

# Die Stadt Landsberg am Lech erläßt aufgrund

- der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 214-1), zuletzt berichtigt am 16.01.1998 (BGBl. I S. 137)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S.796)
- des Art. 91 der Bayer. Bauordnung i.d.F. der Bekanntmachung vom 24.07.1998 (GVBl. S. 439)
- 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 Bauteilpläne und über die Darstellung des Planinhaltes (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 587/1991)

diesem vom Stadtbauamt Landsberg am Lech geänderten Bebauungsplan

## Schongauer Straße - 1. Änderung

für die Grundstücke Fl.Nrn. 3776, 3776/2, 3779, 2863/3 TF und 3779/1 der Gemarkung Landsberg a. Lech als Satzung.

### I. Planzeichenerklärung

#### 1.0 Festsetzungen

##### 1.1 Bebauung

WA Allgemeines Wohngebiet

GE(E) eingeschränktes Gewerbegebiet

**Tankstelle** Besonderer Nutzungszweck: Tankstelle

z.B. 0,5 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß

z.B. 0,9 Geschäftflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß

z.B. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

z.B. II Zahl der Vollgeschosse zwingend

z.B. FH11,0m Firsthöhe als Höchstmaß in Meter (m)

o offene Bauweise

△ nur Reihenhäuser zulässig

— Baugrenze

öffentliche Straßenverkehrsflächen

öffentliche Straßenverkehrsfläche mit Gehweg (Gw), Straßenbegleitgrün (G), Parkstand (P) und Fahrbahn

öffentlicher Gehweg

öffentliche Parkfläche

Straßenbegrenzungslinie

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Sichtdreieck

z.B. +12,00 Maßangabe in Meter

Gw/ST Umgrenzung von Flächen für Garagen und Stellplätze

FD Flachdach

PD Pultdach

SD Satteldach

z.B. 10-15° Dachneigung in Altgrad

Firststrichung

Angabenschema

Vorkerungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen - Schallschutzmaßnahmen (sh. II.12.0)

Für bauliche Nutzung vorgesehene Flächen deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (sh. II.13.0)

- B1-6 sh. II.13.1.2

- Altdeponie sh. II.13.2.1

z.B. Grundwassermeßstellen (P1-3)

Überflurhydrant

Privatweg im Unterhalt der Anwohner

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

### 1.2 Grünordnung

Grünflächen öffentlich

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Umgrenzung von Flächen für privaten Spielplatz

Erhaltung: Bäume

Erhaltung: Sträucher

Anpflanzen: Sträucher

Anpflanzen: Bäume

Acer platanoides - Spitzhorn Großbaum, 1. Wuchsstufe, ST.U. 20/25 cm

### 2.0 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

vorgeschlagene Grundstücksgrenze

bestehende Grundstücksgrenze

aufzubehende Grundstücksgrenze

vorgeschlagene Gebäude

bestehende Gebäude

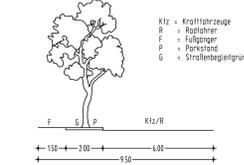
Elektrizität - Trafostation vorhanden

20-kV-Kabel vorhanden

Elektrizität - Trafostation geplant (neu)

20-kV-Kabel geplant (neu)

Regelquerschnitt mit Maßangabe in Meter M. 1:150



## II. Schriftliche Festsetzungen

### 1.0 Art der baulichen Nutzung

1.01 Der östliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt.

1.02 Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

1.03 Der westliche und nördliche Geltungsbereich wird als eingeschränktes Gewerbegebiet - GE(E) - gemäß § 8 in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO festgesetzt.

