

# Die Stadt Landsberg am Lech erlässt aufgrund

- der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 24.14), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert am 26.07.2006 (GVBl. S. 405)
- des Art. 81 der Bayer. Bauordnung i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert am 01.08.2009 (GVBl. S. 385)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und über die Darstellung des Planinhaltes (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58/1991)

diesen vom Stadtbauamt Landsberg am Lech aufgestellten Bebauungsplan

## Industriegebiet Mitte

für die Grundstücke der Gemarkung Landsberg im nebenstehenden Geltungsbereich als Satzung.

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans wird der entsprechende Abschnitt des Bebauungsplans "Gewerbepark Frauenwald 1" durch den vorliegenden Bebauungsplan "Industriegebiet Mitte" ersetzt.

### I. Festsetzungen durch Planzeichen und Text

#### 1.0 Art der baulichen Nutzung

 1.1 Industriegebiet nach § 9 BauNVO

- 1.2 Tankstellen nach § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO sind nicht zulässig.
- 1.3 Die Ausnahmen nach § 9 Abs. 3 BauNVO sind allgemein zulässig.
- 1.4 Wohnungen nach § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO müssen in das gewerbliche Gebäude integriert werden.
- 1.5 Nebenanlagen für Kleintierhaltung gemäß § 14 BauNVO sind nicht zulässig.
- 1.6 Aufgrund § 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO werden folgende Nutzungen und Anlagen von der Zulässigkeit ausgeschlossen:
  - a) Vergnügungsstätten, Spielhallen oder ähnliche Unternehmungen, die ausschließlich oder überwiegend der Aufstellung von Spielgeräten mit oder ohne Gewinnmöglichkeit dienen sowie
  - b) Verkaufs-, Vorführ- oder Geschäftsräume, deren ausschließlicher oder überwiegender Geschäftszweck auf den Verkauf von Artikeln, auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist.

#### 2.0 Maß der baulichen Nutzung

- z.B. 0,80 2.1 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß gemäß § 17 BauNVO
- z.B. WH 12,00m 2.2 Wandhöhe im Sinne dieses Bebauungsplanes als Höchstmaß in Meter (m)
 

Als Wandhöhe gilt das senkrecht ermittelte Maß von Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses bis zum Schnittpunkt der Unterkante Sparren mit der Außenkante der Gebäudeumfassungsmauer.
- z.B. FH 15,00m 2.3 Firsthöhe als Höchstmaß in Meter (m)
 

Als Firsthöhe gilt das senkrecht ermittelte Maß von Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses bis zum obersten Firstpunkt des Firstziegels. Bei Ausführung als Flachdach gilt die Oberkante der umlaufenden Attika als oberster Firstpunkt.

#### 3.0 Bauweise und Baugrenzen

- 3.1 abweichende Bauweise. In der abweichenden Bauweise gilt die offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO, jedoch sind abweichend davon Gebäudelängen von mehr als 50m zulässig.
- 3.2 Baugrenze
- 3.3 Schutzstreifen entlang der A 96. Der Streifen ist von jeglicher Bebauung freizuhalten.

#### 4.0 Verkehrsflächen

- 4.1 öffentliche Straßenverkehrsfläche
- 4.2 öffentlicher Fußweg
- 4.3 öffentlicher Radweg
- 4.4 Straßenbegrenzungslinie
- 4.5 Sichtdreieck - Sichtbehinderungen mit einer Höhe von mehr als 80 cm sind unzulässig. Eine Ausnahme bilden einzelne hochstämmige Bäume.
- 4.6 Fläche für offene Stellplätze. Anpflanzung eines Großbaumes je 6 oberirdische Stellplätze
- 4.7 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten

#### 5.0 Immissionsschutz

- 5.1 Wohnungen gemäß § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO sowie Büro- und Sozialräume sind so zu auszuführen, dass durch Schallimmissionen innen ein Mittelungspegel von 40 dB(A) nicht überschritten wird (VDI 2719).
- 5.2 Die Einhaltung der angegebenen Schallpegelwerte ist im Rahmen des Bauvollzuges über ein Schallschutzgutachten nach DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau, letzte Ausgabe - nachzuweisen.
- 5.3 Ausnahmen von Ziffer 5.1 und 5.2 sind im Einzelfall mit Zustimmung der Immissionsschutzbehörde beim Landratsamt Landsberg am Lech z.B. bei lärmarmen Nutzungen möglich.



5.4 Lärm-Emissionskontingente, tags bzw. nachts  
Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die folgenden angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691:2006-12 weder tags (6:00 h - 22:00 h) noch nachts (22:00 h - 6:00 h) überschreiten.

