



- Die Stadt Landsberg am Lech erlässt aufgrund
- der §§ 2 bis 4c und §§ 9 des Baugesetzbuches – BauGB – i.d.F. der Bek. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722),
 - Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern – GO – i.d.F. der Bek. vom 22.06.1999 (GVBl. S. 796), letzte berücksichtigte Änderung: Art. 34 Bek. vom 2.12.2015 (GVBl. S. 82),
 - Art. 81 der Bayerischen Bauordnung – BayBO – i.d.F. der Bek. vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert. letzte berücksichtigte Änderung: Inhaltsübersicht und Art. 84 geändert (S. 3 v. 24.07.2015, 296)
 - der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke – BauNVO – i.d.F. der Bek. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 2 G vom 11.06.2013 (BGBl. 1548)
 - der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhaltes (PlanV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Art. 2 vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) und
 - Art. 4 des Bayerischen Naturschutzgesetzes – BayNatSchG – i.d.F. vom 23.02.2011 (GVBl. 2011, S. 82), letzte berücksichtigte Änderung: Inhaltsübersicht, Art. 8, 20 und 51 geändert (G. v. 24.4.2015, 73)

diesen Bebauungsplan:
**An den Lechterrassen nach § 13a BauGB
 1. Erweiterung und 1. Änderung**

(gemäß § 30 Abs. 1 BauGB) mit Grundordnung für die Grundstücke im Geltungsbereich als Satzung.

I. Festsetzung durch Planzeichen und Text

1.0 Art der baulichen Nutzung

- WA** 1.1 Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.
- MI 1+2** 1.2 Mischgebiet nach § 6 BauNVO
Die Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.
- Des Weiteren sind nicht zugelassen:
 - Tankstellen
 - Spielhallen oder ähnliche Unternehmungen, die ausschließlich oder überwiegend der Aufstellung von Spielgeräten mit oder ohne Gewinnmöglichkeit dienen.
 - Verkauf, Vorfürh- oder Geschäftsstände, deren ausschließlicher oder überwiegender Geschäftszweck auf Verkauf von Artikeln, auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind.
 - Vergnügungsläden im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2, auch außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebiets.

- MI 3** 1.2 Mischgebiet nach § 6 BauNVO
Die Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.
- Des Weiteren sind nicht zugelassen:
 - Tankstellen
 - Spielhallen oder ähnliche Unternehmungen, die ausschließlich oder überwiegend der Aufstellung von Spielgeräten mit oder ohne Gewinnmöglichkeit dienen.
 - Verkauf, Vorfürh- oder Geschäftsstände, deren ausschließlicher oder überwiegender Geschäftszweck auf Verkauf von Artikeln, auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind.
 - Vergnügungsläden im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2, auch außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebiets.

- Darüber hinaus sind nicht zulässig:
 In Anwendung von § 1 Abs. 9 BauNVO i.V. mit § 1 Abs. 9 BauNVO innerhalb der 1. Erweiterungsfläche Nutzungen, die den Verkauf an letzte Verbraucher (Einzelhandel) mit den nachfolgend genannten Waren zum Inhalt haben:
 - Antiquitäten, Kunstgegenstände
 - Baby- und Kinderartikel
 - Bastelartikel
 - Briefmarken
 - Brillen und -zubehör, optische Erzeugnisse
 - Devotionalien
 - Foto, Fotozubehör
 - Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel, Haushaltswaren, Silberwaren
 - Jagd- und Anglerbedarf
 - Lederwaren, Kirschenerware, Galanteriewaren
 - Oberbekleidung, Wäsche, Strümpfe, sonstige Bekleidung, Haus- und Heimtextilien (ohne Stoffe, Kurzwaren, Handarbeitsbedarf)
 - Schuhe
 - Spielwaren
 - Uhren, Schmuck
 - Unterhaltungselektronik ("braune Ware")
 - Waffen

2.0 Maß der baulichen Nutzung

- GR 294 qm** 2.1 GR = zulässige Grundfläche
Max. zulässige GR (z.B. 294 qm) für oberirdische Bauteile entsprechend den Festsetzungen in den jeweiligen Baufenstern. Die Grundflächen der Bauteile gem. § 19 Abs. 4 sind hierbei nicht zu berücksichtigen.
- WA 1** 2.2 FOK = Fertigfußbodenoberkante des Erdgeschosses
Als Höchstmaß, mit Bezugshöhe in Meter o.N.N. (z.B. 602,50)
Max. zulässige FOK entsprechend den Festsetzungen in den jeweiligen Baufenstern.
- WA 1** 2.3 WH_{max} = zulässige Wandhöhe als Höchstmaß
als Höchstmaß (z.B. 9,60m), gemessen von der FOK (S. Pkt. 2.2) bis zum höchsten Punkt der Dachkante. Wandhöhen entsprechend den Festsetzungen in den Nutzungsschablonen.

3.0 Bauweise und Baugrenzen

- a** 3.1 Abweichende Bauweise
Bauliche Anlagen bleiben untereinander und entlang der Baulinien ohne Abstandsflächen, sofern sie:
 - innerhalb der festgesetzten Baugrenzen (Pkt. 3.5+3.6) errichtet werden,
 - die Festsetzungen n. Pkt. 2.0 zum Maß der baulichen Nutzung einhalten und
 - einen Mindestabstand von 5m zueinander haben.

