

Die Stadt Landsberg am Lech erlässt aufgrund

- der §§ 9,10 und 13a Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 24.14), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), letzte berücksichtigte Änderung: Art. 34 geändert (§ 2 Nr. 5 G v. 12.05.2015, 82)
- des Art. 81 der Bayer. Bauordnung i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-I), zuletzt geändert: Inhaltvz. und Art. 82, 83 und 84 geänd. (§ 1 G v. 17.11.2014, 478)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011

diesen Bebauungsplan

Römerauterrasse 5

(gemäß § 30 Abs. 1 BauGB) für die Grundstücke im untenstehenden Geltungsbereich als Satzung.

I. Festsetzungen durch Planzeichen und Text

1.0 Art der baulichen Nutzung

WA 1

1.1 Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO zulässig sind nach § 4 Abs. 2 Nr. 1 Wohngebäude, nach § 13 BauNVO ist die Ausübung freier Berufe und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, in Räumen zulässig. Ausnahmeweise sind Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 zulässig.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO werden folgende Nutzungen ausgeschlossen:

- § 4 Abs. 2 Nr. 2 Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe
- § 4 Abs. 2 Nr. 3 Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke
- § 4 Abs. 3 Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- § 4 Abs. 3 Nr. 2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- § 4 Abs. 3 Nr. 3 Anlagen für Verwaltungen,
- § 4 Abs. 3 Nr. 4 Gartenbaubetriebe,
- § 4 Abs. 3 Nr. 5 Tankstellen.

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

- Verkaufs-, Vorführ- oder Geschäftsräume, deren ausschließlicher oder überwiegender Geschäftszweck auf den Verkauf von Artikeln, auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist.

2.0 Maß der baulichen Nutzung

- z.B. GR 680 m² 2.1 Gesamtgrundfläche (GR) als Höchstmaß in qm bezogen auf den jeweils mit Baugrenzen und - bzw. mit Baulinien erzeugten Bauraum. Im Beispiel WA 1 sind pro vorgeschlagene Grundstücksparzelle 85 qm GR vorgesehen. Die festgesetzte Grundfläche darf - 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 1760 m² 2.2 Gesamtgeschloßfläche (GF) als Höchstmaß in qm bezogen auf den jeweils mit Baugrenzen und - bzw. Baulinien erzeugten Bauraum. Im Beispiel WA 1 sind pro vorgeschlagene Grundstücksparzelle 220 qm GF vorgesehen.
- z.B. WHso = 6 m 2.3 Wandhöhe als Höchstmaß in Meter (m) bei Satteldächern. Das senkrecht ermittelte Maß wird hierbei von Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut gemessen.
- z.B. WHro = 7 m 2.4 Wandhöhe als Höchstmaß in Meter (m) bei Flachdächern. Das senkrecht ermittelte Maß wird hierbei von Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand gemessen.

3.0 Bauweise und Baugrenzen

- o 3.1 offene Bauweise
- △ 3.2 nur Doppelhäuser zulässig
- 3.3 Baugrenze
- 3.4 Baulinie
- 3.5 verfahrensfreie bauliche Anlagen dürfen auch nur innerhalb der überbaubaren bzw. der mit "Ga, MB" bezeichneten Flächen (sh. I. 8.1) errichtet werden. Davon ausgenommen sind folgende Nebenanlagen:
 - Terrassen
 - Einfriedungen
 - Müllhäuschen
 - Gartengerätehäuschen, Gartenlauben, überdachte Terrassen, Pergolen bis zu einer Nutzfläche von insgesamt 10 m² bei Einzel- und Doppelhäusern.

