

Die Stadt Landsberg am Lech erlässt aufgrund

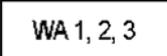
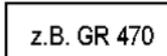
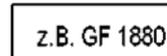
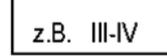
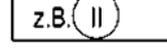
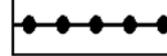
- der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.10.2004 (BGBl. I S. 2414)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert am 28.03.2000 (GVBl. S. 136)
- des Art. 91 der Bayer. Bauordnung i.d.F. der Bekanntmachung vom 04.08.1997 (GVBl. S. 434, ber. 1998 S. 270), zuletzt geändert am 07.08.2003 (GBBl. S. 497)
- 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

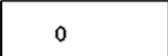
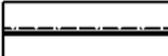
Obere Wiesen 4. Änderung

für die Grundstücke im nebenstehenden Geltungsbereich der Gemarkung Erpfting bzw. Landsberg als Satzung.

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

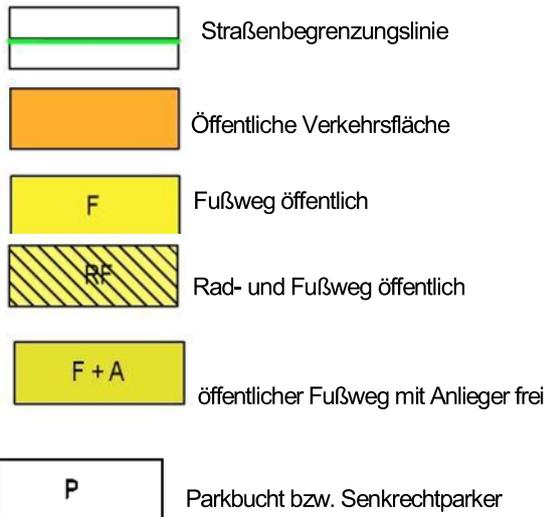
- | | |
|---|---|
|  | allgemeines Wohngebiet, durchnummeriert unzulässig sind Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO |
|  | max. zulässige Grundfläche in qm innerhalb eines Baugebietsabschnittes Die festgesetzten Grundflächen dürfen - auch über die in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO genannten Grenzen hinaus - um die Flächen der in § 19 Abs. 4 Nm. 1 - 3 BauNVO genannten Anlagen überschritten werden. |
|  | max. zulässige Geschossfläche in qm innerhalb einer überbaubaren Fläche |
|  | Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß, z.B. mind. 3 und max. 4 Vollgeschosse |
|  | Zahl der Vollgeschosse zwingend, z.B. 2 Vollgeschosse |
|  | Abgrenzung des Maß der Nutzung |

2. Bauweise, überbaubare

- | | |
|---|--|
|  | Grundstücksfläche offene |
| | Bauweise |
|  | nur Doppelhäuser zulässig |
|  | Baugrenze |
| | Nicht genehmigungspflichtige bauliche Anlagen dürfen auch nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden. Davon ausgenommen sind folgende Einrichtungen:
a) Terrassen |

- b) Einfriedungen
- c) Müllhäuschen
- d) Gartengerätehäuschen bis zu einer Grundfläche von max. 8 m² und einer Wandhöhe von max. 2,4 m; zur Straßenbegrenzungslinie ist ein Mindestabstand von 3 m einzuhalten.
- e) Wintergärten als Anbau an das Wohnhaus mit max. 1 Vollgeschoss, Wandhöhe max. 3 m, Breite bzw. Tiefe 3 m, Grundfläche max. 15 m²; bei Reihenhäusern ohne Abstandsfläche zulässig - bei Doppelhäusern und in der offenen Bauweise mit 3 m Abstandsflächen-tiefe zulässig;

3. Verkehrsflächen



----- Privatweg

4. Garagen und Nebenanlagen

- 4.1. 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 Ablöse in der jeweils gültigen Fassung.

TG Umgrenzung der Flächen für Tiefgaragen (TG)
 Diese baulichen Anlagen dürfen nur innerhalb der im Plan gekennzeichneten Flächen errichtet werden.
 Die Oberkante der Tiefgaragendecke muss mind. 60 cm unterhalb der Geländeoberfläche liegen.