- Gegenüber öffentlichen Flächen sind (sofern keine Baulinie vorgegeben ist) Abstandsflächen nachzuweisen. Diese dürfen sich ausnahmsweise bis max. zur nächsten privaten Grundstücksgrenze, bzw. im Bereich des Gebäudes MI 3 nach Osten hin bis max. zur Mitte der öffentlichen Fläche erstrecken.
 Die H2-Regelung bis max. 16m Außenwandlänge ist anwendbar.
- 3.2 Nur Einzelhäuser zulässig
- 3.3 Nur Reihenhäuser zulässig
- 3.4 Nur Doppelhäuser zulässig
- 3.5 Baugrenze
Überschreitungen (gem. § 23 Abs. 3 BauNVO) können für nachfolgende untergeordnete Bauteile ausnahmsweise zugelassen werden:
 - Gesimse
 - Vordächer mit einer Fläche von bis zu 5,0qm
 Für Vordächer gelten Gestaltungsfestsetzungen (S. Pkt. 10.5)

- 3.6 Baulinie
Gebäude (Hauptbaukörper) sind entlang dieser Linie zu errichten. Gem. Art. 61 Abs. 1 Nr. 6 sind im Bereich der Baulinien keine Abstandsflächen nachzuweisen. Diese Regelung ist auch für die gegenüber der Baulinie vorgesetzten Bauteile (gem. Pkt. 3.9) anzuwenden. Überschreitungen der Baulinie mit untergeordneten Bauteilen wie in Pkt. 3.6 aufgeführt sind zulässig.
- 3.7 Fläche für Balkone
Balkone sind nur innerhalb dieser Fläche oder innerhalb der Baugrenze (S. Pkt. 3.5+3.6) zulässig - Erker sind unzulässig
- 3.8 Fläche für Wintergärten und Pergolen
Wintergärten und Pergolen sind nur innerhalb dieser Fläche oder innerhalb der Baugrenze (S. Pkt. 3.5+3.6) zulässig. Es gelten Gestaltungsfestsetzungen n. Pkt. 10.2 der Satzung.
- 3.9 Fläche für Loggien und Erker
Loggien und Erker sind nur innerhalb dieser Fläche oder innerhalb der Baugrenze (S. Pkt. 3.5+3.6) zulässig. Es gelten Gestaltungsfestsetzungen n. Pkt. 10.4 der Satzung.
- 3.10 Nebenanlagen
Baulichen Nebenanlagen wie Fahrradunterstände (F), Müllhäuschen (M) sowie Geräteschuppen (NG) sind innerhalb der hierauf jeweils gekennzeichneten Flächen zulässig.
Für Nebenanlagen gelten Gestaltungsfestsetzungen (S. Pkt. 10.6)
- 3.11 Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche
Baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (TG) sind nur innerhalb der hierfür jeweils gekennzeichneten Flächen und innerhalb der Baufenster (S. Pkt. 3.5+3.6) zulässig.
- 3.12 Trafogebäude
Für Nebenanlagen gelten Gestaltungsfestsetzungen (S. Pkt. 10.6)

- 4.0 Dächer**
- FD** 4.1 nur Flachdächer sind zulässig
- 5.0 Verkehrsflächen, Wege und Stellplätze**
- ST** 5.1 öffentliche Straßenfläche
- ST** 5.2 Straßenbegrenzungslinie
- ST** 5.3 öffentliche Stellplätze
- ST** 5.4 öffentlicher Fußweg
- ST** 5.5 öffentlicher Rad- und Fußweg wenn dargestellt, mit seitlichem Bankett
- ST** 5.6 Absturzsicherung entlang der Hangkante
- ST** 5.7 private Straßenfläche und Erschließungswege
- ST** 5.8 private Stellplätze
- ST** 5.9 private Fläche Zufahrt TG mit Abfahrtsrampe
- ST** 5.10 Sichtdreieck
- ST** 5.11 Ein- und Ausfahrt Tiefgarage
- ST** 5.12 versenkbarer Poller
Ausführung in Abstimmung mit der örtlichen Feuerwehr

6.0 Grün- und Freiflächen

- GR** 6.1 öffentliche Grünfläche ohne Zweckbestimmung
- GR** 6.2 öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung
Kinderspielfeld
- GR** 6.3 öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung
Hangleite
Aufbau einer stufen Vegetation an der Hangkante mit ca. 5,0 m breitem Strauchsaum an der oberen Hangkante und Einzelbaumbestockung (S. Schemanschnitt 1-1).

