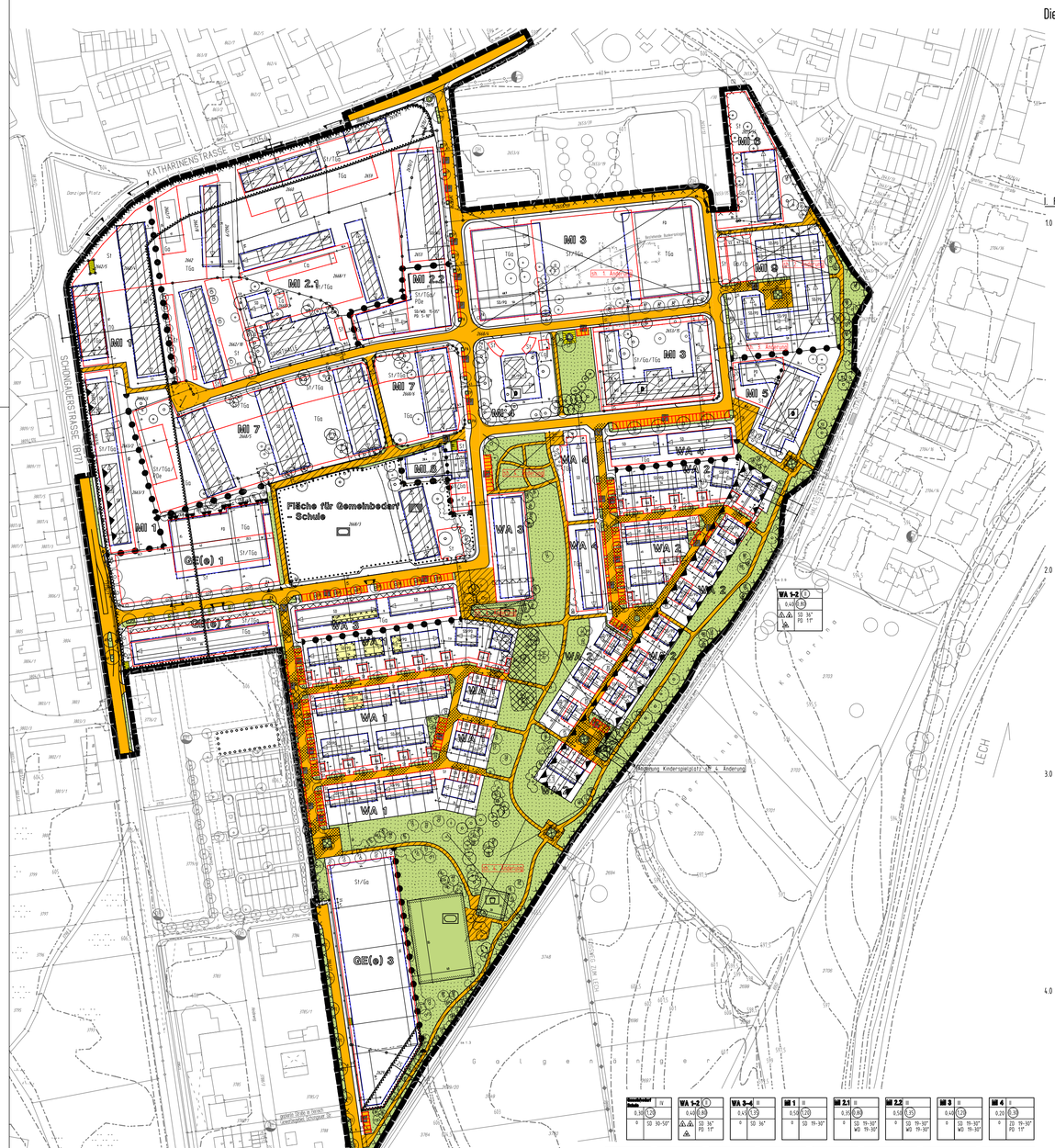

Die Stadt Landsberg am Lech erläßt aufgrund

- der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung d. er Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt berichtigt am 16.01.1998 (BGBl. I S. 137)
- 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 27.12.1999 (GVBl. S. 547)
- des Art. 91 der Bayer. Bauordnung i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.12.1999 (GVBl. S. 552)
- 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 Bebauungsplan

Katharinenanger

als Satzung.

I. Festsetzungen durch Planzeichen und Text

1.0 Art der baulichen Nutzung

WA

1.1 Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
Die Ausnahmen nach § 4 Abs.3 BauNVO sind nicht zulässig.