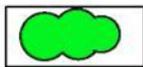
NG Umgrenzung der Flächen für Nebengebäude
 Nebengebäude sind nur in dem gekennzeichneten Bereich zulässig. Sie sind mit Pultdächern mit 11 Grad Dachneigung (Altgrad) mit Blechdach oder extensiver Dachbegrünung auszuführen. Der First muss dabei parallel zur Hauptgebäude verlaufen. Die Wandhöhe darf 3,00 m im Mittel nicht überschreiten.



Zu- und Abfahrten nur an den gekennzeichneten Bereichen zulässig

5.1 Baum- und Strauchbestand

Die vorhandenen Bäume sind entsprechend den Festsetzungen durch Planzeichen zu erhalten, zu pflegen und während der Baumaßnahmen zu schützen ("Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftsgestaltung (RAS - LG 4) Abschnitt 4: Schutz von Bäumen + Sträuchern im Bereich von Baustellen, Ausgabe 86" sowie "Merkblatt über Baumstandorte + unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen" der Forschungsgesellschaft für das Straßenwesen.)



Wertvoller Strauchbestand, zu erhalten, Pflege erforderlich



Bäume vorhanden, zwingend zu erhalten, guter Zustand (nat. Größe)

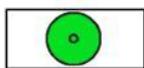


Bäume vorhanden mit Schäden zu erhalten, Pflege dringend erforderlich



zu fällende Bäume

5.2 Neu zu pflanzende Bäume und Sträucher



Bäume Wuchsklasse 1 mit Artenangabe, Arten zwingend vorgeschrieben Größe:
mind. 3 x verpflanzt m.B. STU mind. 18 - 25

Ae	Aesculus x carnea briotii	rotblühende-Kastanie
Ac	Acer campestre	Feldahorn
Ap	Acer platanoides	Spitzahorn
App	Acer pseudoplatanus	Bergahorn
B	Betula pendula	Sandbirke
C	Carpinus betulus	Hainbuche
Co	Corylus colurna	Baumhasel

Folgende Festsetzungen werden als Pflanzpflicht für nicht überbaute private Grundstücksflächen getroffen:
Neben den durch Planzeichen festgesetzten Bäumen in den Vorgärten ist je 200 m² Grundstücksfläche 1 Baum der Wuchsklasse 2 entsprechend der Artenliste Pkt. 3.2 zu pflanzen. Alternativ können Obstbäume (Hochstämme) gepflanzt werden. Vorhandener, zu erhaltender Baumbestand wird auf die Neupflanzungen angerechnet.

Bei Neupflanzung von Sträuchern ist folgendes zu beachten:
Pflanzqualität 2 x verpflanzt. Pflanzabstand 100 x 150 cm.

Folgende Arten sind zulässig:

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Rosa canina	Hunds-Rose
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Für Heckenpflanzungen sind folgende Arten zu verwenden:

Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Crataegus monogyna	Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster

Koniferenhecken sind nicht zulässig mit Ausnahme von
Taxus baccata Eibe

5.3 Spieleinrichtungen



Kinderspielfeld öffentlich



Öffentliche Grünfläche / Straßenbegleitgrün

6. Gestalterische Festsetzungen, Materialien

WH 6,0

Wandhöhe in m als Höchstgrenze

Als Wandhöhe gilt das senkrecht ermittelte Maß von Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses bis zum (fiktiven) Schnittpunkt der Außenkante der Wand mit der Dachhaut. Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens (Fertigmaß) darf max. 30 cm über dem äußeren Fahrbahnrand der öffentlichen Verkehrsfläche liegen (dem Eingang zugeordnet).

Ausnahmen sind bei abfallendem Gelände allgemein zulässig. Die Höhenlage der baulichen Anlage ist in diesen Fällen von der Unteren Bauaufsichtsbehörde festzulegen.

SD/PD

Vorgeschriebene Dachform des Hauptdaches
(Satteldach/Pultdach) Dachüberstand an der Traufe max.
60 cm, am Giebel 40 cm

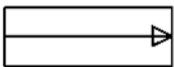
Dacheinschnitte (negative Dachgauben) und Dachgauben an Dächern mit weniger als 30° Neigung sind

unzulässig. Ansonsten dürfen Dachgauben zusammen gerechnet ein Drittel der Dachlänge nicht überschreiten. Die Gaube darf einzeln nicht breiter als 1,50 m breit ausgeführt werden. Gauben sind mit einem Satteldach zu erstellen. Vom Ortgang ist ein Abstand von mind. 1,50 m einzuhalten.