- Besonders erhaltenes Einzelbaue sind in der Planzeichnung gekennzeichnet (S. Pkt. 6.13)
- 6.4 öffentliche Freifläche
in wasserdurchlässiger Ausführung
- 6.5 private Freifläche
- 6.6 private Freifläche – Ergrünung
mit Einräumung, Büschen und Überhäitern zu bepflanzen.
- 6.7 private Freifläche – Beläge wasserdurchlässig
Ausführung mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasenmatten, Rasengittersteine oder wasserbundene Decken)
- 6.8 Einfriedung bzw. Einfassung mit Mauer
Ausführung nur in Sichtbeton zulässig. Max. Höhe OK Mauer = 1,0m, gemessen ab OK des jeweils höherliegenden natürlichen, bzw. angeschnittenen Geländeauschlusses (S. 6.9)
- 6.9 zulässige Geländeanschnittung
als Höchstmaß bis OK Fertigbelag in m ü.N.N.
- 6.10 Pflanzgebiet Laubbaum - Lage bindend, säulenförmig
säulenförmig wachsender Laubbaum (z.B. Populus nigra 'italica'), Lage bindend entlang Hindenburgring, Mindestqualität 3 x verpflanz, Mindesthöhe 400 - 500cm.
- 6.11 Pflanzgebiet Laubbaum - Lage bindend
Dachförmig geschnittene Platanen (z.B. Platanus acerfolia), Lage bindend. Die Mindestgröße der zu pflanzenden Bäume beträgt 16 - 18cm Stammumfang.
- 6.12 Pflanzgebiet Laubbaum, Hochstamm - Lage variabel
zu pflanzender hochstämmiger Laubbaum II. Ordnung (mittelwüchsig), z.B. Acer campestre, Carpinus betulus oder Prunus avium. Der Standort des Baumes darf gegenüber der in der Planzeichnung definierten Stelle um bis zu 5,0 m (radial) abweichen. Die Mindestgröße der zu pflanzenden Bäume beträgt 16 - 18cm Stammumfang.
- 6.13 zu erhaltender Nadel- bzw. Laubbaum
im Hangbereich vorhanden, zu erhaltender Einzelbaum. Die Mindestgröße nachzufranzosenen Bäume (S. Ergänzungen) beträgt 16 - 18cm Stammumfang. Pflege- und Schnittmaßnahmen an den Bäumen können gegenüber den neu gepflanzten Baukörpern nur durchgeführt, wenn diese einen Abstand von 1m zu den Fassaden unterschreiten oder wenn eine sonstige Gefährdung (wie unter Pkt. 6.3 beschrieben) vorliegt.

- 7.0 Sonstiges**
- 7.1** Grenze räumlicher Geltungsbereich Bebauungsplan "An den Lechterrassen" (hellgraue durchbrochene Linie und 1. Erweiterung und 1. Änderung (schwarze durchbrochene Linie)
- 7.2** Nutzungsschablone
- III, IV** 7.3 Lärmpegelbereiche
Zugerechnete Lärmpegelbereiche gemäß DIN4109 (Tab. 8), bezogen auf alle Geschosse der jeweiligen Fassade
- 8.0 Freistellungsverfahren und Art der baulichen Nutzung**
- 8.1** Ausschluss der Genehmigungsfreistellung
Die Stadt Landsberg am Lech schließt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans mit Grundordnungsplan "An den Lechterrassen" die Genehmigungsfreistellung nach Art. 58 Abs. 2 BayBO für die Bauparzellen MI 1 und MI 2 aus.
- 8.2** In den Gebäuden MI 1 bis MI 3 sind im Erdgeschoss, im Gebäude MI 1 auch im 1. Obergeschoss ausschließlich gewerbliche Nutzungen zulässig. Ausgenommen hiervon sind die unter Pkt. 1.2 der Satzung beschriebenen Nutzungen.
- 9.0 Besondere Maßnahmen zum baulichen Schallschutz**
- Hinweis: Aufgrund der städtebaulichen Situation der Gebäude MI 1 bis MI 3 entlang des Hindenburgbogens werden sogar die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV in Höhe der 64/54 dB(A) (Tag-, bzw. Nachwert für MI) an den zum Hindenburgring zugewandten Fassaden um bis zu 4 dB (A) erheblich überschritten. Daher müssen:
- 9.1 bei den Gebäuden MI 1 bis MI 3, sofern eine ausschließlich gewerbliche Nutzung nicht möglich ist, sämtliche Schlaf- und Kinderzimmer so angeordnet werden, dass die für Belüftungszwecke notwendigen Fenster dieser Räume ausschließlich zur lüftungsgewandten Ostseite orientiert sind.
- 9.2 sind nach Abwägung aller Möglichkeiten ausnahmsweise in den Nord- und Südfassaden der Gebäude MI 1 bis MI 3 Fenster von Schlaf- oder Kinderzimmern für Belüftungszwecke erforderlich, sind Schallschutzfenster mit integrierten Lüftungseinrichtungen bzw. Wandlüftungsgittern oder alternativ die unter Pkt. 9.3 der Satzung beschriebenen Maßnahmen vorzusehen. (Die Orientierung von für Belüftungszwecke notwendigen Fenstern nach Westen bleibt bei Schlaf- und Kinderzimmern im MI 1 bis MI 3, auch unter Anwendung der unter Pkt. 9.3 beschriebenen Maßnahmen, unzulässig!)
- 9.3 Wohn- und Aufenthaltsräume, bei welchen eine Orientierung der für Belüftungszwecke notwendigen Fenster zur lüftungsgewandten Ostseite nicht möglich ist sowie Schlaf- und Kinderzimmer, bei welchen die Orientierung von für Belüftungszwecke notwendigen Fenstern nach Norden oder Süden ausnahmsweise erforderlich ist (und kein Einbau von Schallschutzfenstern mit integrierten Lüftungseinrichtungen bzw. Wandlüftungsgittern erfolgt, (S. Pkt. 9.2), müssen in den Gebäuden MI 1 bis 3 mit verglasten Loggien, bzw. Erkern oder mit schalldämmten raumlufttechnischen