MI

1.2 Mischgebiet nach § 6 BauNVO
Die Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

GEe

1.3 eingeschränktes Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO i.V. mit § 1 Abs. 9 BauNV – unzulässig sind im eingeschränkten Gewerbegebiet Betriebe und Anlagen, deren immissionswirksames flächenbezogenes Emissionsmaß einen flächenbezogenen Schallleistungspegel von 55 dB(A)/m² tagsüber und 40 dB(A)/m² nachts überschreiten.
Die Einhaltung der angegebenen Schallpegelwerte ist im Rahmen des Bauvorlagevorlagen über ein Schallschutzgutachten nachzuweisen, das zum jeweiligen Bauantrag oder Antrag auf Nutzungsänderung vorzulegen ist. Ausnahmen hiervon sind im (Einzelfall) mit Zustimmung der Immissionsschutzbehörde beim Landratsamt möglich (z.B. bei (branchenen Nutzungen).

1.4 Aufgrund § 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO werden folgende Nutzungen und Anlagen von der Zulässigkeit ausgeschlossen:

a) Vergnügungsstätte, Spielhallen oder ähnliche Unternehmungen, die ausschließlich oder überwiegend der Aufstellung von Spielgeräten mit oder ohne Gewinnmöglichkeit dienen sowie
b) Verkaufs-, Vorführ- oder Gesellschaftsräume, deren ausschließlicher oder überwiegender Geschäftszweck auf den Verkauf von Artikeln, auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist.

Hinweis: Für bauartzulässigen genehmigte Nutzungen besteht Bestandsschutz.

1.5 im Mischgebiet und eingeschränkten Gewerbegebiet entlang der B. 17 (Schongauer Straße) sind in dem festgesetzten Bereich von 70 m Tiefe, sowie im Mischgebiet entlang der Kaiserlinienstraße in dem festgesetzten Bereich von 40 m Tiefe, gemessen von der Fahrbahnmitte der betreffenden Straßen, gem. § 9 Abs. 1 BauGB Wohnungsbauten der Bestand hinaus aus immissionsschutzrechtlichen Gründen unzulässig.
Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GE) sind Wohnungen in dem festgesetzten Bereich von 25 m Tiefe, gemessen von vorbeiführender Bahndammkante, gem. § 1 Abs. 7 BauNVO unzulässig.

1.6 Flächen für den Gemeinbedarf:

1.6.1 Schulsport

1.6.2 Schule

2.0 Maß der baulichen Nutzung

z.B. II — 2.1 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

z.B. (I) — 2.2 Zahl der Vollgeschosse als zwingendes Maß

z.B. 0,40 — 2.3 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß
Hinweis: Die höchstzulässige GRZ kann, abhängig von den Grundstücksgrößen und der überbaubaren Flächen, eventuell nur eingeschränkt erreicht werden.

z.B. (0,8) — 2.4 Geschoßflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß
Hinweis: Die höchstzulässige GFZ kann, abhängig von der Zahl der Vollgeschosse, der Grundstücksgrößen und der überbaubaren Flächen, eventuell nur eingeschränkt erreicht werden.

z.B.: Wh 9.0m — 2.5 Wandhöhe gemäß BayBO als Höchstmaß in Meter (m) über natürlichem Gelände

z.B.: FH 9.0m — 2.6 Firsthöhe als Höchstmaß in Meter (m) über natürlichem Gelände

2.7 Grundstücke für Reihenhäuser müssen eine Mindestbreite von 6,00m aufweisen.

3.0 Bauweise und Baugrenzen

3.1 Baulinie

3.2 Baugrenze

3.2.1 Ausnahmen:
Wintergärten und Balkone dürfen die Baugrenzen bis zu einer Tiefe von 1,50 m auf einer Länge von max. 1/3 der jeweiligen Gebäudelänge überschreiten.

3.4 Bauweise

o — 3.4.1 Modifizierte offene Bauweise – Gemäß Art 22.4 wird festgesetzt, daß die Länge der Hausformen 50m überschreiten darf.

3.4.2 Nur Einzelhäuser mit max. 2 Wohnungen pro Wohngebäude zulässig

3.4.3 Nur Doppelhäuser zulässig

3.4.4 Nur Reihenhäuser zulässig

4.0 Verkehrsflächen

4.1 Öffentliche Straßenverkehrsflächen
Unterteilung in Fahrbahn (F), Radweg auf Fahrbahnniveau (RW), Grünstreifen (G) und Gehweg (GW)

4.2 Straßenbegrenzungslinie

4.3 Befahrbarer & fußläufiger Wohnweg (verkehrsberuhigter Bereich) mit Maßangabe in Meter (m).

4.3.1 Dieser Weg darf von Fahrzeugen jeder Art befahren werden.

4.3.2 Dieser Weg darf nur zum Be- und Entladen von den Anwohnern sowie von Ver- und Entsorgungsfahrzeugen, öffentlichen Verkehrsmitteln (Schulbus etc.) und der Feuerwehr befahren werden.

