

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 Art. 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
- 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 durch § 1 des Gesetzes zur Änderung der Bayerischen Bauordnung, des Baukammergesetzes und des Denkmalschutzgesetzes vom 11.12.2012 (GVBl. S. 633)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhaltes (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58/1991), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011

dieses vom Stadtbaumeister Landsberg am Lech aufgestellten Bebauungsplan

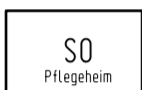
Pflegeheim Heilig-Geist-Spital

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

Die Geltung der Satzung der Stadt Landsberg am Lech über besondere Anforderungen an bauliche Anlagen im Altstadtbereich von Landsberg am Lech wird im Bereich des Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplans ausgenommen.

I. Festsetzungen durch Planzeichen und Text

1.0 Art der baulichen Nutzung



Sondergebiet nach § 11 Abs. 1 und 2 BauNVO mit Nutzung als Pflegeheim

Zulässig sind max. 120 Pflegeplätze sowie die hierzu erforderlichen Betreuungs- und Versorgungseinrichtungen, eine Kapelle, eine öffentlich zugängliche Cafeteria sowie weitere Funktionen der Pflegeeinrichtungen.

SO1 Pflegeheim I		SO2 Pflegeheim IV		SO3 Pflegeheim III	
GR 2100	GF 8100	GR 2100	GF 8100	GR 2100	GF 8100
PD	max. 8°	SD	26 - 45°	SD	26 - 45°
a	WR/FRH 636,20	a	WH 644,30 FH 649,80	a	WH 644,30 FH 649,80



2.0 Maß der baulichen Nutzung

- z.B. III 2.1 Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- GR 2100 2.2 Grundfläche (GR) als Höchstmaß in qm bezogen auf die gesamte überbaubare Flächen im SO 1 bis SO 3
Die festgesetzte Grundfläche darf - auch über die in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO genannten Grenzen hinaus - um die Flächen der in § 19 Abs. 4 Nr. 1 - 3 BauNVO genannten Anlagen überschritten werden.
- GF 8000 2.3 Geschößfläche (GF) als Höchstmaß in qm bezogen auf die gesamte überbaubare Flächen im SO 1 bis SO 3
- z.B. WH 644,30 2.4 Wandhöhe im Sinne dieses Bebauungsplanes als Höchstmaß in Meter (m) über Normalnull. Als Oberkante der Wandhöhe gilt das senkrecht ermittelte Maß bis zum Schnittpunkt der Oberkante der Dachauf mit der Außenkante der Gebäudeumfassungsmauer.
- z.B. FH 649,80 2.5 Firsthöhe im Sinne dieses Bebauungsplanes als Höchstmaß in Meter (m) über Normalnull. Als Firsthöhe FH gilt das senkrecht ermittelte Maß bis zum Schnittpunkt mit dem obersten Firstpunkt des Daches.

3.0 Bauweise und Baugrenzen

- a 3.1 abweichende Bauweise
In der abweichenden Bauweise gilt die offene Bauweise gem. § 22 Abs.2 BauNVO, jedoch sind in Abweichung davon Gebäudelängen von mehr als 50 m zulässig.
- 3.2 Baugrenze

4.0 Verkehrsflächen

- 4.1 öffentliche Straßenverkehrsfläche
- 4.2 private Straßenverkehrsfläche mit folgenden Sonderrechten:
a) Geh- und Fahrrechten zu Gunsten der Öffentlichkeit
b) Geh- und Fahrrechten zu Gunsten des Agrarbildungszentrums
c) Geh- und Fahrrechten zu Gunsten der Stadt Landsberg am Lech
d) Geh- und Fahrrechten zu Gunsten des Pflegeheims Heilig-Geist-Spitals
e) Geh- und Fahrrechte zu Gunsten des Landkreises Landsberg am Lech und der öffentlichen Abfallentsorgung
- 4.3 öffentlicher Gehweg
- 4.4 öffentlicher Gehweg mit Fahrrechten zugunsten des Agrarbildungszentrums
- 4.4 Straßenbegrenzungslinie

