

3. Änderung des Bebauungsplanes

Ost 1

Die Stadt Landsberg a. Lech erläßt aufgrund

- §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I. S. 2253), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I. S. 466)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung vom 06.01.1993 (GVBl. S. 65)
- des Art. 98 der Bayer. Bauordnung i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.04.1994 (GVBl. S. 251)
- in 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 Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhaltes (PlanzV 90 vom 18.12.1990, BGBl. I/91 S. 58)

diese vom Stadtbauamt Landsberg a. Lech gefertigte Bebauungsplanänderung "Ost 1 - 3. Änderung -" für die Grundstücke Fl.Nrn. 1420/13, 1420/14, 1420/15, 1420/18, 1420/19, 1420/20, 1420/21, 1420/22, 1420/23 und 1420/31 der Gemarkung Landsberg als Satzung.

I. PLANZEICHENERKLÄRUNGEN:

A) Festsetzungen

1. Bebauung

GE (B)

eingeschränktes Gewerbegebiet
(sh. II § 1)

z.B. GRZ 0,2

Grundflächenzahl als Höchstmaß

z.B. GFZ **(0,5)**

Geschoßflächenzahl als Höchstmaß

z.B. **I**

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

0

offene Bauweise

Baugrenze



öffentliche Straßenverkehrsfläche

=====

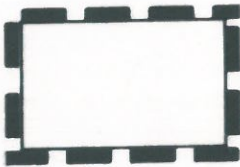
Straßenbegrenzungslinie

z.B. GRZ 0,2

z.B. GFZ (0,5)

z.B. I

0



FD

SD

z.B. 20°-32°

| | |
|-----------|-----------------------|
| Baugebiet | Zahl der Vollgeschoße |
| GRZ | GFZ |
| Dachform | Dachneigung |
| Bauweise | |

Grundflächenzahl als Höchstmaß

Geschoßflächenzahl als Höchstmaß

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

offene Bauweise

Baugrenze

öffentliche Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkung oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (sh. II. § 1)

Sichtdreiecke mit Maßangabe in Meter

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

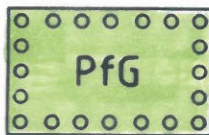
Flachdach

Satteldach

Dachneigung in Altgrad

Angabenschema

2. Grünordnung



Privates Pflanzgebot mit Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (sh. II. § 10.1)

3. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen



bestehende Grundstücksgrenzen



vorhandene Wohngebäude



vorhandene Nichtwohngebäude
(Nebenanlagen, gewerblich genutzte Gebäude)



20-KV-Kabel



Trafostation



Oberflurhydrant

II. SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN:

§ 1 Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist festgesetzt als eingeschränktes Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO.
- 1.2 Unzulässig sind im eingeschränkten Gewerbegebiet - GE(B) - Betriebe und Anlagen, deren immissionswirksames flächenhaftes Emissionsverhalten einen flächenbezogenen Schalleistungspegel von 55 dB (A) / qm tagsüber und 40 dB (A) / qm nachts überschreiten.
- 1.3 Es sind nur solche Betriebe zulässig, die ihr Abwasser durch Einleitung in die Kanalisation der Stadt Landsberg a. Tech. unschädlich beseitigen.

II. SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN:

§ 1 Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist festgesetzt als eingeschränktes Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO.
- 1.2 Unzulässig sind im eingeschränkten Gewerbegebiet - GE(B) - Betriebe und Anlagen, deren immissionswirksames flächenhaftes Emissionsverhalten einen flächenbezogenen Schalleistungspegel von 55 dB (A) / qm tagsüber und 40 dB (A) / qm nachts überschreiten.
- 1.3 Es sind nur solche Betriebe zulässig, die ihr Abwasser durch Einleitung in die Kanalisation der Stadt Landsberg a. Tech. unschädlich beseitigen.
- 1.4 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter werden im Gewerbegebiet nur ausnahmsweise zugelassen, wenn die Wohnung in das Betriebsgebäude integriert wird. Die Teilung des Grundstückes zum Zwecke der Abtrennung des Wohnteiles ist nicht zulässig.
- 1.5 Die derzeitige bauaufsichtliche genehmigte Nutzung wird durch den Bebauungsplan nicht eingeschränkt.
- 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 Gesellschaftsräume, deren ausschließlicher oder überwiegender Geschäftszweck auf den Verkauf von Artikeln, auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist.

