

Die Stadt Landsberg am Lech erlasst folgende

des § 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)

des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (BGBl. I S. 796), zuletzt geändert am 26.07.2006 (GVBl. I S. 405)

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 10.03.2006 (GVBl. S. 120)

der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 150), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhaltes (PlanZ 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58/1991)

diesem vom Stadtbauamt Landsberg am Lech geänderten Bebauungsplan

Oberer Wiesen, 5. Änderung

für die Grundstücke der Gemarkung Landsberg im untenstehenden Geltungsbereich als Satzung
Die vorliegende 5. Änderung des Bebauungsplans Oberer Wiesen ersetzt die 1. Änderung des Bebauungsplans Oberer Wiesen. Mit Inkrafttreten der vorliegenden Änderung ist die 1. Änderung deshalb außer Kraft gesetzt.

A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN UND TEXT

0. Geltungsbereich

☐ Grenze des räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

WA 1,2,3 allgemeines Wohngebiet, durchmischert
Unzulässig sind Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO

z.B. GR 400 max. zulässige Grundfläche in m² innerhalb eines Baumraumes
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 Nr. 1 - 3 BauNVO genannten Anlagen überschritten werden. Ausgenommen davon sind jedoch die Flächen von Garagen, die im Wohngebäude integriert sind.

z.B. GF 1000 max. zulässige Geschosshöhe in m innerhalb eines Baumraumes
Das oberste Vollgeschosse darf im WA 1 - 6 höchstens 80 v. H. der Grundfläche belegen.

z.B. III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. 3 Vollgeschosse

z.B. III Zahl der Vollgeschosse zwingend, z.B. 3 Vollgeschosse

z.B. III Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß, z.B. mind. 2 und höchstens 3 Vollgeschosse

Abgrenzung des Maß der Nutzung (Vollgeschosse, Dachform, Dachneigung, Wandhöhe, Firsthöhe)
Die max. Grund- und Geschosshöhe bezieht sich jeweils auf überbaubare Grundstücksfläche eines zusammenhängenden Baumraums und ist durch die Abgrenzungslinie nicht betroffen.

z.B. Wo 20 max. zulässige Zahl der Wohnungen in den Wohngebäuden innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche

2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

o offene Bauweise - abweichend davon sind Gebäudelänge über 50 m zulässig

9 geschlossene Bauweise
Die max. Gebäudelänge darf 25 m nicht überschreiten. Erdgeschossige Zwischenbauten werden dabei bei der Gebäudelänge nicht angerechnet.

Baugrenze

Wintergärten
Wintergärten sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen und im Bereich von Dachterrassen als Anbau an das Hauptgebäude zulässig. Sie dürfen eine Grundfläche von 20 qm je Wohneinheit nicht überschreiten. Die Tiefe (Breite) darf nicht mehr als 3,0 m betragen. Sie sind mit der gleichen Dachneigung wie das Hauptgebäude auszuführen. Aneinander gebaute Wintergärten auf Dachterrassen sind mit gleichem Material (Holz, Kunststoff bzw. Metall) auszuführen. Als Wintergärten werden nur Dachterrassen anerkannt, deren Umfassungswand zu mind. 80 % verglast sind. Zur Straßenbegrenzungslinie ist ein Mindestabstand von 3,0 m einzuhalten. Die Grundfläche der Wintergärten wird auf die max. zulässige Grundfläche bzw. Geschosshöhe nicht angerechnet.

3. Verkehrsflächen und Flächen für Versorgungsanlagen

☐ Straßenbegrenzungslinie

☐ Öffentliche Verkehrsfläche

F/F+R Fußweg / Fuß- und Radweg

P Parkbuch bzw. Senkrechtparker

☉ Elektrizität: Trafostation neu

☉ Elektrizität: Trafostation Abbuch

☉ 20-kV-Kabel neu

☉ Oberflurhydrant neu

☐ Privatweg

4. Garagen, Stellplätze, 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 Ablose in der jeweils gültigen Fassung.

Diese baulichen Anlagen dürfen nur innerhalb der im Plan gekennzeichneten Flächen errichtet werden. Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Oberkante der Tiefgaragendecke muss im Bereich von Freiflächen mind. 60 cm unterhalb der Geländeerfläche liegen.

Zu- und Abfahrten nur an den gekennzeichneten Bereichen zulässig

Umgrenzung der Flächen für Nebengebäude
Nebengebäude sind nur innerhalb der mit NG gekennzeichneten Flächen und der mit I FD abgegrenzten Bereiche zulässig.

Innerhalb der mit NG gekennzeichneten Flächen sind Nebengebäude mit 7 geneigten Putzflächen, Blechdach oder extensiver Dachbegrünung anzuführen. Der First muss dabei zum Hauptgebäude gerichtet sein. Die Wandhöhe im Bereich der Traufe darf 2,50 m nicht überschreiten. Die Nebengebäude sind in Material und Farbe einheitlich zu gestalten.