4.4 Öffentlicher Geh- und Radweg

4.5 Privater Gehweg im Unterhalt der Eigentümer

4.6 Sichtdreieck – Sichtbehinderungen mit einer Höhe von mehr als 80 cm sind unzulässig. Eine Ausnahme bilden einzelne hochstämmige Bäume.

4.7 Öffentliche Parkfläche

4.8 Einfahrtbereich. Einfahrten für die betreffenden Grundstücke sind ausschließlich innerhalb dieses Bereiches erlaubt.

5.0 Ver- und Entsorgungsanlagen

5.1 Flächen für Versorgungsanlagen

5.2 Elektricität - Trafostation (n. neu zu errichten, X: abzubrechen)

5.3 Oberflurhydrant (n. neu zu errichten)

5.4 Unterflurhydrant (n. neu zu errichten)

5.5 Standort für Wertstoffcontainer

6.0 Grünflächen

6.1 Grünflächen öffentlich

6.1.1 Zweckbestimmung Spielplatz — bzw. Sport-/ Bolzplatz

6.2 Die Pflanzmaßnahmen sind festgesetzt auf der potentiellen natürlichen Pflanzengesellschaft des Waldmeister-Tannen-Buchenwaldes (Asperulo – Fagetum), und sonstiger standortgerechter heimischer Laubgehölze. Gartenhäuser und Gartenbauten sind nur in Hausgärten zulässig. Nicht gestattet sind Gebäude mit landwirtschaftlichem Wuchs, z.B. Ställen und Hängertermen, sowie barfußauge oder gelb- bzw. blaurandige Gehölze.

6.3 Anpflanzen: Bäume

AC Acer campestre – Feldahorn
Mindestpflanzgröße: Stbu., 3 x v., STU. 20 - 25

AH Aesculus hippocastanum 'Baumannii' – Roßkastanie
Mindestpflanzgröße: H., 3 x v., STU. 20 – 25

AP Acer platanoides 'Emerald Queen' – Spitzahorn
Mindestpflanzgröße: H., 3 x v., STU. 18 – 20

AR Acer platanoides – Spitzahorn
Mindestpflanzgröße: H., 3 x v., STU. 18 - 20

BP Betula pendula – Sandbirke
Mindestpflanzgröße: Sol., 3 x v., H. 300 - 350

CB Carpinus betulus – Hainbuche
Mindestpflanzgröße: Stbu., 3 x v., STU. 16 - 20

CC Corylus colurna – Baumhasel
Mindestpflanzgröße: Stbu., 3 x v., m.B., STU. 20 - 25

CL Crataegus laevigata 'Paul's Scarlet' – Rotdorn
Mindestpflanzgröße: H., 3 x v., m.B., STU. 18 – 20

FE Fraxinus excelsior – Gemeine Esche
Mindestpflanzgröße: Stbu., 3 x v., STU. 20 - 25

FO Fraxinus ornus 'Rotterdam' – Blumen-Esche
Mindestpflanzgröße: Stbu., 3 x v., m.B., STU. 18 - 20

FS Fagus silvatica – Rotbuche
Mindestpflanzgröße: Stbu., 3 x v., m.B., STU. 20 - 25

PA Platanus x acerifolia – Platane
Mindestpflanzgröße: H., 3 x v., m.B., STU. 25 - 30

PC Pyrus calleryana 'Chanticleer' – Stadt-Birne
Mindestpflanzgröße: H., 3 x v., m.B., STU. 18 - 20

PP Prunus avium 'Plena' – Vogel – Kirsche
Mindestpflanzgröße: H., 3 x v., m.B., STU. 18 - 20

QP Quercus petraea – Trauben-Eiche
Mindestpflanzgröße: Stbu., 3 x v., m.B., STU. 20 - 25

QR Quercus robur 'Fastigiata' – Säulen-Eiche
Mindestpflanzgröße: Sol., 4 x v., m.B., 250 - 300

RC Robinia Pseudoacacia 'Casque rouge' – Rotblühende Robinie
Mindestpflanzgröße: H., 3 x v., m.B., STU. 18 – 20

RP Robinia 'Umbraculifera' – Kugel-Akazie
Mindestpflanzgröße: H., 3 x v., m.B., STU. 18 - 20

SA Sorbus aucuparia – Eberesche
Mindestpflanzgröße: H., 3 x v., m.B., STU. 18 - 20

TC Tilia cordata 'Greenspire' – Stadt-Linde
Mindestpflanzgröße: H., 3 x v., m.B., STU. 20 - 25

TO Tilia cordata – Winter-Linde
Mindestpflanzgröße: Stbu., 3 x v., m.B., STU. 20 - 25

TP Tilia 'Pallida' – Kaiser-Linde
Mindestpflanzgröße: H., 3 x v., m.B., STU. 20 - 25

UR Ulmus resista 'Regal' – Resistente Ulme
Mindestpflanzgröße: Stbu., 3 x v., m.B., STU. 20 - 25