1.04 Die Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

1.05 Unzulässig sind im eingeschränkten Gewerbegebiet - GE(E) - Betriebe und Anlagen, deren immissionswirksames flächenhaftes Emissionsverhalten einen flächenbezogenen Schallleistungspegel von 55 dB(A)/qm tagsüber und 40 dB(A)/qm nachts überschreiten. Im eingeschränkten Gewerbegebiet "Tankstelle" ist abweichend ein flächenbezogener Schallleistungspegel von 60 dB(A)/qm tagsüber und 45 dB(A)/qm nachts zulässig. Die Einhaltung der angegebenen Schallpegelwerte ist im Rahmen des Bauverfahrens über ein Schallschutzgutachten nachzuweisen, das zum jeweiligen Bauantrag oder Antrag auf Nutzungsänderung vorzulegen ist. Die im Plan festgesetzten flächenbezogenen Schallleistungspegel können im Einzelfall ausnahmsweise überschritten werden, wenn nachgewiesen wird, daß durch Maßnahmen oder Gegenmaßnahmen (z.B. Lärmminderung durch Abschirmung) eine freie Schallausbreitung behindert wird.

1.06 Im eingeschränkten Gewerbegebiet und im Allgemeinen Wohngebiet werden aufgrund § 1 Abs. 5 BauNVO Einzelhandelsbetriebe (Verkauf an Letztverbraucher) ausgeschlossen. Davon ausgenommen ist der Bereich der Tankstelle. Hier ist auf einer Verkaufsstelle von max. 200 m<sup>2</sup> nur das für Tankstellen übliche Warenortiment zulässig.

1.07 Wohnungen für Aufsicht- und Betriebspersonal 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 Wohngebietes ist nicht zulässig.

1.08 Aufgrund § 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO werden folgende Nutzungen und Anlagen von der Zulässigkeit ausgeschlossen:

a) Vergnügungsgaststätten, 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 ausgeht ist.

1.09 Die derzeitige bauaufsichtlich genehmigte Nutzung wird durch den Bebauungsplan nicht eingeschränkt.

### 2.0 Maß der baulichen Nutzung

2.01 Die Maße im Angabenschema sind - sofern nicht anderes festgesetzt ist - Höchstmaße und dürfen nicht überschritten werden.

2.02 Die Flächen von Garagen und überdachten Stellplätzen werden im GE(E) bei der Ermittlung der GRZ mitgerechnet, soweit sie 0,1 (entspricht 10 %) der Baugrundstückfläche überschreiten, § 2 Abs. 3 Satz 2 Nr.1 BauNVO findet keine Anwendung.

2.03 Bei der Ermittlung der Grundflächen dürfen im Allgemeinen Wohngebiet die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Nr. 1 - 3 BauNVO genannten Anlagen auch über die in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO genannten Grenzen hinaus überschritten werden.

2.04 Das im GE(E) festgesetzte Maß für die Firsthöhe darf nicht überschritten werden. Das senkrecht ermittelte Maß wird hierbei von Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses bis zum obersten Firstpunkt des Firstziegels oder dgl. gemessen.

### 3.00 Garagen und Stellplätze

3.01 Die Anzahl der Stellplätze bestimmt sich nach den Stellplatzrichtlinien der Stadt Landsberg a. Lech i.d.F. vom 27.10.1993.

3.02 Von den erforderlichen Stellplätzen ist mind. 1 Stellplatz je Reihenhauseinheit in einer Garage nachzuweisen.

3.03 Die Garagen dürfen im "WA" nur innerhalb der mit G gekennzeichneten Flächen errichtet werden. Die Stellplätze sind mit "WA" nur innerhalb der mit SI gekennzeichneten Flächen und auf dem Zufahrtbereich (Stauraum) der Garagen zulässig.

3.04 Garagen und überdachte Stellplätze dürfen im GE(E) nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden. Stellplätze sind grundsätzlich auch außerhalb der mit den Baugrenzen gebildeten überbaubaren Flächen zulässig. Sie müssen jedoch zur Straßenbegrenzungslinie einen Mindestabstand von 3,0m einhalten.

3.05 Die Stellplatzflächen sind als bepflanzte Vegetationsflächen (Schallterrasse, Pflasterrosen, Rosengittersteine) oder in durchlässigen Verbundpflaster anzuzeigen.

