



1.2 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

- vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- bestehende Grundstücksgrenze
- aufzuhebende Grundstücksgrenze
- vorgeschlagene Gebäude
- vorhandene Wohngebäude
- vorhandene Nebengebäude
- abzubrechende Gebäude
- Pkw-Aufzug
- Oberflurhydrant

II. SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1.00 Art der baulichen Nutzung
- 1.01 Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als Mischgebiet gem. Par. 6 BauNVO festgesetzt.
- 1.02 Die Ausnahmen nach Par. 6 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.
- 1.03 Aufgrund Par. 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. Par. 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.
 - c) Gartenbaubetriebe nach Par. 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO und Tankstellen nach Par. 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO.

- 1.04 Aufgrund Par. 1 Abs. 5 BauNVO in Verbindung mit Par. 1 Abs. 9 BauNVO werden folgende Nutzungen und Anlagen, die den Verkauf an letzte Verbraucher (Einzelhandel) zum Inhalt haben, von der Zulässigkeit ausgeschlossen:
- Papier- und Schreibwaren, Schulbedarf, Zeitschriften, Bücher, Briefmarken
 - Drogeriewaren (incl. Wasch- und Putzmittel), Kosmetika, Pharmacie
 - Blumen, Tiere, Zoartikler, Tierpflegeartikel, Tiernahrung
 - Oberbekleidung, Wäsche, Kürschnerwaren, Wolle, Kurzwaren / Handarbeiten, Stoffe, sonstige Textilien u.ä.
 - Schuhe / Furnituren, Lederbekleidung, Leder- und Galanteriewaren, Modewaren incl. Hüte und Schirme, Orthopädie
 - Spielwaren und Bastelartikler
 - Sportartikel (incl. Bekleidung)
 - Nähmaschinen und Nähzubehör o.ä.
 - Hausrat, Glas / Porzellan, Keramik, Kunstgewerbe, Devotionalien, Geschenkartikel, Holz- und Stahlgewerbe
 - Uhren, Schmuck, Silberwaren
 - Fotogeräte, Videogeräte, Fotowaren u.ä.
 - Musikalienhandel, Tonträger (bespielte und unbespielte)
 - optische und feinmechanische Erzeugnisse
 - Haus- und Heimtextilien, Gardinen und Zubehör,
 - Waffen und Jagdbedarf

- 2.00 Maß der baulichen Nutzung
- 2.01 Die Maße im Angabenschema sind Höchstmaße und dürfen nicht überschritten werden.
- 2.02 Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen der in Par. 19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO bezeichneten Anlagen nicht mitzurechnen.
- 2.03 Sofern eine Wandhöhe festgesetzt ist, darf das im Plan bezeichnete Maß nicht überschritten werden. Als Wandhöhe gilt hierbei das senkrecht ermittelte Maß von Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses bis zum Schnittpunkt der Unterkante Sparren mit der Außenkante der Gebäudeumfassungsmauer.
- 2.04 Sofern eine Firsthöhe festgesetzt ist, darf das im Plan bezeichnete Maß nicht überschritten werden. Das senkrecht ermittelte Maß wird hierbei von Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses bis zum obersten Firstpunkt des Firstziegels gemessen.
- 3.00 Garagen, Tiefgaragen und Stellplätze
- 3.01 Tiefgaragen sind nur innerhalb der mit "TG" bezeichneten Flächen zulässig. Die Oberkante der Tiefgaragendecke muß mindestens 80 cm unterhalb der Geländeoberfläche liegen. Stellplätze sind auf den in der Planzeichnung mit "St" bezeichneten Flächen anzulegen.
- 3.02 Tiefgaragenrampen sind so anzuordnen, daß keine gerichtete Schallabstrahlung (Trichterwirkung) auf Wohngebäude erfolgt.
- 3.03 Stellplätze sind als befestigte Vegetationsfläche (Schallertennen, Pflasterrasen, Rasengittersteine) oder in durchlässigem Verbundpflaster auszuführen.
- 3.04 Für je 20 qm Verkaufsfläche ist ein Kfz-Stellplatz zu errichten. Die Anzahl der Stellplätze bestimmt sich ansonsten nach den Stellplatz-Richtlinien der Stadt Landsberg a. Lech i.d.F. vom 27.10.1993.

