

Die Stadt Landsberg am Lech erlässt aufgrund

- der §§ 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 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert am 26.07.2006 (GVBl. 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. 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, 5. Änderung

für die Grundstücke der Gemarkung Landsberg im untenstehenden Geltungsbereich als Satzung.

Die vorliegende 5. Änderung des Bebauungsplans Obere Wiesen ersetzt die 1. Änderung des Bebauungsplans Obere Wiesen. Mit Inkrafttreten der vorliegenden Änderung ist die 1. Änderung deshalb außer Kraft gesetzt.

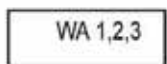
A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN UND TEXT

0. Geltungsbereich



Grenze des räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung

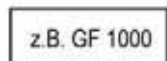
1. Art und Maß der baulichen Nutzung



allgemeines Wohngebiet, durchnummeriert
Unzulässig sind Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO



max. zulässige Grundfläche in m² innerhalb eines Bauraumes
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 Nrn. 1 - 3 BauNVO genannten Anlagen überschritten werden. Ausgenommen davon sind jedoch die Flächen von Garagen, die im Wohngebäude integriert sind.



max. zulässige Geschoßfläche in m² innerhalb eines Bauraumes
Das oberste Vollgeschoss darf im WA 1 - 6 höchstens 80 v. H. der Grundfläche besitzen.



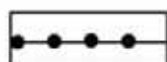
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. 3 Vollgeschosse



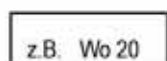
Zahl der Vollgeschosse zwingend, z.B. 3 Vollgeschosse



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

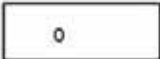




Abgrenzung des Maß der Nutzung (Vollgeschosse, Dachform, Dachneigung, Wandhöhe, Firsthöhe)
Hinweis: Die max. Grund- und Geschoßfläche bezieht sich jeweils auf die überbaubare Grundstücksfläche eines zusammen hängenden Bauraums und ist durch die Abgrenzungslinie nicht betroffen.



max. zulässige Zahl der Wohnungen in den Wohngebäuden innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche







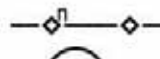


2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

	offene Bauweise - abweichend davon sind Gebäudelänge über 50 m zulässig
	geschlossene Bauweise Die max. Gebäudelänge darf 25 m nicht überschreiten. Erdgeschossige Zwischenbauten werden dabei bei der Gebäudelänge nicht angerechnet.
	Baugrenze

Wintergärten

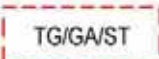

Wintergärten sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen und im Bereich von Dachterrassen als Anbau an das Hauptgebäude zulässig. Sie dürfen eine Grundfläche von 20 qm je Wohneinheit nicht überschreiten. Die Tiefe (Breite) darf nicht mehr als 3,0 m betragen. Sie sind mit der gleichen Dachneigung wie das Hauptgebäude auszuführen. Aneinander gebaute Wintergärten und Wintergärten auf Dachterrassen sind mit gleichem Material (Holz, Kunststoff bzw. Metall) auszuführen. Als Wintergärten werden nur Gebäude anerkannt, deren Umfassungsflächen 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. Geschoßfläche nicht angerechnet.

3. Verkehrsflächen und Flächen für Versorgungsanlagen

	Straßenbegrenzungslinie
	Öffentliche Verkehrsfläche
	Fußweg / Fuß- und Radweg
	Parkbucht bzw. Senkrechtparker
	Elektrizität: Trafostation neu
	Elektrizität: Trafostation Abbruch
	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 Ablöse 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 Geländeoberfläche liegen.
	Zu- und Abfahrten nur an den gekennzeichneten Bereichen zulässig

NG

Umgrenzung der Flächen für Nebengebäude

Nebenanlagen sind nur innerhalb der mit NG gekennzeichneten Flächen und der mit | FD abgegrenzten Bereiche zulässig.

Innerhalb der mit NG gekennzeichneten Flächen sind Nebengebäude mit 7° geneigten Pultdächern, Blechdach oder extensiven Dachbegrünung auszuführen. 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 ("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.)