- Anlagen ausgestattet werden:
- Verglaste Loggien oder Erker müssen für den jeweils zu belüftenden Aufenthaltsraum eine Grundfläche von min. 4 m², versetzt angeordnete Fenster- bzw. Türflügel und eine schallschuttbere Decke und Seitenwände mit Absorptionskoeffizienten von min. 0,85 aufweisen. Die schallschützende Auslegung der Loggien oder Erker ist jeweils durch ein schallschützendes Gutachten nachzuweisen.
 - Raumlufttechnische Anlagen müssen bei ausreichender Luftzufuhr die Einhaltung von Rauminnenpegeln Leq = 35,00 dB(A) tagsüber/nachts gewährleisten. Die Einhaltung der Rauminnenpegel ist ebenfalls durch ein schallschützendes Gutachten nachzuweisen.
 - Die Außenbauteile aller Wohn- und Aufenthaltsräume sowie aller Schlaf- und Kinderzimmer müssen mindestens folgendes resultierendes Schalldämm-Maß entsprechend dem ermittelten Lärmpegelbereich einhalten:
- | Anforderung an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen erf. R _w eres in dB nach DIN 4109 Tabelle 8 | |
|--|---|
| Lärmpegelbereich (L _{eq}) | Außenbauteile (z.B. Fensterrahmen, Balkone, etc.) |
| Mischgebiet MI 1 bis MI 3 | erf. R _w eres des Bauteils in dB |
| I bis IV | 30 bis 40 |
| III bis IV | 30 bis 35 |
| Allg. Wohngebiet WA 1 - 4 | I bis II |
| | 30 |
| | 30 |
- Für die ausreichende Luftschalldämmung der Außenbauteile ist im schallschützendes Gutachten jeweils ein Nachweis gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ (in der z.Z. der Planung aktuellsten Fassung) zu erbringen.
- 10.0 Gebäude und Nebenanlagen**
- 10.1 Außenwände sind als verputzte, gestrichene Mauerflächen in Kratz- oder Streichputzstruktur auszuführen. Als Wandfarbe wird RAL 9010 (renweiß) festgesetzt.
Andere Putzstrukturen (z.B. Rillen- oder Modellierputze) sowie Fassadenbekleidungen aus Faserzement, Metall oder Holz sind nicht zulässig.
- 10.2 Wintergärten sind nur als eingeschossige mit dem Hauptgebäude verbundene Anbauten zulässig. Seitenwände dürfen nur mit horizontalen Holzverschalungen (Lamellen) verkleidet werden. Pergolen dürfen nur mit waagerechten Holzkonstruktionen überdeckt werden.
- 10.3 Pergolen sind nur als eingeschossige mit dem Hauptgebäude verbundene Anbauten zulässig. Seitenwände dürfen nur mit horizontalen Holzverschalungen (Lamellen) verkleidet werden. Pergolen dürfen nur mit waagerechten Holzkonstruktionen überdeckt werden.
- 10.4 Loggien, bzw. Erker sind nur als verglaste Konstruktionen zulässig. Erker (hervortretende Bauteile) müssen als durchgängiges, über die gesamte Fassadenbreite gestaltetes Element ausgeführt werden. Einzelanker an den jeweiligen Wohnungen sind unzulässig.
- 10.5 Vordächer sind nur in Ausführung aus Sichtbeton (Seitenansicht und Untersicht) als Flachdach mit einer max. Neigung von 5° zulässig.
- 10.6 Nebenanlagen wie Fahrradunterstände (F), Müllhäuschen (M), Geräteschuppen (NG) sowie Trafogebäude (TR) müssen in einheitlicher Ausführung mit horizontal angeordneten Holzlamellen (z.B. Rombus) verkleidet und mit einer durchgehenden Traufkante ohne Dachüberstand ausgeführt werden. Die Oberkante der Traufkante darf max. 2,50m über der unmittelbar angrenzenden Gelände- / Belagsoberkante liegen, innenliegende Dachrisse dürfen die Traufkante nicht übergangen.