- 4.00 Gebäude
- 4.01 Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens darf nicht höher als 20 cm über der Gesteighinterkante liegen (dem Eingang zugeordnet). Ausgenommen davon ist die durch Planzeichen abweichende Festsetzung im Bereich der Laderampe. Die Höhenlage der natürlichen Geländeoberfläche darf außerhalb der überbaubaren Flächen nicht geändert werden. Art. 10 BauNVO bleibt unberührt.
- 4.02 Fenster müssen ein stehendes Format aufweisen. Sie sind mit einer naturholzfarbenen Lasur zu versehen oder weiß zu streichen. Exotische Holzarten sind nicht zulässig.
- 4.03 Außenwände sind als verputzte, gestrichene oder Holzverschalte Mauerflächen auszuführen. Auffallende, unruhige Putz- und Betonstrukturen sind unzulässig. Ortsfremde Materialien wie Fassadenverkleidungen aus Zementfaserplatten, Metall oder Kunststoff sind unzulässig. Dasselbe gilt für Glasbausteine an Wänden, die von öffentlichen Verkehrsfläche aus sichtbar sind. Die Putzflächen sind hell zu streichen, die Holzflächen in den pastellfarbenen Tönen grau, blau, braun oder grün. Alle Seiten eines Gebäudes sind jedoch grundsätzlich mit der gleichen Farbe zu streichen.
- 4.04 Die Abstandsflächen vor Außenwänden von Gebäuden sind nach Art. 6 der Bayer. Bauordnung (BayBO) zu bemessen.
- 5.00 Dächer
- 5.01 Kniestöcke sind bei Satteldächern nur bis zu einer Höhe von 15 cm zulässig. Als Kniestock gilt das Maß von Oberkante Rohdecke des obersten Geschosses bis zum Schnittpunkt der UK-Sparren mit der Außenkante der Gebäudeumfassungsmauer. Satteldächer sind mit einer beidseitigen gleichen Dachneigung und in der Mitte liegendem First zu versehen.
- 5.02 Dachgauben dürfen zusammengerechnet ein Drittel der Dachlänge nicht überschreiten. Als Außenmaße sind bei stehenden Gauben max. 140/120 cm (Höhe zu Breite), bei Schräggauben max. 100/140 cm (Höhe zu Breite) jeweils gemessen vom Dachaustritt bis zur Traufkante, zulässig. Der maximale Abstand darf untereinander nicht mehr als 2,50 m betragen. Die Abschleppung muß mindestens um das Maß 1/3 der Ortsganglänge unterhalb des Firstes beginnen. Analog gilt das für stehende Gauben.
- 5.03 Die Dächer sind mit naturroten Dachziegeln oder optisch gleichartigen aber gleichfarbigen anderen Materialien zu decken. Dacheinschnitte (negative Dachgauben) sind unzulässig.
- 5.04 Dachvorsprünge dürfen am Ortsgang max. 40 cm, an der Traufe max. 60 cm betragen.
- 6.00 Nebenanlagen
- Nebenanlagen im Sinne von Par. 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
- 7.00 Freilächengestaltung
- 7.01 Kellergeschosse dürfen nicht durch Abgrabungen freigelegt werden.
- 7.06 Für die Einfriedung der Grundstücke ist die Satzung der Stadt Landsberg am Lech über Einfriedungen in der Fassung vom 03.08.1992 zu beachten.
- 8.00 Grünordnung
- Für die Grundstücke Fl.Nrn. 2008/9 und 2008/10 sind je 500 qm und für die Grundstücke Fl.Nrn. 2011/1 und 2011/3 sind je 300 qm Grundstücksfläche mindestens ein hochwüchsiger Laubbäum zu pflanzen und zu unterhalten. Als Heckenpflanzung sind nur Laubgehölze erlaubt - Nadelgehölze wie Thuja, Eibe, Wacholder etc. dürfen hierfür nicht verwendet werden. Die im Plan festgesetzten Standorte für Bäume können in den Baugrundstücken bis zu 2 m verschoben werden.

