

# Die Stadt Landsberg am Lech erlässt aufgrund

- der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert am 13.09.2001 (BGBl. I S.2376)
- 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 28.03.2000 (GVBL.S. 136) S.547)
- des Art. 91 der Bayer. Bauordnung i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.12.1999 (GVBL. S. 532)
- 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)

diese 2. Änderung des Bebauungsplans

## Katharinenanger

Für die Grundstücke im unten stehenden Geltungsbereich als Satzung.

### I. Festsetzung durch Planzeichen und Text

#### 1.0. Art der baulichen Nutzung



- 1.1 Mischgebiet nach § 6 BauNVO  
Gartenbaubetriebe, Tankstellen und die Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.
- 1.2 Aufgrund § 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § Abs. 9 BauNVO werden folgende Nutzungen und Anlagen von der Zulässigkeit ausgeschlossen:
- a) Vergnügungsstätten, 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 Darstellung oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist.

#### 2.0 Maß der baulichen Nutzung

- z. B. III 2.1 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- z. B.  
GR 125 2.2 max. zulässige Grundfläche in m<sup>2</sup> innerhalb eines Bauraums  
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 345 2.3 max. zulässige Geschoßfläche in m<sup>2</sup> innerhalb eines Bauraumes  
Das oberste Geschoss je Hauseinheit im MI 9.1 - 9.7 darf max. 75 % der Geschoßfläche des darunter liegenden Geschoßes betragen.

z. B.  
FH 9,20

2.4 Firsthöhe bezogen auf die Anzahl der Vollgeschoße als Höchstmaß in Meter (m)

### 3.0 Bauweise und Baugrenzen



3.1 Baulinie - Umgrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche



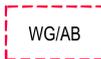
3.2 Baugrenze - Umgrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche

3.2.1 Nicht genehmigungspflichtige bauliche Anlagen dürfen auch nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden. Davon ausgenommen sind folgende Einrichtungen:

- a) Terrassen
- b) Einfriedungen
- c) Müllhäuschen

3.2.2 erdgeschoßige Vorbauten für Hauseingänge, Wintergärten und Balkone dürfen die Baugrenzen bis zu einer Tiefe von 1,50 m auf einer Länge von max. 2/3 der jeweiligen Gebäudelänge überschreiten.

3.2.3 Personenaufzüge sind bis zu einer Grundfläche von max. 4 m<sup>2</sup> und einer Tiefe von 2 m unmittelbar an der Außenwand von Wohngebäuden ohne Einhaltung von Abstandsflächen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.



3.2.4 Umgrenzung der Flächen für Wintergärten (WG) und Anbauten (AB) mit einer Wandhöhe von jeweils max. 3,0 m  
Die Grundflächen dieser baulichen Anlagen werden auf die zulässige Grund- und Geschoßflächen nicht angerechnet. Sie darf jedoch für Wintergärten und Anbauten pro Hauseinheit max. 25 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.



3.3 nur Doppelhäuser zulässig



3.4 nur Hausgruppen zulässig  
Außenwände sind innerhalb der überbaubaren Flächen ohne Einhaltung von Abstandsflächen an der Grundstücksgrenze zulässig.

### 4.0 Verkehrsflächen



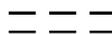
4.1 Öffentliche Straßenverkehrsflächen:  
Unterteilung in Fahrbahn (F) und Gehweg (Gw)



4.2 Befahrbarer öffentlicher Wohnweg (verkehrsberuhigter Bereich) mit Parkstand (P)



4.3 Öffentlich zu widmende Geh- und Radwege



4.4 Privater Gehweg im Unterhalt der Eigentümer



4.5 Straßenbegrenzungslinie



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

## 5.0 Ver- und Entsorgungsanlagen



- 5.1 Unterflurhydrant (n: neu zu errichten)

## 6.0 Freiflächen und Grünordnung



- 6.1 Grünflächen öffentlich



- 6.2 Grünflächen privat

- 6.3 die Pflanzmaßnahmen sind festgesetzt auf den potentiellen natürlichen Pflanzengesellschaft des Waldmeister-Tannen-Buchswaldes (Asperula-Fagetum), und sonstiger standortgerechter heimischer Gastgehölze. Gastgehölze und Ziersträucher sind nur in Hausgärten zulässig. Nicht gestattet sind Gehölze mit landschaftsfremden Wuchs, z. B. Säulen und Hängeformen, sowie buntlaubige oder gelb- bzw. blaugrünliche Gehölze.