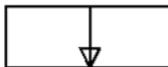
z.B. 35-40°

Vorgeschriebene Dachneigung

Dacheindeckung bei Satteldächern mit naturroten Dachziegeln oder gleichfarbigen Dachplatten zulässig.



Dacheindeckungen bei Pultdächern mit Titanzink oder gleichfarbigem Trapezblech.



vorgeschriebene Firstrichtung

Steigungsrichtung beim Pultdach

- 6.1. Materialien für Fassaden nur glatter Putz in hellen pastellfarbenen Farbtönen oder Holzschalung.
- 6.2. Balkonstützen nur in Stahlkonstruktion.
- 6.3. Garagen- und Stellplatzeinfahrten sowie Stellplätze als befestigte Vegetationsflächen (Schotterrasen, Pflasterrasen mit mind. 3 cm Rasenfuge, Rasengittersteine, Wasser durchlässiges Verbundpflaster - Ökopflaster).



7. Altlasten

Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehene Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.

- 7.1 Aushub- und Bodenaustauschmaßnahmen sind einer fachlich qualifizierten Überwachung durch einen Sachverständigen zu unterziehen. Hinweise hierzu sind dem bei der Stadt Landsberg am Lech vorliegenden Gutachten der Büros "IFUWA, Ingolstadt" und "Blasy + Mader GmbH, Eching" zu entnehmen.
Auffällige Aushubmaterialien sind zu separieren, in gesicherten Haufwerken zu lagern und gemäß den "Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen" der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA M 20) in der jeweils gültigen Fassung zu untersuchen.
Bodenmaterial ist in der Regel anhand der ungebrochenen Feinfraktion kleiner 2 mm zu untersuchen. Soweit das Aushubmaterial im Bereich von Grubenverfüllungen entsorgt werden soll, sind bei der Untersuchung und Bewertung die Bestimmungen der BayLF/Eckpunkte zur Verfüllung von Gruben, Brüchen und Tagebauen, jeweils neuester Stand, zu beachten. Die festgestellten Bodenverunreinigungen (insbesondere bei den Verdachtsflächen Nr. 5, 6, 8 und 16 gemäß Gutachten des Büros IFUWA) sind im Vorfeld der Umnutzung in Abstimmung mit den zuständigen Behörden abzugrenzen, zu sanieren und zu sichern.

Verwertungs- und Entsorgungswege von Materialien mit Belastungen oberhalb der Zuordnungswerte Z 1.1 gemäß LAGA-Merkblatt (s.o.) sind mit dem Landratsamt Landsberg am Lech abzustimmen.

Die Verwertung von Bodenaushub oder von Bauschutt ist vor Ort nur bei Einhaltung des Zuordnungswertes Z 1.1 bzw. bis zur Einbauklasse Z 1.1 gemäß LAGA-Merkblatt zulässig. Verwertungsmaßnahmen sind nach den Vorgaben unter Nr. II 1.2.4 sowie 4.4 des o.g. LAGA-Merkblattes zu dokumentieren.

