



Gemeinde Landsberied

Bebauungsplan

Babenried-Ost, 4. Änderung
mit integriertem Grünordnungsplan

Teil 1, § 1: Geltungsbereich

Teil 1, § 2: umfassend die Fl.-Nr. 1319/4
Gemarkung Babenried

Planfertiger

Stadtplanungsbüro
Ralf Müller
Feldgereuth 32
86926 Greifenberg

Fassung vom:

03.05.2023

Geändert am:

Geändert am:

Die Gemeinde

Landsberied

erlässt aufgrund § 1 Abs. 8, § 2 Abs. 1 sowie § 9 § 10 und § 13a Baugesetzbuches - **BauGB** - i.d.F. der Bek. der Neufassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 06.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - **GO** - i.d.F. der Bek. vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 09.12.2022 (GVBl. S. 674), Art. 6 Abs. 5 Abs. 2 und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung - **BayBO** - i.d.F. der Bek. vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), durch § 13a des Gesetzes vom 24.07.2023 (GVBl. S. 371), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - **BauNVO** - i.d.F. der Bek. der Neufassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6), der Planzeichenverordnung 1990 - **PlanzV 90** - i.d.F. der Bek. vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), diesen qualifizierten Bebauungsplan (§ 30 Abs. 1 BauGB) als

Satzung:

Diese Satzung besteht aus:

Teil 1 – Text

Teil 2 – Planzeichnungen

Teil 1 - Text


A: Festsetzungen durch Text

1 Geltungsbereich

- 1.2 Diese Bebauungsplanänderung ersetzt bzw. ergänzt innerhalb ihres räumlichen Geltungsbereiches in § 1 die bisher geltenden Festsetzungen des Bebauungsplanes „Babenried-Ost“ in der Fassung vom 04.06.1997 sowie dessen Änderungen 1 bis 3.
- 1.3 Die Festsetzungen in § 2 gelten nur für das Grundstück Flur-Nr. 1319/4.
- 1.4 Im Übrigen gelten die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Babenried-Ost“ nebst der Änderungen 1 bis 3 in Text und Planzeichen unverändert fort, soweit sie nicht durch diese 4. Änderung ersetzt werden.

§ 1 (Geltungsbereich)

1 Geltungsbereich

- 1.1  Räumlicher Geltungsbereich des Änderungsbereiches
Teil 1 § 1 des Bebauungsplanes

2 Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Die zulässige Grundflächenzahl beträgt **GRZ₍₁₎ 0,25**.
- 2.2 Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) unter Berücksichtigung der Grundflächen der gem. § 19 Abs.4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen beträgt **GRZ₍₂₎ 0,60**.
- 2.3

Gebäudetyp II

 Bei Gebäudetyp II beträgt die zulässige Wandhöhe in Metern als Höchstmaß, WH 6,2 m gemessen von der Oberkante der Erschließungsstraße an der Straßenbegrenzungslinie mittig vor dem jeweiligen Grundstück bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Unterkante Sparren.
- 2.4

Gebäudetyp ID

 Bei Gebäudetyp ID beträgt die zulässige Wandhöhe in Metern, als Höchstmaß, WH 3,9 m gemessen von der Oberkante der Erschließungsstraße an der Straßenbegrenzungslinie mittig vor dem jeweiligen Grundstück bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Unterkante Sparren.
- 2.5 Die zulässige Grundflächenzahl GRZ₍₂₎ darf für Flächen von Nebenanlagen im Sinne des (§ 14 Abs. 1 BauNVO), mit der das Grundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer maximalen Grundfläche von 12 m² überschritten werden.

3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

- 3.1 Es gilt die offene Bauweise
- 3.2 Zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser.

3.3 Nebengebäude sind bis zu einer Brutto-Grundfläche von 12 m² auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

3.4 Sofern es durch die Anrechnung von Garagen, Tiefgaragenzufahrten und Carports zu einer Überschreitung der zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO kommt, kann diese ausnahmsweise zugelassen werden, sofern die Gebäude ein extensiv begrüntes Flachdach erhalten.

4 Bauliche Gestaltung

4.1 Gebäudetyp II (Systemschnitt 1):

Zulässig sind Satteldächer; diese sind bei zulässigen Dachneigungen von 32° bis 38° auszubilden.

4.2 Gebäudetyp I+D (Systemschnitt 2):

Zulässig sind Satteldächer; diese sind bei zulässigen Dachneigungen von 35° bis 46° auszubilden.