5.0 Grünflächen und Freiflächengestaltung

- 5.1 öffentliche Grünfläche
- 5.2 zu pflanzende Laubbäume
- 5.3 zu erhaltende Bäume mit Schutzbereich Baumkrone
Hinweis: Zum Erhalt der Bäume müssen bei Baumarbeiten die entsprechenden gesetzlichen Regelungen und Grundlagen der arbeitsrechtlichen Regeln der Technik, wie BGR182, DIN 68923, BGI 814 etc. beachtet werden. Insbesondere wird darauf hingewiesen, dass der Bereich der Kronentraufe zulässig 1,50m zu allen Seiten so zu schützen ist, dass dieser weder betreten noch als Lagerplatz genutzt werden darf.
- 5.4 Je 350 qm Baugrundstücksfläche ist mindestens ein hochwüchsiger Laubbau zu pflanzen und zu unterhalten. Von der ermittelten Anzahl an zu pflanzenden Laubbäumen sind zu wählen:
- 35 % der Wuchsklasse1 = große Bäume über 20 m
- 30 % der Wuchsklasse2 = mittelgroße Bäume 10 bis 20 m
- 35 % der Wuchsklasse3 = kleine Bäume bis 10 m, sowie Großsträucher
- 5.5 Pkw-Stellplätze sind als befestigte Vegetationsflächen (Schotterrasen, Rasengittersteine, Pflasterrasen) oder in durchlässigem Verbundpflaster auszuführen. Davon ausgenommen sind barrierefreie Stellplätze.
- 5.6 Flächen für Geländeaufschüttungen
Geländeaufschüttungen sind bis zu einer Höhe von 634,75 m über Normalnull (müNN) zulässig.
- 5.7 Geländeaufschüttungen bzw. -abgrabungen sind ansonsten bis max. zu einer Höhe bzw. Tiefe von 75 cm ab natürlicher Geländeoberfläche zulässig.

6.0 Stellplätze

- 6.1 Umgrenzung der Flächen für Pkw-Stellplätze (St)
Pkw-Stellplätze dürfen nur innerhalb der im Plan gekennzeichneten Flächen errichtet werden;
- 6.2 Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze bestimmt sich nach der Satzung der Stadt Landsberg am Lech über die Zahl der zu errichtenden Kraftfahrzeugstellplätze und Garagen sowie deren Ablösung in der jeweils gültigen Fassung.

7.0 Gebäude

- 7.1 Die Oberkante des Fertigfußbodens des 1. Vollgeschosses im SO1 und SO2 darf nicht höher als 631,20 m angeordnet werden.
- 7.2 Außenwände sind als verputzte Flächen (Glatputz) auszuführen. Davon ausgenommen ist die Verkleidung der Außenwände der Kapelle. Diese kann auch mit Natursteinplatten verkleidet werden.
- 7.3 Die Fassaden sind weiß, grau oder beige in pastellfarbenen Tönen zu streichen.
- 7.4 Durchlaufende Fensterbänder sind unzulässig.
- 7.5 Thermische Solaranlagen (Kollektoren) und Photovoltaikanlagen sind unzulässig.
- 7.6 Balkone - ausgenommen französische Balkone - sind unzulässig.
- 7.7 Fensterrahmen und -flügel sind in Holz oder in Holz/Aluminium auszuführen.

8.0 Dächer

- SD 8.1 Satteldächer
- z.B. 26-45° 8.2 Dachneigung in Altgrad als Mindest- und Höchstmaß
- 8.3 Firstrichtung Satteldach zwingend
- 8.4 Die Satteldächer sind mit roten, braunen oder grauen Dachziegeln zu versehen.
- PD 8.5 Pultdach mit max. 8° Dachneigung
- 8.6 Steigungsrichtung Pultdach
- 8.7 Pultdächer sind mit Kupfer- bzw. Titanzinkblech einzudecken.
- 8.8 Dachgauben und Dacheinschnitte sind unzulässig

9.0 Werbeanlagen

Für Werbeanlagen ist die Satzung der Stadt Landsberg am Lech über örtliche Bauvorschriften für Außenwerbeanlagen (AWS) in der jeweils gültigen Fassung anzuwenden.