5.1. Baum- und Strauchbestand

Die vorhandenen Bäume sind entsprechend den Festsetzungen durch Planzeichen zu erhalten zu pflegen und während der Baumaßnahmen zu schützen. Richtlinien für die Anlage von Straßen, bei Landschaftsgestaltung (RAS, L2 4) Abschnitt 4. Schutz von Bäumen + Sträuchern im Bereich von Bauarbeiten, Ausgabe 88 sowie Merkblatt über Baumstandorte + unterschiedliche Ver- und Entsorgungsweg der Forschungsgesellschaft für das Straßenwesen.)

Für jeden Baum über 60 cm Stammumfang der wegen Baumaßnahmen entfernt werden muß, ist auf dem Grundstück ein Ersatzbaum in der vorgeschriebenen Größe (Punk 2.1 + 2.2) sowie gemäß Artenliste zu pflanzen.

☉ 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 fallende Bäume

5.2. Neu zu pflanzende Bäume und Sträucher

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

Ae	Aesculus x carnea brodi	rotblühende Kastanie
Ac	Acer campestre	Feldahorn
Ag	Acer palmatum	Spatanorn
App	Acer pseudoplatanus	Bergahorn
B	Betula pendula	Samborn
C	Carpinus betulus	Hornbuche
Cc	Cornus columa	Baumweissel
F	Fagus sylvatica	Röbuche
J	Juglans regia	Walnuß
Pa	Prunus avium	Vogelkirsche
Qc	Quercus petraea	Traubeneiche
Qr	Quercus robur	Stieleiche
R	Rubus fruticosus	Röhre
T	Tilia cordata "Greenpire"	Weidenröschen
Tp	Tilia pallida	Linde

sonstige zulässige Arten:
Aesculus hippocastanum Rofkastanie
Fraxinus excelsior Esche
Pinus sylvestris Waldkiefer

Bäume Wuchsklasse 2 mit Artenangabe, Arten zwingend vorgeschrieben
Größe: mind. 3 x verpflanzt m.B. STU mind 12 - 14 bis 18

Cz	Crataegus "Carrierei"	Apfelrose
Ca	Pyrus calleryana "Chanticleer"	Zim. Wildbirne
Pa	Sorbus aria	Mehlschne
Se	Sorbus aucuparia "Eduis"	Mährische Eberesche
So	Sorbus intermedia	Schwedische Mehlschne
	Sorbus aucuparia	Eberesche

sonstige zulässige Arten:
Crataegus x prunifolia Pfleumen-Dorn
Prunus sargentii Scharlach- Kirsche

Folgende Festsetzungen werden als Pflicht 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 Pk. 3.2 zu pflanzen. Alternativ können Obstbäume (Hochstamm) gepflanzt werden. Vorhandener, zu erhaltender Baumbestand wird auf die Neupflanzungen angerechnet.

5.3. Strauchpflanzungen

☉ Planquadrat 2 x verpflanzt, Pflanzabstand 100 x 150 cm.
☉ Bei Neupflanzung von Strüchern ist folgendes zu beachten: Planquadrat 2 x verpflanzt, Pflanzabstand 100 x 150 cm.

Folgende Arten sind zulässig:
Cornus mas Roter Hartweigel
Corylus avellana Haselnuß
Crataegus monogyna Weißdorn
Euonymus europaeus Pfaffenblücher
Ligularia vulgaris Heckenröhrlin
Rosa canina Hund-Rose
Viburnum lantana Wolliger Schneeball

Für Heckenpflanzungen sind folgende Arten zu verwenden:
Carpinus betulus Hornbuche
Cornus mas Rote Kornelkirsche
Crataegus monogyna Weißdorn
Ligularia vulgaris Ligularie
Koniferenhecken sind nicht zulässig mit Ausnahme von Taxus baccata Eibe

5.3. Spieleinrichtungen

☐ Kinderspielfeld privat

5.4. Sonstiges

☐ Öffentliche Grünfläche / Straßenbegleitgrün

☐ öffentlicher Kinderspielfeld

Im gesamten Bereich der zentralen öffentlichen Grünfläche ist Ballspiel zulässig

6. Gestalterische Festsetzungen, Materialien

☐ P/DFD Vorgeschriebene Dachformen Putzdach (PD), Flachdach (FD)
Dachüberstände dürfen max. betragen:
- bei Wohngebäuden mit Putzdach an der Traufefirst 100 cm und am Giebel 60 cm
- im Bereich von Dachterrassen 150 cm
- bei Garagen und Nebengebäuden 50 cm an der Traufe und 30 cm am Giebel
Dachgauben und -einschnitte sind unzulässig.