4.3 Bei in Grundfläche und Höhenentwicklung untergeordneten Gebäudeteilen und späteren Anbauten (Grundfläche bis maximal 1/3 der Grundfläche des Hauptbaukörpers sowie einer Firsthöhe bis maximal 1,0 m unterhalb der Firsthöhe des Hauptbaukörpers) sind auch Walm- und Pultdächer, die in das Hauptdach einschiffen, zulässig.

4.4 Dachaufbauten

4.4.1 Giebelgauben (mit Satteldächern oder Segmentbögen) und Schleppdachgauben sind ab 30° Dachneigung des Hauptdaches zulässig.

4.4.2 Giebelgauben und Schleppdachgauben dürfen eine max. Breite von 3,0 m aufweisen.

4.4.3 Die Summe der Dachaufbauten darf max. 1/3 der Gebäude- bzw. Außenwandlänge nicht überschreiten.

4.4.4 Der Abstand zwischen den Gauben muss mind. 1,5 m betragen. Zum Ortgang hin ist ein Mindestabstand von 2,0 m und zum First ein Mindestabstand von 0,75 m einzuhalten.

4.4.5 Dacheinschnitte sind nur bis zu einer max. Breite von 3,0 m und bis zu max. 1/3 der Gebäude- bzw. Außenwandlänge zulässig.
Hiervon ausgenommen sind an der Terrassenumwehrung von Dachfläche vollständig umschlossene Dachterrassen bis zu einer Grundfläche von 20 m².

4.4.6 Auf Garagen und Nebengebäude sind Dachgauben unzulässig.

4.4.7 Bei Dachflächenfenster sind Aufkeilrahmen bis max. 20° bei Hauptgebäuden zulässig. Bei Verwendung von Aufkeilrahmen sind diese für alle Dachflächenfenster einer Dachfläche einzubauen.

4.4.8 Dachgauben sind nur in der ersten Ebene des Dachgeschosses zulässig. In einer weiteren Ebene sind nur zwingend notwendige Ausstiege und Belichtungen in Form von Dachflächenfenstern ohne Aufkeilrahmen zulässig.

5 Garagen, Carports und Stellplätze

5.1 Direkte Zu- und Abfahrten

- 5.1.1 Garagen / Tiefgaragenzufahrten müssen zum Rand der fertigen Verkehrsanlage (straßenseitigen Grundstücksgrenze) einen Abstand von mind. 5,0 m einhalten.
- 5.1.2 Carports (Stellplätze mit Schutzdach) mit offenen Zufahrten müssen zum Rand der fertigen Verkehrsanlage (straßenseitigen Grundstücksgrenze) einen Abstand von mind. 1,5 m einhalten, wobei dieser Abstand von der Dachvorderkante des Gebäudes zu messen ist.

5.2 Indirekte Zu- und Abfahrten

- 5.2.1 Garagen / Tiefgaragenzufahrten und Carports mit indirekten Zufahrten müssen zum Rand der fertigen Verkehrsanlage (Grundstücksgrenze) einen Mindestabstand von 1,5 m einhalten, wobei dieser Abstand von der Dachvorderkante des Gebäudes zu messen ist.
- 5.3 Im Bereich vor Stellplätzen, Zu- und Abfahrten von Garagen / Tiefgaragen und Carports sind keinerlei Einfriedungen zulässig.
- 5.4 Garagen, Carports und Überdachungen von Tiefgaragenzufahrten sind mit einem Sattel- oder Pultdach zu errichten. Die Dachneigung darf bei Satteldächern von 20° bis 40° und bei Pultdächern max. 20° betragen. Zudem sind auch extensiv begrünte Flachdächer zulässig. Dies gilt auch für Gebäude, die an ein Hauptgebäude angebaut sind.
- 5.5 Bei gemeinsamer Grenzbebauung sind zumindest die dem öffentlichen Verkehrsraum zugewandten Seiten der Gebäude höhen- und profilgleich zu gestalten.
- 5.6 Bei Stellplatzanlagen mit mehr als 4 Stellplätzen in Reihe sind diese durch Bäume und Sträucher zu gliedern. Es ist jeweils nach 4 Stellplätzen ein 1,5 m breiter Bepflanzungsstreifen anzulegen.
- 5.7 Die Stellplätze, deren Zufahrten sowie die Stauräume vor den Garagen und deren Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen. Von diesen darf kein Oberflächenwasser auf die öffentlichen Verkehrsflächen abfließen bzw. abgeleitet werden. Bei Bedarf ist eine eigene Entwässerung vorzusehen.

