

# 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. 81 der Bayer. Bauordnung i.d.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)

diesen vom Stadtbauamt Landsberg am Lech geänderten Bebauungsplan

## Obere Wiesen, 7. Änderung

für die Grundstücke der Gemarkung Landsberg und Erpfting 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

WA 1, 2, 3

- 1.1 allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauGB, durchnummeriert  
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.

z.B. GR 330

- 1.2 max. zulässige Grundfläche in m<sup>2</sup> 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.

z.B. GF 660

- 1.3 max. zulässige Geschossfläche in m<sup>2</sup> innerhalb eines Bauraumes

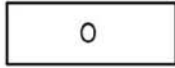
z.B. II

- 1.4 Zahl der Vollgeschosse zwingend, z.B. 2 Vollgeschosse

z.B. WH 6,0

- 1.5 Wandhöhe als Höchstmaß in Meter (m)  
Als Wandhöhe gilt das senkrecht ermittelte Maß von Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschoßes bis zum Schnittpunkt der Unterkante Sparren mit der Außenkante der Gebäudeumfassungsmauer.

## 2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche



2.1 offene Bauweise



2.2 Baugrenze



2.3 Baulinie



2.4 Abstand Wald

- 2.6 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 m<sup>2</sup>
- b) Loggien und Balkone bis zu Fläche im Sinne der BayBO von max. 6 m<sup>2</sup>. Je Bauraum sind jedoch max. 3 Loggien bzw. Balkone zulässig. Der Abstand der Loggien/Balkone untereinander muss mind. 6 m betragen.

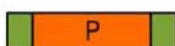
## 3. Verkehrsflächen und Flächen für Versorgungsanlagen



3.1 Straßenbegrenzungslinie



3.2 Öffentliche Straßenverkehrsflächen:



3.3 Parkstand (P) und Straßenbegleitgrün



3.4 öffentlicher Gehweg



3.5 Einfahrt

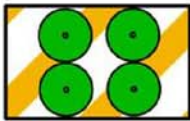
#### 4. Garagen, Stellplätze, Nebengebäude

4.1. Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze bestimmt sich nach der Satzung der Stadt Landsberg am Lech über die Zahl der zu errichtenden Kraftfahrzeugstellplätze und Garagen sowie deren Ablöse 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 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Die Nebengebäude müssen dabei innerhalb eines WA's in einem zusammenhängendem 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.

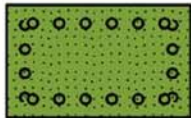


4.4 Stellplätze - je 6 Stellplätze ist ein Laubbaum gemäß Pflanzliste A)5.4 zu pflanzen

#### 5. Freiflächen und Grünordnung



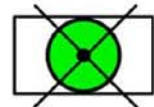
5.1 Öffentliche Grünfläche / Straßenbegleitgrün



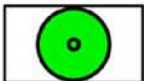
5.2 private Pflanzflächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit folgenden Pflanzdichten:  
1 Baum gemäß Pflanzliste A)5.4 je 50 m<sup>2</sup> Pflanzfläche  
1 Strauch gemäß Pflanzliste A)5.7 je 10 m<sup>2</sup> Pflanzfläche



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 Fällen von Bäumen



5.5 Anpflanzen Bäume:

Bäume Wuchsklasse 1 mit Artenangabe gemäß nachfolgender Liste  
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 columna	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

5.6 Bei Neupflanzung von Sträuchern ist folgendes zu beachten:  
Pflanzqualität 2 x verpflanzt

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

5.7 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

## 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 Die Gebäudebreite (Giebelseite) 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 Anböschungen zulässig.

6.7 Lichtschächte und -höfe sind nur unmittelbar an der Kelleraußenwand bis zu einer Länge von max. 1/3 der jeweiligen Gebäudelänge bzw. -breite und in einer Tiefe von max. 1,50 m zulässig.

6.8 Fassaden von Gebäuden sind innerhalb eines Bauraums einheitlich in Material und Farbe zu gestalten.

## 7.0 Dächer

SD

7.1 symetrisches Satteldach

z.B. 15 - 18°

7.2 Dachneigung in Altgrad als Mindest- und Maximalmaß

7.3 Satteldächer sind mit roten Dachziegeln oder optisch gleichartigen aber gleichfarbigen anderen Materialien einzudecken.

