

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 Planungsverfahren 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. 81 der Bayer. Bauordnung i.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert am 01.08.2009

- 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)

diesem vom Stadtbauamt Landsberg am Lech geänderten Bebauungsplan

Obere Wiesen, 7. Änderung

für die Grundstücke der Gemarkung Landsberg und Erftling 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 nach § 4 BauGB, durchnumeriert
 Folgende Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauGB werden als allgemein zulässig erklärt:
 Nr. 2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
 Nr. 3 Anlagen für Verwaltungen
 Die sonstigen Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauGB werden nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans.
- 1.2 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 Nm. 1 - 3 BauNVO genannten Anlagen überschritten werden.
- 1.3 max. zulässige Geschosshöhe in m innerhalb eines Bauraumes
- 1.4 Zahl der Vollgeschosse zwingend, z.B. 2 Vollgeschosse
- 1.5 Wandhöhe als Höchstmaß in Meter (m)
 Als Wandhöhe gilt das senkrecht ermittelte Maß von Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses bis zum Scheitelpunkt der Unterkante Sparren mit der Außenkante der Gebäudemaßfassungsmauer.

2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

- 2.1 offene Bauweise
- 2.2 Baugrenze
- 2.3 Baulinie
- 2.4 Abstand Wald

3. Verkehrsflächen und Flächen für Versorgungsanlagen

- 3.1 Straßenbegrenzungslinie
- 3.2 Öffentliche Straßenverkehrsflächen:
- 3.3 Parkstand (P) und Straßenbegleitgrün
- 3.4 öffentlicher Gehweg
- 3.5 Einfahrt

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 Kraftfahrzeuggestellplätze und Garagen sowie deren Abtöse 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.
- 4.3 Nebengebäude dürfen in den jeweiligen Baugebieten WA 1 bis WA 5 jeweils eine Fläche im Sinne der BayBO von 100 m² nicht überschreiten. Die Nebengebäude müssen dabei innerhalb eines WA's in einem zusammenhängenden Baukörper errichtet werden. Die Aufteilung in verschiedene Baukörper ist nicht zulässig. Die Wandhöhe im Sinne der BayBO für die Nebengebäude wird auf max. 2,50 m festgesetzt.
- 4.4 Stellplätze - je 6 Stellplätze ist ein Laubbau gemäß Planzliste A/5.4 zu pflanzen

5. Freiflächen und Grünordnung

- 5.1 Öffentliche Grünfläche / Straßenbegleitgrün
- 5.2 private Pflanzflächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit folgenden Planzlisten:
 1 Baum gemäß Planzliste A/5.4 je 50 m² Pflanzfläche
 1 Strauch gemäß Planzliste A/5.7 je 10 m² Pflanzfläche
- 5.3 Erhalten Bäume - bei Fällung des Baumes ist eine Ersatzpflanzung gemäß Liste A/5.4 mit einer Größe von mind. 4 x verpflanzt m.B. STU mind. 25 - 30
- 5.4 Fälln von Bäumen
- 5.5 Anpflanzen Bäume:
 Bäume Wuchshöhe 1 m mit Artenangabe gemäß nachfolgender Liste
 Größe: mind. 3 x verpflanzt m.B. STU mind. 15 - 25

- 5.6 Bei Neupflanzung von Sträuchern ist folgendes zu beachten:
 Pflanzqualität 2 x verpflanzt
 Folgende Arten sind zulässig:

Coma mas	Kornelrösche
Cornus sanguinea	Roter Hirtentagel
Corylus avellana	Hainbuche
Crataegus monogyna	Weißdorn
Eurotia europaea	Pflaumenblüte
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunella laetiflora	Häckerblume
Rosa canina	Hunds-Rose
Viburnum lantana	Wittiger Schneeball

6.0 Gebäude

- 6.1 Höhenlage der Gebäude
 Die Oberkante des Erdgeschlossbodens 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 Die Gebäudebreite (Gebietbreite) darf max. 12 m betragen.
- 6.4 Geschosshöhe
 Die Geschosshöhe darf 3,00 m nicht überschreiten.
- 6.5 Erker
 Erker sind nicht zulässig.
- 6.6 Kellergeschosse im Sinne der Bayer. Bauordnung dürfen nicht durch Abgrabungen freigelegt werden. Ebenso sind grundsätzlich keine Abstufungen zulässig.
- 6.7 Lichtschächte und -löcher sind nur unmittelbar an der Kelleräußenwand bis zu einer Länge von max. 1,3 der jeweiligen Gebäudebreite bzw. -breite und in einer Tiefe von max. 1,50 m zulässig.
- 6.8 Fassaden von Gebäuden sind innerhalb eines Bauraumes einheitlich in Material und Farbe zu gestalten.

