

Stadt Landsberg am Lech

Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2380 "Erpftinger Straße, Staufenstraße, Wiesenring"



B – Festsetzungen und Hinweise durch Text

AKFU
Architekten und Stadtplaner

Friedenstraße 21 b
82110 Germering
T 089 6142400 40
F 089 6142400 66
mail@akfu-architekten.de
www.akfu-architekten.de

Stadt Landsberg am Lech
Katharinenstraße 1
85699 Landsberg am Lech



vogl + kloyer
landschafts
architekten

sportplatzweg 2
82362 weilheim
t 0881 - 9010074
mail@vogl-kloyer.de

Präambel

Die Stadt Landsberg am Lech erlässt aufgrund

- der §§ 9, 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394),
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176),
- der Verordnung zur Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung der Planinhalte (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 3.7.2023 I Nr. 176,
- des Art. 81 der Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-I), zuletzt geändert durch die §§ 12 und 13 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 605) und durch § 4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 619),
- des Art 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2024 (GVBl. S. 573),
- des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 48 des Gesetzes vom 23.10.2024 I Nr. 323

diesen Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 2380

“Erpftinger Straße, Staufenstrasse, Wiesenring“

(gem. § 30 Abs. 3 BauGB) mit Grünordnungsplan für die Grundstücke im Geltungsbereich als Satzung.

Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung mit Zeichenerklärung (Teil A), dem **Textteil (Teil B)** und der Begründung (Teil C).

I. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB durch Text

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Der Geltungsbereich wird entsprechend der Planzeichnung als Urbanes Gebiet (MU) gemäß § 6a BauNVO festgesetzt.
- 1.2 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO werden Tankstellen gem. § 6a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausgeschlossen.
- 1.3 Vergnügungsstätten gem. § 6a Abs. 3 Nr. 1 BauNVO (nicht kerngebietstypisch) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB).
- 1.4 In den mit Planzeichen A.I.1.3 gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen dürfen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB nur Wohngebäude errichtet werden, die anteilig mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden können. Die geförderte Geschossfläche muss für die jeweilige Teilgebietsfläche mindestens den in der Planzeichnung angegebenen Wert betragen.

Von den zugeordneten Teilgebietsflächen kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn keine städtebaulichen oder sonstigen Belange dagegensprechen und wenn an anderer Stelle im Geltungsbereich eine flächengleiche Kompensation erfolgt.

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Im Geltungsbereich gelten die in der Planzeichnung (Teil A) angegebenen Werte für die Grundfläche (GR), die Geschossfläche (GF) und die Wandhöhe (WH) sowie die Anzahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze innerhalb der jeweiligen überbaubaren Grundstücksfläche.
- 2.2 Die zulässige Grundfläche nach B.I.2.1 darf durch die zur Hauptnutzung zählenden Grundflächen der gemäß 4.2 zulässigen Balkone, Terrassen und Terrassenüberdachungen um bis zu 20 % überschritten werden.
- 2.3 Die zulässige Grundfläche nach B.I.2.1 und B.I.2.2 darf durch die Grundflächen von Anlagen nach   19 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO überschritten werden, in der einzelnen Teilgebietsfläche höchstens jedoch bis zu folgenden Grundflächenzahlen (Summenma  der Versiegelung):

Teilgebietsfläche	Summenma� der Versiegelung
MU 1	0,90
MU 2	0,50
MU 3	0,80
MU 4	0,90
MU 5	0,90
MU 6	0,50
MU 7	0,60
MU 8	0,90
MU 9	0,80
MU 10	0,80

- 2.4 Bei Hausgruppen ist je Hausgruppenhaus nur eine Wohneinheit zulässig.