### 4.0 Nebenanlagen und überbaubare Grundstücksflächen

4.01 Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

4.02 Die Baugrenze darf im Bereich der Tankstelle zur B 17 hin auf einer Länge von max. 20 m um max. 5 m mit den Zapfsäulenüberdachungen überschritten werden.

### 5.0 Höhenlage der Gebäude, Abstandsvorschriften

5.01 Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf nicht höher als 20 cm über dem höchsten Punkt der Straße, an der die Einfahrt des Anwesens geplant ist, liegen.

5.02 Die Höhenlage der natürlichen Geländeoberfläche darf außerhalb der überbaubaren Flächen nicht geändert werden. Art. 10 BayBO bleibt unberührt.

5.03 Die Abstandsflächen vor Außenwände von Gebäuden sind nach Art. 6 BayBO zu bemessen. Eine Verringerung der Abstandsflächenhöhe nach Art. 7 Abs.1 BayBO ist nicht zulässig.

5.04 Das Plangebiet liegt im Schutzbereich des Flugplatzes Landsberg am Lech. Gebäude - auch Einzelbauwerke wie Kamine u.d. dürfen die vorgesehene Beschränkungen der Bauhöhe nach dem LuftVG nicht überschreiten (646 m über NN).

### 6.0 Äußere Gestaltung der Gebäude

6.01 Innerhalb einer überbaubaren Fläche sind die Gebäude in Material und Farbe einheitlich zu gestalten.

6.02 Außenwände sind als verputzte, gestrichene oder holzverkleidete Mauerflächen oder in Holzweise auszuführen. Aufputzende, unruhige Putz- und Betonstrukturen sind unzulässig.

6.03 Ortsfremde Materialien wie Fassadenverkleidungen aus Zementfaserplatten, Metall oder Kunststoff sind unzulässig. Dasselbe gilt für Glasbausteine an Wänden, die von öffentlichen Verkehrsflächen 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.

6.04 Wohngebäude müssen ein stehendes Fensterformat aufweisen. Exotische Holzarten sind unzulässig. Ebenso werden Erker nicht zugelassen.

6.05 Kniestocke bei zweigeschossigen Wohn- und Bürogebäuden dürfen nicht höher als 15 cm sein.

6.06 Als Kniestock gilt das Maß von Oberkante Rohdecke des obersten Geschosses bis zum Schnittpunkt der UK-Sparren mit der Außenkante der Gebäudeumfassungsmauer.

6.07 Dachgauben sowie Dachschneitte (negative Dachgauben) sind unzulässig.

6.08 Dachvorsprünge dürfen je nach Gebäudetyp folgende Maximalmaße nicht überschreiten:

Gebäudetyp	Traufe	Orngang
Garage	40 cm	20 cm
Wohn- und Bürogebäude	60 cm	40 cm
Gewerbegebäude, Lagerhäuser	120 cm	80 cm

Tankstellenüberdachungen sind hiervon ausgenommen.

6.09 Für Wohngebäude und Garagen sind Dachdeckungen aus roten Dachziegeln oder gattungsgleichen oder gleichartigen anderen Materialien zu verwenden. Für sonstige Gebäude sind auch Blechdeckungen (Kupfer, Titanzink, verzinktes Blech) zulässig.

### 7.0 Einfriedungen

Die Grundstücke im Bereich des GE(E) können mit Maschendrahtzäunen, mit dichtwüchsiger Hecke hinterpflanzt, eingefriedet werden. Die Zäune dürfen in diesem Bereich max. 1,80 m hoch sein.

Für die Einfriedung der Grundstücke ist ansonsten die Satzung der Stadt Landsberg am Lech über Einfriedungen vom 03.08.1992 zu beachten.

### 8.0 Grünordnung

Die Auswahl und Dichte der Gehölze für die öffentlichen Grünanlagen erfolgt nach Projektplanung der Stadt Landsberg am Lech.

