

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 28.07.2006 (GVBl. S. 405)

-des Art. 81 der Bayer. Bauordnung i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 581)

-der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 123), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

-der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhaltes (PlanV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 581991)

diesen vom Stadtbauamt Landsberg am Lech genehmigten Bebauungsplan

Obere Wiesen, 8. Änderung

für die Grundstücke der Gemarkung Landsberg und Erpting 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, durchnumeriert
Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO werden nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans.
- z.B. GR 330 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 Nrn. 1 - 3 BauNVO genannten Anlagen überschritten werden.
- z.B. GF 660 1.3 max. zulässige Geschosshöhe in m² innerhalb eines Bauraumes
- z.B. (II) 1.4 Zahl der Vollgeschosse zwingend, z.B. 2 Vollgeschosse
- 1.5 Abgrenzung des Maß der Nutzung
- z.B. WH 5.8 1.6 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 Gebäudemauern.

2. Bauweise, 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 Bauweise
- 2.5 Baulinie

- 2.6 Verfahrensfreie bauliche Anlagen dürfen auch nur innerhalb der überbauten Grundstücksflächen errichtet werden. Davon ausgenommen sind folgende baulichen Anlagen:
 - a) nicht überdachte Terrassen
 - b) Einfriedungen
 - c) Müllhäuschen
 - 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.

3. Verkehrsflächen und Flächen für Versorgungsanlagen

- 3.1 Straßenbegrenzungslinie
- 3.2 Öffentliche Straßenverkehrsflächen:
- 3.3 Befahrbarer öffentlicher Wohnweg (verkehrsbenutzter Bereich) mit Parkstand (P) und Straßenbegrenzung
- 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 Abfolge 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 fallender Baumbestand wegen Aufschüttung Wall
 - 5.5 Anpflanzen Bäume:
Bäume Wuchsklasse 1 mit Artenangebot gemäß nachfolgender Liste
Größe: mind. 3 x verpflanzt m.B. STU mind. 18 - 25
- | | | |
|-----|----------------------------|----------------------|
| Ae | Aesculus c. carnea brotii | rotblühende Kastanie |
| Ae | Acer campestre | Feldahorn |
| Ap | Acer platanoides | Spitzahorn |
| Asp | Acer pseudoplatanus | Bergahorn |
| B | Betula pendula | Sarbohrn |
| Ca | Camptocarpus | Hainbuche |
| Co | Corylus colurna | Baumhasel |
| F | Fagus sylvatica | Rotbuche |
| J | Juglans regia | Walnuß |
| Pl | Platanus aulicum | Vogelkirsche |
| Qf | Quercus petraea | Traubeneiche |
| Qr | Quercus robur | Schleiche |
| R | Robinia pseudacacia | Schlehe |
| T | Tilia cordata | Wilderling |
| Tg | Tilia cordata 'Greenspire' | Linde |
| Tp | Tilia palatica | Kaiserlinde |

5.6 Je 200 m² Grundstücksfläche ist 1 Baum der Wuchsklasse 2 entsprechend der nachfolgenden Artenliste zu pflanzen. Alternativ können Obstbäume (Hochstamm) gepflanzt werden. Sofern die Bedarfsermittlung Bruchteile von Bäumen ergibt, ist bei einer Dezimalzahl ab 0,5 auf dem nächst vollen Baum aufzurunden.

- | | | |
|----|-------------------------------|-----------------------|
| Cc | Crataegus 'Carriere' | Apfelorn |
| Pc | Pyrus calleryana 'Crantfield' | rot. Wildbirne |
| Sc | Sorbus aria | Mehlbäume |
| Sa | Sorbus aucuparia 'Edulis' | Schwedische Eberesche |
| Si | Sorbus intermedia | Schwedische Mehlbäume |
| So | Sorbus aucuparia | Eberesche |

5.7 Bei Neupflanzung von Sträuchern ist folgendes zu beachten:
Pflanzqualität 2+ verpfändet

- Folgende Arten sind zulässig:
- | | |
|---------------------|---------------------|
| Comus mas | Kornelkirsche |
| Comus sanguinea | Roter Hartriegel |
| Cornus amomum | Hornstrauch |
| Crataegus monogyna | Weißdorn |
| Elaeagnus europaeus | Platanthaun |
| Ligustrum vulgare | Liguster |
| Lonicera xylosteum | Höckerkirsche |
| Rosa canina | Hunds-Rose |
| Viburnum lantana | Wolliger Schneeball |

