

Bebauungsplan Babenried-Ost / Gemeinde Landsberied

Satzungspräambel

Die Gemeinde Landsberied erläßt, gemäß § 2 Abs. 1 und §§ 9, 10 des Baugesetzbuches -BauGB- i.d.F. der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern -GO- i.d.F. der Bekanntmachung vom 06.01.1993 (GVBl. S. 65), Art. 98 der Bayerischen Bauordnung -BayBO- i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.04.1994 (GVBl. S. 251) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke -BauNVO- i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) diesen Bebauungsplan als Satzung.

A FESTSETZUNGEN

1. Geltungsbereich und Gebietsabgrenzungen

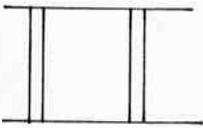
a)  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

b)  Abgrenzung der unterschiedlichen Nutzung

2. Art der Nutzung

a) **MD** Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO
Anlagen für sportliche Zwecke, Tankstellen und Vergnügungsstätten sind nicht zulässig.

b) **WA** Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
Anlagen für sportliche Zwecke und die Ausnahmen § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

d)  Bauverbotszone für Wohnbauten

3. Maß der Nutzung

a) **GR 160** Höchstzulässige Grundfläche in qm bezogen auf einen Bauraum, z.B. 160 qm. Eine Übertragung eventuell nicht ausgeschöpfter Baurechte zwischen benachbarten Bauräumen ist nicht zulässig.

b) **II** max. zwei Vollgeschosse zulässig

c) **ID** max. zwei Vollgeschosse zulässig, wobei das zweite Vollgeschöß im Dachgeschöß unterzubringen ist.

4. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

a) Die Gebäude sind in offener Bauweise zu errichten.

b)  nur Einzelhäuser mit max. 2 Wohneinheiten zulässig

c)  Einzel- und Doppelhäuser zulässig, wobei je Einzelhaus und je Doppelhaushälfte max. 2 Wohneinheiten zulässig sind.

d)  Baugrenzen
Eine Überschreitung der Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile ist bis zu einer Tiefe von max. 1,50 m zulässig. Es gilt im gesamten Bebauungsplan die Abstandsflächenregelung des Art. 6 der BayBO.

5. Höhenentwicklung

a) II-Häuser 0,30 m OK-Straße bis OK-Rohboden des Erdgeschosses beim Hauseingang
 5,60 m Höhe von zwei Geschossen
 0,30 m Kniestock, gemessen von OK-Rohdecke des Dachgeschosses bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Unterkante des Sparrens.
 6,20 m maximale Wandhöhe bis UK-Sparren

b) ID-Häuser 0,30 m OK-Straße bis OK-Rohboden EG
 2,80 m Geschoßhöhe
 0,80 m Kniestock bis UK-Sparren
 3,90 m maximale Wandhöhe bis UK-Sparren

6. Bauliche Gestaltung

a) Das Verhältnis von Gebäudebreite zu Gebäudelänge 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 bei II-Häusern: 32 bis 38 Grad
 ID-Häusern: 35 bis 46 Grad

d) Dachgauben sind ab einer Dachneigung von 35 Grad zulässig.

1305

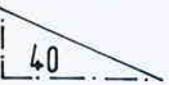
7. Garagen, Stellplätze und Nebengebäude

a) Garagen müssen einen Mindestabstand von 5,50 m zur Straßenbegrenzungslinie sowie mind. 3 m von der Ortsrandeingrünung einhalten.

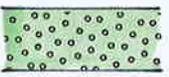
b) Garagen und Nebengebäude sind bei Grenzanbau profil- und höhengleich auszuführen.

c) Garagenzufahrten und Stellplätze dürfen nicht eingefriedet werden und sind nur in wasserdurchlässigen Belägen zulässig. Zur Erschließungsstraße hin sind ausreichende Sichtwinkel einzuhalten.

8. Verkehr

- a)  Straßenbegrenzungslinie
- b)  öffentliche Verkehrsfläche
- c)  verkehrsberuhigter Bereich
- d)  Sichtdreieck
Die Sichtdreiecke sind von jeder Bebauung, Einfriedung, Bepflanzung und Ablagerung von Gegenständen über 1,0 m Höhe freizuhalten, mit Ausnahme von Bäumen mit einem Astansatz von mind 2,5 m über OK-Straße

9. Grünordnung

- a)  Ortsrandeingrünung zu den privaten Grundstücken gehörend, auf der die Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern der festgesetzten Art und Größe vorgeschrieben ist.
- b)  öffentliche Grünfläche
- c)  Streuobstwiese
- d)  Kinderspielplatz
- e)  zu erhaltende Bäume
- f)  zu erhaltende Sträucher (Feldhecke)
- g)  zu pflanzende Bäume
- h) Für die aufgrund dieser Festsetzungen zu pflanzenden Gehölze sind folgende standortgemäße Arten 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

