplan ersetzt in seinem Geltungsbereich alle früher festgesetzten Bebauungspläne

D TEXTLICHE HINWEISE

1. Sollten bei Erdarbeiten 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 Schmutzwasser sind vor Bezug an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen..
9. Das Baugebiet liegt westlich einer Zimmerei / Schreinerei. Auf die Emission aus dem Gewerbebetrieb und dem Verkehrsaufkommen wird hingewiesen (s. schalltechnische. Untersuchung vom April 2001, s. Anlage 1).
10. Die Landwirtschaft ist ohne Einschränkung zu dulden, sofern diese nach ortsüblichen Verfahren und nach fachlicher Praxis durchgeführt wird.

E VERFAHRENSHINWEISE

1. Der Gemeinderat Landsberied hat in der Sitzung vom 20.12.2000 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 23.08.2001 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

(Siegel)



Landsberied, den ...08.03.02

.....
1. Bürgermeister K. Hillmeier

2. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB von 03.09.2001 bis 04.10.2001 öffentlich dargelegt. Während dieser Zeit bestand Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung.

(Siegel)

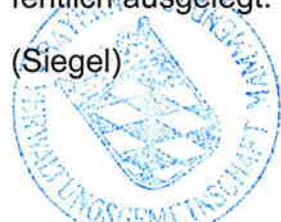


Landsberied, den ...08.03.02

.....
1. Bürgermeister K. Hillmeier

3. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 07.12.2001 bis 07.01.2002 im Bauamt der Verwaltungsgemeinschaft Mammendorf und in der Gemeinde Landsberied öffentlich ausgelegt.

(Siegel)



Landsberied, den ...08.03.02

.....
1. Bürgermeister K. Hillmeier

4. Die Gemeinde Landsberied hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 20.02.2002 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

(Siegel)



Landsberied, den ...08.03.02

.....
1. Bürgermeister K. Hillmeier

5. Der Beschluß der Gemeinde Landsberied über den Bebauungsplan ist am07.03.2002 ortsüblich bekannt gemacht worden (§ 10 Abs. 3 BauGB). Der Bebauungsplan ist damit nach § 10 Abs. 3 Satz 1 und 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 ...08.03.02

.....
1. Bürgermeister K. Hillmeier