7.0 Dächer

- 7.1 symmetrisches Satteldach
- 7.2 Dachneigung in Altgrad als Mindest- und Maximalmaß
- 7.3 Satteldächer sind mit roten Dachziegeln oder optisch gleichartigen aber gleichartigen anderen Materialien einzudecken
- 7.4 Garagen und Nebengebäude sind mit erstens begrüntem Flachdachern oder einem 7° steilen Pultdach mit graufarbiger Metalldeckung auszuführen
- 7.5 Anbauten, Wintergärten, Loggien und Terrassenüberdachungen sind mit einem Flachdach oder einem max. 7° steilen Pultdach auszuführen
- 7.6 Dachgauben und -einschütte sind unzulässig
- 7.7 Der Dachbestand von Wohngebäuden darf an der Traufe max. 60 cm und am Gebel max. 50 cm betragen.
- 7.8 Bei nicht beschichteten Metalldächern ist das Niederschlagswasser vor Einleitung in den Untergrund über Absetz- und Filterschächte zu führen.

2.8 Verfahrensfreie bauliche Anlagen dürfen auch nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden. Davon ausgenommen sind folgende baulichen Anlagen:

- a) Terrassenüberdachungen
- b) Einfriedungen
- c) Müllhäuschen

2.7 Folgende bauliche Anlagen dürfen die Baugrenzen überschreiten:

- a) Aufzüge bis zu einer Fläche im Sinne der BayBO von max. 5 m²
- b) Loggien und Balkone bis zu Fläche im Sinne der BayBO von max. 6 m². Je Raumart jedoch max. 3 Loggien bzw. Balkone zulässig. Der Abstand der Loggien/Balkone untereinander muss mind. 6 m betragen.

8. Sonstige Festsetzungen

- 8.1 Verwallung in m - z. B. 10,00 m
- 8.2 Angabenschema
- 8.3 Die Abstandsfächen von Außenwänden von Gebäuden sind nach Art. 6 BayBO zu bemessen.
- 8.4 Für Bearbeiten ist die "Satzung über die Außenwerbung der Stadt Landsberg am Lech" in der jeweiligen Fassung hinsichtlich der Bestimmungen für Werbung zu beachten.
- 8.5 Für die Errichtung von Einfriedungen ist die Einfriedungssatzung der Stadt Landsberg am Lech in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.
- 8.6 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

B. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- vorgeschlagene Gebäude
- bestehende Gebäude
- bestehende Grundstücksgrenzen
- vorgeschlagene Grundstücksteilung
- Höhenlinie mit Angabe der Höhe über NN
- Unterflurhydrant
- Oberflurhydrant
- bestehende 110-kV-Freileitung mit Schutzzone und Gittermast

Für das Gebiet der ehemaligen Ritter- von Leeb-Kaseme besteht grundsätzlich Altlastenverdacht. Das Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in den Untergrund ist nach § 1 Niederschlagswasserfeststellungsverordnung (NWVfestV) genehmigungspflichtig, wenn außerhalb von Altlastenverdachtsflächen versickert wird. Die Entscheidung ob im Einzelfall auf die wasserrechtliche Verfahren verzichtet werden kann, ist nach Rücksprache mit dem Bauordnungsamt der Stadt Landsberg am Lech und dem Wasserwirtschaftsamt zu erfragen.
 Erlaubnisfrist für versickertes, gesammeltes Niederschlagswasser ist in Versickerungsanlagen fächerhaft über eine geeignete, bewachsene Oberbodenschicht in das Grundwasser einzuleiten. Nähere Einzelheiten sind der Niederschlagswasserfeststellungsverordnung -NWVfestV- vom 1. Januar 2000 mit Änderung vom 1.10.2008 zu entnehmen.