5 - 8° Dachneigung für Putz- und Zeltdach als Mindest- und Höchstmaß

Dachdeckung bei Putz- und Zeltdach mit Titanblech oder gleichfarbigem Trapezblech
Flachdächer mit extensiver Dachbegrünung bzw. Gehwegbeläge in Bereichen, die als Dachterrace benutzt werden.
Steigungsrichtung beim Putzdach

6.1. Materialien für Fassaden nur glatter Putz in hellen pastellfarbenen Farbönen oder Holzschalung.

6.2. Balkenstützen nur in Stahlkonstruktion.

6.3. Garagen- und Stellplatzzufahrten sowie Stellplätze als befestigte Vegetationsflächen (Schiffelrasen, Pflasterstein mit mind. 3 cm Rasteriefe, Rasengittersteine, Wasser durchlässiges Verbundpflaster - Okopflaster).

6.4. Die Tiefe bzw. Breite der Wohngebäude darf max. 14 m betragen.

6.5. Firsthöhe in m als Höchstmaß
Als Firsthöhe gilt das senkrecht ermittelte Maß von Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses bis zum obersten Firstspitze des Firstziegels bzw. Oberkante des Flachdachaufbaus. Die max. Firsthöhen werden für Gebäude mit Putz- und Zeltedcher in Abhängigkeit zur Anzahl der Geschosse wie folgt festgesetzt:

II Vollgeschosse	max. 7,0 m
III Vollgeschosse	max. 10,0 m
IV Vollgeschosse	max. 13,0 m

Bei Gebäuden mit Flachdächern reduzieren sich die Maßangaben um jeweils 1,0 m.

7. Einfriedungen

7.1. Als Einfriedungen an der öffentlichen Verkehrsfläche sind nur Holz- und Metallbauwerke zulässig. Unter Metallbauwerke sind keine Maschendrahtbauwerke zu verstehen. Diese sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen unzulässig.
Nicht zugelassen sind Einfriedungen aus waagrecht angebrachten Brettern, geschlossene Bretterwände oder Pflaster- bzw. Stabwerkwerke.
7.2. Die Einfriedungshöhe darf max. 1,10 m betragen.
7.3. Betretensicher sind nur dort zulässig, wo sich die Einfriedung unmittelbar an einen befestigten Gehweg oder die Straße anschließt. Die Höhe des Sockels darf nicht mehr als 10 cm betragen, gemessen von Oberkante Gehweg bzw. Fahrbahnrand bis Oberkante Sockel.
7.4. Für Einfriedungen dürfen keine freien Farben verwendet werden; auch ein mehrfarbiger Anstrich ist unzulässig.
7.5.

9. Sonstige Festsetzungen

☐ Mit Gehrecht (G) oder Lötungrecht (L) zu belastende Flächen.

☐ Sichtdiele
Wegen der freien Sicht im Bereich der Sichtdiele Bepflanzungen nicht höher als 80 cm. Ausnahme sind erdbeerleuchtende Hochstammblüme in einem Abstand nicht unter 3 m Höhe.

☐ Vermauerung in m ± z. B. 14,5 m

Angabenschema

☐ 9.1 Die Abstandsflächen vor Außenwänden von Gebäuden sind grundsätzlich nach Art. 6 BayBO zu bemessen. Folgende Abwerrungen werden nach Art. 91 Abs. 1 Nr. 5 BayBO zugelassen:
☐ In den gekennzeichneten Bereichen "Abs" darf die Abstandsflächenbreite um jeweils 3,0 m reduziert werden.
☐ Zwischen den Wohngebäuden innerhalb einer überbaubaren Grundstücksfläche (Baumaum) wird die Abstandsflächenbreite auf ein Mindestmaß von 6,0 m verkleinert.
☐ Für Werbeanlagen ist die "Satzung über die Außenwerbung der Stadt Landsberg am Lech" in der jeweiligen Fassung hinsichtlich der Bestimmungen für Wohngebiete anzuwenden.

10. Altlasten

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

10.1. 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 "Blay + Mader GmbH, Eching" zu entnehmen.
Aufällige Aushubmaterialien sind zu separieren, in gesicherten Haufwerken zu lagern und gemäß den "Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen" der Länderabfallwirtschaftsverbände (LAGA M 20) in der jeweils gültigen Fassung zu untersuchen.
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 20 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 20 bzw. bis zur Einbauklasse 2 0 gemäß LAGA-Merkblatt zulässig. Verwertungsmaßnahmen sind nach den Vorgaben unter Nr. II 2.4 sowie 4.4 des o.g. LAGA-Merkblattes zu dokumentieren.
Bodenmaterial ist in der Regel anhand der ungetriebenen Festkörner kleiner 2 mm zu untersuchen. Soweit das Aushubmaterial im Bereich von Grunderfüllungen entsorgt werden soll, sind bei der Untersuchung und Bewertung die Bestimmungen der BayFEGpunkte zur Verfüllung von Gruben, Brüchen und Tagebauen, jeweils neuester Stand, zu beachten.