Hinweis : Baumvorschlag

6.4 Erhaltung - Bäume

6.5 Anpflanzung Sträucher

Heimische Arten :

5 %	Cornus mas	- Kornelkirsche
5 %	Cornus sanguinea	- Hartriegel
5 %	Corylus avellana	- Haselnuß
5 %	Crataegus monogyna	- Weißdorn
5 %	Ligustrum vulgare	- Liguster
5 %	Prunus spinosa	- Schlehdorn
10 %	Rosa canina	- Hundsrose
10 %	Sambucus nigra	- Holunder
5 %	Viburnum lantana	- Schneeball
5 %	Viburnum opulus	- Gemeiner Schneeball

Ziersträucher :

5 %	Acer ginnala	- Feuer-Ahorn
5 %	Amelanchier lamarckii	- Felsenbirne
5 %	Buxus sempervirens	- Buchsbaum
5 %	Euonymus alata	- Gemeiner Goldregen
5 %	Philadelphus in Sorten	- Gartenjasmin
10 %	Rosa in Sorten	- Strauchrosen
5 %	Syringa in Sorten	- Flieder

Mindestpflanzgröße Sträucher : 2 x v, 60-100, Pflanzraster: 2m x 2m

Ausnahme: Rosen, Pflanzraster: 1m x 1m

Hinweis: Für die Bepflanzung im Bereich der Kinderspielplätze sowie der Schule sind die Bestimmungen der DIN 18034 Bepflanzung zu beachten

6.6 Anpflanzen sonstige Bepflanzung

6.6.1 Die Grünstreifen entlang der befahrbaren privaten Wohnwege sind mit Bodendeckern zu bepflanzen.

Bodendecker Festsetzungen - Gruppe I:

Weiße Bodendecker Rosen in Sorten
Alchemilla mollis — Frauenmantel
Alium schoenoprasum — Schnittlauch
Anemone hupehensis — Anemone
Geranium platypetalum — Storchschnabel
Hedera helix — Efeu
Nepeta faassenii — Katzenminze

Bodendecker Festsetzungen - Gruppe II:

Rote Bodendecker Rosen in Sorten
Cerapsis lonicera — Mädchenauge
Rudbeckia sullivanhi — Sonnenhut
Vinca minor — Immergrün
Waldsteinia geoides — Waldsteinie

Bodendecker Festsetzungen - Gruppe III:

Rosa Bodendecker Rosen in Sorten
Anemone hupehensis — Anemone
Brunnera macrophylla — Kaukasus Vergißmeinnicht
Geranium macrorrhizum 'Ingwersens var' — Storchschnabel
Geranium macrorrhizum 'Spessart' — Storchschnabel
Geranium platypetalum — Storchschnabel
Geranium sanguineum — Storchschnabel
Nepeta faassenii — Katzenminze
Pennisetum compressum — Federborstengras

Pflanzdichte pro qm - 6 Stauden

6.6.2 Baumreihen im Bereich von Stellplätzen sowie mit gekennzeichnete Bereiche sind mit Stauden zu bepflanzen.

Staudenfestsetzungen:

Gruppe I:
Carex morrowii — Segge
Vinca minor — Immergrün
Waldsteinia geoides — Waldsteinie

Gruppe II:
Geranium platypetalum — Storchschnabel
Vinca minor — Immergrün
Waldsteinia ternata — Waldsteinie

Gruppe III:
Alchemilla mollis — Frauenmantel
Geranium platypetalum — Storchschnabel
Hosta venitricosa — Glockenfunkie
Lusula nivea — Schneemandel
Waldsteinia ternata — Waldsteinie

Pflanzdichte pro qm - 6 Stauden

6.7 Rück- und Seitenwände der Gemeinschaftsgaragen generell sowie die mit gekennzeichneten Fassadenflächen sind zu begrünen.

Festsetzungen vertikales Grün :

Kletterpflanzen:
Hedera helix — Efeu
Hydrangea petiolaris — Kletterhortensie
Parthenocissus tricuspidata 'Veitchii' — Wilder Wein

Schlingpflanzen:
Clematis montana — Bergrebe
Clematis paniculata — Oktober-Waldrebe
Clematis vitalba — Gemeine Waldrebe
Kletterrosen in Sorten
Wisteria sinensis — Blauregen

Pflanzabstand: pro 2 m Seitenlänge – eine Kletterpflanze

6.8 Je 350 qm Grundstücksfläche sind mindestens ein heimischer Laubbaum oder 2 Obstbäume zu pflanzen und zu unterhalten. Als Heckenbepflanzung sind nur Laubgehölze erlaubt.

6.9 Die Garagenein-fahrten, oberirdischen Park- und Stellplätze sind als bepflanzte Vegetationsflächen (Schotterrasen, Rasenpflaster mit einer maximalen Kantenlänge von 20 cm, Wassergebundene Decken), oder in Wasserdurchlässigen Pflaster (Fugenbreite mind. 10 cm) auszuführen.