7.4 Garagen und Nebengebäude sind mit extensiv begrünten Flachdächern oder einem 7° steilem Pultdach mit graufarbiger Metaldeckung auszuführen.

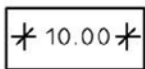
7.5 Anbauten, Wintergärten, Loggien und Terrassenüberdachungen sind mit einem Flachdach oder einem max. 7° steilen Pultdach auszuführen.

7.6 Dachgauben und -einschnitte sind unzulässig.

7.7 Der Dachüberstand von Wohngebäuden darf an der Traufe max. 60 cm und am Giebel max. 50 cm betragen.

7.8 Bei nicht beschichteten Metalldächern ist das Niederschlagswasser vor Einleitung in den Untergrund über Absetz- und Filterschächte zu führen.

## 8. Sonstige Festsetzungen



8.1 Vermaßung in m - z. B. 10,00 m

Art der baulichen Nutzung mit Numerierung Baugebiet	Anzahl der Vollgeschosse
max. zulässige Grundfläche	max. zulässige Geschossfläche
Dachform	Dachneigung
Bauweise	Wandhöhe

8.2 Angabenschema

8.3 Die Abstandsfächen vor Außenwänden von Gebäuden sind nach Art. 6 BayBO zu bemessen.

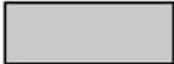
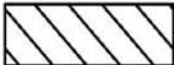
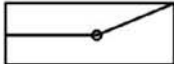

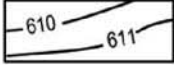



8.4 Für Werbeanlagen ist die "Satzung über die Außenwerbung der Stadt Landsberg am Lech" in der jeweiligen Fassung hinsichtlich der Bestimmungen für Wohngebiete anzuwenden.

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

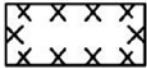
	vorgeschlagene Gebäude
	bestehende Gebäude
	bestehende Grundstücksgrenzen
	vorgeschlagene Grundstücksteilung
	Höhenlinie mit Angabe der Höhe über NN
	Unterflurhydrant
	Oberflurhydrant
	bestehende 110-kV-Freileitung mit Schutzzone und Gittermast

Für das Gebiet der ehemaligen Ritter-von-Leeb-Kaserne besteht grundsätzlich Altlastenverdacht. Das Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in den Untergrund ist nach § 1 Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) genehmigungsfrei, wenn außerhalb von Altlastenverdachtsflächen versickert wird. Die Entscheidung ob im Einzelfall auf das wasserrechtliche Verfahren verzichtet werden kann, ist nach Rücksprache mit dem Bauordnungsamt der Stadt Landsberg am Lech und dem Wasserwirtschaftsamt zu erfragen.

Erlaubnisfrei zu versickerndes, gesammeltes Niederschlagswasser ist in Versickerungsanlagen flächenhaft über eine geeignete, bewachsene Oberbodenschicht in das Grundwasser einzuleiten. Nähere Einzelheiten sind der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV - 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. HANDLUGSEMPFEHLUNGEN FÜR ALTLASTEN



Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehene Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet wird.

- 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 Hinblick auf die durch den jeweiligen Bauherrn beabsichtigte Umnutzung 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.
- 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 Beweissicherungsuntersuchungen durchzuführen. Die jeweiligen Sachverständigen, sowie der Beginn von Baumaßnahmen sind dem Landratsamt Landsberg a. Lech mindestens eine Woche vorher zu benennen.
- Bei Flächen, bei denen eine bzgl. des Wirkungspfad des 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.
- Die im Gutachten der Blasy-Mader GmbH, Eching, 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 ortsüblich 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 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 Landsberg am Lech vom 03.02.2010 die Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Landsberg am Lech, den 08.02.2010

i.V. Kreuzer  
2. Bürgermeister

5. Die Bebauungsplanänderung wird gemäß § 10 Abs. 3 BauGB, § 1 Abs. 2 Nr. 3 BekV und § 39 der Geschäftsordnung des Stadtrats im Landsberger Tagblatt der Ausgabe vom 10.02.2010 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 08.02.2010

i.V. Kreuzer  
2. Bürgermeister