

Die Stadt Landsberg am Lech erlässt aufgrund

- der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.08.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Erweiterung 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 22.08.1996 (GVBl. S. 756), zuletzt geändert am 20.07.2006 (GVBl. S. 405)
- des Art. 81 der Bayer. Bauordnung i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 598)
- 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 Baueingetragene und über die Darstellung des Planbestandes (PlanZ 40) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 581/591)

diesem vom Stadtbauamt Landsberg am Lech geleiteten Bebauungsplan

Obere Wiesen, 6. Änderung

für die Grundstücke der Gemarkung Landsberg und Erpfing im untenstehenden Geltungsbereich als Satzung

A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN UND TEXT

0. Geltungsbereich

Grenze des räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

- 1.1 allgemeines Wohngebiet, durchmischert
Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO werden nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans.
- 1.2 max. zulässige Grundfläche in m² innerhalb eines Bauzwecks
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.
- 1.3 max. zulässige Geschöfthöhe in m² innerhalb eines Bauzwecks
- 1.4 Zahl der Vollgeschosse z.B. 2, 2.1 Vollgeschosse
- 1.5 Abgrenzung des Maß der Nutzung
- 1.6 Wandhöhe als Höchstmaß in Meter (m)
Als Wandhöhe gilt das senkrecht ermittelte Maß von Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses bis zum Schnittpunkt der unteren Spannen mit der Außenkante der Gebäudemassingrenze.

2. Baulinie, überbaubare Grundstücksfläche

- 2.1 nur Einzelhäuser mit max. 1 Wohneinheit bei Nutzung als Wohngebäude zulässig
- 2.2 nur Einzelhäuser mit max. 2 Wohneinheiten bei Nutzung als Wohngebäude zulässig
- 2.3 nur Hausgruppen zulässig
- 2.4 Baugrenze
- 2.5 Baulinie

- 2.6 Verlässereife bauliche Anlagen dürfen auch nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden. Davon ausgenommen sind folgende bauliche Anlagen:
a) nicht überdachte Terrassen
b) Einfriedungen
c) Müllbehälter
d) nur im WA 4 und WA 6 Nebengebäude bis zu einer Grundfläche von max. 8 m² unter Einhaltung eines Mindestabstandes von 4 m zu öffentlichen Verkehrsflächen und 1,5 m zu öffentlichen Grünflächen. Der Zwischenraum zur öffentlichen Grünfläche ist dabei mit Sträuchern gemäß Ziffer 5.6 zu bepflanzen.
- 2.7 Umgrenzung der Flächen für erdgeschossige Wintergärten (WG), erdgeschossige Anbauten (AN) und Terrassenüberdachungen (TU)
Diese baulichen Anlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen jedoch nur innerhalb der im Plan gekennzeichneten Flächen zulässig.
- 2.8 Wintergärten müssen zu mind. 80 % ihrer äußeren Umfassungsfächen aus Glas bestehen.
- 2.9 Eingangsüberdachungen dürfen die Baugrenze bis zu einer Tiefe von max. 2 m überschreiten. Zu Grundstücksgrenzen ist bei Einzel- und Doppelhäusern jedoch ein Mindestabstand von 2 m einzuhalten. Dies betrifft jedoch nicht die Grundstücksgrenze, an die die Doppelhälfte anemier treffen.
- 2.10 Die Grund- und Geschöfthöhen von Wintergärten, Terrassen- und Eingangsüberdachungen sowie Anbauten werden auf die zulässige Grund- und Geschöfthöhen nicht angesetzt.

3. Verkehrsflächen und Flächen für Versorgungsanlagen

- 3.1 Straßenbegrenzungslinie
- 3.2 Öffentliche Straßenverkehrsflächen
- 3.3 befahrbarer öffentlicher Wohnweg (verkehrsbenutzter Bereich) mit Parkstand (P) und Straßbegrenzung
- 3.4 öffentlicher Gehweg
- 3.5 Privatweg im Unterhalt der Eigentümer
- 3.6 Sichtdreieck - Sichtbehinderungen mit einer Höhe von mehr als 80 cm sind unzulässig. Eine Ausnahme bilden einzelne hochstammige Laubbäume.
- 3.7 Oberflurhydrant neu
- 3.8 Unterflurhydrant neu
- 3.9 Trafostation neu

