

Die Stadt Landsberg am Lech erlässt aufgrund

- der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der 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 28.03.2000 (GVBl. S.136)
- 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)

diesen vom Stadtbauamt Landsberg am Lech ergänzten und geänderten Bebauungsplan

Pitzling Sägewerk

für die Grundstücke der Gemarkung Pitzling im untenstehenden Geltungsbereich als Satzung.

I. Festsetzungen durch Planzeichen und Text

1.0 Art der baulichen Nutzung



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

2.0 Maß der baulichen Nutzung

z.B. ② 2.1 Zahl der Vollgeschosse - zwingend vorgeschrieben

z.B. 120 m² 2.2 Grundfläche (GR) als Höchstmaß
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. Zusätzlich sind Wintergärten mit einer Grundfläche bis max. 10 m² zulässig.

z.B. 240 m² 2.3 Geschoßfläche (GF) als Höchstmaß

z.B. WH 3,50m 2.4 Wandhöhe im Sinne dieses Bebauungsplanes 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.

3.0 Bauweise und Baugrenzen










3.1 nur Einzelhäuser - mit max. 2 Wohneinheiten je Einzelhaus bei Nutzung als Wohngebäude - zulässig.







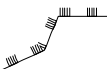
3.2 Baugrenze

- 3.3 Nicht genehmigungspflichtige bauliche Anlagen dürfen auch nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden. Davon ausgenommen sind jedoch folgende Nebenanlagen:
1. Terrassen
 2. Einfriedungen
 3. Müllhäuschen
 4. Gartengerätehäuschen, Gartenlauben und Pergolen bis zu einer Grundfläche von insgesamt 6 m² sowie privat genutzte Gewächshäuser bis zu einer Nutzfläche von max. 10 m² unter Einhaltung eines Mindestabstandes von 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie (=Hinterkante Gehsteig)
- Hinweis: Unter Gewächshäuser sind nicht Wintergärten zu verstehen.

4.0 Verkehrsflächen

- | | |
|---|--|
|  | 4.1 Straßenverkehrsflächen |
|  | 4.2 öffentlicher Parkplatz |
|  | 4.3 öffentlicher Geh- und Radweg |
|  | 4.4 Straßenbegrenzungslinie |
|  | 4.5 Ein- und Ausfahrt |
|  | 4.6 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (Eigentümerweg). |
|  | 4.7 Besondere Zweckbestimmung: Schotterstreifen mit Parkstand |

5.0 Grünflächen und Freiflächengestaltung

- | | |
|---|--|
|  | 5.1 Öffentliche Grünflächen |
|  | 5.2 Erhalt Bäume |
|  | 5.3 Anpflanzen Bäume WL Winterlinde; Tilia cordata |
|  | 5.4 Flächen für die Landwirtschaft |
|  | 5.5 Landschaftsschutz - Umgrenzung von Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts (§ 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB). |
- 5.6 Je 300 qm Baugrundstücksfläche ist, bzw. sind mindestens ein hochwüchsiger Laub- oder zwei Obstbäume zu pflanzen und zu unterhalten. Als Heckenpflanzung sind nur Laubgehölze erlaubt.
- 5.6 Die Garageneinfahrten, Park- und Stellplätze sind als befestigte Vegetationsflächen (Schotterrasen, Rasengittersteine, Pflasterrasen) oder in durchlässigem Verbundpflaster mit mindestens 2 cm Rasenfuge auszuführen.

5.7 Kellergeschosse dürfen nicht durch Abgrabungen freigelegt werden. Ebenso sind grundsätzlich keine Anböschungen zulässig.

5.8 Für die Errichtung von Einfriedungen gilt die Einfriedungssatzung der Stadt Landsberg a. Lech in der jeweils gültigen Fassung. Ergänzend hierzu wird festgesetzt, daß die Einfriedung zwischen den Grundstücken max. 1,50 m hoch sein darf.

Ausnahme: Sichtschutzzäune und Terrassentrennwände zwischen Doppelhäusern und Reihenhäusern dürfen bis zu einer Höhe von 2 m und einer Tiefe von 4 m ausgeführt werden.

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

6.0 Garagen und Stellplätze



6.1 Umgrenzung der Flächen für Garagen;

Diese baulichen Anlagen dürfen nur innerhalb der im Plan gekennzeichneten Flächen errichtet werden. Ausgenommen davon sind die nach § 5 Abs. 9 der Stellplatzsatzung zulässigen Stellplätze in den Stauräumen der Garagen.