4.0 Verkehrsflächen

- 4.1 öffentliche Straßenverkehrsflächen (verkehrsberuhigter Bereich)
- 4.2 öffentlicher Gehweg
- 4.3 Wirtschaftsweg
- 4.4 Straßenbegrenzungslinie
- 4.5 private Straßenverkehrsfläche
- 4.6 Besucherstellplätze
Besucherstellplätze sind als befestigte Vegetationsflächen (Schotterterrassen, Rasengittersteine, Pflasterrosen) oder in durchlässigem Verbundpflaster auszuführen.
- 4.7 Einfahrtbereich

5.0 Grünflächen und Freilächengestaltung

- 5.1 öffentliche Grünfläche
- 5.2 Biotopfläche mit Biotopnummer
- 5.3 zu erhaltende Hecke
- 5.4 zu pflanzende Hecke
Hecke bis zu einer Höhe von 3 m und einer Tiefe von 1 m.
- 5.5 zu erhaltende Laubbäume (Quercus robur)
- 5.6 zu pflanzende Laubbäume (Quercus traillii) Stammumfang mind. 18 bis 20 cm bei Pflanzung.
- 5.7 Je 200 qm Baugrundstücksfläche ist mindestens ein Laubbaum oder zwei Obstbäume zu pflanzen und zu unterhalten. Höchstmaß mit Stammumfang mind. 18 bis 20 cm bei Pflanzung.
- 5.8 Pkw-Stellplätze sind als befestigte Vegetationsflächen (Schotterterrassen, Rasengittersteine, Pflasterrosen oder in durchlässigem Verbundpflaster auszuführen. Davon ausgenommen sind barrierefreie Stellplätze

8.0 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

- 8.1 Umgrenzung der Flächen für folgende bauliche Anlagen:
- oberirdische Garagen (Ga)
 - Müllbereitstellungsplätze (MB) im Zeitraum der Abholung

Die oberirdischen Garagen dürfen nur innerhalb der gekennzeichneten Flächen errichtet werden. Müllbereitstellungsplätze sind auch außerhalb der gekennzeichneten Flächen zulässig.

8.2 Die Anzahl der erforderlichen Pkw-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.

9.0 Gebäude

- 9.1 Die Oberkante des Fertigfußbodens darf max. 0,20 m über der Oberkante der nächst gelegenen Verkehrsfläche liegen (dem Eingang zugeordnete).
- 9.2 Kellergeschosse im Sinne der Bayer. Bauordnung dürfen nicht durch Abgrabungen frei gelegt werden. Ebenso sind grundsätzlich keine Anbischungen zulässig.
- 9.3 Terrassengeschosse dürfen auf Gebäuden mit Flachdächern unter der Maßgabe errichtet werden, dass die Abstandsflächen die durch das Terrassengeschoss verursacht werden innerhalb der, durch die darunterliegenden Vollgeschosse verursachten Abstandsflächen zum liegen kommen. Terrassengeschosse dürfen die festgesetzte Wandhöhe WHro um max. 3,5 m überschreiten.
- 9.4 Als Sichtschutz zwischen den Wohnungsgärten sind in Baugebiet WA 1 nur einheitliche Sichtschutzelemente bis zu einer Höhe von 2,00 m bezogen auf das Niveau der Terrassen und einer Länge von 3,0 m im Anschluss an die Gebäude zulässig.

10.0 Schallschutz

- 10.1 Im WA 1 und WA 2 in der nördlichen Bauzeile gelten folgende Anforderungen:
- 10.1.1 Das resultierende bewertete Bauschalldämmmaß gemäß der DIN 4109-0:12016-07 "Schallschutz im Hochbau" der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen an der Nordseite muss mindestens 40 dB und an der West- und Ostseite mindestens 35 dB betragen.
- 10.1.2 Schlaf- und Kinderzimmer mit Fenstern zur Belüftung an der Nord-, West- oder Ostseite sind mit zusätzlichen fensterunabhängigen schalldämmten Belüftungseinrichtungen auszustatten.
- 10.2 Die Nutzungsaufnahme im WA 2 der zweiten Bauzeile darf erst nach Fertigstellung der nördlichen Bauzeile erfolgen. Dies gilt nicht, wenn im WA 2 der zweiten Bauzeile die Anforderungen der Nrn. 10.1.1 und 10.1.2 ebenfalls erfüllt werden.

5.9 Für die Errichtung von Einfriedungen gilt die Einfriedungssatzung der Stadt Landsberg am Lech in der jeweils gültigen Fassung.