II. Weitere Festsetzungen durch Text

- 8.0 Freistellungsverfahren und Art der baulichen Nutzung**
- 8.1** Ausschluss der Genehmigungsfreistellung
Die Stadt Landsberg am Lech schließt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans mit Grundordnungsplan "An den Lechterrassen" die Genehmigungsfreistellung nach Art. 58 Abs. 2 BayBO für die Bauparzellen MI 1 und MI 2 aus.
- 8.2** In den Gebäuden MI 1 bis MI 3 sind im Erdgeschoss, im Gebäude MI 1 auch im 1. Obergeschoss ausschließlich gewerbliche Nutzungen zulässig. Ausgenommen hiervon sind die unter Pkt. 1.2 der Satzung beschriebenen Nutzungen.
- 9.0 Besondere Maßnahmen zum baulichen Schallschutz**
- Hinweis: Aufgrund der städtebaulichen Situation der Gebäude MI 1 bis MI 3 entlang des Hindenburgbogens werden sogar die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV in Höhe der 64/54 dB(A) (Tag-, bzw. Nachwert für MI) an den zum Hindenburgring zugewandten Fassaden um bis zu 4 dB (A) erheblich überschritten. Daher müssen:
- 9.1 bei den Gebäuden MI 1 bis MI 3, sofern eine ausschließlich gewerbliche Nutzung nicht möglich ist, sämtliche Schlaf- und Kinderzimmer so angeordnet werden, dass die für Belüftungszwecke notwendigen Fenster dieser Räume ausschließlich zur lüftungsgewandten Ostseite orientiert sind.
- 9.2 sind nach Abwägung aller Möglichkeiten ausnahmsweise in den Nord- und Südfassaden der Gebäude MI 1 bis MI 3 Fenster von Schlaf- oder Kinderzimmern für Belüftungszwecke erforderlich, sind Schallschutzfenster mit integrierten Lüftungseinrichtungen bzw. Wandlüftungsgittern oder alternativ die unter Pkt. 9.3 der Satzung beschriebenen Maßnahmen vorzusehen. (Die Orientierung von für Belüftungszwecke notwendigen Fenstern nach Westen bleibt bei Schlaf- und Kinderzimmern im MI 1 bis MI 3, auch unter Anwendung der unter Pkt. 9.3 beschriebenen Maßnahmen, unzulässig!)
- 9.3 Wohn- und Aufenthaltsräume, bei welchen eine Orientierung der für Belüftungszwecke notwendigen Fenster zur lüftungsgewandten Ostseite nicht möglich ist sowie Schlaf- und Kinderzimmer, bei welchen die Orientierung von für Belüftungszwecke notwendigen Fenstern nach Norden oder Süden ausnahmsweise erforderlich ist (und kein Einbau von Schallschutzfenstern mit integrierten Lüftungseinrichtungen bzw. Wandlüftungsgittern erfolgt, (S. Pkt. 9.2), müssen in den Gebäuden MI 1 bis 3 mit verglasten Loggien, bzw. Erkern oder mit schalldämmten raumlufttechnischen

- Anlagen ausgestattet werden:
- Verglaste Loggien oder Erker müssen für den jeweils zu belüftenden Aufenthaltsraum eine Grundfläche von min. 4 m², versetzt angeordnete Fenster- bzw. Türflügel und eine schallschuttbere Decke und Seitenwände mit Absorptionskoeffizienten von min. 0,85 aufweisen. Die schallschützende Auslegung der Loggien oder Erker ist jeweils durch ein schallschützendes Gutachten nachzuweisen.
 - Raumlufttechnische Anlagen müssen bei ausreichender Luftzufuhr die Einhaltung von Rauminnenpegeln Leq = 35,00 dB(A) tagsüber/nachts gewährleisten. Die Einhaltung der Rauminnenpegel ist ebenfalls durch ein schallschützendes Gutachten nachzuweisen.
 - Die Außenbauteile aller Wohn- und Aufenthaltsräume sowie aller Schlaf- und Kinderzimmer müssen mindestens folgendes resultierendes Schalldämm-Maß entsprechend dem ermittelten Lärmpegelbereich einhalten:
- | Anforderung an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen erf. R _w eres in dB nach DIN 4109 Tabelle 8 | |
|--|---|
| Lärmpegelbereich (L _{eq}) | Außenbauteile (z.B. Fensterrahmen, Balkone, etc.) |
| Mischgebiet MI 1 bis MI 3 | erf. R _w eres des Bauteils in dB |
| I bis IV | 30 bis 40 |
| III bis IV | 30 bis 35 |
| Allg. Wohngebiet WA 1 - 4 | I bis II |
| | 30 |
| | 30 |
- Für die ausreichende Luftschalldämmung der Außenbauteile ist im schallschützendes Gutachten jeweils ein Nachweis gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ (in der z.Z. der Planung aktuellsten Fassung) zu erbringen.
- 10.0 Gebäude und Nebenanlagen**
- 10.1 Außenwände sind als verputzte, gestrichene Mauerflächen in Kratz- oder Streichputzstruktur auszuführen. Als Wandfarbe wird RAL 9010 (renweiß) festgesetzt.
Andere Putzstrukturen (z.B. Rillen- oder Modellierputze) sowie Fassadenbekleidungen aus Faserzement, Metall oder Holz sind nicht zulässig.
- 10.2 Wintergärten sind nur als eingeschossige mit dem Hauptgebäude verbundene Anbauten zulässig. Seitenwände dürfen nur mit horizontalen Holzverschalungen (Lamellen) verkleidet werden. Pergolen dürfen nur mit waagerechten Holzkonstruktionen überdeckt werden.
- 10.3 Pergolen sind nur als eingeschossige mit dem Hauptgebäude verbundene Anbauten zulässig. Seitenwände dürfen nur mit horizontalen Holzverschalungen (Lamellen) verkleidet werden. Pergolen dürfen nur mit waagerechten Holzkonstruktionen überdeckt werden.
- 10.4 Loggien, bzw. Erker sind nur als verglaste Konstruktionen zulässig. Erker (hervortretende Bauteile) müssen als durchgängiges, über die gesamte Fassadenbreite gestaltetes Element ausgeführt werden. Einzelanker an den jeweiligen Wohnungen sind unzulässig.
- 10.5 Vordächer sind nur in Ausführung aus Sichtbeton (Seitenansicht und Untersicht) als Flachdach mit einer max. Neigung von 5° zulässig.
- 10.6 Nebenanlagen wie Fahrradunterstände (F), Müllhäuschen (M), Geräteschuppen (NG) sowie Trafogebäude (TR) müssen in einheitlicher Ausführung mit horizontal angeordneten Holzlamellen (z.B. Rombus) verkleidet und mit einer durchgehenden Traufkante ohne Dachüberstand ausgeführt werden. Die Oberkante der Traufkante darf max. 2,50m über der unmittelbar angrenzenden Gelände- / Belagsoberkante liegen, innenliegende Dachrisse dürfen die Traufkante nicht übergangen.