Für jeden Baum über 60 cm Stammumfang, der wegen Baumaßnahmen entfernt werden muß, ist auf dem Grundstück ein Ersatzbaum in der vorgeschriebenen Größe (Punkt 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

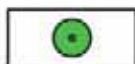


Bäume Wuchsklasse 1 mit Artenangabe, Arten zwingend vorgeschrieben
Größe: mind. 3 x verpflanzt m.B. STU mind. 18 - 25

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
F	Fagus sylvatica	Rotbuche
J	Juglans regia	Walnuß
Pa	Prunus avium	Vogelkirsche
Qp	Quercus petraea	Traubeneiche
Qr	Quercus robur	Stieleiche
R	Robinia pseudacacia	Robinie
T	Tilia cordata	Winterlinde
Tg	Tilia cordata "Greenspire"	Linde
Tp	Tilia pallida	Kaiserlinde

sonstige zulässige Arten:

Aesculus hippocastanum	Roßkastanie
Fraxinus excelsior	Esche
Pinus sylvestris	Waldkiefer



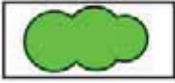
Bäume Wuchsklasse 2 mit Artenangabe, Arten zwingend vorgeschrieben
Größe: mind. 3 x verpflanzt m.B., STU mind 12 - 14 bis 16 - 18:

Cc	Crataegus 'Carrierei'	Apfeldorn
Pc	Pyrus calleryana 'Chanticleer'	chin. Wildbirne
Sa	Sorbus aria	Mehlbeere
Se	Sorbus aucuparia 'Edulis'	Mährische Eberesche
Si	Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
So	Sorbus aucuparia	Eberesche

sonstige zulässige Arten:

Crataegus x prunifolia	Pflaumen-Dorn
Prunus sargentii	Scharlach - Kirsche

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.



Strauchpflanzungen
Pflanzenqualität 2 x verpflanzt. Pflanzabstand 100 x 150 cm.

Bei Neupflanzung von Sträuchern ist folgendes zu beachten:
Pflanzenqualität 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

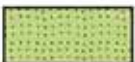
Koniferenhecken sind nicht zulässig mit Ausnahme von
Taxus baccata Eibe

5.3 Spieleinrichtungen



Kinderspielplatz privat

5.4 Sonstiges



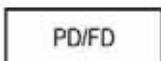
Öffentliche Grünfläche / Straßenbegleitgrün



öffentlicher Kinderspielplatz

Im gesamten Bereich der zentralen öffentlichen Grünfläche ist Ballspiel zulässig.

6. Gestalterische Festsetzungen, Materialien

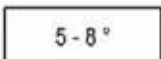


Vorgeschriebene Dachformen Pultdach (PD), Flachdach (FD)

Dachüberstände dürfen max. betragen:

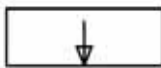
- bei Wohngebäuden mit Pultdachdach an der Traufe/First 100 cm und am Giebel 60 cm
- im Bereich von Dachterrassen 150 cm
- bei Garagen und Nebengebäuden 50 cm an der Traufe und 30 cm am Giebel

Dachgauben und -einschnitte sind unzulässig.



Dachneigung für Pult- und Zeltdach als Mindest- und Höchstmaß

Dacheindeckung bei Pult- und Zeltdach mit Titanzinkblech oder gleichfarbigem Trapezblech
Flachdächer mit extensiver Dachbegrünung bzw. Gehwegbeläge in Bereichen, die als Dachterrasse benutzt werden.