4. Garagen, Stellplätze, Nebengebäude

- 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.
- 4.2 Umgrenzung der Flächen für Garagen (Ga), Stellplätze (St) und Nebengebäude (NG)
Diese baulichen Anlagen dürfen nur innerhalb der im Plan gekennzeichneten Flächen errichtet werden. Ausgenommen davon sind die nach Stellplatzsatzung zulässigen Stellplätze innerhalb des Stauraums der Garagen.
- 4.3 Je Grundstück ist höchstens ein Nebengebäude mit einer Grundfläche von max. 8 m² zulässig. Nebengebäude innerhalb der mit NG bezeichneten Fläche sind in Material und Farbe einheitlich zu gestalten. Die Wandhöhe im Sinne der BayBO für die Nebengebäude wird auf 2,10 m festgesetzt.

5. Freiflächen und Grünordnung

- 5.1 Öffentliche Grünfläche / Straßenbegrenzung
- 5.2 Fläche für die Landwirtschaft

- 5.3 zu erhaltender Strauchbestand
- 5.4 zu fällender Baumbestand wegen Aufschüttung Wall
- 5.5 Anpflanzung Bäume:
Bäume Wuchsklasse 1 mit Artenangabe gemäß nachfolgender Liste
Größe: mind. 3 x verpflanzt m.B. STU mind. 18 - 25

Ae	Aesculus x camara brotii	rotblühende-Kastanie
Ac	Acer campestre	gelbblühend
Ap	Acer platanoides	Silberahorn
Ag	Acer pseudoplatanus	Bergahorn
B	Betula pendula	Sandweide
C	Corylus avellana	Hainbuche
Co	Corylus colurna	Baumhasel
F	Fagus sylvatica	Rothbuche
Jr	Juglans regia	Walnuß
P	Pinus sylvestris	Vogelkirsche
Qp	Quercus petraea	Traubeneiche
Qr	Quercus robur	Schweineeiche
R	Rosa rugosa	Rosenhäutchen
Rp	Rosa pratincola	Rosenspinne
T	Tilia cordata	Linde
Tp	Tilia parviflora	Kasselerlinde

- 5.6 Je 200 m² Grundstücksfläche ist 1 Baum der Wuchsklasse 2 entsprechend der nachfolgenden Artenliste zu pflanzen. Alternativ können Obstbäume (Hochstämme) gepflanzt werden. Sofern die Bedarfsermittlung durch die Anzahl der Bäume erfolgt, ist bei einer Gesamtanzahl ab 0,5 auf den nachfolgenden vollen Baum aufzurunden.

- 5.7 Bei Neupflanzung von Sträuchern ist folgendes zu beachten:
Pflanzqualität 2 x verpflanzt
Folgende Arten sind zulässig:
Cornus mas
Cornus sanguinea
Corylus avellana
Crataegus monogyna
Eucryphia europaea
Ligustrum vulgare
Lonicera xylosteum
Rosa spinosa
Viburnum lantana

- 5.8 Für Heckenpflanzungen sind folgende Arten zu verwenden:
Cornus behárus
Cornus mas
Crataegus monogyna
Ligustrum vulgare
Kornelweiden sind nicht zulässig mit Ausnahme von Taxus baccata

- 5.9 Die Garagen und Stellplatzanlagen sowie Stellplätze sind als befestigte Vegetationsflächen (Schottersteinen, Baueinfriedungen mit einer rechteckigen Kantenlänge von 20 cm, wassergebundene Decken), oder in wasserundurchlässigem Pflaster (Fußbreite mind. 1 m) auszuführen. Ausgenommen davon sind die nachstellplatzsatzung gekennzeichneten Flächen. Diese dürfen auch asphaltiert werden.

6.0 Gebäude

- 6.1 Höhenlage der Gebäude
Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf nicht höher als zwei Stufen über der äußeren Straßenbegrenzungslinie liegen (dem Eingang zugeordnet).
- 6.2 Natürliche Geländeoberfläche
Bei der Errichtung der Gebäude darf die natürliche Geländeoberfläche grundsätzlich nicht verändert werden.