Emissionskontingente:  
LEK tags = 56 dB (A) /m<sup>2</sup> Grundstücksfläche  
LEK nachts = 43 dB(A) /m<sup>2</sup> Grundstücksfläche

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5.  
Sind einer Anlage mehrere Teilflächen zuzuordnen, so ist der Nachweis für die Teilflächen gemeinsam zu führen, d.h. die Summation nach Kap. 5 der DIN 45691 wird zugelassen. Die Anwendung der "Relevanzgrenze" nach Abschnitt 5 der DIN 45691 wird ausgeschlossen.

#### 6.0 Grünordnung

- 6.1 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- 6.2 öffentliche Grünflächen
- 6.3 Fläche für Wald
- 6.4 Zu pflanzende Bäume
- 6.5 Zu erhaltende Bäume - bei Rodung ist ein Ersatzbaum laut Liste 6.8 mit einem Stammumfang von mind. 20 - 25 cm auf dem Grundstück zu pflanzen;

- 6.6 Die Stellplätze sind als befestigte Vegetationsflächen (Schotterterrassen, Rasengittersteine, Pflasterterrassen) oder in durchlässigem Verbundpflaster auszuführen, sofern nicht andere Rechtsvorschriften eine Versiegelung erfordern. Bei Verwendung von Pflaster muss der Fugenteil mind. 15% betragen.
- 6.7 Für die Errichtung von Einfriedungen gilt die Einfriedungssatzung der Stadt Landsberg am Lech in der jeweils gültigen Fassung.
- 6.8 Die Höhenlage der natürlichen Geländeoberfläche darf ausserhalb der überbaubaren Flächen grundsätzlich nicht geändert werden. Auffüllungen sind im Bereich von Geländemulden bis auf Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche zulässig.
- 6.9 Je 500 qm Grundstücksfläche ist mindestens ein hochwüchsiger Laubbaum zu pflanzen und zu unterhalten. Als Heckenpflanzung sind vorwiegend Laubgehölze zu verwenden. Der Anteil an Nadelgehölzen wie Thuja, Eibe, Wacholder etc. darf max. 40 % betragen.
- 6.10 Als Laubbäume sind folgende Baumarten zu verwenden. Der Stammumfang muss dabei mind. 18-20 cm betragen.

Acer platanoides  
Acer pseudoplatanus  
Betula pendula  
Fraxinus excelsior  
Fagus sylvatica  
Populus nigra  
Prunus avium  
Quercus robur  
Quercus petraea

Spitzahorn  
Bergahorn  
Birke  
Esche  
Rotbuche  
Pappel  
Vogelkirsche  
Stieleiche  
Traubeneiche

Tilia cordata  
Tilia x intermedia  
Acer campestre  
Carpinus betulus  
Crataegus coccinea  
Salix caprea  
Alnus glutinosa  
Prunus padus  
Sorbus aucuparia  
Sorbus aucuparia var. edulis  
Sorbus intermedia  
Taxus baccata

Winterlinde  
Holländische Linde  
Feldahorn  
Hainbuche  
Scharlachdorn  
Sal-Weide  
Erle  
Trauben-Kirsche  
Eberesche  
Mährische Eberesche  
Schwedische Mehlbeere  
Eibe

#### 7.0 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

- 7.1 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Stellplätze dürfen die Baugrenzen um max. 3 m überschreiten.
- 7.2 Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze bestimmt sich nach der "Satzung der Stadt Landsberg am Lech über die Zahl der zu errichtenden Kraftfahrstellplätze und Garagen sowie über deren Ablösung (StPS)" in der Bekanntmachung vom 07.10.2004.

#### 8.0 Gebäude

Auffallende, unruhige Putz- und Betonstrukturen, sowie grelle Farbstriche sind unzulässig.

#### 9.0 Dächer

- z.B. SD 5-15° 9.1 symmetrisches Satteldach; Dachneigung in Altgrad als Mindest- und Höchstmaß
- z.B. PD 5-15° 9.2 Pultdach; Dachneigung in Altgrad als Mindest- und Höchstmaß.
- FD 9.3 Flachdach mit extensiver Dachbegrünung
- 9.4 Die Eindeckung geneigter Dächer muss in grauer Metalldeckung erfolgen.
- 9.5 Dachaufbauten sind unzulässig, ausnahmsweise sind Oberlichter bzw. Aufsätze zur Unterbringung von haustechnischen Anlagen mit einer max. Höhe von 2,00 m über der Dachhaut zulässig, sofern sie nicht mehr als 20% der Fläche des darunterliegenden Geschosses beanspruchen. Die Flächenbeschränkung gilt nicht für Kollektor- bzw. Photovoltaikflächen.
- 9.6 Werden zwei oder mehr Gebäude an einer gemeinsamen Grundstücksgrenze zusammengebaut, so sind sie in gleicher Dachneigung und -form auszuführen.