6.2 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.

7.0 Gebäude

7.1 Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens (OK FFB) darf nicht höher als 35 cm über dem äußeren Fahrbahnrand der öffentlichen Verkehrsfläche liegen (dem Eingang zugeordnet).

7.2 Erker sind nicht zulässig.

7.3 Die Länge der Balkone darf an der Traufseite nicht mehr als 50 v.H. und an der Giebelseite nicht mehr als 75 v. H. der jeweiligen Wandlänge bzw. Wandbreite betragen.

7.4 Keller und Lichtschächte sind wasserundurchlässig herzustellen.

7.5 Die Breite bzw. Tiefe der Wohngebäude darf max. 10 m betragen. Dabei sind Gebäude die länger als breit auszuführen. Die längere Gebäudeseite muss parallel zur Firstrichtung verlaufen.

7.6 Außenwände sind als verputzte, gestrichene oder holzverschalte Mauerflächen oder in Holzbauweise auszuführen. Auffallende, unruhige Putz- und Betonstrukturen sowie Fassadenverkleidungen aus Faserzement oder Kunststoff sind unzulässig. Die Fassaden sind weiß oder in pastellfarbenen Tönen zu streichen.

8.0 Dächer

SD 8.1 symmetrische Satteldächer

PD 8.2 Pultdächer

z.B 8°- 11° 8.3 Dachneigung in Altgrad als Mindest- und Höchstmaß;

←→ 8.4 Firstrichtung zwingend

◁— 8.5 Steigungsrichtung Pultdach

8.6 Dachgauben sind unzulässig.

- 8.7 Dachvorsprünge dürfen bei Satteldächern am Ortgang max. 40 cm und an der Traufe max. 60 cm betragen. Bei Pultdächern darf der Dachvorsprung jeweils 1,00 m betragen.
- 8.8 Dacheinschnitte (negative Dachgauben sind unzulässig).
- 8.9 Die Satteldächer sind mit naturroten Dachziegeln oder optisch gleichartigen aber gleichfarbigen anderen Materialien zu decken. Pultdächer sind in Titanzink bzw. gleichfarbiger Blecheindeckung zu decken.
- 8.10 Garagen sind in der gleichen Dachform und -neigung wie das Wohngebäude bzw. mit einem Satteldach oder mit einem extensiv begrünten Flachdach zu erstellen.

9.0 Werbeanlagen

- 9.1 Für Werbeanlagen ist die Satzung der Stadt Landsberg am Lech über Außenwerbung in der jeweils gültigen Fassung hinsichtlich der Bestimmungen für Wohngebiete anzuwenden.
- 9.2 Warenautomaten sind in Vorgärten und an Einfriedungen unzulässig.

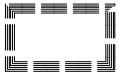
10.0 Altlasten



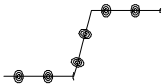
- 10.1 Umgrenzung der für bauliche Nutzung vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 5 Abs. 3 Nr. 3 und Abs. 4 BauBG).
- 10.2 Vor Rückbau sämtlicher baulicher Anlagen ist ein mit den zuständigen Fachstellen abgestimmtes, fachlich-qualifiziertes Rückbaukonzept zu erstellen, das sich an den Anforderungen der Mitteilungen der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (TR LAGA) Nr. 20, jeweils neuester Stand, orientiert. Hierbei kann auf die im Gutachten BMG, Projektnr. 2003 vom 18.06.2002 unter Nr. 9.2 genannten Maßnahmen Bezug genommen werden.
- 10.3 Durchführung einer fachlich qualifizierten Aushubüberwachung bei sämtlichen Aushubmaßnahmen im Bereich von Verdachtsflächen und sonstigen bestehenden baulichen Anlagen, (Verkehrsflächen, Fundamente), im Bereich ehemaliger Anlagenstandorte und Bauwerkshinterfüllungen -anschüttungen sowie sonstigen Auffüllungen. Die Aushubüberwachung hat sich an die einschlägigen Anforderungen der TR LAGA M20, die Probenahme von Haufwerken hat sich an den Vorgaben der Broschüre des Bayer. Landesamtes für Umweltschutz "Die Beprobung von Haufwerken", BayLfU Okt. 1998 zu orientieren. Die Maßnahmen sind zu dokumentieren. Das in Haufwerken zwischengelagerte Aushubmaterial ist gegen Wind- und Wasserverfrachtung zu sichern.
- 10.4 Im Zuge der Rückbau- und Aushubüberwachung sind nach Rücksprache mit den zuständigen Fachstellen ggf. Beweissicherungsuntersuchungen durchzuführen, sofern signifikante Bodenkontaminationen im Aushubniveau (Aushubsohle u. -böschungen) nicht nachweislich ausgeschlossen werden können.
- 10.5 Verwertungs- und Entsorgungsmaßnahmen von Bodenaushub und Bauschutt sind nach Vorlage der Ergebnisse der Aushub- und Rückbauüberwachung mit dem Landratsamt Landsberg am Lech abzustimmen. Verwertungsmaßnahmen innerhalb und im Umfeld des Baufeldes sind nur bei Einhaltung des Zuordnungswertes Z 1.1 nach TR LAGA bzw. bis zur Einbauklasse Z 1.1 zulässig.