- 11.0 Dächer und Dachaufbauten**
- 11.1 Für die Hauptgebäude sind ausschließlich Flachdächer (FD) mit waagrecht unlaufender, versatzfreier und höhengleicher Attikaenfassung zugelassen.
Auf den innenliegenden Dachflächen dürfen nur solartechnische Anlagen und Dachaufbauten (Oberlichter) angeordnet werden, welche die Oberkante der Attika (=WH) nicht übergangen.
- 12.0 Geländemodellierung, Lichtschächte**
- 12.1 Lichtschächte- und höfe sind nur unmittelbar an den Kelleraußenwänden bis zu einer Breite von max. 1,50m und einer Tiefe von max. 1,25m zulässig. Die Summe der Lichtschächte- und höfe darf max. 1/3 der Gesamtfläche der jeweiligen Gebäudeaußenwand (bezogen auf die Bauparzelle) betragen.
Abgrabungen und Anhebungen außerhalb der unter Pkt. 6.6 gekennzeichneten Fläche sind unzulässig. Ausgenommen hiervon sind Geländemodellierungen im Bereich des Kinderspielfeldes
- 12.2 Lichtschächte- und höfe sind nur unmittelbar an den Kelleraußenwänden bis zu einer Breite von max. 1,50m und einer Tiefe von max. 1,25m zulässig. Die Summe der Lichtschächte- und höfe darf max. 1/3 der Gesamtfläche der jeweiligen Gebäudeaußenwand (bezogen auf die Bauparzelle) betragen.
Abgrabungen und Anhebungen außerhalb der unter Pkt. 6.6 gekennzeichneten Fläche sind unzulässig. Ausgenommen hiervon sind Geländemodellierungen im Bereich des Kinderspielfeldes
- 12.3 Lärmpegelbereiche
Zugerechnete Lärmpegelbereiche gemäß DIN4109 (Tab. 8), bezogen auf alle Geschosse der jeweiligen Fassade
- 13.0 Einfriedungen**
- 13.1 Einfriedungen als Mauern sind nur an den in der Planzeichnung dargestellten Stelle und Ausführung zulässig (S. Pkt. 6.5).
Darüber hinaus sind folgende Einfriedungen jeweils bis zu einer Höhe von 1,10m zulässig:
a) verzinkte Drahtzäune ohne Sockel
b) Holzjähne mit senkrechten Latzen bzw. Staketen bei einer Latzenbreite von max. 6cm und einem Abstand von min. 3cm
c) Mischlaubhecken
Verkleidungen von Einfriedungen mit Sichtmatten, Gewebe o.ä. sind unzulässig.
- 14.0 Stellplätze**
- 14.1 Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans "An den Lechterrassen" (28.09.2011) ist die Zahl der erforderlichen Stellplätze nach der Bay. GastellV (Anlage) in der Fassung vom 30.11.1993 (zuletzt geändert § 2 v. 8.7.2009, 332) zu ermitteln und nachzuweisen.
- 14.2 Innerhalb der Geltungsbereiches der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplan "An den Lechterrassen (02.07.2015) ist die Zahl der erforderlichen Stellplätze nach Satzung der Stadt Landsberg am Lech über die Zahl der zu errichtenden Kraftfahrzeuggestellplätze und Garagen sowie über deren Ablösung