6.10 Kellergeschosse dürfen nicht durch Abgrabungen freigelegt werden. Ebenso sind grundstücksfremde Anböschungen zulässig.

6.11 Für die Errichtung von Einfriedungen gilt die Einfriedungssatzung der Stadt Landsberg am Lech in der jeweils gültigen Fassung. Ergänzend hierzu wird festgesetzt, daß die Einfriedung zwischen den Grundstücksparzellen maximal 1,50 m hoch sein darf und als Maschendrahtzaun ausgeführt werden muß.

Hinweis: Sichtschutzzäune und Terrassentrennwände zwischen Doppelhäusern und Reihenhäusern dürfen gemäß Art. 63 Abs. 1. Nr.6c BayBO 1998 bis zu einer Höhe von 2m und einer Tiefe von 4m genehmigungsfrei errichtet werden.

6.12 Die Höhenlage der natürlichen Geländeoberfläche darf ausserhalb der überbaubaren Flächen nicht geändert werden Art. 10 BayBO bleibt unberührt.

7.0 Garagen, Carports und Stellplätze

Ga/Ca/St/ TGA/PDa

7.1 Umgrenzung von Flächen für Garagen (Ga), Carports (Ca), Stellplätzen (St), Tiefgaragen (TGA) und Parkdecks (PDa)
Diese baulichen Anlagen dürfen nur innerhalb der im Plan gekennzeichneten Flächen errichtet werden. Parkdecks dürfen eine maximale Höhe von 1.5m der Oberkante Fahrbahn der obersten Parkebene über mittleren natürlichen Gelände aufweisen.

7.2 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 Ablösung in der jeweils gültigen Fassung.

8.0 Gebäudestellung und Baukörper

8.1 Natürliche Geländeoberfläche
Bei der Errichtung der Gebäude darf die natürliche Geländeoberfläche grundsätzlich nicht verändert werden. Erlaubt ist eine Abgrabung von maximal 0,50m auf der nach Süden oder Westen zeigenden Seite des Gebäudes. Art. 10 BayBO bleibt unberührt.

8.2 Höhenlage der Gebäude
Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens darf nicht höher als 20cm über der äußeren Straßenbegrenzungslinie liegen (dem Eingang zugeordnet).

8.3 Kniestock- und Wandhöhe
Bei Pultdächern ist nur ein konstruktiver Kniestock zulässig. Die Wandhöhe darf bei zweigeschossigen Pultdachhäusern an der Firstseite nicht mehr als 8.2 m über dem natürlichen Gelände betragen.

Kniestücke bei Satteln-, Walm- und Zeltdachhäusern dürfen
- bei eingeschossigen Gebäuden max 50cm betragen
- bei zwei- und mehrgeschossigen Gebäuden max. 20cm betragen.

8.4 Kniestock
Als Kniestock gilt das Maß von Oberkante Rohdecke des obersten Geschosses bis zum Schnittpunkt der UK-Sparren mit der Außenkante der Gebäudeumfassungsmauer.

8.5 Grenzgebäu
Werden Gebäude an der Grundstücksgrenze aneinandergebaut, so sind sie mit gleicher Wandhöhe, Dachneigung und gleichem Dachdeckungsmaterial auszuführen. Desgleichen sind hierbei die Traufe- und Ortgangausbildungen einheitlich zu gestalten.

8.6 Anbau an Bestand
Werden Gebäude mit der gleichen Geschoßzahl, an bereits bestehende Gebäude angebaut, so sind sie in der gleichen Wandhöhe, gleicher Dachneigung und gleichem Dachdeckungsmaterial auszuführen.

8.7 Geschoßhöhe
Die Geschoßhöhe darf 2.85m nicht überschreiten. Ausnahme ist die mögliche Abgrabung unter Ziffer 8.1 im Erdgeschoß.

8.8 Zwerchgebel bzw. Wiederkehren
Zwerchgebel bzw. Wiederkehren dürfen nur 1/3 der Hauslänge errichtet werden. Eine max. Einzellänge von 2,5 m bei Reihenhäusern und 10,0 m bei Geschlußwohnungsbauten darf nicht überschritten werden. Sie müssen sich aus dem Mauerwerk der Außenwand entwickeln und der Dachfläche deutlich untergeordnet sein.

8.9 Erker
Erker sind nicht zulässig.

8.10 Balkone
Balkone müssen zu den seitlichen Grundstücksgrenzen einen Mindestabstand von 0,50m einhalten.

9.0 Dächer

SD — 9.1 Symmetrische Satteldächer
Es sind ausschließlich Satteldächer mit einer Eindeckung aus natur oder dunkelroten Ziegeln oder optisch gleichartigen oder gleichbarbigen anderen Materialien oder einer Blechdacheindeckung aus Titan-Zink naturgrau oder optisch gleichartigen oder gleichfarbigen Materialien zulässig.