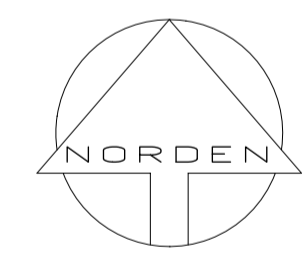
Hinweis: Die Bestimmungen des Ausführungsgesetzes zum BGB hinsichtlich der Grenzabstände von Bäumen, Strüchern und Hecken sind zu beachten!

- 9.00 Sichtdreiecke
- Die Anfahrtsichtdreiecke sind von Sichthindernissen mit einer Höhe von mehr als 80 cm freizuhalten. Die Ausnahme bilden einzelne hochstämmige Bäume.
- 10.0 Schallschutz
- 10.1 Im Bereich der durch das Planzeichen "Schallschutzmaßnahmen A" gekennzeichneten Flächen ist folgendes zu beachten:
- 10.1.1 Bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten sind bis zu einem Abstand von mindestens 35 m bis Mitte Münchener Straße alle Fenster für Belüftungszwecke von Kinder- und Schlafzimmern mit integrierter Lüftungseinheit zu versehen; alternativ dazu können sogenannte Wandlüftungsgereäte oder Wintergärten bzw. verglaste Loggien vorgesehen werden. Dies gilt nur für Fenster mit Sichtverbindung zur Münchener Straße. Beide Möglichkeiten gewährleisten im geschlossenen Zustand der Fenster ausreichende Belüftung bei gleichzeitig ausreichendem Schallschutz.
- 10.1.2 Mit dem Bauantrag ist ein Nachweis der Luftschalldämmung von Außenbauteilen (Außenwände, Fenster und Dachhaut des Wohngebäudes) nach DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" - Ausgabe November 1989 - mitzuliefern.
- 10.1.3 Die Fenster müssen die Anforderungen der Richtlinie VDI 2719 "Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen" erfüllen. Die erforderliche Schallschutzklasse ergibt sich aus dem o.g. Nachweis der Luftschalldämmung von Außenbauteilen.
- 10.2 Im Bereich der durch das Planzeichen "Schallschutzmaßnahmen B" gekennzeichneten Flächen ist folgendes zu beachten: Die an der Südfassade geplante Laderampe ist einzuhausen. Die Einhausung ist aus Wänden im Westen und Süden (Länge mind. 10 m), sowie aus einer Überdachung herzustellen. Das Flächengewicht der Wände und der Überdachung muß mindestens 10 kg/qm betragen - Ausführung mit 1" Nut- und Federbrettern oder überlückte Schalung oder anderes geeignetes Material. Fugen zwischen Wänden sowie der Überdachung sind abzudichten. Die Unterseite der Überdachung ist schallabsorbierend zu verkleiden.

- 10.3 Im Bereich der durch das Planzeichen "Schallschutzmaßnahmen C" gekennzeichneten Flächen ist folgendes zu beachten: An der gesamten Südgrenze des Betriebsgeländes, sowie auf einem Teilstück von mind. 25 m der Westgrenze (im Plan mit Planzeichen - Schallschutzmaßnahmen - gekennzeichnet) ist eine Schallschutzwand mit einer Mindesthöhe von 2 m über Erdboden zu errichten. Die Wand ist betriebsseitig hochschallabsorbierend zu verkleiden. Sie muß eine flächenbezogene Masse von mindestens 10 kg/qm aufweisen und darf keine Fugen oder Schlitzlöcher enthalten.