3. Höhenlage, Bezugspunkte

- 3.1 Die zulässige Wandhöhe bemisst sich von der gemäß Planzeichnung für die jeweilige überbaubare Grundstücksfläche festgesetzten maximalen Erdgeschossfertigfu bodenh ohe als unterem Bezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit der Dachhaut (bei geneigten Dächern), bzw. bis zum Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit der Attika (bei Flachdächern).
- 3.2 Eine Modellierung des Geländes ist zulässig bis zu der für die jeweilige Teilgebietsfläche festgesetzten maximalen Erdgeschossfertigfu bodenh ohe. Stützmauern zur Modellierung sind bis zu einer Ansichtshöhe von 0,50 m zulässig.
- 3.3 Zu Nachbargrundstücken ist an das vorhandene Höhenniveau ohne Versatz anzuschließen.

4. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

- 4.1 Es gilt gemäß Planzeichnung für die jeweilige Teilgebietsfläche die offene, bzw. die abweichende offene Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäudelängen über 50 m zulässig sind. Die offene bzw. abweichend offene Bauweise wird für jede überbaubare Grundstücksfläche jeweils als Einzelhäuser bzw. als Hausgruppen festgesetzt.
- 4.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen in der Planzeichnung (Teil A) bestimmt.
- 4.3 Unter Einhaltung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung dürfen die Baulinien überschritten werden durch Eingangsüberdachungen, die insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Außenwand des jeweiligen Gebäudes (Einzelhaus bzw. Hausgruppe) in Anspruch nehmen und nicht mehr als 1,50 m vor diese Außenwand vortreten.
- 4.4 Innerhalb der festgesetzten Balkonzone ist ausschließlich die Errichtung von Balkonen, Terrassen und Terrassenüberdachungen zulässig.

5. Abstandsflächen

Die Abstandsflächen werden auf das sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplans ergebende Maß verkürzt.

Soweit bei der Ausnutzung der festgesetzten Bauräume und der als Höchstmaß festgesetzten Wandhöhen die Belichtung unter einem Lichteinfallswinkel von 45° bezogen auf die jeweils relevante Brüstung nicht nachgewiesen werden kann, muss in jeder Wohnung mindestens ein zur Belichtung notwendiges Fenster eines Aufenthaltsraums in einem Fassadenbereich zu liegen kommen, in dem eine entsprechende Belichtung sichergestellt werden kann.

6. Verkehrsflächen

Die mit Planzeichen A.1.5.2 gekennzeichnete Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung wird als Fußgänger- und Fahrradbereich festgesetzt. Die Befahrung mit PKW und LKW ist ausschließlich für Rettungs- und Notfallfahrzeuge, Entsorgungsfahrzeuge, Anlieferungen und Umzugsfahrzeuge zulässig.

7. Tiefgaragen, Stellplätze, Nebenanlagen

- 7.1 Tiefgaragen sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der festgesetzten Flächen für Tiefgaragen zulässig und vollständig unterirdisch anzulegen.
- 7.2 Eine Unterbauung der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung zwischen den Teilgebietsflächen MU 1 und 2 sowie MU 7 und 8, den Teilgebietsflächen MU 9, 10 und der Fläche für den Gemeinbedarf, sozialen Zwecken dienend - Kindertagesstätte mit den Tiefgaragen der angrenzenden Teilgebietsflächen ist ausnahmsweise zulässig, solange öffentliche Belange nicht entgegenstehen.
- 7.3 Offene Stellplätze sind im MU 2 im Bereich des gesamten Nettobaulands auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Im übrigen Geltungsbereich sind offene Stellplätze ausschließlich innerhalb der festgesetzten Fläche für Gemeinschaftsstellplätze und ansonsten nur als öffentliche Parkplätze innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche zulässig.