- 10.6 Bei Flächen, wie Altlastverdachtsflächen, Auffüllungen etc. , bei denen eine bzgl. des Wirkungspfades 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 mindestens 0,6 m mächtige Deckschicht aus unbelastetem Bodenmaterial nachzuweisen, oder eine potentielle Gefährdung ist durch geeignete Maßnahmen zur Nutzungseinschränkung zu verhindern.
- 10.7 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.
- 10.8 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 Landsberg am Lech nach Abschluss der Maßnahme vorzulegen. Verwertungsmaßnahmen unter Verwendung von Bauschutt und Bodenaushub sind im Plan zu kennzeichnen (z.B. "Straße mit Unterbau aus Bauschutt 4/32, Einbauklasse Z 1.1"). Die einschlägigen Nachweispflichten bzgl. Verwertungs- und Entsorgungsmaßnahmen sind zu beachten (NachwVv. 10.09.1996, BGBl I 1996, S. 1382). Bei Feststellung von Auffälligkeiten bei der Aushubüberwachung ist das Landratsamt Landsberg am Lech zu informieren, ggf. ist das weitere Vorgehen abzustimmen.
- 10.9 Bei Arbeiten im Bereich der Altablagerungen sind die "Richtlinien für Arbeiten in kontaminierten Bereichen", der TBG sowie die "Technischen Regeln für Gefahrstoffe TRGS 524" zu beachten.

11.0 Sonstiges

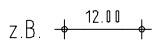


11.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

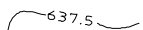


11.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

| | | |
|-------------|------------------------|------------------------|
| Baugebiet | Zahl der Vollgeschosse | 11.3 Nutzungsschablone |
| Grundfläche | Geschoßfläche | |
| Bauweise | Dachform u. -neigung | |
| | Wandhöhe | |




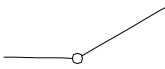

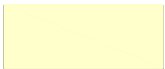
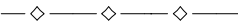

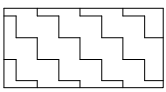
z.B. 11.4 Maßangabe in Meter



11.5 Höhenlinien in Metern über NN

11.6 Die Abstandsflächen vor Außenwänden von Gebäuden sind nach Art. 6 BayBO zu bemessen.

II. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

| | |
|---|---|
|  | vorgeschlagene Grundstücksgrenze |
|  | bestehende Grundstücksgrenze |
|  | vorgeschlagene Gebäude im Geltungsbereich |
|  | abzubrechende Gebäude im Geltungsbereich |
|  | 20-kV-Kabel - unterirdisch |
|  | Oberflurhydrant |
|  | Wasserflächen - Lech |

Niederschlagswasser ist aus dem Siedlungsbereich auszuleiten und auf einer gesonderten Fläche für die Niederschlagswasserbeseitigung außerhalb der Altlastenverdachtsfläche und der Baugrenzen flächig zu versickern.

III. Verfahrenshinweise

1. Der Stadtrat Landsberg am Lech hat in der Sitzung vom 10.03.2004 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 21.04.2004 ortsüblich bekanntgemacht.
2. Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde durchgeführt.
3. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 01.10.2004 bis 02.11.2004 öffentlich ausgelegt.
4. Die Stadt Landsberg am Lech hat mit Beschluss des Stadtrates vom 24.11.2004 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Landsberg am Lech, den 15.04.2005

Lehmann
Oberbürgermeister

5. 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 19.04.2005 mit Hinweis auf § 44 Abs. 3 und § 215 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird zu jedermanns Einsicht in der Stadtverwaltung Landsberg am Lech bereitgehalten.

Landsberg am Lech, den 15.04.2005

Lehmann

Oberbürgermeister