6 **Zahl der Stellplätze**

- 6.1 Die Zahl der notwendigen Stellplätze bemisst sich wie folgt:

Je Wohneinheit bis 60 m ² Wohnfläche ist	1 Stellplatz
Je Wohneinheit über 60 m ² Wohnfläche sind	2 Stellplätze

nachzuweisen und herzustellen.
- 6.2 Zusätzlich ist bei Mehrfamilienhäusern, ab 6 Wohnungen, ein Besucherzuschlag in Höhe von 10% der notwendigen Stellplätze herzustellen. Ergibt sich bei der Berechnung der Besucherstellplatzzahl eine Bruchzahl, so ist diese auf eine ganze Zahl aufzurunden (=>notwendige Besucherstellplätze).

6.3 Die Stellplatzanzahl für weitere Nutzungen richtet sich nach der Anlage zur GaStellV¹.

7 Einfriedungen

7.1 Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen sind nur in Form von offenen Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig. Hierbei ist ein Sockel mit einer max. Höhe von 0,2 m zulässig.

8 Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücke

8.1 Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind, soweit sie nicht für notwendige oberirdische Geh- und Fahrflächen, Terrassen oder Stellplätze erforderlich sind, vollständig zu begrünen, zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Flächen mit Schotter, Kies oder ähnlichem Belag insbesondere in Kombination mit nicht durchwurzelbaren Folien sind unzulässig.

8.2 Ausgenommen hiervon sind:

8.2.1 Gekieste Traufkanten in einer Breite von max. 0,5 m zum Schutz der Gebäude vor Feuchteschäden und Verschmutzungen.

8.2.2 Untergeordnete Steingärten bis zu einer Gesamtfläche von max. 10 m² pro Grundstück.


8.3 Im straßenseitigen Vorfeld, zwischen Vorderkante der Hauptgebäude und der Grundstücksgrenze zur öffentlichen Verkehrsfläche hin, sind Flächen mit Schotter, Kies oder ähnlichem Belag, generell unzulässig.

9 Versorgungsleitungen


Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen. Die Aufstellung von Stromverteilerkästen hat auf den Baugrundstücken zu erfolgen.

§ 2 (Grundstück Flur-Nr. 1319/4)

1 Geltungsbereich




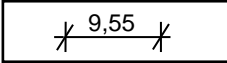
1.1  Räumlicher Geltungsbereich des Änderungsbereiches
Teil 1 § 2 des Bebauungsplanes

2 Festsetzungen durch Planzeichen

2.1  Baugrenze; diese darf durch untergeordnete Bauteile
bis zu einer Tiefe von 1,5 m überschritten werden.

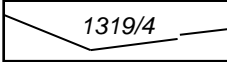
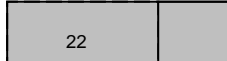
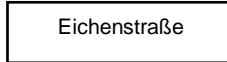
2.2  Straßenbegrenzungslinie

¹ **GaStellV:** Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze vom 30.11.1993 (GVBl. S 910), zuletzt geändert durch § 3 der Verordnung vom 07.08.2018 (GVBl. S. 694)

- 2.3  Bäume Bestand
- 2.4  Bäume zu pflanzen
- 2.5  Ortsrandeingrünung, als Bestandteil des Baulandes
- 2.6  Maßangabe in Metern, hier z.B. 9,55 m

B: Hinweise

1 Planunterlage

- 1.1  Grundstücksgrenzen mit Flurstücksnummer, hier z.B. 1319/4
- 1.2  Bestehende Gebäude mit Hausnummer, z.B. 22.
- 1.3  Straßennamen, hier z.B. Eichenstraße

2 Bodenschutz

- 2.1 Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o. Ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das Landratsamt Fürstfeldbruck einzuschalten, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet. Schadstoffbelasteter Boden und Aushub, der bei Bauarbeiten anfällt, ist entsprechend den abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Hierüber sind Nachweise zu führen und dem Landratsamt auf Verlangen vorzulegen.