- 7.4 Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind nur innerhalb der festgesetzten Fläche für Nebenanlagen zulässig. Die Wandhöhe der Nebenanlagen darf 3 m [gemessen von der Oberkante des anschließenden Geländes bis zum Schnittpunkt der Außenwand bzw. Stützebene (bei Überdachungen ohne Außenwand) mit der Dachhaut] nicht überschreiten.
- 7.5 Innerhalb der Fläche für Fahrradabstellanlagen sind ausschließlich Gebäude und Überdachungen für Fahrradabstellanlagen zulässig. Die Wandhöhe der Fahrradabstellanlagen darf 3 m [gemessen von der Oberkante des anschließenden Geländes bis zum Schnittpunkt der Außenwand bzw. Stützebene (bei Überdachungen ohne Außenwand) mit der Dachhaut] nicht überschreiten.
- 7.6 Innerhalb der Fläche für Mobilitätsstation sind ausschließlich Gebäude und Anlagen zum Betrieb einer Mobilitätsstation zulässig. Die Wandhöhe der Mobilitätsstation darf 3 m [gemessen von der Oberkante des anschließenden Geländes bis zum Schnittpunkt der Außenwand bzw. Stützebene (bei Überdachungen ohne Außenwand) mit der Dachhaut] nicht überschreiten.
- 7.7 Für die notwendige Anzahl der PKW-Stellplätze und Fahrradabstellplätze gilt die Mobilitätssatzung der Stadt Landsberg am Lech (MobS) in der jeweils aktuellen Fassung zum Zeitpunkt der Baugenehmigung.
- 7.8 Abweichend von der Mobilitätssatzung der Stadt Landsberg am Lech (MobS) wird für die Hausgrundstücke mit einer Wohneinheit festgesetzt, dass diese je einen Bedarf von zwei Kfz-Stellplätze auslösen.

8. Versorgungsanlagen

Die festgesetzten Transformatorenstandorte dürfen in ihrer Lage verschoben werden, sofern eine detaillierte Planung dies erforderlich macht.

9. Grünordnung

- 9.1 Die Bepflanzung der Freiflächen der Baugrundstücke und öffentlichen Grünflächen ist entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen zu erstellen und dauerhaft zu erhalten. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind nachzupflanzen. Nachpflanzungen haben den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen.
- 9.2 Nicht überbaute Tiefgaragen sind mit Ausnahme der notwendigen Zufahrten und Stellplätze, sowie der Wege, Terrassen und Spielbereiche zu begrünen und müssen eine mindestens 80 cm dicke, durchwurzelbare Substratschicht aufweisen.
- 9.3 In den öffentlichen Grünflächen (Allmende und südliche Fortsetzung der Allmende) ist mind. ein Baum 1. und 2. Wuchsordnung je 100 qm Fläche zu pflanzen. Der Anteil von Bäumen 1. Ordnung muss mindestens 50 % betragen.
- 9.4 In der öffentlichen Grünfläche der Allmende sind Versiegelungen bis zu einem Anteil von 10 % zulässig. Teilversiegelungen mit Rasenfugenpflaster, Rasensteinen oder wassergebundener Decke sind bis zu einem Anteil von 30 % zulässig.
- 9.5 Entlang der Straßenräume sind Baumreihen aus Bäumen 2. oder 3. Ordnung zu entwickeln.
- 9.6 Bei Pflanzung von Bäumen in Belagsflächen ist eine spartenfreie Pflanzgrube mit Substrat oder verbessertem Oberboden und Unterboden von mind. 12 m³ vorzusehen. Ausnahmsweise sind auch überdeckte Baumscheiben zulässig, wenn dies aus gestalterischen oder funktionalen Gründen erforderlich ist.