### 9.0 Sichtdreiecke

Die Anfahrtsichtdreiecke sind von Sichthindernissen mit einer Höhe von mehr als 80 cm freizuhalten. Eine Ausnahme bilden einzelne hochstämmige Bäume.

### 10.0 Werbeanlagen

Für Werbeanlagen ist die Satzung der Stadt Landsberg am Lech über Außenwerbung in der jeweils gültigen Fassung hinsichtlich der Bestimmungen für Wohngebiete anzuwenden.

### 11.0 Elektrizitäts- und Fernmeldeleitungen

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

### 12.0 Schallschutz

Im Bereich der durch das Planzeichen "Schallschutzmaßnahmen" gekennzeichneten Flächen ist ein geschlossenes Schallschutzwand, bestehend aus Garagen und Schallschutzwand, auszuführen. Die Traufhöhe der Garagen muß dabei 2,50 m, die Firsthöhe, der mit einem 30 - 35 % steilen Satteldach zu ver sehenden Garagen, muß 4,00 m betragen. Die Wand ist stellplatzseitig schallabsorbierend zu verkleiden. Sie muß eine flächenbezogene Masse von mindestens 10 kg/m<sup>2</sup> aufweisen und darf keine Fugen oder Schlitze enthalten. Ausführung mit 11 Nut- und Federbrettern oder überlappende Schalung oder anderes geeignetes Material. Das Schalldämmnis ist durchgängig mindestens 4 m hoch auszuführen.

Sind nach Abwägung aller Möglichkeiten Fenster von Schlaf- und/oder Kinderzimmern für Belüftungszwecke in den Westfassaden der Reihenhäuser bzw. Wohngebäude notwendig, so sind diese mit integrierter Lüftungseinheit zu versehen; alternativ dazu können sogenannte Wandlüftungsgeräte vorgesehen werden. Für Wohnungen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO und Büros mit einem Abstand von weniger als 50 m bis Mitte B17 und Sichtverbindung zur B17 ist ein Nachweis der Luftschalldämmung von Außenbauteilen (Außenwände, Fenster und Dachhaut) gemäß DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" Ausgabe Nov. 1989 erforderlich.

### 13.0 Altlasten

#### 13.1 Allgemein gültige Festsetzungen

13.1.1 Sämtliche Aushub- und Boden austauschmaßnahmen sind einer umfassenden fachlich qualifizierten Überwachung durch einen Sachverständigen zu unterziehen. Der Sachverständige sowie der Arbeitsbeginn sind dem Landratsamt Landsberg am Lech mindestens eine Woche vorher mitzuteilen. Sensorisch auffällige Aushubmaterialien sind zu separieren, in allseitig gesicherten Haulwerken zu lagern und gemäß den Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen der Ländersarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA 1920) in der jeweils gültigen Fassung zu untersuchen. Die in den folgenden Festsetzungen genannten Zuordnungswerte sind ebenfalls diesem LAGA-Merkblatt zu entnehmen. Die Probenahme von Haulwerken hat sich an den Vorgaben der Broschüre des Bayer. Landesamtes für Umweltschutz "Die Beprobung von Haulwerken", BayLU Okt. 1998, zu orientieren. Die Verwertungs- und Entsorgungsweg von Materialien mit Belastungen oberhalb der Zuordnungswerte Z 1.1 sind mit dem Landratsamt Landsberg am Lech abzustimmen.

13.1.2 Aushubmaterial, das bei Baubetrieben innerhalb der im Plan mit B1 bis B6 gekennzeichneten Bereiche anfällt, ist grundsätzlich nach den Vorgaben der LAGA 1920 zu untersuchen.