- 6.3 Geschöfthöhe
Die Geschöfthöhe darf 3,00 m nicht überschreiten.
- 6.4 Erker
Erker sind nicht zulässig.
- 6.5 Kellergeschosse im Sinne der Bayer. Bauordnung dürfen nicht durch Abgrabungen freigelegt werden. Ebenso sind grundsätzlich keine Anbauten zulässig.
- 6.6 Lichtschächte und -höfe sind nur unmittelbar an der Kellerwand bis zu einer Länge von max. 1/3 der jeweiligen Gebäudebreite bzw. -breite und in einer Tiefe von max. 1,50 m zulässig.
- 6.7 Fassaden von Gebäuden sind innerhalb eines Bauzwecks einheitlich in Material und Farbe zu gestalten.

7.0 Dächer

- 7.1 symmetrisches Satteldach
- 7.2 Zeltdach
- 7.3 Dachneigung in Alttrag zwingend
- 7.4 Sattel- und Zeltdächer sind mit roten Dachziegeln oder optisch gleichartigen aber gleichartigen oder gleichartigen anderen Materialien einzudecken. Für Zeltdächer ist alternativ auch eine Bechendeckung aus Trau-Zink naturgrau oder optisch gleichartigen gleichartigen Materialien zulässig.
- 7.5 Garagen und Nebengebäude sind mit extensiv begrüntem Flachdach auszuführen. Für freistehende Nebengebäude ist auch ein Putzdach mit einer Dachneigung von 7° zulässig.
- 7.6 Anbauten, Wintergärten und Terrassenüberdachungen sind mit einem max. 15° steilen Putzdach auszuführen.
- 7.7 Werden zwei oder mehrere Anbauten, Wintergärten, Terrassenüberdachungen, Garagen und Nebengebäude an einer gemeinsamen Grundstücksgrenze zusammengebaut, so sind sie in gleicher Dachneigung, Dachform und Dachendeckung auszuführen.
- 7.8 Doppelhäuser sind mit gleicher Dachendeckung auszuführen.
- 7.9 Dachgauben und -einschnitte sind unzulässig.
- 7.10 Der Dachbestand von Wohngebäuden darf an der Traufe max. 60 cm und am Giebel max. 50 cm betragen.
- 7.11 Bei nicht bestechtem Metallschirm ist das Niederschlagswasser vor Einleitung in den Untergrund über Absetz- und Filterschächte zu führen.

8.0 Immissionschutz

- 8.1 Lärmschutzwand mit max. Scheitelhöheangabe über Normalnull 616,80 m - Modellierung, Gestaltung und Befestigung nach Freiflächenanforderungen.
- 8.2 Im Bereich der mit S1 bzw. S2 gekennzeichneten Fassaden sind bei einer Nutzung als Schlaf- oder Kinderzimmer keine zum Lüften erforderlichen Fenster zulässig. Sind dennoch nach Anweisung aller Möglichkeiten für diese Nutzungen Fenster notwendig, sind diese mit integrierter Lüftungseinheit zu versehen. Alternativ können separate Wandlüftungsgeräte vorgesehen werden. Diese Festsetzungen gelten im Bereich von S1 nur im Dachgeschoss und im Bereich S2 nur im 1. OG.

9. Sonstige Festsetzungen

- 9.1 Verwallung in m = 2, 10, 20, 10 m
- 9.2 Angabenschema

9.3 Die Abstandsflächen vor Außenwänden von Gebäuden sind nach Art. 6 BayBO zu bemessen.

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

9.5 Für die Errichtung von Einfriedungen ist die Einfriedungssatzung der Stadt Landsberg am Lech in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.

9.6 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 Niederschlagswasserfeststellungsordnung der wasserrechtlichen Erlaubnis.

9.7 mit Leihungsrecht zu belastende Flächen (überörtliche Wasserleitungen)

- 9.8 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 Niederschlagswasserfeststellungsordnung der wasserrechtlichen Erlaubnis.
- 9.7 mit Leihungsrecht zu belastende Flächen (überörtliche Wasserleitungen)