- 9.7 Die Mindestpflanzgrößen für als zu pflanzen festgesetzte Bäume betragen:
- für Bäume 1. Ordnung 20/25 cm Stammumfang
 - für Bäume 2. Ordnung 18/20 cm Stammumfang
 - für Bäume 3. Ordnung 16/18 cm Stammumfang
- 9.8 Vorzonen: Flächen außerhalb von Zugängen, Funktionsflächen oder Sitzplätzen sind zu begrünen. Für die Begrünung der Vorzonen sind Normalsträucher und Kleinsträucher zu verwenden. Großsträucher und Bäume sind nicht zulässig.
- 9.9 In den Gartenzonen der Mehrfamilienhäuser ist je 100 m² der nicht überbauten Grundstücksflächen mindestens ein standortgerechter Laubbaum 2. oder 3. Ordnung zu pflanzen. Als Abgrenzung der Mehrfamilienhausgrundstücke zu den angrenzenden Wegen sind Schnitthecken mit einer max. Höhe von 1,80 m zulässig. Zäune und Sichtschutzelemente sind nicht zulässig.
- 9.10 Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken. Fußwege, Zugänge, Zufahrten und oberirdische Stellplätze sind nur in teilweise wasserdurchlässiger Bauweise zulässig. Für Stellplätze sind Materialien mit einem mittleren Abflussbeiwert von max. 0,3 zu verwenden (z.B. Pflaster mit Sickerfugen, Rasengittersteine, Schotterrasen), für die weiteren notwendigen Flächenbefestigungen Materialien mit einem mittleren Abflussbeiwert von max. 0,7 (z.B. Pflaster oder Plattenbelag mit Sandfugen, wassergebundene Decke).
- 9.11 Flächenhafte Stein- / Kies- / Splitt- und Schottergärten oder -schüttungen sind unzulässig. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht für Terrassen benötigt werden, mit offenem oder bewachsenem Boden als naturnahe Grünflächen anzulegen und zu erhalten.
- 9.12 Zum Schutz von zu erhaltenden Gehölzen vor mechanischen Schäden, Überfüllung und Abgrabungen sind bei angrenzenden Baumaßnahmen Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 und der Richtlinie ZTV Baumpflege und RAS-LP 4 vorzusehen.
- 9.13 Die mit Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belastenden Flächen sind in gleichartiger Materialität und Ausbildung wie die angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen zu gestalten.
- 9.14 Gemäß § 9 Abs. 1 Nrn. 1 und 25 a BauGB sind fensterlose Fassadenabschnitte mit einer Breite ab 3,50 m, Fassaden von Garagen, Carports und Nebenlagen sowie Mauern ab 1,50 m Höhe mit Kletterpflanzen flächig zu begrünen. Hierbei sind die vegetationstechnischen Erfordernisse zu berücksichtigen. Es ist mindestens eine Kletterpflanze pro 3,00 m Wandabwicklung zu pflanzen.
- 9.15 Um Grünflächen möglichst frei von technischen Einbauten zu halten und die Standortbedingungen für Bäume zu optimieren, sind technische Entwässerungseinrichtungen im Bereich der Erschließungsstraßen und -wege unter den befestigten Flächen zu situieren.

10. Eingriffsregelung und Ausgleichsmaßnahmen

- 10.1 Für die Eingriffe in Natur und Landschaft durch Versiegelung und Bebauung sind unter Anwendung des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ Ausgleichsmaßnahmen im Umfang von 117.195 Wertpunkten erforderlich.
- 10.2 Ausgleichsmaßnahme innerhalb des Geltungsbereiches
Flur-Nr. 1904, Gemarkung Erpfting (Teilfläche) mit 1.176 m²:

Ausgangszustand:

Versiegelte Flächen V11	0 Wertpunkte/ m ²	916 m ²
Verkehrsbegleitgrün V51	3 Wertpunkte/ m ²	50 m ²
Fichtenforst N712	4 Wertpunkte/ m ²	210 m ²
Entwicklungsziel: Waldmantel W12 (9 Wertpunkte/m ²)		

Herstellungsmaßnahmen:

- Entsiegelung
- Randliches Auffichten von bestehendem Fichtenforst, gezielte Förderung von Laubgehölzen
- Pflanzung von heimischen und standortgerechten Sträuchern und Bäumen aus autochthoner Herkunft (Vorkommensgebiet 6.1, Alpenvorland), Anteil der Bäume 5 %, Pflanzraster 1,5 x 1,5 m, Mindestpflanzqualitäten: verpflanzte Sträucher 60 – 100 cm, Heister 150 – 200 cm
- Ansaat Gras-Kraut-Saum mit autochthoner Ansaatmischung aus 50 % Gräsern und 50 % Blumen, Breite 3 m.