10.2. Der Rückbau baulicher Anlagen ist im Rahmen eines mit den zuständigen Fachbehörden abgestimmten, fachlich qualifizierten Rückbaukonzeptes, das potentielle Bausubstanzverunreinigungen erfasst, durchzuführen.

10.3. Im Zuge der Rückbau- und Aushubüberwachung sind in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden Beweissicherungsmaßnahmen durchzuführen. Die jeweiligen Sicherungsmaßnahmen, sowie der Beginn von Baumaßnahmen sind dem Landratsamt Landsberg a. Lech mindestens eine Woche vorher zu benennen.

10.4. Bei Flächen, bei denen eine bzgl. des Wirkungsfeldes 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 Freizeitnutzung eine mind. 0,35 m bei Nutzungseinstellung eine 0,60 m mächtige Deckschicht aus belasteten Bodenaustauschmaterial nachzuweisen. Eine potentielle Gefährdung ist durch geeignete Maßnahmen zur Nutzungseinschränkung zu verhindern. Dieser Nachweis kann durch eine Oberbodenuntersuchung der in der Bodenschutzwartung (BBöSchV) einschlägigen Untersuchungsbereiche mit Nachweis der Einhaltung der Prüfwertgrenze der BioträgschV oder durch einen hinsichtlich Bodenbelastungen aussagekräftigen Herkunftsnachweis vom Einbaumaterial erfolgen.

10.5. Die im Gutachten der Blay-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 schichtprobenartige Raumluftmessungen auf PCB vorzunehmen. Hinsichtlich der Bewertung ermittelter Messwerte ist die PCB-Richtlinie für öffentliche Gebäude als Grundlage heranzuziehen.

10.6. Das Pflanzfeld liegt in der Schutzzone II B des Wasserschutzgebietes für die Wasserversorgungsanlagen "Weißbach-Brünnchen" und "Hartweidel". Die in der Schutzgebietsverordnung vom 29. September 1995 unter § 3 formulierten Handlungsverbote bzw. -beschränkungen insbesondere für den Umgang mit Stoffen, für die Abwasserbeseitigung und für den Verkehrswegebau sind zu beachten.

10.7. 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 Niederschlagswasserfreisetzungsvorschrift der wasserrechtlichen Erlaubnis.

B. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

	vordere Gebäude
	abzubrechende Gebäude
	vorgeschlagene Gebäude mit unterschiedlicher Anzahl der Geschosse
	bestehende Grundstücksgrenzen
	aufzubrechende Grundstücksgrenzen
	vorgeschlagene Grundstücksteilung
	Bushaltestelle mit Wartehäuschen
	Höhehinweis mit Angabe der Höhe über NN
	Elektrizität: Trafostation Bestand
	20-kV Kabeltrasse Bestand
	Oberflurhydrant Bestand

C. Verfahrenshinweise

- Der Stadtrat Landsberg am Lech hat in der Sitzung vom 28.02.2007 die Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 25.07.2007 ortsüblich bekannt gemacht.
 - Die Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wurde durchgeführt.
 - Der Entwurf der Bebauungsplanänderung wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 05.11.2007 bis 05.11.2007 öffentlich ausgelegt. Im gleichen Zeitraum wurden auch die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingeholt.
 - Die Stadt Landsberg am Lech hat mit Beschluss des Stadtrates vom 05.12.2007 die Änderung des Bebauungsplans gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
- Landsberg am Lech, den 06.12.2007

Lehmann
Oberbürgermeister

Lehmann
Oberbürgermeister

WA 1-3 GR 1780 g Wo 39	Anzahl Geschosse ab Planung	WA 4.1 GR 960 g Wo 23	Anzahl Geschosse ab Planung	WA 4.2 GF 2400 GF 660 Wo 16	Anzahl Geschosse ab Planung	WA 5 GR 1965 GF 4995 GF 42	Anzahl Geschosse ab Planung
WA 6 GR 2035 g Wo 42	Anzahl Geschosse ab Planung	WA 7 GR 980 o Wo 70	Anzahl Geschosse ab Planung	WA 8 GR 1030 GF 3350 GF 30	Anzahl Geschosse ab Planung	Wo 70	



5. Änderung des Bebauungsplans

Maßstab 1 : 1000

Oberer Wiesen

geändert	Stadtbauamt Landsberg am Lech	Katharinenstraße 1 86899 Landsberg am Lech
geändert	20.09.2007 Gonzenmüller	bearbeitet 29.06.2007 Gonzenmüller
redaktionell geändert	20.11.2007 Gonzenmüller	geprüft
Landsberg am Lech, den 02.07.2007		
Michter Baurätin z.A.		
Plannummer	2165	