#### 10.0 Werbeanlagen

- 10.1 Werbeanlagen sind grundsätzlich nur am Gebäude zulässig.
- 10.2 Dachwerbung ist unzulässig. Dies betrifft sowohl Logos, als auch sonstige Werbeanlagen oder Beschriftungen.
- 10.3 Laufende Schriften, Blink- und Wechselwirkungen, sich bewegende Werbeanlagen sowie Licht- bzw. Laserkegel sind unzulässig.

#### 11.0 Elektrizitäts- und Fernmeldelösungen

Sämtliche Leitungen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind unterirdisch zu verlegen. Die Kabelverteilerschränke dürfen sich nicht im Bereich von Sichtdreiecken befinden. Sie sind in den Baugrundstücken so anzuordnen, dass sie die Straßenbegrenzungslinie nicht überschreiten.

#### 12.0 sonstiges



12.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

12.2 Nutzungsschablone

z.B.  $\pm 12,00$  12.3 Maßangabe in Meter

### II. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

- bestehende Grundstücksgrenze
- vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- vorgesehene Grundstücksfläche in m<sup>2</sup>
- Höhenlinien mit Höhenangabe (m) über Normalnull
- bestehende Hauptgebäude
- bestehende Nebengebäude
- Umgrenzung ehemaliger Sportplatz
- Oberflurhydrant bestehend
- Elektrizität - Trafostation bestehend
- Nachrichtenkabel Stufe 15 - 18 der BAWAG

Vorhaben, die die Voraussetzungen der Genehmigungsfreistellung erfüllen, werden ins Baugenehmigungsverfahren nach Art. 55 und Art. 57 BayBO übergeben. Im Rahmen dieser Baugenehmigungsverfahren ist mit Anforderungen zur Aushubüberwachung und Beweissicherung zu rechnen.

Für den Geltungsbereich kann ein Altlastenverdacht bzgl. nutzungsbedingter Bodenkontaminationen durch rüstungstechnische und militärische Nutzung sowie durch Verfüllung nicht ausgeschlossen werden. Das Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in den Untergrund ist nach § 1 Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) genehmigungsfrei, wenn außerhalb von Altlastenverdachtsflächen versickert wird. Die Entscheidung, ob im Einzelfall auf das wasserrechtliche Verfahren verzichtet werden kann, ist nach Rücksprache mit dem Bauordnungsamt der Stadt Landsberg am Lech und dem Wasserwirtschaftsamt Weißenhof zu erfragen.

Erlaubnisfrei zu versickerndes, gesammeltes Niederschlagswasser ist in Versickerungsanlagen flächenhaft über eine geeignete, bewachsene Oberbodenschicht in das Grundwasser einzuleiten. Nähere Einzelheiten sind der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV - vom 1. Januar 2000 mit Änderung vom 1.10.2008 zu entnehmen.

### III. Verfahrenshinweise

- 1.1 Der Stadtrat Landsberg am Lech hat in der Sitzung vom 24.09.2003 die Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbepark Frauenwald 1" beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 23.11.2009 ortsüblich bekanntgemacht. Der Änderungsbereich wurde aus dem Bebauungsplan "Gewerbepark Frauenwald 1" ausgegliedert und als eigenständiger Bebauungsplan mit der vorliegenden Bezeichnung "Industriegebiet Mitte" geführt.
- 1.2 Die Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wurde durchgeführt.
- 1.3 Der Entwurf des Bebauungsplans wurde mit Begründung und Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 01.12.2009 bis 04.01.2010 öffentlich ausgelegt. Im gleichen Zeitraum wurden auch die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingeholt.
- 1.4 Die Stadt Landsberg am Lech hat mit Beschluss des Stadtrats vom 05.05.2010 die Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Landsberg am Lech, den 27.05.2010

Ingo Lehmann  
Oberbürgermeister

2. Die Änderung des Bebauungsplans wird gemäß § 10 Abs. 3 BauGB, § 1 Abs. 2 Nr. 3 BkV und § 39 der Geschäftsordnung des Stadtrates im Landsberger Tagblatt der Ausgabe vom 28.05.2010 mit Hinweis auf § 44 Abs. 3 und § 215 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Bebauungsplan-Änderung wird zu jedermanns Einsicht in der Stadtverwaltung Landsberg am Lech bereitgehalten.

Landsberg am Lech, den 27.05.2010

Ingo Lehmann  
Oberbürgermeister

<h1>Bebauungsplan</h1>		
Maßstab 1 : 1000		
<h2>Industriegebiet Mitte</h2>		
aufgestellt	Stadtbauamt Landsberg am Lech	Katharinenstraße 1 86899 Landsberg am Lech
ergänzt	03.03.2010 Ganzenmüller	gezeichnet 26.08.2009 Anderka
geändert		geprüft
geändert		Landsberg am Lech, den 26.10.2009
Plannummer	<b>3340</b>	
	Ganzenmüller Techn. Oberamtsrat	