- i) Die aufgrund dieser Festsetzungen zu pflanzenden Gehölze sind auf Dauer zu erhalten und ggf. zu ersetzen. Vorhandener Gehölzbestand ist grundsätzlich zu erhalten und darauf anrechenbar.
- j) 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 und die vorhandenen Bäume sind darauf anrechenbar.
- k) Zur Sicherung der Bestände und einer sinnvollen Neuordnung ist mit dem Bauantrag ein Baumbestands- und Freiflächengestaltungsplan im Maßstab 1:100 einzureichen.

10. 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.

11. Versorgungsanlagen



zu versetzender Trafomasten



oberirdische Stromleitung



unterirdische Abwasser- und Wasserleitung

12. Maßangabe

16

Maßangabe in Metern. z.B. 16 m

B HINWEISE

1.



bestehende Grundstücksgrenzen

2.



aufzuhebende Grundstücksgrenzen

3.



vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

4.

1319/3

bestehende Flurnummern. z.B. 1319/3

5.



bestehende Hauptgebäude

6.



bestehende Nebengebäude

7.



abzubrechende Nebengebäude

8.

Die Wasserversorgung erfolgt durch den Wasserzweckverband "Gruppe Landsberied".

9.

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.

10.

Die Stromversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Fürstenfeldbruck.

11.

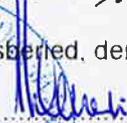
Die Telefonversorgung erfolgt durch die Telekom.

12. Die Müllentsorgung erfolgt durch den Landkreis Fürstentfeldbruck. Eigenkompostierung wird empfohlen.
13. Mit unvermeidbaren Immissionen, die von einer ortsüblichen, landwirtschaftlichen Nutzung benachbarter Betriebe und Grundstücke ausgehen, ist zu rechnen.
14. Die vorhandene Lärmbelastung durch die Staatsstraße 2054 außerhalb der Bauverbotszone für Wohnhäuser wird eine geeignete Grundrißgestaltung erfordern. Deshalb sollten die Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern nicht auf die straßengewandte Seite hin orientiert werden. Erst wenn dies kein befriedigendes Ergebnis bringt, sollen bautechnische Maßnahmen eingesetzt werden.
15. 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.
16. Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

C VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat Landsberied hat in der Sitzung vom 07.06.1996 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 19.09.1996 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB)

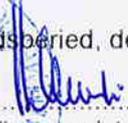
Landsberied, den 29. Okt. 1997


1. Bürgermeister, Hillmeier



2. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde gem. § 3 Abs. 1 BauGB vom 27.09.1996 bis 30.09.1996 ortsüblich durch die Gemeinde Landsberied mit gleichzeitig bestehender Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung öffentlich dargelegt.

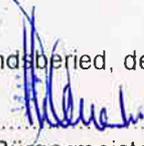
Landsberied, den 29. Okt. 1997


1. Bürgermeister, Hillmeier



3. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zuletzt vom 06.03.1997 bis 07.04.1997 in der Verwaltungsgemeinschaft Mammendorf öffentlich ausgelegt.

Landsberied, den 29. Okt. 1997


1. Bürgermeister, Hillmeier



4. Die Gemeinde Landsberied hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 04.06.1997 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.



Landsberied, den 29. Okt. 1997
1. Bürgermeister, Hillmeier

5. Die Gemeinde Landsberied hat den Bebauungsplan am 23.06.1997 gemäß § 11 Abs. 1 Halbsatz 2 BauGB in Verbindung mit § 2 Abs. 5 der ZustVBauGB dem Landratsamt Fürstenfeldbruck angezeigt. Das Landratsamt hat mit Schreiben vom 04.09.1997 mitgeteilt, daß eine Verletzung von Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht wird.



Fürstenfeldbruck, den 03. Dez. 1997
Kieser
jur. Staatsbeamter

6. Die Durchführung des Anzeigeverfahrens ist am 30. Okt. 1997 ortsüblich durch Aushang an den Amtstafeln bekannt gemacht worden (§ 12 Satz 1 BauGB). Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 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.



Landsberied, den 29. Okt. 1997
1. Bürgermeister, Hillmeier

Bebauungsplan Babenried-Ost / Gemeinde Landsberied

architekten gerum + haake
AUGSBURGER STRASSE 16, 82110 GERMERING, TELEFON 089/843027, TELEFAX 089/8948194

aufgestellt: 17.07.1996
ergänzt: 13.02.1997
ergänzt: 23.04.1997
ergänzt: 04.06.1997