Unterhaltungsmaßnahmen:

Mahd des Gras-Kraut-Saums alle zwei Jahre im Herbst

Entwicklungszeitraum: 15 Jahre

Anrechenbarer Ausgleich: 8.994 Wertpunkte (Abzug von 2 Wertpunkten/ m² für 300 m² wegen geringer Breite)

10.3 Ausgleich außerhalb des Geltungsbereiches für den Verlust einer gesetzlich geschützten artenreichen Flachlandmähwiese im Umfang von 0,72 ha:

Entwicklung eines entsprechenden Biotoptyps auf Flur-Nr. 245, Gemarkung Erpfing, Gesamtfläche 12.769 m², daraus erforderliche Teilfläche 9.000 m² (Flächenzuschlag wegen Timelag)

Ausgangszustand:

Intensivgrünland G11, 3 Wertpunkte/ qm

Entwicklungsziel:

Artenreiches Extensivgrünland G214 (12 Wertpunkte/ qm, Abschlag für Timelag 2 Wertpunkte/ qm)

Herstellungsmaßnahmen:

- Zwei bis vier Jahre lang Aushagerung durch vier- bis fünfmalige Mahd ohne Düngung im Zeitraum zwischen Mai und Juli mit Abtransport des Mähgutes (Kontrolle der Vegetationsdichte nach zwei Jahren)
- Danach streifenweise Fräsen (ca. 30 % Flächenanteil) und Mähgutübertragung zwei- bis dreimal zu verschiedenen Schnittzeitpunkten
- Mahd zweimal jährlich, Entfernung des Mähgutes
- Keine Düngung, kein Pestizideinsatz

Unterhaltungsmaßnahmen:

Zweimalige Mahd/ Jahr mit Entfernung des Mähgutes, keine Düngung, kein Pestizideinsatz, erster Schnitt nicht vor dem 01. Juni

Entwicklungszeitraum: 15 Jahre

Anrechenbarer Ausgleich: 50.400 Wertpunkte

Lageplan M 1/2.000:



- 10.4 Ausgleich außerhalb des Geltungsbereiches als Waldausgleich und restlicher naturschutzrechtlicher Ausgleich:
Flur-Nr. 1989, Gemarkung Erpfting (Teilflächen) mit 12.875 m²

Ausgangszustand:

Intensiv genutztes Grünland G11 3 Wertpunkte/ m²

Entwicklungsziel:

- | | |
|---|----------|
| - Laubmischwald L62 (10 Wertpunkte/m ² , Berücksichtigung des Timelag) | 6.640 qm |
| - Waldmantel W12 (9 Wertpunkte/m ²) | 6.235 qm |

Herstellungsmaßnahmen:

- Pflanzung von heimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern aus autochthoner Herkunft (bereits im Jahr 2017 erfolgt)