5.8 Für Heckpflanzungen sind folgende Arten zu verwenden:

Carpinus betulus	Hainbuche
Comus mas	Kornelkirsche
Crataegus monogyna	Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Koniferenarten	sind nicht zulässig mit Ausnahme von Taxus baccata
	Eibe

5.9 Die Garagen und Stellplatzanlagen sowie Stellplätze sind als feste Vegetationsflächen (Sichtstreifen, Rasenpflaster mit einer maximalen Korngröße von 20 mm, wassergebundene Decken), oder in wasserdurchlässigem Pflaster (Fußgängerbreite mind. 1 m) auszuführen. Ausgenommen davon sind die mit nachstehender Schraffur 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 muss die Geländeoberfläche bis auf Höhe des Straßen-niveaus angepasst werden. Zu den anschließenden Grundstücken ist das Gelände anzugleichen. Bei Übergang in die freie Landschaft ist in einer Grundstücksmitte von mindestens 2,5 m eine Abbockung herzustellen. Die Errichtung von Stützmauern und dgl. ist unzulässig.

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

7.0 Dächer

- SD 7.1 symmetrisches Satteldach
- ZD 7.2 Zeltdach
- z.B. 30° 7.3 Dachneigung in Altgrad zwingend
- 7.4 Sattel- und Zeltdächer sind mit rot-, braun- oder graufarbenen Dachziegeln oder optisch gleichartigen aber gleichfarbigen anderen Materialien einzudecken. Für Zeltdächer ist alternativ auch eine Blechdeckung aus Titan-Zink-naturgrau oder optisch gleichartigen aber gleichfarbigen Materialien zulässig.
- 7.5 Garagen und Nebengebäude sind mit extrem begrünten Flachdächern auszuführen. Für freistehende Nebengebäude ist auch ein Pultdach mit einer Dachneigung von 7° zulässig.
- 7.6 Anbauten, Wintergärten und Terrassenüberdachungen sind mit einem max. 15° steilen Pultdach auszuführen.
- 7.7 Werden zwei oder mehrere Anbauten, Wintergärten, Terrassenüberdachungen, Garagen und Nebengebäude an einer gemeinsamen Grundstücksgrenze zusammengeführt, so sind sie in gleicher Dachneigung, Dachform und Dachdeckung auszuführen.
- 7.8 Doppelhäuser sind mit gleicher Dachdeckung 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 beschichteten Metalldächern ist das Niederschlagswasser vor Einleitung in den Untergrund über Absetz- und Filterschächte zu führen.

8.0 Immissionschutz

- 8.1 Lärmschutzwall mit max. Scheitelhöheabgabe über Normalnull 616,80 m - Modellierung, Gestaltung und Bepflanzung nach Freifachgestaltungsgesetz.
- 8.2 Im Bereich der mit S 1 bzw. S 2 gekennzeichneten Fassaden sind bei einer Nutzung als Schlaf- oder Kinderzimmer keine zum Lüften erforderlichen Fenster zulässig. Sind dennoch nach Abwägung aller Möglichkeiten für diese Nutzungen Fenster notwendig, sind diese mit regulierbarer Lüftungseinheit zu versehen. Alternativ können sogenannte Wandlüftungsgitter vorgesehen werden. Diese Festsetzungen gelten im Bereich von S 1 nur im Dachgeschoss und im Bereich S 2 nur im 1. OG.

9. Sonstige Festsetzungen

- 9.1 Vermaßung in m - z.B. 10,00 m
- 9.1a geänderte Vermaßung in m - z.B. 10,00 m
- 9.2 Angabenschema
- 9.2a geändertes Angabenschema
- 9.3 Die Abstandslinien 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 Sickerstellen nicht erheblich von Aufhängen angeordnet werden. Die Vermeidung des gesammelten Niederschlagswassers bedarf nach § 1 der Niederschlagswasserfestsetzungsverordnung der wasserrechtlichen Erlaubnis.
- 9.7 mit Leitungsgerecht zu belastende Flächen (überdichte Wasserleitungen)

B. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- vorgeschlagene Wohngebäude
- vorgeschlagene Garagen
- bestehende Grundstücksgrenzen
- aufzuhebende Grundstücksgrenzen
- vorgeschlagene Grundstückskontur
- 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 Niederschlagswasserfestsetzungsverordnung (NWFFV) genehmigungspflichtig, 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. Erdarbeiten zu veränderten, gesammelten Niederschlagswasser ist in Versickerungsanlagen flächenhaft über eine geeignete, bewachsene Oberbodenschicht in das Grundwasser einzuleiten. Nähere Einzelheiten sind der Niederschlagswasserfestsetzungsverordnung - NWFFV - vom 1. Januar 2000 mit Änderung vom 1.10.2008 zu entnehmen.

C. HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN FÜR ALTLASTEN

- Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehene Flächen, deren Böden einheitlich 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 Büros "FLWA, Ingenieurbüro" und "Blasy + Mayer GmbH, Eching" zu entnehmen. Auffällige Aushubmaterialien sind zu separieren, in gesicherten Haufwerken zu lagern und gemäß den Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffabfällen der Landesabfallwirtschaft (LAGA 81/20) in der jeweils gültigen Fassung zu untersuchen. Die festgestellten Bodenverunreinigungen (insbesondere bei den Verdachtsflächen Nr. 5, 6, 8 und 18 gemäß Gutachten des Büros (FLWA) sind im Vorfeld der Umsetzung in Abstimmung mit den zuständigen Behörden abzugrenzen, zu separieren und zu sichern. Verunreinigungs- und Entzerrungsweg von Materialien mit Belastungen oberhalb der Zuordnungswerte 20 gemäß LAGA-Merkblatt (s.o.) sind mit dem Landesamt Landsberg am Lech abzuklären. Die Verwertung von Bodenaushub oder von Blauschlitz ist vor Ort bei Einhaltung des Zuordnungswertes 20 bzw. bis zur Einbauklasse 2,0 gemäß LAGA-Merkblatt zulässig. Verunreinigungsmaßnahmen sind nach den Vorgaben unter Nr. 11.2.4 sowie 4.4 des o.g. LAGA-Merkblattes zu dokumentieren. Bodenmaterial ist in der Regel anhand der ungetroffenen Fraktion kleiner 2 mm zu untersuchen. Soweit das Aushubmaterial im Bereich von Gubenverfaltungen erfolgt werden soll, sind bei der Umsetzung und Bewertung die Bestimmungen der BayF-Eckpunkte 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 Bausubstanzverunreinigungen 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 am Lech mindestens eine Woche vorher zu benennen.
- 4. Bei Flächen, bei denen eine bzgl. des Wirkungspfadens 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 erstellt, ist bei Spiel- und Freizeitnutzung eine mind. 0,35 m bei Nutzungsnutzung eine 0,80 m mächtige Deckschicht aus unbelastetem Bodenmaterial nachzuweisen. Eine potentiell Gefährdung ist durch geeignete Maßnahmen zur Nutzungseinschränkung zu verhindern. Diese Nachweise kann durch eine Oberbodenuntersuchung der in der Bodenschutzverordnung (BodSchV) einschlägigen Untersuchungsbereiche mit Nachweis der Einhaltung der Prüfvorgaben der BöBöSchV oder durch einen hinsichtlich Bodenbelastungen aussagefähigen Herkunftsnaheweis vom Einbaumaterial erfolgen.
- 5. Die im Gutachten der Blasy-Mayer GmbH, Eching, vom 25.04.2001 beschriebenen Zusatzuntersuchungen und Maßnahmen sind im Zuge der Umsetzung durchzuführen.

D. VERFAHRENSHINWEISE

1. Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss Landsberg am Lech hat in der Sitzung vom 05.05.2010 die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 21.05.2010 öffentlich bekanntgemacht.
2. Auf die Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wurde verzichtet, da das veränderte Verfahren nach § 13 BauGB angewandt wurde.
3. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 01.06.2010 bis 30.06.2010 öffentlich ausgestellt. Im gleichen Zeitraum wurden auch die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingeleitet.
4. Die Stadt Landsberg am Lech hat mit Beschluss des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses vom 14.07.2010 die Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Landsberg am Lech, den 15.07.2010

Lehmann
Oberbürgermeister

Landsberg am Lech, den 15.07.2010

Lehmann
Oberbürgermeister



Hinweis:
Mit Inkrafttreten dieser 8. Änderung wird die 6. Änderung des Bebauungsplans Obere Wiesen überholt.

8. Änderung des Bebauungsplans

Landsberg am Lech

Maßstab 1 : 1000

Obere Wiesen

geändert	Stadtbauamt Landsberg am Lech	Katharinenstraße 1 86899 Landsberg am Lech
geändert	bearbeitet	20.05.2010 Ganzenmüller
redaktionell geändert	geprüft	
Plannummer	2 168	Landsberg am Lech, den 20.05.2010
		Ganzenmüller Techn. Oberamtsrat