10.0 sonstiges

- 10.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
- 10.2 Abgrenzung unterschiedlicher Zahl der Vollgeschosse, Dachformen, Dachneigung und Wandhöhen
- 10.3 Angabenschema
- z.B. + 12,00 + 10.4 Maßangabe in Meter
- 10.5 Oberflurhydrant neu

II. Handlungsempfehlungen für Altlasten

Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.

- Vor Rückbau von nach aus der Verwertung verbliebenen baulichen Anlagen oder Anlagenresten, ist ein mit den zuständigen Fachstellen abgestimmtes, fachlich qualifiziertes Rückbaukonzept zu erstellen, das sich an den Anforderungen der Mitteilungen der Ländereisenkammergemeinschaft Abfall (TR LAGA) Nr. 20, neuester Stand sowie der Arbeitshilfe Kontrollierter Rückbau/ BayLU 2003 (AH), orientiert.
- Bei Aushubmaßnahmen ist eine fachlich qualifizierte Aushubüberwachung durchzuführen. Die Aushubüberwachung hat sich an den einschlägigen Anforderungen der TR LAGA M 20, die Probenahme an den Vorgaben der Mitteilung der LAGA 32 Pw 98, zu orientieren. Für die Bodenuntersuchung ist in der Regel die Fraktion < 2 mm heranzuziehen. Das der Überwachung unterliegende, zwischengelagerte Aushubmaterial ist gegen Wind- und Wasserverfrachtung zu sichern. Die Maßnahmen sind zu dokumentieren.
- Im Zuge der Rückbau- und Aushubüberwachung sind nach Rücksprache mit den zuständigen Fachstellen grundsätzlich Beweissicherungsuntersuchungen mit Anwendung der in der BbodSchV genannten sowie der für Bayern geltenden fachlichen Regeln (Anlage 1 und 2 BbodSchV, LW-Merkblätter 3.8/1, 3.8/4, 3.8/5 u. 3.8/6) durchzuführen, sofern signifikante Bodenkontaminationen im Aushubniveau (Aushubsohle u. -böschungen) nicht ausgeschlossen werden können. Die Ergebnisse der Beweissicherungsuntersuchung sind dem Landratsamt Landsberg am Lech vorzulegen.
- Verwertungs- und Entsorgungsmaßnahmen von Bodenaushub und Bauschutt sind nach Vorlage der Ergebnisse der Aushub- und Rückbauüberwachung mit dem Landratsamt Landsberg am Lech abzustimmen. Verwertungsmaßnahmen innerhalb und im Umfeld des Baufeldes sind grundsätzlich nur bei Einhaltung des Zerteilungswertes ≥ 0 nach TR LAGA M 20 bzw. bis zur Einbaulasse 2 0 zulässig. Ausnahmen hiervon sind mit dem Wasserwirtschaftsamt Weiheim und Landratsamt Landsberg am Lech abzustimmen.
- Bei Flächen, wie Altlastenverdachtsflächen, Auffüllungen etc., bei denen eine, bzgl. des Wirkungspfadens Boden - Mensch, sensible Nutzung z.B. durch Spiel-, Freizeit- und Gartennutzung nicht ausgeschlossen werden kann, oder bei denen sich eine entsprechend sensible Nutzung im Laufe der Zeit einstellt, ist bei Spiel-, Freizeitnutzung eine mindestens 0,35 m (horizontal) 0 bis 0,1 m, 0,1 bis 0,35 m, bei Nutzungsnutzung eine 0,60 m mächtige Deckschicht aus unbelastetem Bodenmaterial nachzuweisen, oder eine potentielle Gefährdung ist durch geeignete Maßnahmen zur Nutzungseinschränkung zu verhindern. Diesen Nachweis kann durch eine Überbodenuntersuchung der in der Bodenschutzverordnung (BbodSchV) einschlägigen Untersuchungsgebiete mit Nachweis der Einhaltung der Prüfl- / Vorsorgewerte der BbodSchV oder durch einen hinsichtlich Bodenbelastungen aussagekräftigen Herkunftsnachweis von Einbaumaterial (z.B. Humisierung) mit guterlicher Dokumentation erfolgen.