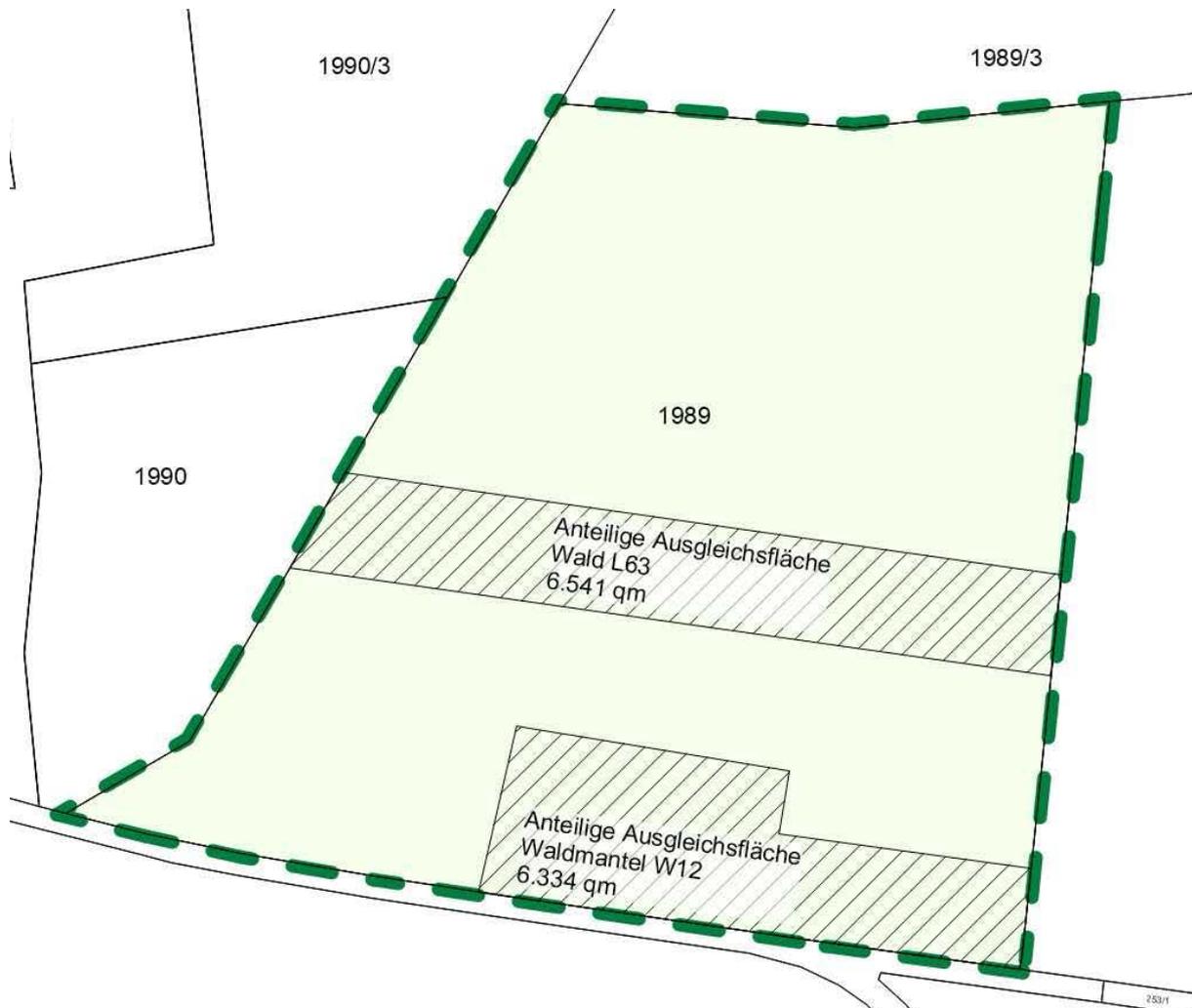
Unterhaltungsmaßnahmen:

Forstliche Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen

Entwicklungszeitraum: 25 Jahre

Anrechenbarer Ausgleich: > 57.801 Wertpunkte, Fläche entspricht Verlust an Waldfläche im Eingriffsbereich

Lageplan M1/2.000:



II. Weitere Festsetzungen durch Text

11. Dächer und Dachaufbauten

- 11.1 Zulässige Dachformen: Flachdächer (FD).
Ausschließlich in den Teilgebieten MU 1 und MU 2 sind außerdem Satteldächer (SD) zulässig.
- 11.2 Zulässige Dachneigung für Flachdächer: 0° - 10°
Zulässige Dachneigung für Satteldächer: 10° - 22°
- 11.3 Flachdächer sind, sofern sie nicht zur Anordnung technischer Anlagen, Anlagen zur Nutzung von solarer Energie, Dachaufbauten oder Dachausstiegen genutzt werden, mindestens extensiv mit einer Mindestgesamtschichtdicke von 12 cm zu begrünen.
- 11.4 Auf Satteldächern sind Dachaufbauten (z.B. Dachgauben) unzulässig. Ausgenommen sind Anlagen zur Nutzung solarer Energie (Photovoltaik, Solarthermie etc.).
- 11.5 Mindestens 60 % der jeweiligen Dachfläche sind für technische Anlagen zur Nutzung solarer Energie vorzuhalten.