Steigungsrichtung beim Pultdach

- 6.1. Materialien für Fassaden nur glatter Putz in hellen pastellfarbenen Farbtönen oder Holzschalung.
- 6.2. Balkenstützen nur in Stahlkonstruktion.
- 6.3. Garagen- und Stellplatzeinfahrten sowie Stellplätze als befestigte Vegetationsflächen (Schotterrassen, Pflasterrassen mit mind. 3 cm Rasenfuge, Rasengittersteine, Wasser durchlässiges Verbundpflaster - Ökopflaster).
- 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 Firstpunkt des Firstziegels bzw. Oberkante des Flachdachaufbaus. Die max. Firsthöhen werden für Gebäude mit Pult- und Zeltdächer in Abhängigkeit zur Anzahl der Geschosse wie folgt festgesetzt:

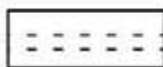
II Vollgeschosse	max. 7,0 m
III Vollgeschosse	max. 10,0 m
IV Vollgeschosse	max. 13,0 m

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 Metallzäune zulässig. Unter Metallzäune sind keine Maschendrahtzäune zu verstehen. Diese sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen unzulässig.
- 7.2 Nicht zugelassen sind Einfriedungen aus waagrecht angebrachten Brettern, geschlossene Bretterwände oder Palisanden- bzw. Staketenwände.
- 7.3 Die Einfriedungshöhe darf max. 1,10 m betragen.
- 7.4 Betonsockel 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.
- 7.5 Für Einfriedungen dürfen keine grellen Farben verwendet werden; auch ein mehrfarbiger Anstrich ist unzulässig.

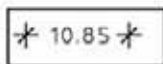
9. Sonstige Festsetzungen



Mit Gehrecht (G) oder Leitungsrecht (L) zu belastende Flächen.



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.

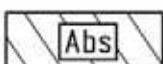


Vermaßung in m - z. B. 14,5 m

Art der baulichen Nutzung mit Numerierung Baugelände	Anzahl der Vollgeschosse
max. zulässige Grundfläche	max. zulässige Geschosfläche
Bauweise	Anzahl der Wohnungen

Angabenschema

- 9.1 Die Abstandsfächen vor Außenwänden von Gebäuden sind grundsätzlich nach Art. 6 BayBO zu bemessen. Folgende Abweichungen werden nach Art. 91 Abs. 1 Nr. 5 BayBO zugelassen:

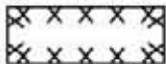


In den gekennzeichneten Bereichen "Abs" darf die Abstandsfächentiefe um jeweils 3,0 m reduziert werden.

Zwischen den Wohngebäuden innerhalb einer überbaubaren Grundstücksfläche (Bauraum) wird die Abstandsfächentiefe auf ein Mindestmaß von 6,0 m verkürzt.

9.2 Werbeanlagen: Für Werbeanlagen ist die "Satzung über die Außenwerbung der Stadt Landsberg am Lech" in der jeweiligen Fassung hinsichtlich der Bestimmungen für Wohngebiete anzuwenden.





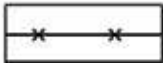


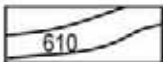



10. Altlasten



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 "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.
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 Z0 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 Z0 bzw. bis zur Einbauklasse Z 0 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.
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.
- 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 Beweissicherungsuntersuchungen durchzuführen. Die jeweiligen Sachverständigen, 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 Wirkungspfadef 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 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.
- 10.5 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.
- 10.6 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.
- 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 Niederschlagswasserfreistellungsverordnung der wasserrechtlichen Erlaubnis.

B. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

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

C. Verfahrenshinweise

1. Der Stadtrat Landsberg am Lech hat in der Sitzung vom 28.02.2007 die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 25.07.2007 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 Bebauungsplanänderung wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 05.10.2007 bis 05.11.2007 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 Stadtrates vom 05.12.2007 die Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Landsberg am Lech, den 06.12.2007

Lehmann
Oberbürgermeister

5. Die Bebauungsplanänderung wird gemäß § 10 Abs. 3 BauGB, § 1 Abs. 2 Nr. 3 BekV und § 39 der Geschäftsordnung des Stadtrates im Landsberger Tagblatt der Ausgabe vom 07.12.2007 mit Hinweis auf § 44 Abs. 3 und § 215 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.
Die Bebauungsplanänderung mit Begründung wird zu jedermanns Einsicht in der Stadtverwaltung Landsberg am Lech bereitgehalten.

Landsberg am Lech, den 06.12.2007

Lehmann
Oberbürgermeister