- 6.4 Errichtung von Einfriedungen als Mauerscheiben mit max. 2 m Höhe und Begründung wie folgt:

**Kletterpflanzen:**

- |  |                    |
|--|--------------------|
| Hedera helix                           | - Efeu             |
| Hydrangea petiolaris                   | - Kletterhortensie |
| Parthenocissus tricuspedata `Veitchii` | - Wilder Wein      |

**Schlingpflanzen:**

- |                     |                    |
|---------------------|--------------------|
| Clematis montana    | - Bergregen        |
| Clematis paniculata | - Oktober Waldrebe |
| Clematis vitalba    | - Gemeine Waldrebe |

**Kletterrosen in Sorten**

- |                   |             |
|-------------------|-------------|
| Wisteria sinensis | - Blauregen |
|-------------------|-------------|
- Pflanzenabstand: pro 2 m Seitenlänge - eine Kletterpflanze

- 6.5 Je 400 qm Grundstücksfläche ist bzw. sind mindestens ein hochwüchsiger Laubbaum oder 2 Obstbäume zu pflanzen und zu unterhalten. Als Heckenbepflanzung sind nur Laubgehölze erlaubt.
- 6.6 Die Garageneinfahrten, oberirdischen Park- und Stellplätze sind als befestigte Vegetationsflächen (Schotterrassen, Rasenpflaster mit einer maximalen Kantenlänge von 20 cm, Wassergebundene Decken), oder in Wasserdurchlässigem Pflaster (Fugenbreite mind. 2 cm) auszuführen.
- 6.7 Kellergeschosse dürfen nicht durch Abgrabungen freigelegt werden. Ebenso sind grundsätzlich keine Anböschungen zulässig. Abweichend davon sind im MI 9.1 - 9.7 Lichtgräben bis zu einer Fläche von max. 6,0 m<sup>2</sup> und Abmessungen von max. 3,0 m x 2,0 m je Hauseinheit zulässig. Zu Wohn-, Privat- und öffentlichen Wegen und Straßen ist ein Mindestabstand von 3,0 m einzuhalten.
- 6.8 Für die Errichtung von Einfriedungen ist die Einfriedungssatzung der Stadt Landsberg am Lech in der jeweils gültigen Fassung zu beachten. Ergänzend hierzu wird festgesetzt, dass die Einfriedung zwischen den Grundstückspartellen 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 bis zu einer Höhe von 2m und einer Tiefe von 4m genehmigungsfrei errichtet werden.*

- 6.9 Die Höhenlage der natürlichen Geländeoberflächen darf ausserhalb der überbaubaren Flächen nicht geändert werden. Art. 10 BayBO bleibt unberührt.

Pflanzvorschlagsliste sowie sonstige Festsetzungen  
zur Grünordnung sh. Bebauungsplan Katharinenanger  
vom 24.10.2001

