

# 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. 2141), 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. I 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 Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhaltes (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58/1991)

diesen vom Stadtbauamt Landsberg am Lech geänderten Bebauungsplan

## Schongauer Straße - 1. Änderung

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

### I. Planzeichenerklärung

#### 1.0 Festsetzungen

#### 1.1 Bebauung

WA Allgemeines Wohngebiet

GE (E) eingeschränktes Gewerbegebiet

 Tankschilde  
Besonderer Nutzungszweck: Tankstelle

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

z. B. ①,9 Geschoßflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß

z. B. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß


z. B. ② Zahl der Vollgeschosse zwingend

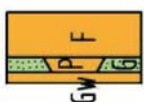
z. B. FH11,0m Firsthöhe als Höchstmaß in Meter (m)

o offene Bauweise

 RH  
nur Reihenhäuser zulässig

 Baugrenze

 öffentliche Straßenverkehrsflächen

 öffentliche Straßenverkehrsflächen mit Gehweg (GW), Straßenbegleitgrün (G), Parkstand (P) und Fahrbahn



öffentliche Gehweg



öffentliche Parkflächen



Straßenbegrenzungslinie



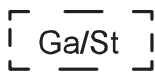
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt



Sichtdreieck



Maßangabe in Meter



Umgrenzung von Flächen für Garagen und Stellplätze

FD

Flachdach

PD

Pulldach

SD

Satteldach

z.B. 10-15°

Dachneigung in Altgrad



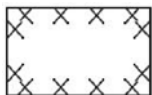
Firstrichtung

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
GRZ	GFZ
Bauweise	Dachform u. - neigung

Angabenschema



Vorkehrungen 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)

z.B. P1

Grundwassermeßstellen (P1-3)



Oberflurhydrant



Privatweg im Unterhalt der Anwohner



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

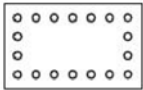


Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

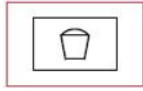
## 1.2 Gründungen



Grünflächen öffentlich



Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen



Umgrenzung von Flächen für privater Spielplatz



Erhaltung: Bäume



Erhaltung: Sträucher



Anpflanzen: Sträucher



Anpflanzen: Bäume

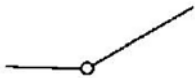


Acer plantanoides - Spitzahorn  
Großbaum, 1. Wuchsklasse, ST.U. 20/25 cm

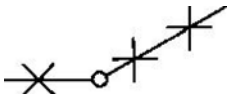
## 2.0 Hinweise und nachrichten Übernahmen



vorgeschlagene Grundstücksgrenze



bestehende Grundstücksgrenze



aufzuhebende Grundstücks-grenze



vorgeschlagen Gebäude



bestehende Gebäude



Elektrizität - Trafostation vorhanden



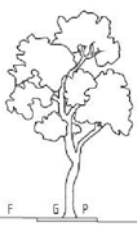
20-kV-Kabel vorhanden



Elektrizität - Trafostatione geplant (neu)



20-kV-Kabel geplant (neu)



Regelquerschnitt mit Maßangabe im Meter M. 1:150

Kfz =Kraftfahrzeuge

R =Radfahrer

F =Fußgänger

P =Parkstand

G =Straßenbegleitgrün



Schnitt (S)



## II. Schriftliche Festsetzungen

### 1.0 Festsetzungen

- 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 eine flächenbezogenen Schalleistungspegel von 55 dB(A)/qm tagsüber und 40 dB(A)/qm nachts überschreiten. Im eingeschränkten Gewerbegebiet „Tankstelle“ ist abweichend ein flächenbezogener Schalleistungspegel von 60 dB(A)/qm tagsüber und 45 dB(A)/qm nachts zulässig. Die Einhaltung der angegebenen Schallpegelwerte ist im Rahmen des Bauvollzuges über ein Schallschutzgutachten nachzuweisen, das zum jeweiligen Bauantrag oder Antrag auf Nutzungsänderungen vorzulegen ist. Die im Plan festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel können im Einzelfall ausnahmsweise überschritten werden, wenn nachgewiesen wird, dass durch Maßnahmen oder Gegebenheiten (z. B. Lärminderung 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. Fläche von max. 200 m<sup>2</sup> nur das für Tankstellen übliche Warensortiment zulässig.
- 1.07 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter werden im Gewerbegebiet nur ausnahmsweise zugelassen, wenn die Wohnung in das Betriebsgebäude integriert wird. Die Teilung des Grundstückes zum Zweck der Abtrennung des Wohnteiles 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.
- Veranlagungsstätte. Spielhallen oder ähnliche Unternehmen, die ausschließlich oder überwiegend der Aufstellung von Spielgeräten mit oder ohne Gewinnmöglichkeit dienen sowie
  - Verkaufs-, Vorführ- oder Gesellschaftsräume, deren ausschließlicher oder überwiegender Geschäftszweck auf den Verkauf von Artikeln, auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet 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 anders 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 v.H.) der Baugrundstücksfläche überschreiten. § 21 a 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 Nrn. 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 Firstziegel 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 Reihenhaus in einer Garage nachzuweisen.
- 3.03 Die Garagen dürfen im „WA“ nur innerhalb der mit Ga gekennzeichneten Flächen errichtet werden. Die Stellplätze sind mit „WA“ nur innerhalb der mit St gekennzeichneten Flächen und auf dem Zufahrtsbereich (Stauraum) der Garagen lässig.
- 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 Straßengrenzungsline einen Mindestabstand von 3,0 m einhalten.
- 3.05 Die Stellplatzflächen sind als befestigte Vegetationsflächen (Schotterrasen, Pflasterrasen, Rasengittersteine) oder in durchlässigem Verbundpflaster anzulegen.