PD — 9.2 Pultdächer
Es sind ausschließlich Pultdächer mit Blechdacheindeckung aus Titan-Zink naturgrau oder optisch gleichartigen oder gleichfarbigen Materialien zulässig.

WD bzw. ZD — 9.3 Walmdächer (WD) bzw. Symmetrische Zeltdächer (ZD)
Es sind ausschließlich symmetrische Walmdächer (WD) bzw. symmetrische Zeltdächer (ZD) mit einer Eindeckung aus natur- oder dunkelroten Ziegeln oder optisch gleichartigen oder gleichfarbigen anderen Materialien oder einer Blechdacheindeckung aus Titan-Zink naturgrau oder optisch gleichartigen oder gleichfarbigen Materialien zulässig.

zB. 35-38° — 9.4 Dachneigung in Altgrad
Die in der Planzeichnung festgesetzte Dachneigung ist einzuhalten.
Ausnahme:
Werden sämtliche Gebäude innerhalb eines Bauvorhabens mit gleicher Dachneigung und Dachdeckung ausgeführt, so kann die Dachneigung bis zu max. 10 Altgrad von der festgesetzten Dachneigung abweichen.

9.5 Freie Dachformen und Dachneigungen als Ausnahme
Im Sinnes WA 1 und WA 2 sind die Ausnahme anders als die dort festgesetzten Dachformen und -neigungen zulässig, soweit hier dann eine Wandhöhe gemäß Bayerischer Bauordnung -BayBO- von höchstens 6.10m und eine Firsthöhe von maximal 9.50m eingehalten wird.

9.6 Firstrichtung
Die in der Planzeichnung festgesetzten Firstrichtungen sind einzuhalten.

9.7 Dachgauben
Als Dachgauben sind nur stehende Gauben mit Satteldach oder Segmentdachform zulässig.
Das Gesäubebaugiebel muß dabei eine Mindestneigung von 30 Altgrad aufweisen. Die Dachgauben dürfen zusammengerechnet ein Drittel der Dachlänge nicht überschreiten.
Als Außenmaße sind max. 130/120 cm (Höhe zu Breite), jeweils gemessen vom Dachaufmitt bis zur Traufkante, zulässig. Dachgauben dürfen nur in der 1. Dachgeschoßebene errichtet werden. Die Gauben müssen einen Mindestabstand zum Ortgang von 1.5 m einhalten.

9.8 Dacheinschnitte
Dacheinschnitte (negative Dachgauben) sind unzulässig.

9.9 Dachvorsprünge
Dachvorsprünge dürfen am Ortgang max. 40 cm und an der Traufe max. 60 cm betragen. Am Giebelschirmt der 1 der der Dachvorsprung max. 120 cm betragen.

9.10 Garagen, Carports, freistehende Tiefgaragenabfahrtsbauwerke
Garagen, Carports und freistehende Tiefgaragenabfahrtsbauwerken sind mit extensiv begrünten Flachdächern auszuführen.
Aneinandergebaute Garagen, Carports und Tiefgaragenabfahrten sind in der gleichen Wandhöhe auszuführen. Die Dachränder sind dabei einheitlich zu gestalten.

9.11 Gartenhäuschen und sonstige Nebenanlagen
Gartenhäuschen und sonstige Nebenanlagen sind mit Pultdächern mit 11° Dachneigung (Altgrad) mit Bitehdach oder extensiver Dachbegrünung auszuführen. Der First muß dabei zum Hauptgebäude gerichtet sein. Die Wandhöhe darf 3.00m im Mittel nicht überschreiten. Werden aneinandergebaute Gartenhäuschen und sonstige Nebengebäude in der gleichen Wandhöhe, gleicher Dachneigung und gleichem Dachdeckungsmaterial ausgeführt, kann abweichend auch eine bis zu 15° (Altgrad) steilere Dachneigung zur Aufnahme von Solarzellen ausgeführt werden.

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

10.0 Werbeanlagen

10.1 Für Werbeanlagen ist die Satzung der Stadt Landsberg am Lech über Aussenwerbung in der jeweils gültigen Fassung hinsichtlich der Bestimmungen für Wohngebiete anzuwenden.

10.2 Warenautomaten sind in Vorgärten und an Einfriedungen unzulässig.

11.0 Elektrizitäts- und Fernmeldeleitungen

11.1 Sämtliche Leitungen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind unterirdisch zu verlegen. Die Kabelverteilerschränke dürfen sich nicht im Bereich von Sichtdreiecken befinden. Sie sind in den Baugrundstücken so anzuordnen, daß sie die Straßenbegrenzungslinie nicht überschreiten.