- 11.6 Anlagen zur Nutzung solarer Energie auf Satteldächern sind ausschließlich in der Dachebene oder auf die Dachfläche in deren Neigung aufgelegt ohne Aufständering zulässig. Sie müssen zum First einen Abstand von mindestens 1,00 m einhalten.
- 11.7 Auf Flachdächern dürfen Anlagen zur Nutzung solarer Energie aufgeständert werden. Sie dürfen die jeweils zugelassene Wandhöhe um max. 1,00 m überschreiten, sofern sie einen Abstand von mindestens 1,00 m gegenüber der Gebäudeaußenkante einhalten.

12. Schallschutz

12.1 Baureihenfolge

Die neue Bebauung in den Baufeldern MU 1, MU 2, MU 9 und MU 10 muss zeitlich vor Bezugfertigkeit der Bebauung in den übrigen Baufeldern mindestens als Rohbau inklusive Fenster mit den maximal zulässigen Vollgeschossen errichtet sein.

12.2 Schalleinwirkungen aus Straßenverkehr

Für den Neu- und Umbau gilt:

12.2.1 Außenwohnbereiche

Außenwohnbereiche, wie Terrassen oder Balkone an den Fassaden mit Beurteilungspegel, tags (6:00 Uhr bis 22:00 Uhr) von mehr als 60 dB(A) sind unzulässig.

Die jeweils davon betroffenen Fassaden sind dem nachfolgenden Lageplanausschnitt zu entnehmen.



12.2.2 Schlaf- und Kinderzimmer

Die Schlafräume und Kinderzimmer der Gebäude sind zu den lärmabgewandten Fassaden-seiten zu orientieren, an denen der Beurteilungspegel von 45 dB(A), nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) eingehalten wird.

Die von einer Überschreitung des Beurteilungspegels von 45 dB(A) betroffenen Fassaden sind dem nachfolgenden Lageplanausschnitt zu entnehmen.



Sofern eine entsprechende Grundrissorientierung nicht möglich ist, sind Schlaf- und Kinderzimmer an den gekennzeichneten Fassaden ausnahmsweise zulässig, wenn sie an den lärmabgewandten Fassaden über ein zum Lüften geeignetes Fenster verfügen oder schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorgesehen werden.

Auf die Anordnung einer lärmabgewandten Lüftungsmöglichkeit bzw. den Einbau einer schallgedämmten Lüftungseinrichtung kann verzichtet werden, wenn der Einbau von zentralen oder dezentralen Raumluftanlagen vorgesehen wird.

12.3 Fläche für Wärmeversorgung und Entsorgung - Abfall - gem. § 9 (1) Nr. 12 und 14 BauGB

Am östlichen Rand der Fläche für Wärmeversorgung und Entsorgung – Abfall wird zum Schutz der Nachbarschaft aus den Geräuschen der Wärmeversorgung eine Schallschutzwand mit einer Höhe von bis zu 4 m über dem Geländeniveau als optionale Schallschutzmaßnahme vorgesehen.

13. Fossile Brennstoffe

Fossile Brennstoffe dürfen im Plangebiet für die Wärme- und Warmwasserversorgung nicht verwendet werden. Für die Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen, die bei Inkrafttreten des Bebauungsplans bereits existieren, kann eine Ausnahme von dem Verwendungsverbot für fossile Brennstoffe erteilt werden.

14. Einfriedungen

- 14.1 Im Bereich der mit Planzeichen A.I.6.2 gekennzeichneten Vorzone ist die Errichtung von Einfriedungen durch Sockelmauern mit einer Ansichtshöhe bis 0,50 m zulässig. Darüber hinaus gehende Einfriedungen oder Schnitthecken sind nicht zulässig.
- 14.2 Im Übrigen gilt die Einfriedungssatzung der Stadt Landsberg am Lech in der jeweils gültigen Fassung.