- 7.2 Der Rückbau baulicher Anlagen ist im Rahmen eines mit den zuständigen Fachbehörden abgestimmten, fachlich qualifizierten Rückbaukonzeptes, das potentielle Bausubstanzverunreinigungen erfasst, durchzuführen.
- 7.3 Im Zuge der Rückbau- und Aushubüberwachung sind in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden Beweissicherungsuntersuchungen durchzuführen. Die jeweiligen Sachverständigen, sowie der Beginn von Baumaßnahmen sind dem Landratsamt Landsberg a. Lech mindestens eine Woche vorher zu benennen.
- 7.4 Bei Flächen, bei denen eine bzgl. des Wirkungspfadades Boden - Mensch, sensible Nutzung z.B. durch Spiel-, Freizeit- und Gartennutzung nicht ausgeschlossen werden kann, oder bei denen sich eine entsprechende sensible Nutzung im Laufe der Zeit einstellt, ist bei Spiel- und Freizeinutzung eine mind. 0,35 m, bei Nutgartennutzung eine 0,60 m mächtige Deckschicht aus unbelastetem Bodenmaterial nachzuweisen. Eine potentiell Gefährdung ist durch geeignete Maßnahmen zur Nutzungseinschränkung zu verhindern. Dieser Nachweis kann durch eine Oberbodenuntersuchung der in der Bodenschutzverordnung (BBodSchV) einschlägigen Untersuchungsbereiche mit Nachweis der Einhaltung der Prüf-/Vorsorgewerte der BBodSchV oder durch einen hinsichtlich Bodenbelastungen aussagekräftigen Herkunftsnachweis vom Einbaumaterial erfolgen.
- 7.5 Die im Gutachten der Blasy-Mader GmbH, Eching, vom 25.04.2001 beschriebenen Zusatzuntersuchungen und Maßnahmen sind im Zuge der Umnutzung durchzuführen. Bei Nutzung der vorhandenen Bausubstanz für Wohnzwecke sind stichprobenhafte Raumluftmessungen auf PCB vorzunehmen. Hinsichtlich der Bewertung ermittelter Messwerte ist die PCB-Richtlinie für öffentliche Gebäude als Grundlage heranzuziehen.
- 7.6 Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III B des Wasserschutzgebietes für die Wasserversorgungsanlagen "Weststadt- Brunnen" und "Hartmahd". Die in der Schutzgebietsverordnung vom 28. September 1995 unter §3 formulierten Handlungsverbote bzw. -beschränkungen insbesondere für den Umgang mit Stoffen, für die Abwasserbeseitigung und für den Verkehrswegebau sind zu beachten.
- 7.7 Das Einleiten von Niederschlagswasser in den Untergrund ist nur zulässig, wenn die Sickerstrecken nicht innerhalb von Auffüllungen angeordnet werden. Die Versickerung des gesammelten Niederschlagswassers bedarf nach §1 der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung der wasserrechtlichen Erlaubnis.

8. Einfriedungen

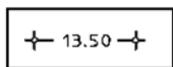
- 8.1 Für die Einfriedungen der Grundstücke ist, sofern nachfolgend nichts anderes bestimmt ist, die Satzung der Stadt Landsberg vom 3.8.1992 zu beachten.
- 8.2 Sichtschutz zwischen Terrassen max. 2,0 m hoch und 3,5 m tief

9. Sonstige Festsetzungen



Sichtdreiecke

Wegen der freien Sicht im Bereich der Sichtdreiecke Bepflanzungen nicht höher als 80 cm. Ausnahme sind einzelstehende hochstämmige Bäume mit einem Astansatz nicht unter 3 m Höhe.



Vermaßung in m - z. B. 13,5 m

Art der baulichen Nutzung mit Nummerierung Baugebiet	Anzahl der Vollgeschosse
max. zulässige Grundfläche	max. zulässige Geschosfläche
Beuweise	Dachform und -neigung
	Wandhöhe

Angabenschema



In den gekennzeichneten Bereichen "ABS" wird die Abstandsflächentiefe auf jeweils 3,0 m reduziert.

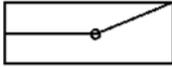


Grenze des räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung

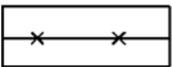
B. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN



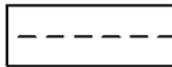
geplante Gebäude



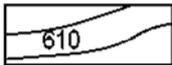
bestehende Grundstücksgrenzen



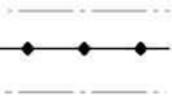
aufzuhebende Grundstücksgrenzen



vorgeschlagene Grundstücksteilung



Höhenlinie mit Angabe der Höhe über NN



bestehende 110-kV-Freileitung mit Schutzzone

C. Verfahrenshinweise

1. Der Stadtrat Landsberg am Lech hat in der Sitzung vom 14.11.2005 die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am ortsüblich bekanntgemacht.
2. Die Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wurde durchgeführt.
3. Der Entwurf der Bebauungsplan-Änderung wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom bis öffentlich ausgelegt. Im gleichen Zeitraum wurden auch die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingeholt.
4. Die Stadt Landsberg am Lech hat mit Beschluss des Stadtrats vom die Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Landsberg am Lech, den

Lehmann Oberbürgermeister