§ 2 Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Die Maße im Angabenschema sind Höchstmaße und dürfen nicht überschritten werden.
- 2.2 Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen nicht mitzurechnen.
- 2.3 Bei der Berechnung der Geschößfläche werden die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschl. der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschl. ihrer Umfassungswände mitgerechnet.

§ 3 Höhenlage der Gebäude, Abstandsvorschriften

- 3.1 Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens darf nicht höher als 20 cm über dem höchsten Punkt der Spitalfeldstraße (dem Gebäudeeingang zugeordnet) liegen.
- 3.2 Die Höhenlage der natürlichen Geländeoberfläche darf außerhalb der überbaubaren Flächen nicht geändert werden. Art. 10 Abs. 2 BayBO bleibt unberührt.
- 3.3 Die Abstandsflächenregelung nach der Bayer. Bauordnung 1994 wird durch diesen Bebauungsplan nicht verändert.
- 3.4 Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Flugplatzes Landsberg a. Lech. Die Gebäude - auch Einzelbauteile wie Kamine u.ä. dürfen die vorgesehenen Beschränkungen der Bauhöhe nach dem LuftVG nicht überschreiten (646,0 m über NN).

§ 4 Gebäudegestaltung

- 4.1 Innerhalb einer überbaubaren Fläche sind die Gebäude in Material und Farbe einheitlich zu gestalten.
- 4.2 Außenwände sind als verputzte, gestrichene oder holzverschaltete Mauerflächen bzw. in Skelettbauweise (Beton, Stahl, Holz) mit vorgesetzten Fassadenelementen (Gasbetonplatten, Trapezblech, Glas- oder einbrennlackierte Leichtmetallpaneele) auszuführen. Auffallende, stark strukturierte Putz- bzw. Betonoberflächen sowie Fassadenverkleidungen aus Faserzement oder Kunststoff sind unzulässig.

§ 5 Dächer

- 5.1 Für geneigte Dächer sind Dacheindeckungen aus naturroten Dachplatten oder Blechdeckungen (Titanzink, Kupfer) zu verwenden.
- 5.2 Der Dachüberstand an der Traufe darf max. 80 cm und am Ortgang max. 50 cm betragen. Bei freistehenden Garagen und Nebengebäuden reduzieren sich die Maßangaben um jeweils 20 cm.
- 5.3 Dachgauben dürfen zusammengerechnet ein Drittel der Dachlänge nicht überschreiten. Als Dachlänge gilt der Abstand der beiden Giebelwände. Die Gaube darf einzeln nicht breiter als 2,5 m ausgeführt werden.
- 5.4 Dacheinschnitte (sog. negative Dachgauben) sind unzulässig.

§ 6 Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze

- 6.1 Nicht genehmigungspflichtige bauliche Anlagen, Garagen und Stellplätze dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet bzw. angelegt werden.
- 6.2 Stellplätze sind ausnahmsweise auch im Bereich zwischen nördlicher Baugrenze und Spitalfeldstraße und bis max. 50 v.H. dieser Fläche zulässig.

und Nebengebäuden reduzieren sich die Abstände auf jeweils 20 cm.

- 5.3 Dachgauben dürfen zusammengerechnet ein Drittel der Dachlänge nicht überschreiten. Als Dachlänge gilt der Abstand der beiden Giebelwände. Die Gaube darf einzeln nicht breiter als 2,5 m ausgeführt werden.
- 5.4 Dacheinschnitte (sog. negative Dachgauben) sind unzulässig.

§ 6 Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze

- 6.1 Nicht genehmigungspflichtige bauliche Anlagen, Garagen und Stellplätze dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet bzw. angelegt werden.
- 6.2 Stellplätze sind ausnahmsweise auch im Bereich zwischen nördlicher Baugrenze und Spitalfeldstraße und bis max. 50 v.H. dieser Fläche zulässig.
- 6.3. Stellplätze sind als befestigte Vegetationsflächen (Schotterrasen, Pflasterrasen, Rasengittersteine) oder in Verbundpflaster anzulegen.

§ 7 Einfriedungen

Für Einfriedungen ist die "Einfriedungssatzung" der Stadt Landsberg a. Lech vom 22.07.1992 anzuwenden.

§ 8 Sichtdreiecke

Innerhalb der in der Planzeichnung dargestellten Sichtdreiecke sind Sichtbehinderungen mit einer Höhe von mehr als 100 cm über der Oberkante Straßenniveau unzulässig. Eine Ausnahme bilden einzelne hochstämmige Bäume.

§ 9 Werbeanlagen

Für Werbeanlagen ist die Landsberger Außenwerbesatzung in der jeweils gültigen Fassung hinsichtlich der Bestimmungen für Reine Wohngebiete anzuwenden.