## 7.0 Garagen, Carports und Stellplätze

Ca/St/NG

- 7.1 Umgrenzung von Flächen für Carports (Ca), Stellplätze (St) und Nebengebäude (NG).  
Diese baulichen Anlagen dürfen nur innerhalb der in Plan gekennzeichneten Flächen errichtet werden.  
Carports dürfen abweichend von der Garagenverordnung nur an einer Längsseite (an der gemeinsamen Grundstücksgrenze) und der rückwärtigen Schmalseite geschlossen werden.
- 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. Art. 10 BayBO bleibt unberührt.
- 8.2 Höhenlage der Gebäude  
Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens darf nicht höher als 30 cm über der äußeren Straßenbegrenzungslinie liegen (dem Eingang zugeordnet).
- 8.3 Kniestock  
Bei Pultdächern ist nur ein konstruktiver Kniestock zulässig.  
Kniestöcke bei Satteldachhäusern dürfen max. 20 cm betragen.  
Als Kniestock gilt das Maß von Oberkante Rohdecke des obersten Geschosses bis zum Schnittpunkt der UK-Sparren mit der Außenkante der Gebäudeumfassungsmauer.
- 8.4 Grenzabbau  
Werden Gebäude mit gleicher Anzahl der Vollgeschosse an der Grundstücksgrenze bzw. an bestehende Gebäude aneinandergesetzt, so sind sie mit gleicher Dachform, -neigung und gleichem Dachdeckungsmaterial auszuführen. Desgleichen sind hierbei die Trauf- und Ortgangausbildungen einheitliche zu gestalten.
- 8.5 Geschoßhöhe  
Die Geschoßhöhe darf 3,00 m nicht überschreiten.
- 8.6 Erker  
Erker sind nicht zulässig
- 8.7 Außenwände sind als verputzte, gestrichene oder Holzverschalte Mauerflächen oder in Holzbauweise auszuführen. Auffallende, unruhige Putz- und Betonstrukturen sowie Fassaden sind grundsätzlich weiß oder in pastellfarbenen Tönen zu streichen.

## 9.0 Dächer

- SD
- z. B. 15-20°
- 
- FD
- 9.1 Symmetrische Satteldächer  
Es sind ausschließlich Satteldächer mit einer Eindeckung aus natur oder dunkelroten Ziegeln oder optisch gleichartigen aber gleichfarbigen anderen Materialien oder einer Blechdacheindeckung aus Titan-Zink naturgrau oder optisch gleichartigen aber gleichfarbigen Materialien zulässig. Alternativ bzw. ergänzend ist auch eine Verglasung der Dächer erlaubt.
- 9.2 Dachneigung in Altgrad als Mindest- und Höchstmaß
- 9.3 Firstrichtung  
Die in der Planzeichnung festgesetzten Firstrichtungen sind einzuhalten.
- 9.4 Flachdächer mit extensiver Dacheingrünung und bzw. oder Gehwegbelägen in Bereichen, die als Dachterrassen genutzt werden.
- 9.5 Dacheinschnitte und Dachgauben  
Dacheinschnitte (negative Dachgauben) und Dachgauben sind unzulässig.
- 9.6 Dachvorsprünge  
Dachvorsprünge dürfen am Ortgang max. 40 cm und an der Traufe max. 60 cm betragen.
- 9.7 Carports, Wintergärten, Anbauten, Gartengerätehäuschen und sonstige Nebenanlagen sind mit 7° steilen Pultdächern auszuführen.  
  
Es sind ausschließlich Pultdächer mit Blechdacheindeckung aus Titan-Zink naturgrau oder optisch gleichartigen aber gleichfarbigen Materialien, extensiver Dacheingrünung oder Dachverglasung zulässig.  
  
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 Solarpaneelen ausgeführt werden.
- 9.8 Niederschlagswasser bei nicht beschichteten Metaldächern  
  
Bei nicht beschichteten Metaldächern 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 umweltgefährdeten Stoffen belastet sind.