6.0 Flächen für Maßnahmen für den artenschutzrechtlichen Ausgleich



A1

6.1 innerhalb der Umgrenzung werden gemäß § 1a Abs. 3 BauGB Maßnahmen zum artenschutzrechtlichen Ausgleich festgesetzt.

7.0 Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität

V

7.1 Maßnahmen zur Vermeidung

V 1 - Rodungsarbeiten außerhalb der Brutzeit
Rodungen der Gehölzstrukturen sind nur von Anfang Oktober bis Ende Februar durchzuführen.

V 2 - Abtransport Schnittgut
Die gerodeten Gehölze sind unverzüglich abzutransportieren.

CEF

7.2 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität

CEF 1 Bpdembrückerfreundliche Gestaltung des Waldrandes

Als Ausgleich für den Verlust an Quartiermöglichkeit wird auf der FLNr. 1989 Gem. Erpfting ein ca. 50 m tiefer Waldsaum angelegt. Als Pflanzgut sind auf 30 % der Fläche Vogelnährgehölze zu verwenden.

11.0 Dächer

SD

11.1 Wohn- und Nebengebäude sind innerhalb der Baugebiete mit Satteldächern mit gleicher Dachneigung zu versehen. Die zulässige Dachneigung darf min. 25° und max. 35° betragen.

11.2 Die Firststrichung ist parallel zur Langseite des Gebäudes auszurichten. Bei Doppelhäusern (Baugebiet WA 1) ist ein Satteldach mit gemeinsamem First zu errichten.

11.3 Kniestücke sind nur bis zu einer Höhe von 0,30 m zulässig. Als Kniestock gilt dabei das Maß von Oberkante Rohdecke des obersten Geschosses bis zum Schnittpunkt der UK-Sparren mit der Außenkante der Gebäudeumfassungsmauer.

11.4 Dachgauben dürfen zusammengerechnet ein Drittel der Dachlänge nicht überschreiten. Als Dachlänge gilt der Abstand der beiden Giebelwände. Der maximale Abstand hat untereinander nicht mehr als 2,50 m zu betragen. Die Abschleppung muss mindestens um das Maß 1/3 der Orts- ganglänge unterhalb des Firstes beginnen.

11.5 Dacheinschnitte (negative Dachgauben) sind unzulässig.

11.6 Dachvorsprünge dürfen am Ortsgang max. 40 cm, an der Traufe max. 50 cm betragen.

11.7 Technische Anlagen für aktive Solarenergienutzung wie Solarzellen und Sonnenkollektoren sind ohne Flächenbegrenzung zulässig. Eine Aufständerung von Solaranlagen ist auf Satteldächern unzulässig.

FD

11.8 Wohn- und Nebengebäude können innerhalb des Baugebietes WA 3 mit Flachdächern versehen werden. Solaranlagen müssen zu den Außenwänden einen Abstand von mind. 1 m einhalten.

12.0 Höhenentwicklung

12.1 Gebäude dürfen einschließlich ihrer technischen Aufbauten eine max. Gesamthöhe von 15 m aufweisen. Dies gilt auch für technische Anlagen und vergleichbare Luffahrtindernisse außerhalb der Baugrenzen. Ausnahmen von der Höhenbegrenzung können zugelassen werden, wenn keine öffentlichen oder privaten Belange, wie beispielsweise die Belange des Klinikums mit Hubschrauberlandeplatz, berührt werden.

13.0 Elektrizitäts- und Fernmeldeleitungen

13.1 Sämtliche Leitungen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind unterirdisch zu verlegen. Kabelverteilerschränke sind in den Baugrundstücken so anzuordnen, dass sie die Straßenbegrenzungslinie nicht überschreiten.

14.0 Werbeanlagen

14.1 Für Werbeanlagen ist die Satzung der Stadt Landsberg am Lech über örtliche Bauvorschriften für Außenwerbeanlagen (AWS) in der jeweils gültigen Fassung anzuwenden.