3 Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung, Niederschlagswasserbeseitigung und Abfallentsorgung

- 3.1 Sämtliche Bauvorhaben sind vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgung des Zweckverbandes zur Wasserversorgung Gruppe Landsberied sowie an die zentrale Abwasserbeseitigung des Abwasserzweckverband Obere Maisach anzuschließen. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen. Die Grundstücksentwässerungsanlage ist nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) zu erstellen. Die Wasserabgabesatzung des Zweckverbandes zur Wasserversorgung Gruppe Landsberied – WAS - Stand Juli 2005 und die Entwässerungssatzung - EWS - des Abwasserzweckverband Obere Maisach Stand 11.12.2020 sind zu beachten.
- 3.2 Das anfallende Oberflächenwasser darf nicht auf öffentliche Flächen abgeleitet werden.
- 3.3 Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dächern und sonstigen Flächen ist zu versickern.

Für die Versickerung nicht verunreinigten Niederschlagswassers gelten für Flächen bis 1.000 m² grundsätzlich die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW).

Bei der Planung und Ausführung der Niederschlagswasserbeseitigungsanlagen sind die Grundsätze der Regenwasserbewirtschaftung in Siedlungen gem. ATV-DVWK Merkblatt M 153 und A 138 zu beachten.

Gesammeltes Niederschlagswasser ist über eine bewachsene Oberbodenschicht flächenhaft zu versickern. Kann die Flächenversickerung nicht verwirklicht werden, so ist eine linienförmige Versickerung über Rohr-Rigolen-Systeme mit vorgeschalteten Absetzanlagen mit Filtersack anzustreben.

Ist eine Versickerung trotz erfolgter Sickerversuche nicht möglich, so sind vor Einleitung des Niederschlagswassers in einen Vorfluter auf den Baugrundstücken ausreichend bemessene Rückhalteeinrichtungen zu schaffen (z.B. unterirdische Wasserbehälter oder naturnah gestaltete Teiche o.ä.).

- 3.4 Hinsichtlich der Lagerung von Heizöl oder Kraftstoffen bzw. beim Umgang mit sonstigen wassergefährdenden Stoffen sind die Anlagen- und Fachbetriebsverordnung (VAwSF) und die dazugehörigen Vollzugsbekanntmachungen (VVAwSF) zu beachten.
- 3.5 Die Müllentsorgung hat entsprechend den jeweils gültigen Bestimmungen des Landkreises Fürstentfeldbruck zu erfolgen.

4 Energieversorgung / Klimaschutz

Bei der Errichtung von Gebäuden werden bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung empfohlen.

Es wird empfohlen, das anfallende Regenwasser zur Bewässerung der Freiflächen zu sammeln (Zisterne) und/oder als Brauchwasser zu nutzen.

5 Bayerisches Denkmalschutz - BayDSchG

- 5.1 Eventuell zutage tretende Bodendenkmäler sind gemäß Art. 8 BayDSchG der Unteren Denkmalschutzbehörde am Landratsamt Fürstentfeldbruck anzuzeigen.
- 5.2 Unter Bezugnahme auf Art. 8 Abs. 1 BayDSchG wird darauf hingewiesen, dass zur Anzeige sowohl der Eigentümer und Besitzer des Grundstücks, als auch der Unternehmer und Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, verpflichtet sind. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.
- 5.3 Nach Art. 8 Abs. 2 BayDSchG sind aufgefundene Gegenstände und der Fundort bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, sofern nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

6 Eingriffsregelung

Im Verfahren nach §13a BauGB gelten die Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 i.V. mit § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB).

7 Spezieller Artenschutz

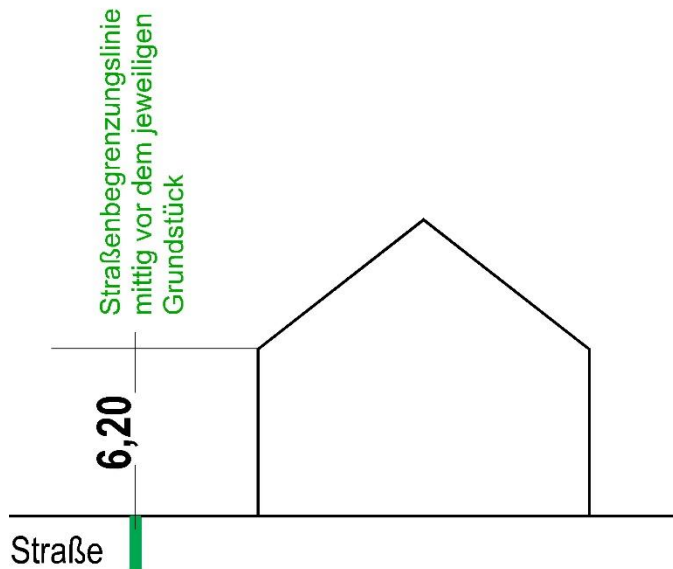
- 7.1 Zum Schutz von Brutvögeln ist das Fällen von Bäumen nur in der Zeit zwischen Anfang Oktober und Ende Februar zulässig. Der Abriss von Bestandsgebäuden ist zum Schutz von Fledermäusen nur in den Monaten April oder September zulässig. Hiervon abweichend sind Abrissmaßnahmen in anderen Zeiträumen zulässig, sofern zu fallende Bäume bzw. abzureißende Gebäude von qualifiziertem Fachpersonal in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde freigegeben werden.
- 7.2 Es wird angeraten, vor dem Abriss von Gebäuden eine artenschutzrechtliche Potentialabschätzung vorzunehmen.
- 7.3 Beim Auffinden von Arten des Anhangs IV der FFH -Richtlinie sowie europäischer Vogelarten bei den vorgenannten Fachkontrollen im Rahmen von Baumfällungen oder dem Gebäudeabriss sind die Bauarbeiten zu unterbrechen und das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Fürstfeldbruck abzustimmen.