- 12.1 Zur Vermeidung von unkontrollierbaren Schadstoffverlagerungen und -mobilisierungen sind in Baufeldern liegende Aushubbereiche mit Z 2-Wert-Überschreitungen zu separieren. Der Laufbahn der ehemaligen Sportanlagen 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 Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20, jeweils neuester Stand, orientiert.
- 12.3 Durchführung einer fachlich qualifizierten Aushubüberwachung bei sämtlichen Aushubmaßnahmen. Die Aushubüberwachung hat sich an den einschlägigen Anforderungen der TR LAGA M 20 zu orientieren. Die Probenahme von Haufwerken erfolgt nach den Vorgaben der Broschüre des Bayer. Landesamtes für Umweltschutz "Die Beprobung von Haufwerken" Tabelle 1, BayLfU Oktober 1998. Die Maßnahmen sind zu dokumentieren. Insbesondere in sensiblere Bereiche vermieden werden könne. Hierzu wird auf das Gutachten "Bebauungsplan Katharinenanger, Abschnitt A, Abschätzung der Gefährdung durch Altlasten, Stadt Landsberg am Lech" Fa. BMG, Projektnummer 1510 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 Wirkungspfadef Boden-Mensch, sensible Nutzung z. B. durch Spiel-, Freizeit- und Gartennutzung nicht ausgeschlossen werden kann, oder bei denen sich eine entsprechend 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 Nachwei kann durch eine Oberbodenuntersuchung der in der BBodSchV einschlägigen Untersuchungen oder durch eine aussagekräftigen Herkunftsnachweis von Einbaumaterial (z. B. Humusierung) erfolgen.
- 12.6 Namen, Adressen 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. II 1.2.4 sowie 1.4.4 zu dokumentieren. Die Dokumentation ist dem Landratsamt Landberg am Lech nach Abschluss der Maßnahme vorzulegen. Die einschlägigen Nachweispflichten bzgl. Verwertungs- und Entsorgungsmaßnahmen sind zu beachten (NachwV). Bei Feststellung von Auffälligkeiten bei der Aushubüberwachung ist das Landratsamt Landsberg am Lech zu informieren, ggf. ist das weiter Vorgehen abzustimmen.
- 12.8 Bei Arbeiten im Bereich der Auffüllugen sind die "Richtlinien für Arbeiten in kontaminierten Bereichen" der TBG sowie die "Technischen Regeln für Gefahrstoffen TRGS 524" zu beachten.

- 12.9 Das gesammelte Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit außerhalb von Auffüllungen zu versickern. Auf die "Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV) vom 1. Januar 2000 wird hingewiesen. In jedem Falle sind Sickerstrecken unter Berücksichtigung des maximalen Rückstaus außerhalb der Auffüllungen oder auffälligen Bodenbereichen zu plazieren.
- 12.10 Soweit auffällige Ablagerungen in größerem Umfang verbleiben ist in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Weilheim eine Grundwasserbeweissicherung mit Herstellung und Untersuchung von Grundwassermessstellen durchzuführen.

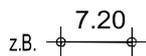
## 14.0 Sonstiges



- 14.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
max. zulässige Grundfläche	max. zulässige Geschosfläche
Bauweise	Dachform und -neigung
	Firsthöhe

- 14.2 Nutzungsschablone



- 14.3 Maßangabe in Meter

## II. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Vorgeschlagene Grundstücksgrenze

Bestehende Grundstücksgrenze

Vorgeschlagene Gebäude mit unterschiedlicher Anzahl der Geschosse

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

## III. Verfahrenshinweise

- 1.1 Der Stadtrat Landsberg am Lech hat in der Sitzung vom 27.10.2004 die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 10.03.2005 ortsüblich bekanntgemacht.
- 1.2 Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde nicht durchgeführt, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden (§ 13 BauGB).
- 1.3 Der Entwurf der Bebauungsplan-Änderung wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 18.03.2005 bis 18.04.2005 öffentlich ausgelegt.
- 1.4 Die Stadt Landsberg am Lech hat mit Beschluss des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses vom 27.04.2005 die Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Landsberg am Lech, den 02.05.2005

Lehmann  
Oberbürgermeister

2. Die Änderung des Bebauungsplans wird gemäß § 10 Abs. 3 BauGB, § 1 Abs. 2 Nr. 3 BekV und §39 der Geschäftsordnung des Stadtrates im Landsberger Tagblatt der Ausgabe vom 14.06.2005 mit Hinweis auf § 44 Abs. 3 und § 215 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Bebauungsplan-Änderung wird zu jedermanns Einsicht in der Stadtverwaltung Landberg am Lech bereitgehalten.

Landberg am Lech, den 10.06.2005

Lehmann  
Oberbürgermeister