§ 10 Grünordnung

10.1 Der Pflanzstreifen entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze ist wie folgt anzulegen:

10.1.1 Bäume und Baumhaister

Auf 10 % der Pflanzfläche je 15 m² einen Baum bzw. Baumhaister (Bergahorn, Stieleiche, Vogelkirsche, Winterlinde, Feldahorn)

10.1.2 Sträucher

Auf 90 % der Pflanzfläche je 5 m² einen Strauch (Kornelkirsche, Hartriegel, Haselnuß, Hainbuche, Hundsrose, schwarzer Holunder, Heckenkirsche, Weinrose, Schlehe)

10.2. Auf der restlichen Grundstücksfläche ist je 500 m² mind. 1 hochwüchsiger Laubbaum zu pflanzen und zu pflegen.

III. VERFAHRENSHINWEISE:

1.)

- a) Der Stadtrat Landsberg a. Lech hat in seiner Sitzung vom 27.07.1994 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß wurde am 04. 08. 1994 ortsüblich bekanntgemacht.
- b) Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde durchgeführt.
- c) Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 14. 08. 1995 bis 13. 09. 1995 öffentlich ausgestellt

III. VERFAHRENSHINWEISE:

1.)

- a) Der Stadtrat Landsberg a. Lech hat in seiner Sitzung vom 27.07.1994 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 04. 08. 1994 ortsüblich bekanntgemacht.
- b) Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde durchgeführt.
- c) Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 14. 08. 1995 bis 13. 09. 1995 öffentlich ausgelegt.

Landsberg a. Lech, den 20. 09. 1995



Rößle
Oberbürgermeister

2. Die Stadt Landsberg a. Lech hat mit Beschluß des Stadtrates vom 27. 09. 1995 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Landsberg a. Lech, den 28. 09. 1995



Rößle
Oberbürgermeister



Überbürgermeister

Röble

hm

Landsberg a. Lech, den 07. FEB. 1996

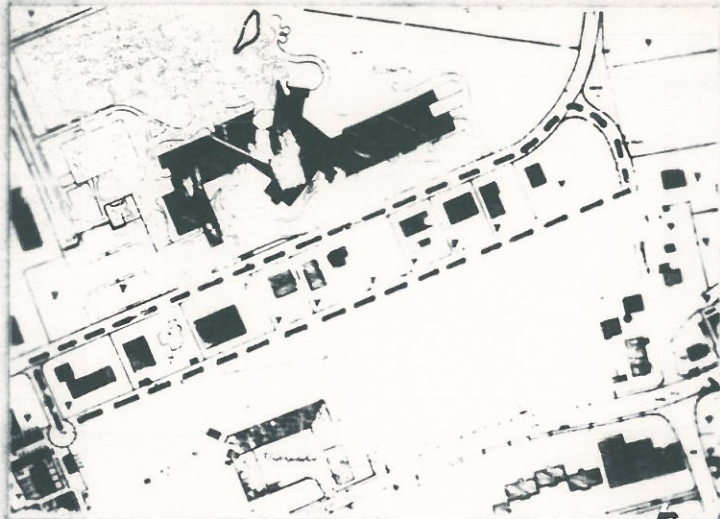
4) Der Bebauungsplan wurde gemäß § 12 BauGB, § 1 Abs. 2 Nr. 3 BkV und § 38 der Geschäftsordnung des Stadtrates im Landsberger Tagblatt der Ausgabe vom 07. FEB. 1996, Nr. 31 mit dem Hinweis auf § 44 Abs. 3 und § 215 BauGB ortsüblich be-
kannntgemacht. Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich. Der Bebauungsplan mit Begründung wird zu jedermanns Einsicht in der Stadtverwaltung Landsberg a. Lech bereitgehalten.

gez.
Klaus-Peter Schmitt
Ltd. Regierungsdirektor

München, den 20. Feb. 1996

3) Die Regierung von Oberbayern hat mit RS vom 23. JAN. 1996 eine Verletzung von Rechtsvorschriften nach § 11 BauGB nicht geltend gemacht.

Lageplan M = 1 : 5000



5. Ausfertigung

STADT LANDSBERG AM LECH

Bebauungsplan

Ost 1

3. Änderung



M = 1 : 1000

STADTBAUAMT

gezeichnet:

Allmann

geprüft:

geändert:

Landsberg am Lech, den 22. März 1995

Pl. Nr. 11 13

GRIESSINGER
Baudirektor