III. Verfahrenshinweise

- 1.1 Der Stadtrat Landsberg a. Lech hat in der Sitzung vom 19.07.1995 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß wurde am 28.11.1995 ortsüblich bekanntgemacht.
- 1.2 Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung nach Paragraph 3 Abs. 1 BauGB wurde durchgeführt.
- 1.3 Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gemäß Paragraph 3 Abs. 2 BauGB vom 10.04.1996 bis 09.05.1996 öffentlich ausgestellt.
- Landsberg a. Lech, den 25.07.1996
- Ralf Oberbürgermeister
2. Die Stadt Landsberg a. Lech hat mit Beschluß des Stadtrates vom 20.11.1996 den Bebauungsplan gemäß Paragraph 10 BauGB als Satzung beschlossen.
- Landsberg a. Lech, den 21.11.1996
- Ralf Oberbürgermeister
3. Die Regierung von Oberbayern hat mit RS vom 23.01.1997 Az.220/2-4622-LL-16-13(96) eine Verletzung von Rechtsvorschriften nach Paragraph 11 BauGB nicht geltend gemacht.
- München, den
- Klaus-Peter Schmitt
Abteilungsleiter
4. Der Bebauungsplan wurde gemäß Paragraph 12 BauGB, Paragraph 1 Abs. 2 Nr. 3 BekV und Paragraph 39 der Geschäftsordnung des Stadtrates im Landsberger Tagblatt der Ausgabe vom 15.04.1997 mit Hinweis auf Paragraph 44 Abs. 3 und Paragraph 215 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird zu jedermanns Einsicht in der Stadtverwaltung Landsberg a. Lech bereitgehalten.
- Landsberg a. Lech, den 16.04.1997
- Ralf Oberbürgermeister



Die Stadt Landsberg am Lech erläßt aufgrund

- Paragraphen 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert am 08.04.1994 (BGBl. I S. 766)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.01.1993 (GVBl. S. 65)
- des Art. 98 der Bayer. Bauordnung i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.04.1994 (GVBl. I S. 251)
- 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 (PlanV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58/1991)

diesen vom Stadtbauamt Landsberg am Lech aufgestellten Bebauungsplan

Münchener Straße Süd

als Satzung.

I. Planzeichenerklärung

- 1.1 Festsetzungen durch Planzeichen
- MI Mischgebiet
- z.B. 0,5 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß
- z.B. 0,9 Geschäftflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß
- z.B. III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- z.B. WH 8,0 Wandhöhe als Höchstmaß in Meter
- z.B. FH 17,5 Firsthöhe als Höchstmaß in Meter
- g / o geschlossene bzw. offene Bauweise
- Baugrenze
- Sichtdreieck

- öffentliche Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Ein- und Ausfahrt
- Anpflanzen: Bäume
- Umgrenzung von Flächen für privaten Spielplatz
- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze bzw. Tiefgarage
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Satteldach
- z.B. 50-55° Dachneigung in Altgrad
- Firstrichtung
- z.B. +1,00 Oberkante Fußboden, bezogen auf Bezugspunkt ± 0,00 (=Oberkante Gesteighinterkante in Höhe der Straßenbegrenzungslinie)
- z.B. +12,00 Maßangabe in Meter
- Angabenschema
- Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen - Schallschutzmaßnahmen A,B,C (sh. auch schriftliche Festsetzungen II.10)
- Für bauliche Nutzung vorgesehene Flächen deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

STADT LANDSBERG A. LECH			
Bebauungsplan		M. 1:1000	
Münchener Straße Süd			
Gemarkung Landsberg a. Lech			
aufgestellt	Stadtbauamt Landsberg a. Lech	Katharinenstraße 1 86899 Landsberg a. Lech	
geändert	28.03.96 Gan	gezeichnet	Allmann
redaktionell geändert	10.04.97 Gan	geprüft	
geändert		Landsberg a. Lech, den 14.11.1995	
Plannummer	1200		Grießinger Baudirektor