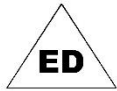
8 Weitere Hinweise

- 8.1 Bei der Anlage von Stellplätzen samt Zufahrtbereichen ist darauf zu achten, dass die Befestigungen nicht über die privaten Grundstücksgrenzen hinaus gehen.
- 8.2 Die Anlage von überdachten Fahrradabstellplätzen auf jedem Grundstück wird empfohlen.
- 8.3 Grundwasser, Drainagen
Amtliche Beobachtungen von Grundwasserständen liegen nicht vor. Sie sind eigenverantwortlich von den Bauherren zu überprüfen.
- 8.4 Bauvollzug
Die festgesetzten Baugrenzen und die Freiflächengestaltung sind im Erdgeschossgrundriss des Baugesuchs nachrichtlich einzutragen.
- 8.5 Kartengrundlage
Amtliche digitale Flurkarte des Vermessungsamtes.
Planzeichnungen sind nur bedingt zur Maßentnahme geeignet. Eine Gewährleistung für Maßhaltigkeit besteht nicht.

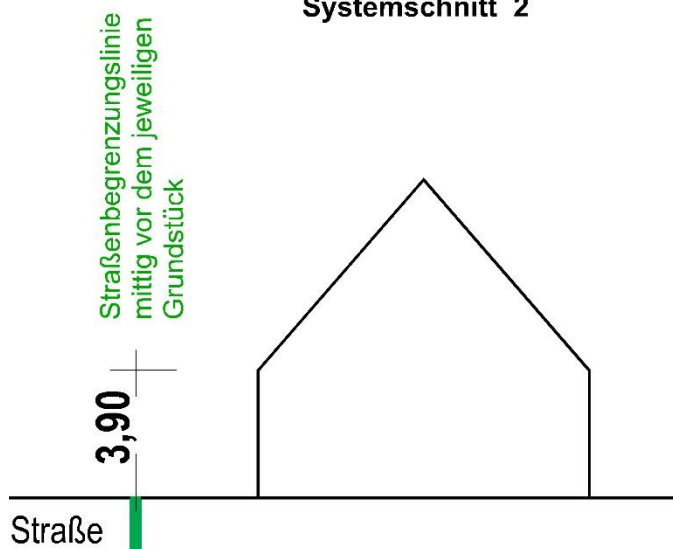
9 Systemschnitte


Systemschnitt 1



II	
SD DN 32°-38°	
WH 6,20	
0	

Systemschnitt 2



I+D	
SD DN 35°-46°	
WH 3,90	
0	

Ausgefertigt:

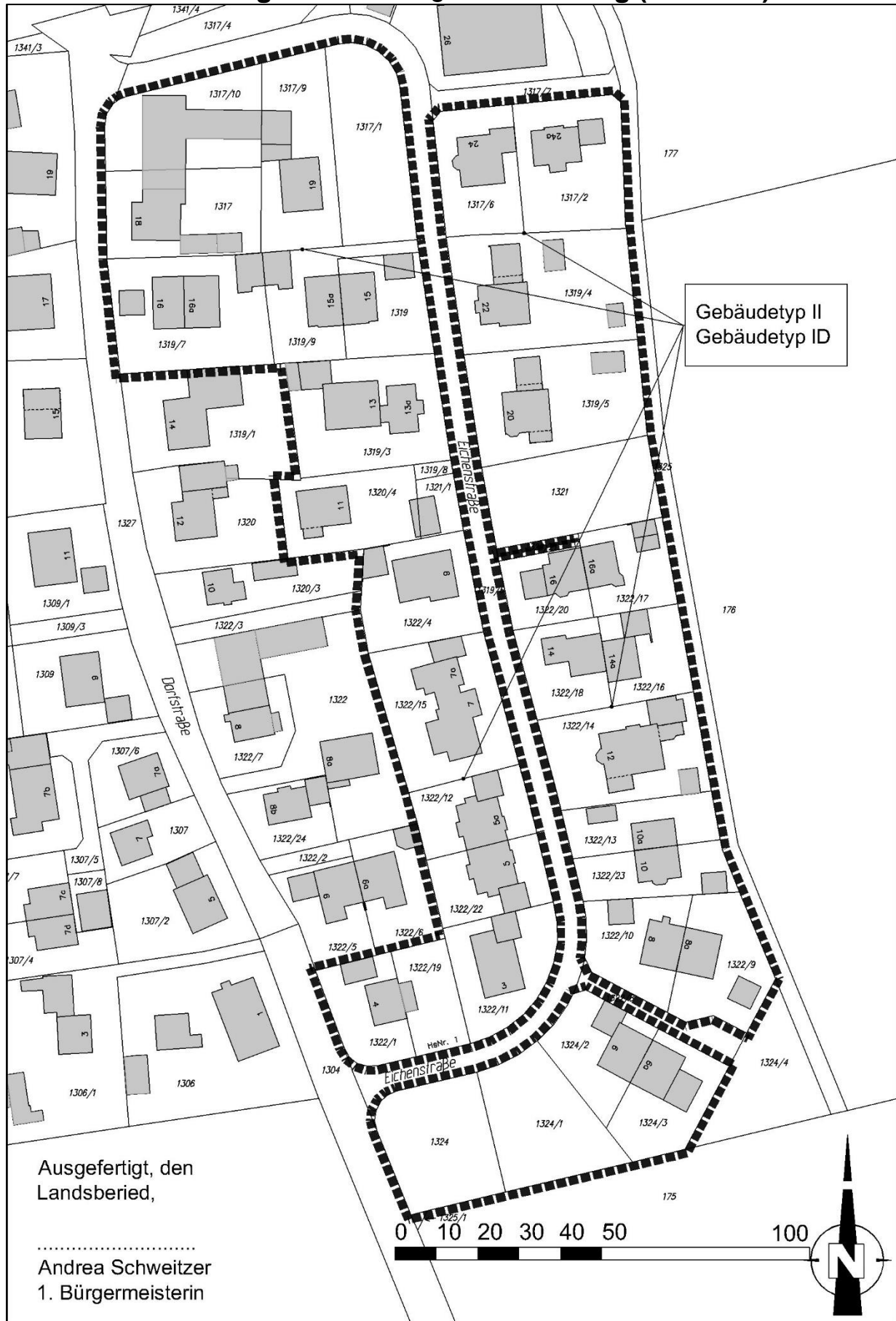
Landsberied, den.....

Greifenberg, den.....

.....
 Andrea Schweitzer
 1. Bürgermeisterin

.....
 Ralf Müller
 Planfertiger

Teil 2 Planzeichnung (Geltungsbereich) Änderungsbereich zu § 1 der Satzung (M 1:2000)



Ausgefertigt, den
Landsberied,

.....
Andrea Schweitzer
1. Bürgermeisterin

Teil 2 Planzeichnung (Grundstück Fl.Nr. 1319/14) Änderungsbereich zu § 2 der Satzung (M 1:500)



C: VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat Landsberied hat in der Sitzung vom 07.02.2022 die Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am XX.XX.2022 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Die Öffentlichkeitsbeteiligung nach (§ 3 Abs. 2 BauGB) und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) zum Entwurf des Bebauungsplanes i.d.F. vom 03.05.2023 hat in der Zeit vom 00.00.2023 bis 00.00.2023 stattgefunden.

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan i.d.F. vom XX.XX.2023 wurde vom Gemeinderat am XX.XX.2023 gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).

Siegel

Landsberied, den

.....
Andrea Schweitzer
1. Bürgermeisterin

2. Der Satzungsbeschluss ist am _____ ortsüblich durch Anschlag an den Ortstafeln bekannt gemacht worden (§ 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 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 der 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

.....
Andrea Schweitzer
1. Bürgermeisterin