- Von der Aushubüberwachung festgestellte Bodenkontaminationen sind gem. § 4 Abs. 2-4 BbodSchV im Bereich von Sanierungsschwermetallüberschreitungen in Abstimmung mit den zuständigen Behörden abzugrenzen, zu sanieren, oder zu sichern.
- sonstiges
- Die Bewertung der Verwertungs- und Ablagerungsfähigkeit von Bauteilen richtet sich grundsätzlich nach der am höchsten belasteten, nicht separierten/separierbaren Beschichtung/Komponente. Bei Separierung von höher belasteten Bauteilen ist das Vorgehen bzgl. der Bewertung von Resthaltungen vom Gutachter im Einzelfall, in Abstimmung mit den Behörden festzulegen. Auf die Anforderungen gem. AH Kontrollierter Rückbau/BayLU 2003, Ziffer 5.3 wird diesbezüglich hingewiesen. Sind die schadstoffbelasteten Oberflächen nicht mehr identifizierbar oder wurden diese Anteile nachweislich bereits entfernt, so ist stufenweise vorzugehen, indem zuerst eine potentiell höchstbelastete Feinfraktion, z.B. nach Sieben auf <2 mm, untersucht wird. Ergben sich dabei keine Hinweise auf unzulässige Belastungen im Hinblick auf eine Verwertung, können weitere Untersuchungen entfallen. Andernfalls ist auch die Grobfraktion zu untersuchen und eine weitergehende, auf den Einzelfall abgestimmte Bewertung unter Berücksichtigung von Belastungshöhe, Menganteil und Abtrennbarkeit der Feinfraktion erforderlich.
- Name, Adresse und Erreichbarkeit des mit den Überwachungsmaßnahmen beauftragten Sachverständigen sowie der Beginn der Arbeiten ist dem Landratsamt Landsberg am Lech mind. eine Woche vorher mitzuteilen.
- Sämtliche Entsorgungsmaßnahmen sind entsprechend den Vorgaben der TR LAGA M 20 Nr. II 12.4 sowie 14.4 zu dokumentieren. Die Dokumentation ist dem Landratsamt Landsberg am Lech nach Abschluss der Maßnahme vorzulegen. Die einschlägigen Nachweispflichten bzgl. Verwertungs- und Entsorgungsmaßnahmen sind zu beachten (NachwV 20 11, 2006, Bbbl. I S. 2298). Bei Feststellung von Auffälligkeiten bei der Aushubüberwachung ist das Landratsamt Landsberg am Lech zu informieren, ggf. ist das weitere Vorgehen abzustimmen.
- Bei Arbeiten im Bereich der Altablagerungen sind die "Richtlinien für Arbeiten in kontaminierten Bereichen", der TBG, BGR 128 sowie die "Technischen Regeln für Gefahrstoffe TRGS 524" zu beachten.
- Bei Arbeiten im Bereich der Altablagerungen sind die "Richtlinien für Arbeiten in kontaminierten Bereichen", der TBG, BGR 128 sowie die "Technischen Regeln für Gefahrstoffe TRGS 524" zu beachten.

III. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

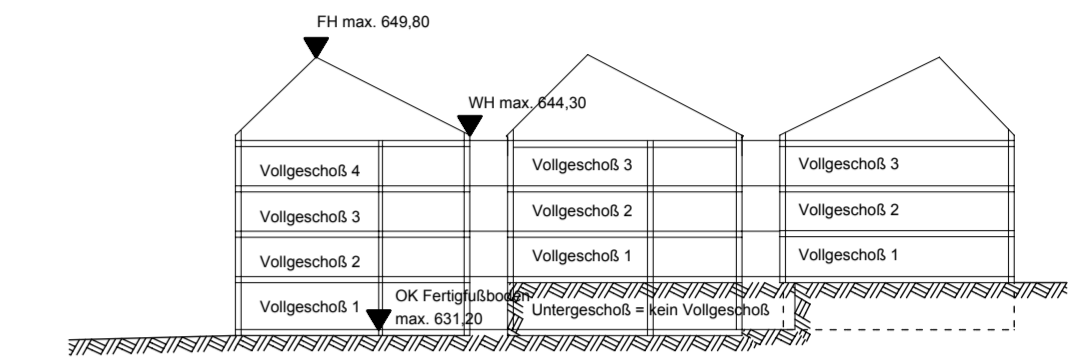
- 1. bestehende Grundstücksgrenze
- 2. Grundstücksgrenzen Erbaugrundstück
- 3. vorgeschlagene Gebäude
- 4. abzubrechende Gewächshäuser
- 5. Höhenlinien mit Höhenzahl über Normalnull in Meter
- 6. Wasserleitung DN 100 ausbauen
- 7. Oberflurhydrant bestehend
- 8. Hinweis für Bezugspunkt in Meter über Normalnull
- 9. Denkmalpflege

Umgrenzung von Gesamtanlagen die der Bodendenkmalpflege unterliegen;
Für Bereich in denen in den Boden eingegriffen wird, ist eine Erlaubnis nach Art. 7 Abs. 1 BbodSchG zu beantragen. Als Ersatzmaßnahme für die Eingriffe muss eine archäologische Ausgrabung durchgeführt werden. Diesbezügliche Auflagen und Bestimmungen werden durch Bescheid der Unteren Denkmalschutzbehörde erlassen.

10. Niederschlagswasserbeseitigung

Die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung kann nicht angewandt werden, da durch Gutachten nachgewiesen wurde, dass aufgrund der mangelnden Durchlässigkeit des Bodens eine Versickerung von Niederschlagswasser nicht möglich ist. Die Niederschlagswasser müssen deshalb über einen Regenwasser- oder Mischwasserkanal abgeleitet werden. Alternativ ist die Entwässerung über eine partielle Tiefenversickerung zu überprüfen.

11. Systemschnitt A - B



12. Baumarten der zu erhaltenden Bäume:

- F fraxinus excelsior (Gemeine Esche)
- J juglans regia (Walnuss)
- R robinia pseudoacacia (Scheinakazie bzw. Robinie)

IV. Verfahrenshinweise

- Der Stadtrat Landsberg am Lech hat in den Sitzungen vom 12.06.2013 und 09.04.2014 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Beschluss wurde am ortsbüchlich bekanntgemacht.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wurde vom 12.05.2014 bis 11.06.2014 durchgeführt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 11.08.2014 bis 10.09.2014 öffentlich ausgelegt. Im gleichen Zeitraum wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB auch die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingeholt.
- Die Stadt Landsberg am Lech hat mit Beschluss des Stadtrates vom 24.09.2014 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Landsberg am Lech, den 16.12.2014

Neuner
Oberbürgermeister

Landsberg am Lech, den 16.12.2014

Neuner
Oberbürgermeister

Bebauungsplan		
Maßstab	1 : 1000	Landsberg am Lech
Pflegeheim Heilig-Geist-Spital		
aufgestellt	Stadtbaumeister Landsberg am Lech	Katharinenstraße 1 86899 Landsberg am Lech
geändert	31.07.2014 Ganznenmüller	bearbeitet 05.05.2014 Ganznenmüller
geändert		geprüft
Landsberg am Lech, den 05.05.2014		
Planummer	1340	Michler Oberbaurätin