12.0 Altlasten

Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

12.1 Zur Verneidung von unkontrollierbaren Schadstoffverlagerungen und -mobilisierungen sind in Baufeldern liegende Aushubbereiche mit Z 2-Wert-Überschreitungen zu separieren. Der Lauftaste der ehemaligen Sportanlage ist aus Vorsorgegründen vor Beginn der Umnutzungen zu separieren.

12.2 Vor Rückbau von baulichen Anlagen ist ein mit den zuständigen Fachstellen abgestimmtes, fachlich qualifiziertes Rückbaukonzept zu erstellen, das sich an den Anforderungen der Mitteilungen der Landesfachbehördengemeinschaft Altöl (LAGA) Nr. 25, jeweils neuester Stand, orientiert.

12.3 Durchführung einer fachlich qualifizierten Aushubüberwachung bei sämtlichen Aushubmaßnahmen. Die Aushubüberwachung hat sich an den entsprechenden Anforderungen der TR LAGA Nr. 20 zu orientieren. Die Fertigstellung von Hauswerken erfolgt nach den Vorgaben der Broschüre des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz "Bauen auf Altlastverdachtsflächen", Tabelle 1, Bayl/10 Oktober 1998. Die Maßnahmen sind zu dokumentieren. Insbesondere ist sicherzustellen, dass vertikale und laterale Schadstoffverlagerungen in sensiblere Bereiche verhindert werden können. Hierzu wird auf das Gutachten "Bebauungsplan Katharinenanger, Abschnitt A, Abschätzung der Geländehöhe durch Altlasten, Stadt Landsberg am Lech" Fa. BMG, Projektnummer 1570 vom 28.08.2000 verwiesen.

12.4 Verwertungs- und Entsorgungsmaßnahmen von Bodenaushub und Bauschutt sind nach Vorlage der Ergebnisse der Aushub- und Rückbauüberwachung mit dem Landratsamt Landsberg am Lech abzustimmen.
Verwertungsmaßnahmen sind grundsätzlich nur bei Einhaltung des Zuordnungswertes Z 1.1 nach TR LAGA bzw. bis zur Einbauklasse Z 1.1 zulässig.

12.5 Bei Flächen, wie Altlastenverdachtsflächen, Auffüllungen etc., bei denen eine, bezüglich des Wirkungspfades Boden-Mensch, sensible Nutzung z.B. durch Spiel-, Freizeit- und Gartennutzung nicht ausgeschlossen werden kann, oder bei denen sich eine entgrenzend sensible Nutzung im Laufe der Zeit einstellt, ist eine mind. 0,6 m mächtige Deckschicht aus unbelastetem Bodenmaterial nachzuweisen, oder eine potentielle Gefährdung ist durch geeignete Maßnahmen zur Nutzungseinschränkung zu verhindern. Dieser Nachweis kann durch eine Überbodenuntersuchung an in der BBodSchV einschlägigen Untersuchungsbereich oder durch eine ausnahmebetrifftigen Herkunftsnachweis von Einbaumaterial (z.B. Humuserung) erfolgen.

12.6 Name, Adresse und Erreichbarkeit des mit den Überwachungsmaßnahmen beauftragten Sachverständigen sowie der Beginn der Arbeiten ist dem Landratsamt Landsberg am Lech mindestens eine Woche vorher mitzuteilen.

12.7 Sämtliche Verwertungsmaßnahmen sind entsprechend den Vorgaben der TR LAGA Nr. 9 12.4 sowie 14.4 zu dokumentieren. Die Dokumentation ist dem Landratsamt Landsberg am Lech nach Abschluss der Maßnahme vorzulegen. Die einschlägigen Nachweisgrößen bzgl. Verwertungs- und Entsorgungsmaßnahmen sind zu beachten (Nachweis). Bei Feststellung von Auffälligkeiten bei der Aushubüberwachung ist das Landratsamt Landsberg am Lech zu informieren, ggf. ist das weitere Vorgehen abzustimmen.

12.8 Bei Arbeiten im Bereich der Auffüllungen sind die "Richtlinien für Arbeiten in Kontaminierten Bereichen" der FBG sowie die "Technischen Regeln für Gefahrstoffe TRGS 524" zu beachten.

12.9 Das gesammelte Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit außerhalb von Auffüllungen zu versickern. Auf der Ebene der Verordnung über die ertüchtigte schadlose Versickerung von gesammelten Niederschlagswasser (Niederschlagswasserverordnung - NWV) vom 1. April 2000 (GVBl. S. 138) wird hingewiesen. Bei Lage Fläche und Sickerstrecke ist im Berücksichtigung des maximalen Rückstaus außerhalb der Auffüllungen oder auffälligen Bodenbereichen zu plizieren.

12.10 Soweit auffällige Abgrenzungen in größerem Umfang verteilen ist in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Weilheim eine Grundwasserbewwachsicherung mit Herstellung und Untersuchung von Grundwassermessstellen durchzuführen.