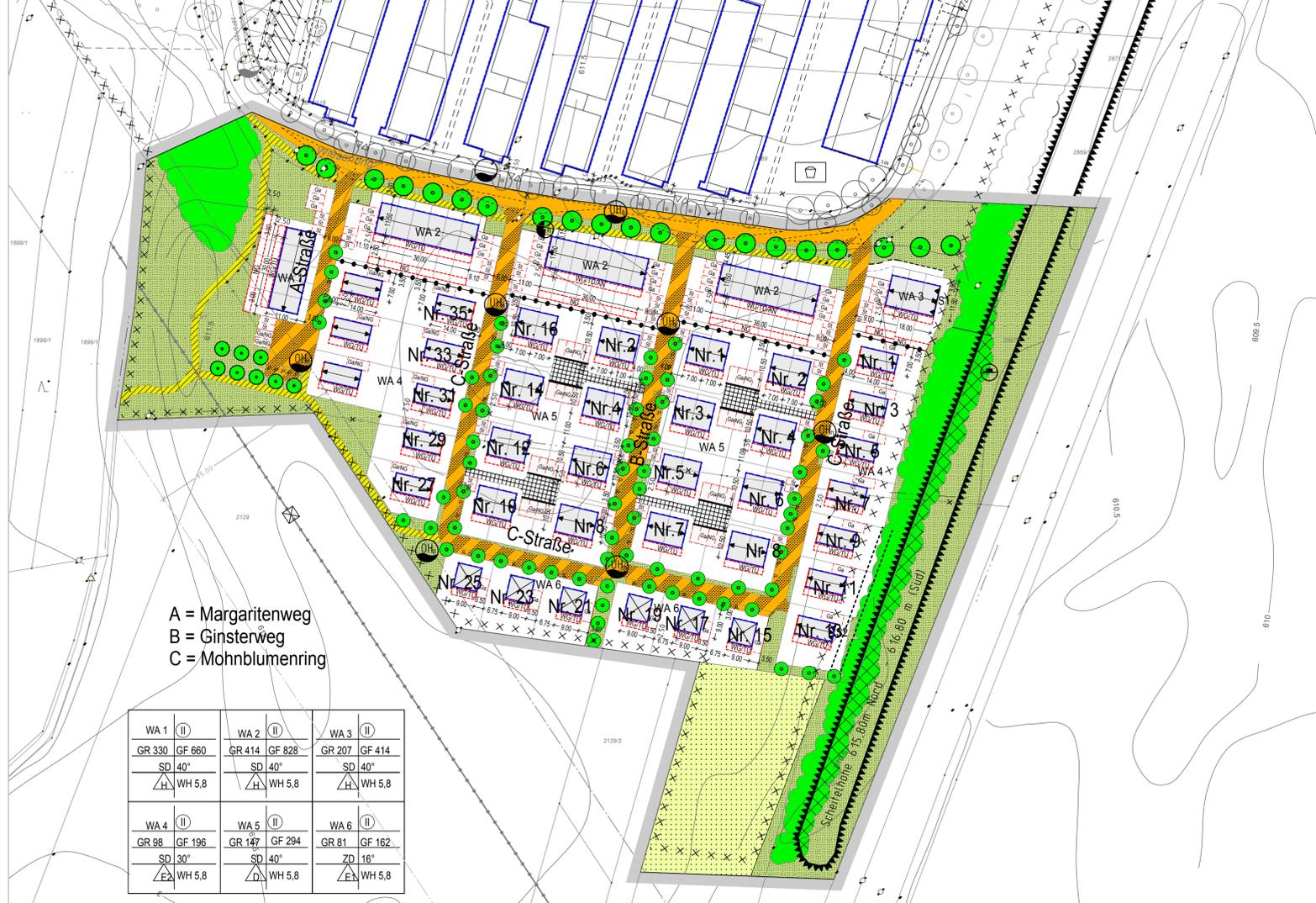
B. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- vorgeschlagene Wohngebäude
- vorgeschlagene Garagen
- bestehende Grundstücksgrenzen
- anzuhaltende Grundstücksgrenzen
- vorgeschlagene Grundstückskantelung
- Höhenlinie mit Angabe der Höhe über NN
- Elektrizität: Trafostation Bestand
- Unterflurhydrant Bestand
- bestehende 110 kV-Freileitung mit Schutzzone und Gittermast

Für das Gebiet der ehemaligen Ritter- von Leeb-Kaserne besteht grundsätzlich Altlastenverdacht. Das Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in den Untergrund ist nach § 1 Niederschlagswasserfeststellungsverordnung (NWFrelV) genehmigungsstuf, wenn außerhalb von Altlastenverdachtsflächen verankert wird. Die Entloftung ob im Einzelfall auf das wasserrechtliche Verfahren vorzuziehen. Alternativ können separate Wandlüftungsgeräte vorgesehen werden. Diese Festsetzungen gelten im Bereich von S1 nur im Dachgeschoss und im Bereich S2 nur im 1. OG.

C. HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN FÜR ALTLASTEN

- Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehene Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährlichen Stoffen belastet sind.
- 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 Böden "PURA, Ingolstadt" und "Blau + 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" der Landesberggesetzliche Anstalt (LAGA M 20) in der jeweils gültigen Fassung zu untersuchen. Die festgestellten Bodenverunreinigungen (insbesondere bei den Verdachtsstoffen S1, S2, S3 und S4) sind gemäß Gutachten des Böden (PURA) sind im Vorfeld der Umsetzung in Abstimmung mit den zuständigen Behörden abzugrenzen, zu sanieren und zu sichern. Verunreinigungs- und Entsorgungsweg von Materialien bei Beistellungen oberhalb der Zuordnungswerte (Z) gemäß LAGA-Merkblatt (v. 1) sind dem Landratsamt Landsberg am Lech abstimmen. 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. 11.2.4 sowie 4.4 des z. B. LAGA-Merkblattes zu dokumentieren. Bodenaushub ist in der Regel anhand der umgebenen Freiflächen kleiner 2 mm zu untersuchen. Soweit das Aushubmaterial im Bereich von Grundverunreinigungen entragt werden soll, sind bei der Untersuchung und Bewertung die Bestimmungen der BayFEKpunkte zur Verfüllung von Gruben, Brüchen und Tagebauen, jeweils neuester Stand, zu beachten.
- Der Rückbau baulicher Anlagen ist im Rahmen eines mit den zuständigen Fachbehörden abgestimmten, fachlich qualifizierten Rückbaukonzeptes, das potentielle Bausubstanzverunreinigungen erfasst, durchzuführen.
- Im Zuge der Rückbau- und Aushubüberwachung sind in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden Beweissicherungsmaßnahmen durchzuführen. Die jeweiligen Sachverständigen, sowie der Beginn von Baumaßnahmen sind dem Landratsamt Landsberg am Lech mindestens eine Woche vorher zu benachrichtigen.
- Bei Flächen, bei denen eine bzgl. des Wirkungspfad des Bodens. 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 ergibt, ist bei Spiel- und Freizeitnutzung eine mind. 0,30 m tiefe Nachargrenzung eine 0,60 m mächtige Deckschicht aus unbelastetem Bodenaushubmaterial nachzuweisen. Eine potentiell Gefährdung ist durch geeignete Maßnahmen zur Nutzungseinschränkung zu verhindern. Dieser Nachweis kann durch eine Oberbodenuntersuchung der in der Bodenschichtverteilung (BBSchV) erreichbaren Untersuchungsbereiche mit Nachweis der Einhaltung der Prof.-Vorgewerte der BBSchV oder durch einen hinsichtlich Bodenbelastungen auswertbaren Herkunftsnachweis vom Einbaumaterial erfolgen.
- Die im Gutachten der Blau-Mader GmbH, Eching, vom 25.04.2001 beschriebenen Zusatzuntersuchungen und Maßnahmen sind im Zuge der Umsetzung durchzuführen.



A = Margeritenweg
B = Ginsterweg
C = Mohnblumenring

WA 1 GR 330 GF 660 SD 40° WH 5,8	WA 2 GR 414 GF 828 SD 40° WH 5,8	WA 3 GR 207 GF 414 SD 40° WH 5,8
WA 4 GR 98 GF 196 SD 30° WH 5,8	WA 5 GR 147 GF 294 SD 40° WH 5,8	WA 6 GR 81 GF 162 SD 16° WH 5,8

6. Änderung des Bebauungsplans

Maßstab 1 : 1000



geändert	Stadtbauamt Landsberg am Lech	Katharinenstraße 1 84899 Landsberg am Lech
geändert	23.04.2009 Ganzenmüller	bearbeitet 25.02.2009 Ganzenmüller
redaktionell geändert		geprüft
		Landsberg am Lech, den 25.02.2009
Plannummer	2166	Ganzenmüller Techn. Oberamtsrat