- 15.0 Werbeanlagen**
- 15.1 Für Werbeanlagen ist die Satzung der Stadt Landsberg am Lech über Außenwerbung in der jeweils gültigen Fassung hinsichtlich der Bestimmung für Wohngebiete anzuwenden. Entlang des Hindenburgbogens gelten neben der Satzung folgende Regelungen:
Werbeanlagen sind grundsätzlich nur am Gebäude zulässig. Sie sind in die Fassade zu integrieren und auf die Architektur der Gebäude abzustimmen.
Die einzelnen Werbeanlagen für die Gewerbeflächen sind an der Fassadenfläche ausschließlich innerhalb der geschlossenen Fassadenpanelle (Teil der Fensteranteile in den Erkern / Loggien) zulässig. Sich bewegende / bewegliche Werbeanlagen sind ausgeschlossen.
- 15.2 Warenautomaten sind in Vorgärten und an Einfriedungen unzulässig.
- 16.0 Elektrizitäts- und Fernmeldeeinrichtungen, Antennen**
- 16.1 Sämtliche Leitungen innerhalb des Bebauungsplangebietes sind unterirdisch zu verlegen
- 16.2 Antennen, Satellitenanlagen, etc. sind an den Fassaden entlang der öffentlichen Verkehrsflächen nicht zulässig
- 17.0 Sonstiges**
- 17.1 Fahrradständer (außerhalb der unter Pkt. 3.10 festgesetzten) sind nur entlang des Hindenburgbogens (westlich MI 2+3) im Bereich der Laden- und Geschäftseingänge (vgl. Umgrenzung Pkt. 3.9) in Ausführung aus einfachen, u-förmigen Bügeln aus Fließchen zulässig (S. auch Gestaltungsrichtlinien "Stadtmobilität / LL)
- 18.0 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen**
- 18.1 V 1 - Fledermäuse: Rudungen, Baumfällungen sowie Abruch- und Rückbaumaßnahmen an Gebäuden sind im Zeitraum zwischen 1. April und 30. September unzulässig. Baumhöhlen sind im Winterhalbjahr vor der Fällung auf dem überwinternde Fledermäuse zu kontrollieren. Bäume mit Höhlungen sind im Vorwege durch eine ökologische Baubegleitung zu kennzeichnen. Diese Bäume können erst nach Verlassen der Baumhöhle gefällt werden. Ausnahmen hierzu sind nur in Abstimmung mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde (UNB) zulässig (genehmigungspflichtiger Ausnahmeartrag).
- 18.2 V 2 - Vögel: Rudungen, Baumfällungen sowie Abruch- und Rückbaumaßnahmen an Gebäuden sind im Zeitraum zwischen 1. März und 30. September unzulässig. Ausnahmen hierzu sind nur in Abstimmung mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde (UNB) zulässig (genehmigungspflichtiger Ausnahmeartrag).

III. Hinweise, Kennzeichnung und nachrichtliche Übernahmen

- 18.0 Ergänzende Erläuterungen zu Planzeichen**
- 18.1** Bestehende Flugruten
- 18.2** Bestehende Flurnummern
- 18.3** Bestehende Bebauung
- 18.4** Maßangaben in Meter
- 18.5** bestehende Baum (Kronelage und -durchmesser schematisch) außerhalb des Geltungsbereiches
- 18.6** abzubrechendes Bestandsgebäude
- 18.7** Schnittlinie, hier 1 - 1
- 19.0 Handlungsempfehlungen zum Rückbau und zu Altlasten**
- 19.1 Bei Aushubmaßnahmen ist eine fachlich qualifizierte Aushubüberwachung durchzuführen. Die Aushubüberwachung hat sich an den einschlägigen Anforderungen der TR LAGA M 20, die Probeentnahme an den Vorgaben der Mitteilung der LAGA 32 PN 98, zu orientieren. Die Maßnahmen sind zu dokumentieren. Im Zuge der Rückbau- und Aushubüberwachung sind Beweissicherungsuntersuchungen mit Anwendung der in der BImSchV genannten sowie der für Bayern geltenden fachlichen Regeln durchzuführen.
- 19.2 Bei Flächen, sowie Altlastverdachtsflächen, Auffüllungen etc., bei denen eine, trotz des Wirkungsfeldes Boden- / Mensch-, sensible Nutzung z.B. durch Spiel-, Freizeit- und Garten-nutzung vorgesehen ist oder bei denen sich eine entsprechend sensible Nutzung im Laufe der Zeit einstellt, ist eine mindestens 0,35 m, bei Nutzgärten eine min. 0,60m mächtige Deckschicht aus unbelastetem Bodenaustausch nachzuweisen oder eine potentielle Gefahr- dung ist durch geeignete Maßnahmen zur Nutzungseinschränkung zu verhindern. Dieser Nachweis kann durch eine Oberbodenuntersuchung oder durch aussagekräftigen Herkunftsnachweis von Einbaumaterial (z.B. Humusierung) mit guter Nachweise Dokumentation erfolgen.
- 19.3 Verwertungs- und Entsorgungsmaßnahmen von Bodenaushub und Baustoffen sind unter Beachtung der BImSchV, TR LAGA, der einschlägigen Richtlinien für Arbeiten in kontaminierten Bereichen sowie der BayBO, BauGB und BayBodSchG in Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde durchzuführen.
Die Einhaltung der Handlungsempfehlungen für Altlastverdachtsflächen muss in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden erfolgen.
Hinweis: Für die Bauparzellen WA 1 - 4, welche die Anforderungen der Genehmigungsfreistellung erfüllen, bleibt Art 55 Abs. 2 BayBO unberührt.