12.11 Im Zuge der Rückbau- und Aushubüberwachung sind nach Rücksprache mit den zuständigen Fachstellen im Einzelfall Beweissicherungsuntersuchungen durchzuführen und zu dokumentieren. Eine verbindliche Pflicht zu Beweissicherungsuntersuchungen wird für den Bereich der ehemaligen Ölschäden mit dem im Plan farblig gekennzeichneten Flächen festgesetzt.

12.12 qualifizierte Verfüllbereiche

13.0 Schallschutz / Erschütterungsschutz

13.1 Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (Schallschutzmaßnahmen, Erschütterungsschutz)

13.2 Sämtliche für Belüftungszwecke notwendigen Fenster von Schlaf- u. Kinderzimmern in den markierten Bereichen S1 – sofern sie nicht nach Nordwesten (- von der Bahnlinie abgewandte Seite) zeigen – und spätestens bei Altauserwesvorrangen im Bereich S2 (westlichsten) sind mit integrierten Lüftungseinheit zu versehen oder es sind sogenannte (laufruhige Wandlüftungsgeräte einzubauen. Alternativ dazu können Wintergärten bzw. verglaste Loggien vorgesehen werden. Beide Möglichkeiten müssen ausreichende Belüftung bei geschlossenen Fenstern Schallschutz gewährleisten.

13.3 Wohngebäude dürfen zum Schutz gegen Erschütterungs- und Körperschallschutzes nur ab einem Mindestabstand von 27m ab der nordwestlichen Gleiskante errichtet werden (- markierter Bereich S3). Nebengebäude, die diesen Mindestabstand unterschreiten, sind vom Wohngebäude erschütterungsfrei abzustimmen.

14.0 Sonstiges

14.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

14.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

14.3 Nutzungsschablone

Bezugsfeld	Art der baulichen Nutzung	
GRZ	GFZ	
Bauweise	Dachform und -neigung	
	Traufhöhe	
	Firsthöhe	

z.B. — 14.4 Maßangabe in Meter

II. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Vorgeschlagene Grundstücksgrenze

Bestehende Grundstücksgrenze

Vorgeschlagene Gebäude

Bestehende Gebäude

Abzubrechendes Gebäude

Aufzulösende Grundstücksgrenze

Bestehende Höhenschichtlinien in Meter (m) über Normalnull. Die Höhenschichtlinien sind nicht zur Maßentnahme geeignet.

Abwassersammelleitung "Lechrainsammler"

20-kV-Kabel

D — Einzelanlagen (unbewegliche Denkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

III. Verfahrenshinweise

1.1 Der Stadtrat Landsberg am Lech hat in der Sitzung vom 20.05.1998 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 17.08.1998 ortsüblich bekanntgemacht.

1.2 Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde durchgeführt.

1.3 Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 01.04.2003 bis 02.05.2003 öffentlich ausgelegt.

Landsberg am Lech, den 14.05.2003

Lehmann
Oberbürgermeister

2.1 Die Stadt Landsberg am Lech hat mit Beschluß des Stadtrates vom 10.09.2003 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Landsberg am Lech, den 01.10.2003

Lehmann
Oberbürgermeister

2.2 Der Bebauungsplan wird gemäß § 10 Abs.3 BauGB, §1 Abs.2 Nr.3 BekV und §39 der Geschäftsordnung des Stadtrates im Landsberger Tagblatt der Ausgabe vom 13.11.2003 mit Hinweis auf §44 Abs.3 und §215 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan wird zu jedermanns Einsicht in der Stadtverwaltung Landsberg am Lech bereitgehalten.

Landsberg am Lech, den 14.11.2003

Lehmann
Oberbürgermeister

Bebauungsplan			
Maßstab	1 :2000	Landsberg am Lech	
ARGEN	Katharinenanger		
aufgestellt			
Jürgen Gellwitzer Dipl. Ing. TU Architekt Architekte Francos	Klaus Immich Dipl. Ing. Architekt BDA Regierungsbaumeister	Planum Landsberg Judith Schumacher Landschaftsarchitektin	
Ansiedlstr. 8 85579 Neubiberg	Kirchenstr. 68 81675 München	Vordere Malgasse 189 86899 Landsberg am Lech	
Tel.: 089 / 2602 55 36 Fax.: 089 / 2602 55 37	Tel.: 089 / 45 80 860 Fax.: 089 / 45 80 8624	Tel.: 08191 / 94 25 84 Fax.: 08191 / 94 25 85	
gedändert	30.01.2003 ARGE s.o.	gezeichnet	24.10.2001 ARGE s.o.
gedändert		geprüft	
gedändert		Landsberg am Lech, den 24.10.2001	
gedändert			
gedändert		Grellinger Bauoberrat	
Plannummer	2170		