13.1.3 Die Verwertung von Bodenaushub und von Bauschutt ist innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes nur die Einhaltung des Zuordnungswertes Z 1.1 bzw. bis zur Einbauklasse Z 1.1 zulässig. Alle Verwertungsmaßnahmen sind nach den Vorgaben unter Nr. II 12.4 sowie 4.4 des o.g. LAGA-Merkblattes zu dokumentieren. Die Dokumentation ist dem Landratsamt Landsberg am Lech nach Abschluß der Maßnahme vorzulegen.

13.1.4 Unversiegelte Freiflächen, bei denen eine Garten-, Spiel- oder Freizeitanutzung nicht ausgeschlossen werden kann, müssen mindestens eine 0,5 m mächtige Deckschicht aus nachweislich unbelastetem Bodenmaterial aufweisen.

13.1.5 Die im Plan gekennzeichneten Grundwasserermittlungen P1, P2 und P3 sind in ihrer Funktion langfristig zu erhalten. Sie sind nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB zu sichern, damit für behördliche angeordnete Probenahmen der Zugang jederzeit möglich ist.

13.1.6 Sickerschächte sind nur zulässig, wenn die Sickerschächte nicht innerhalb von Auffüllungen zu liegen kommen.

#### 13.2 Festsetzungen für das Gewerbegebiet

13.2.1 Im Bereich der im Plan gekennzeichneten Altdeponie sind Bauwerke und deren Gründungen grundsätzlich nur bis zu einer Tiefe von maximal 3,50 m unter Gelände zulässig. Abweichungen hiervon sind einer Einzelprüfung durch die zuständigen Behörden zu unterziehen. Das Versickern von Niederschlagswasser ist im Bereich der Altdeponie nicht zulässig.

13.2.2 Die Umulmung der Teilfläche GE(E) - Tankstelle ist nur nach geordnetem Rückbau der Tankstelle unter fachlich qualifizierter Rückbauüberwachung sowie eines flächendeckenden Bodenaustausches bis in 2,0 m Tiefe zulässig. Die vollständige Beseitigung von Bodenmaterialien, die die Zuordnungswerte Z 1.1 überschreiten, ist durch SOH- und Böschungsproben nachzuweisen.

## III. Verfahrenshinweise

1. Der Stadtrat Landsberg am Lech hat in der Sitzung vom 23.07.1997 die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 13.08.1997 ortsüblich bekanntgemacht.

2. Die Beteiligung der Bürger an der Bauteilplanung nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde durchgeführt.

3. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 15.03.1999 bis 14.04.1999 öffentlich ausgelegt.

4. Die Stadt Landsberg am Lech hat mit Beschluss des Stadtrates vom 28.04.1999 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB a.F. als Satzung beschlossen.

Landsberg am Lech, den 05.05.1999

Ralf Oberbürgermeister

2. Der Bebauungsplan wird gemäß § 12 BauGB a.F., § 1 Abs. 2 Nr. 3 BeKV und § 39 der Geschäftsordnung des Stadtrates im Landsberger Tagblatt der Ausgabe vom 11.05.1999 bekanntgemacht. Die vollständige Beseitigung von Bodenmaterialien, die die Zuordnungswerte Z 1.1 überschreiten, ist durch SOH- und Böschungsproben nachzuweisen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 15.03.1999 bis 14.04.1999 öffentlich ausgelegt.

Die Stadt Landsberg am Lech hat mit Beschluss des Stadtrates vom 28.04.1999 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB a.F. als Satzung beschlossen.

Landsberg am Lech, den 05.05.1999

Ralf Oberbürgermeister



1. Änderung des Bebauungsplanes		 Landsberg am Lech	
Maßstab	1 : 1000	 Landsberg am Lech	
 Schongauer Straße			
aufgestellt	Stadtbauamt Landsberg am Lech	Katharinenstraße 1 86899 Landsberg am Lech	
geändert	01.02.1999 Gan	gezeichnet	29.07.1997 Gan
geändert		geprüft	
geändert		Landsberg am Lech, den 29.07.1997	
Plannummer	2051	Ganzentmüller Techn. Amsrat	