Für bauaufsichtlich genehmigte bauliche Anlagen (Gebäude, Garagen, Stellplätze etc.) besteht Bestandsschutz. Bei Änderungen bzw. Erneuerungen sind jedoch die Vorschriften dieser Satzung zu beachten.

C. HANDLOSCHUTZBEFÄHIGUNGEN FÜR ALTLASTEN

- 1. Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehene Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährlichen Stoffen belastet sind.
- 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 Büro "FJWA, Ingenieurbüro" und "Blay-Mader GmbH, Eiching" zu entnehmen. Auffällige Aushubmaterialien sind zu separieren, in gesicherten Haufwerken zu lagern und gemäß den "Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoff-entwässerten" der Landesoberbergbehörde (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 "FJWA) sind im Hinblick auf die durch den jeweiligen Bauherrn beschriebene Umnutzungen Vorfeld der Umnutzung in Abstimmung mit den zuständigen Behörden abzugrenzen, zu sanieren und zu sichern.
 Verwertung- und Entsorgungsweg 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 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 ungerichteten Fraktionierung kleiner 2 mm zu untersuchen. Soweit das Aushubmaterial im Bereich von Grubenentleerungen entlagert werden soll, sind bei der Untersuchung und Bewertung die Bestimmungen der BayLF-Edpunkte zur Verfüllung von Gruben, Brüchen und Tagebauen, jeweils neuester Stand, zu beachten.
- 2. Der Rückbau baulicher Anlagen ist im Rahmen eines mit den zuständigen Fachbehörden abgestimmten, fachlich qualifizierten Rückbaukonzeptes, das potentielle Baustoffverunreinigungen erfasst, durchzuführen.
- 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.
- 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 Nutzungszwecke eine 0,50 m mätrige Deckschicht aus unbelastetem Bodenmaterial nachzuweisen. Eine potentiell Gefährdung ist durch geeignete Maßnahmen zur Nutzungsgestaltung zu verhindern. Dieser Nachweis kann durch eine Oberbodentuntersuchung der in der Bodenschutzverordnung (BodSchV) einschlägigen Untersuchungsbereiche mit Nachweis der Einhaltung der Prof.-Vorgangswerte der BbSchV oder durch einen hinsichtlich Bodenbelastungen aussagekräftigen Herkunftsnachweis vom Einbaumaterial erfolgen.
- 5. Die im Gutachten der Blay-Mader GmbH, Eiching, vom 25.04.2001 beschriebenen Zusatzuntersuchungen und Maßnahmen sind im Zuge der Umnutzung durchzuführen.

D. VERFAHRENSHINWEISE

- 1. Der Stadtrat Landsberg am Lech hat in der Sitzung vom 27.05.2009 die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 25.09.2010 öffentlich bekanntgemacht.
- 2. Die Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wurde im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt.
- 3. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 01.12.2009 bis 04.01.2010 öffentlich ausgestellt. 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 Landsberg am Lech vom 03.02.2010 die Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
- 5. Die Bebauungsplanänderung wird gemäß § 10 Abs. 3 BauGB, § 1 Abs. 2 Nr. 3 BmV und § 39 der Geschäftsordnung des Stadtrats in Landsberger Tagblatt der Ausgabe vom 10.02.2010 mit Hinweis auf § 44 Abs. 3 und § 215 BauGB öffentlich bekanntgemacht. Die Bebauungsplanänderung mit Begründung wird zu jedermanns Einsicht in der Stadtverwaltung Landsberg am Lech bereitgehalten.

1.V. Kreuzer
2. Bürgermeister

1.V. Kreuzer
2. Bürgermeister



7. Änderung des Bebauungsplans Obere Wiesen

Maßstab 1 : 1000

Obere Wiesen

geändert Stadtbaumt Landsberg am Lech Katharinenstraße 1
68899 Landsberg am Lech

geändert 18.11.2009 Genzenmüller bearbeitet 17.08.2009 Yaman/Genzenmüller

geprüft

Landsberg am Lech, den 23.09.2009

Genzenmüller
Techn. Oberamtsrat

Plannummer **2667**