### 4.00 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.

### 5.00 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 messen. Eine Verringerung der Abstandsflächentiefe nach Art. 7 Abs. 1 BayBo ist nicht zulässig.



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

## 6.00 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 Holzverschalte Mauerflächen oder in Holzbauweise auszuführen. Auffallende, unruhige Putz- und Betonstrukturen sind unzulässig.
- 6.03 Ortsfremde Materialien wie Fassendenverkleidung 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 Kniestöcke 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 Dacheinschnitte (negative Dachgauben) sind unzulässig.
- 6.08 Dachvorsprünge dürfen je nach Gebäudetyp folgende Maximalmaße nicht überschreiten:

Gebäudetyp	Taufe	Ortsgang
Garage	40 cm	20 cm
Wohn- und Bürogebäude	60 cm	40 cm
Gewerbegebäude, Lagerhäuser	120 cm	80 cm

- 6.09 Für Wohngebäude und Garagen sind Dacheindeckungen aus roten Dachziegeln oder optisch gleichartigen aber gleichfarbigen anderen Materialien zu verwenden. Für sonstige Gebäude sind auch Blecheindeckungen (Kupfer, Titanzink, verzinktes Blech) zulässig.

## 7.00 Einfriedungen

Die Grundstücke im Bereich des GE(E) können mit Maschendrahtzäunen, mit dichtwachsender Hecke hinterplant, 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.

## 8.00 Grünordnung

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

## 9.00 Sichtdreieck

Die Anfahrtssichtdreiecke 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 a. Lech über Außenwerbung in der jeweils gültigen Fassung hinsichtlich der Bestimmungen für so anzuordnen, dass sie die Straßenbegrenzungslinie nicht überschreiten.

## 11.0 Elektrizitäts- und Fernmeldeleitungen

Sämtliche Leitungen innerhalb der 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 Straßengrenzungslinien nicht überschreiten.

## 12.0 Schallschutz

Im Bereich der durch das Planzeichnen „Schallschutzmaßnahmen“ gekennzeichneten Flächen ist ein geschlossenes Schallhindernis, bestehend aus Garagen und Schallschutzwand, auszuführen. Die Traufhöhe der Garage muß dabei 2,50 m, die Firsthöhe, der mit einem 30 – 35° steilen Satteldach zu versehenen Garagen, muß 4,00 m betragen. Die Wand ist stellplatzseitig schallabsorbierend zu verkleiden. Sie muß eine flächenbezogene Masse von mindestens 10 kg/qm aufweisen und darf keine Fugen oder Schlitze enthalten. Ausführung mit 1“ Nut- und Federbrettern oder überlukkete Schalung oder anderes geeignetes Material. Das Schallhindernis ist durchgängig mindestens 4 m hoch auszuführen.

Sind nach Abwägung alle 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 Nor. 1989 erforderlich.

## 13.0 Altlasten

### 13.1 Allgemein gültige Festsetzungen

- 13.1.1 Sämtliche Aushub- und Bodenaustauschmaßnahmen 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 Haufwerken zu lagern und gemäß den „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen“ der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA M20) in der jeweils gültigen Fassung zu untersuchen.

Die in den füngenden Festsetzungen genannten Zuordnungswerte sind ebenfalls diesem LA6A-Merkblatt zu entnehmen.

Die Probenahme von Haufwerken hat sich an den Vorgaben der Broschüre des Bayer.



Landesamtes für Umweltschutz „Die Beprobung von Haufwerken“, BayLfU Okt. 1998, zu orientieren.

Die Verwertungs- und Entsorgungswege von Materialien mit Belastungen oberhalb der Zuordnungswerte Z 1.1 sind mit dem Landratsamt Landsberg am Lech abzustimmen.

- 13.1.2 Aushubmaterial, das bei Bauarbeiten innerhalb der im Plan mit B1 bis B6 gekennzeichneten Bereiche anfällt, ist grundsätzlich nach den Vorgaben der LAGA M20 zu untersuchen.
- 13.1.3 Die Verwertung von Bodenaushub oder von Bauschutt ist innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nur bei Einhaltung des Zuordnungswertes Z 1.1 bzw. bis zur Einbauklasse Z 1.1 zulässig.  
Alle Verwertungsmaßnahmen sind nach den Vorgaben unter Nr. II 1.2.4 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 Freizeitnutzung nicht ausgeschlossen werden kann, müssen mindestens eine 0,5 m mächtige Deckschicht aus nachweislich unbelastetem Bodenmaterial aufweisen.
- 13.1.5 Die im Plan gekennzeichneten Grundwassermeßstellen 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 Sickerstrecken nicht innerhalb von Auffüllungen zu liegen kommen.

## 13.2 Festsetzungen für das Gewerbegebiet

- 13.2.1 1m 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 Einzelfallprüfung durch die zuständigen Behörden zu unterziehen.  
Das Versickern von Niederschlagswasser ist im Bereich der Altdeponie nicht zulässig.
- 13.2.2 Die Umnutzung 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 Sohl- und Böschungsbeprobung nachzuweisen.



### III. Verfahrenshinweise

#### 1.0 Festsetzungen

- 1.1 Der Stadtrat Landsberg am Lech hat in der Sitzung vom 23.07.1997 die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschuß wurde am 13.08.1997 ortsüblich bekanntgemacht.
- 1.2 Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde durchgeführt.
- 1.3 Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 15.03.1999 bis 14.04.1999 öffentlich ausgelegt.
- 1.4 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



  
Rößle  
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 26.10.1999 mit Hinweis aus § 44 Abs. 3 und §215 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird zu jedermanns Einsicht in der Stadtverwaltung Landsberg am Lech bereitgehalten.

Landsberg am Lech, den 11.10.1999



  
Rößle  
Oberbürgermeister