- [Stellplatzanzug - StPz] vom 07.10.2004 zu ermitteln und nachzuweisen.
- 15.0 Werbeanlagen**
- 15.1 Für Werbeanlagen ist die Satzung der Stadt Landsberg am Lech über Außenwerbung in der jeweils gültigen Fassung hinsichtlich der Bestimmung für Wohngebiete anzuwenden. Entlang des Hindenburgbogens gelten neben der Satzung folgende Regelungen:
Werbeanlagen sind grundsätzlich nur am Gebäude zulässig. Sie sind in die Fassade zu integrieren und auf die Architektur der Gebäude abzustimmen.
Die einzelnen Werbeanlagen für die Gewerbeflächen sind an der Fassadenfläche ausschließlich innerhalb der geschlossenen Fassadenpanelle (Teil der Fensteranteile in den Erkern / Loggien) zulässig. Sich bewegende / bewegliche Werbeanlagen sind ausgeschlossen.
- 15.2 Warenautomaten sind in Vorgärten und an Einfriedungen unzulässig.
- 16.0 Elektrizitäts- und Fernmeldeeinrichtungen, Antennen**
- 16.1 Sämtliche Leitungen innerhalb des Bebauungsplangebietes sind unterirdisch zu verlegen
- 16.2 Antennen, Satellitenanlagen, etc. sind an den Fassaden entlang der öffentlichen Verkehrsflächen nicht zulässig
- 17.0 Sonstiges**
- 17.1 Fahrradständer (außerhalb der unter Pkt. 3.10 festgesetzten) sind nur entlang des Hindenburgbogens (westlich MI 2+3) im Bereich der Laden- und Geschäftseingänge (vgl. Umgrenzung Pkt. 3.9) in Ausführung aus einfachen, u-förmigen Bügeln aus Fließchen zulässig (S. auch Gestaltungsrichtlinien "Stadtmobilität / LL)
- 18.0 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen**
- 18.1 V 1 - Fledermäuse: Rudungen, Baumfällungen sowie Abruch- und Rückbaumaßnahmen an Gebäuden sind im Zeitraum zwischen 1. April und 30. September unzulässig. Baumhöhlen sind im Winterhalbjahr vor der Fällung auf dem überwinternde Fledermäuse zu kontrollieren. Bäume mit Höhlungen sind im Vorwege durch eine ökologische Baubegleitung zu kennzeichnen. Diese Bäume können erst nach Verlassen der Baumhöhle gefällt werden. Ausnahmen hierzu sind nur in Abstimmung mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde (UNB) zulässig (genehmigungspflichtiger Ausnahmeartrag).
- 18.2 V 2 - Vögel: Rudungen, Baumfällungen sowie Abruch- und Rückbaumaßnahmen an Gebäuden sind im Zeitraum zwischen 1. März und 30. September unzulässig. Ausnahmen hierzu sind nur in Abstimmung mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde (UNB) zulässig (genehmigungspflichtiger Ausnahmeartrag).

- 19.0 Handlungsempfehlungen zum Rückbau und zu Altlasten**
- 19.1 Bei Aushubmaßnahmen ist eine fachlich qualifizierte Aushubüberwachung durchzuführen. Die Aushubüberwachung hat sich an den einschlägigen Anforderungen der TR LAGA M 20, die Probeentnahme an den Vorgaben der Mitteilung der LAGA 32 PN 98, zu orientieren. Die Maßnahmen sind zu dokumentieren. Im Zuge der Rückbau- und Aushubüberwachung sind Beweissicherungsuntersuchungen mit Anwendung der in der BImSchV genannten sowie der für Bayern geltenden fachlichen Regeln durchzuführen.
- 19.2 Bei Flächen, sowie Altlastverdachtsflächen, Auffüllungen etc., bei denen eine, trotz des Wirkungsfeldes Boden- / Mensch-, sensible Nutzung z.B. durch Spiel-, Freizeit- und Garten-nutzung vorgesehen ist oder bei denen sich eine entsprechend sensible Nutzung im Laufe der Zeit einstellt, ist eine mindestens 0,35 m, bei Nutzgärten eine min. 0,60m mächtige Deckschicht aus unbelastetem Bodenaustausch nachzuweisen oder eine potentielle Gefahr- dung ist durch geeignete Maßnahmen zur Nutzungseinschränkung zu verhindern. Dieser Nachweis kann durch eine Oberbodenuntersuchung oder durch aussagekräftigen Herkunftsnachweis von Einbaumaterial (z.B. Humusierung) mit guter Nachweise Dokumentation erfolgen.
- 19.3 Verwertungs- und Entsorgungsmaßnahmen von Bodenaushub und Baustoffen sind unter Beachtung der BImSchV, TR LAGA, der einschlägigen Richtlinien für Arbeiten in kontaminierten Bereichen sowie der BayBO, BauGB und BayBodSchG in Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde durchzuführen.
Die Einhaltung der Handlungsempfehlungen für Altlastverdachtsflächen muss in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden erfolgen.
Hinweis: Für die Bauparzellen WA 1 - 4, welche die Anforderungen der Genehmigungsfreistellung erfüllen, bleibt Art 55 Abs. 2 BayBO unberührt.

III. Hinweise, Kennzeichnung und nachrichtliche Übernahmen

- 18.0 Ergänzende Erläuterungen zu Planzeichen**
- 18.1** Bestehende Flugruten
- 18.2** Bestehende Flurnummern
- 18.3** Bestehende Bebauung
- 18.4** Maßangaben in Meter
- 18.5** bestehende Baum (Kronelage und -durchmesser schematisch) außerhalb des Geltungsbereiches
- 18.6** abzubrechendes Bestandsgebäude
- 18.7** Schnittlinie, hier 1 - 1
- 19.0 Handlungsempfehlungen zum Rückbau und zu Altlasten</**