14.2 Warenautomaten sind in Vorgärten und an Einfriedungen unzulässig.

15.0 Sonstiges



Baugebiet	Bauweise
Grundfläche	Geschäftshöhe
Dachform	Dachneigung
Wandhöhe	

z.B. +12,00+

15.3 Maßangabe in Meter



15.4 Abgrenzung unterschiedlicher Baugebiete

II. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

1. Niederschlagswasserbeseitigung

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.

2. Umgang mit archäologischen Funden

Bei etwaigen Funden von Bodendenkmälern (auffällige Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben, Knochen, etc.) sind Art. 8 Abs. 1 und Abs. 2 DSchG zu beachten. Sollten Hinweise zu Bodendenkmälern in Erscheinung treten, ist das zuständige Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Tierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Tierhaupten oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu verständigen.

3. Auffälligkeiten bei der Bodenbeschaffenheit

Innerhalb des Geltungsbereiches liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen vor. Sollten sich im Zuge der Baumaßnahme Auffälligkeiten der Bodenbeschaffenheit abzeichnen und werden Abgrabungen oder Altlasten angetroffen, sind ggf. weitere Maßnahmen (§ 21 Abs. 1, § 40 Abs. 2 KrW-/AbfG und Art. 1 S. 1 u. 2, Art. 12 BayBodSchG) in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden (Wasserwirtschaftsamt Weilheim, Landratsamt Landsberg) durchzuführen.

4. Plangenaueigkeit

Die Planzeichnung wurde auf der Grundlage der digitalen Flurkarte der Stadt Landsberg am Lech erstellt. Somit ist von einer hohen Genauigkeit auszugehen, wobei sich dennoch im Rahmen einer späteren Ausführungsplanung oder Einmessung Abweichungen ergeben können. Dafür kann seitens der Stadt Landsberg am Lech keine Gewähr übernommen werden.

5. Nachrichtliche Übernahmen

- 5.1 bestehende Grundstücksgrenzen
- 5.2 vorgeschlagene Grundstücksparzelle
- 5.3 abzubrechende Gebäude
- 5.4 vorgeschlagene Gebäude
- 5.5 Höhenlinien mit Höhenangabe (m) über Normalnull
- 5.6 Oberflurhydrant bestehend
- 5.7 Trafostation bestehend
- 5.8 In Erdreich umzuliegende 20 kV-Mittelspannungsentwurf mit Leitungsschutzbereich 12 m
- 5.9 zu fallender Bestandsbaum

III. Verfahrenshinweise

1.1 Der Stadtrat Landsberg am Lech hat in der Sitzung vom 06.04.2016 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Beschluss wurde am 18.03.2017 bekanntgemacht.

1.2 Der Entwurf des Bebauungsplans wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 28.03.2017 bis 27.04.2017 öffentlich ausgelegt. Im gleichen Zeitraum wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB auch die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingeholt.

1.3 Die Stadt Landsberg am Lech hat mit Beschluss des Stadtrates vom 21.06.2017 den Bebauungsplan mit Grundordnung "Römerauterrasse 5" Nr. 2500 als Satzung beschlossen.

1.5 Ausgefertigt

Landsberg am Lech, den 23.06.2017

2. Der Bebauungsplan mit Grundordnung "Römerauterrasse 5" Nr. 2500 wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB, § 1 Abs. 2 Nr. 3 BekV und § 37 der Geschäftsordnung des Stadtrates von Landsberg am Lech Tagblatt der Ausgabe vom 26.06.2017 mit Hinweis auf § 44 Abs. 3 und § 215 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan wird zur öffentlichen Einsicht in der Stadtverwaltung Landsberg am Lech bereitgehalten.

Landsberg am Lech, den 23.06.2017

Bebauungsplan			
Maßstab	1 : 1000		
Römerauterrasse 5			
Entwurf	Stadtbaumeister Landsberg am Lech, Referat 42, Katharinenstraße 1 86699 Landsberg am Lech		
Bearbeitung	16.03.2017 Orh	Landsberg am Lech, den 21.06.2017	
geändert			
geändert			
redaktionell	14.06.2017 Broschart	Birgit Weber Baudirektorin	
Plannummer	2500		