15. Wasserwirtschaft

- 15.1 Tiefgaragenzufahrten und Rohfußbodenoberkanten der Erdgeschoße sind konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen auf der Straße oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.
- 15.2 Unterirdische Versickerungsanlagen sind ohne geeignete Vorreinigung nicht zulässig und mit entsprechender Filterschicht (karbonathaltiger Sand der Körnung 0,25 – 4 mm) auszustatten. Unterirdischen Versorgungsanlagen ist grundsätzlich eine Sedimentationsanlage mit mindestens 2 m Dauerstau und Tauchrohr vorzuschalten. Diese können bei geeigneter Wasserqualität als Zisternen zur Brauchwassernutzung verwendet werden.

16. Artenschutz

- 16.1 Rodungen und Baumfällungen sind während der Vogelbrutzeit und der Wochenstubenzeit von Fledermäusen im Zeitraum zwischen 1. März und 31. Oktober nicht zulässig.
- 16.2 Als Ausgleich für den Verlust von Fledermausquartieren sind vor der auf die Rodung folgenden Wochenstubenzeit (das heißt zwischen 01. September und 01. März) mindestens drei Flachkästen mit mehreren Kammern an bestehenden Bäumen im näheren Umfeld des Planungsgebietes aufzuhängen und zu unterhalten.
- 16.3 Als Ausgleich für den Verlust von Nisthabitaten für Vögel sind vor Beginn der Brutzeit (vor 01. März) mindestens 4 Vogelkästen für Spaltenbrüter, 3 Kästen für Halbhöhlenbrüter und drei Kästen für Höhlenbrüter an bestehenden Bäumen im näheren Umfeld des Planungsgebietes aufzuhängen und zu unterhalten.

An den Gebäuden sind mindestens anzubringen und zu unterhalten:

Mindestens 0,2 Quartiere je lfm Fassadenlänge als Nisthilfe für Gebäudebrüter bei Gebäuden mit min. zwei Geschossen oder einer Höhe von über 6 m (davon Nistbausteine für Spaltenbrüter, Einbausteine für Halbhöhlenbrüter und Einbausteine für Höhlenbrüter etwa zu gleichen Teilen)

16.4 Insektenfreundliche Beleuchtung:

Es sind ausschließlich LED-Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur von maximal 3000 K zulässig. Es dürfen ausschließlich Strahler verwendet werden, die gegen das Eindringen von Insekten gesichert sind und an den Außenseiten nicht wärmer als 60 °C werden.

Es sind ausschließlich Leuchten mit einem auf den Boden gerichteten Lichtkegel zulässig.

Abseits sicherheitsrelevanter Straßen- und Außenbereichsflächen ist die Beleuchtungsdauer durch den Einsatz von Bewegungsmeldern zu begrenzen oder die Beleuchtung über Zeitschaltvorrichtungen, in der Nachtzeit nach 22:00 Uhr abzuschalten.

16.5 Vermeidung von Vogelschlag:

Zur Vermeidung von Vogelschlag sind größere Glasflächen (ab 3 m² zusammenhängender Glasfläche) mit flächigen Markierungen auszustatten. Auf verspiegeltes Glas ist zu verzichten. Freistehende Glaswände und Glasbauteile sind transluzent auszubilden.

III. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen durch Text

17. Grünordnung

17.1 Empfehlungsliste Bäume und Sträucher:

Heimische und standortgerechte Baumarten:

Bäume 1. Ordnung (Großbäume)

Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Winter-Linde	Tilia cordata
Stieleiche	Quercus robur
Waldkiefer	Pinus sylvestris

Bäume 2. Ordnung (Mittelgroße Bäume)

Sand-Birke	Betula pendula
Feld-Ahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Speierling	Sorbus domestica
Vogelkirsche	Prunus avium

Bäume 3. Ordnung (Kleinbäume)

Obstbäume als Halb- und Hochstämme

Elsbeere	Sorbus torminalis
Kornelkirsche	Cornus mas
Mehlbeere	Sorbus aria
Wild-Apfel	Malus sylvestris

Heimische und standortgerechte Straucharten:

Berberitze	Berberis vulgaris
Echter Kreuzdorn	Rhamnus catharticus
Gewöhnliche Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Hasel	Corylus avellana
Hundsrose	Rosa canina
Kornelkirsche	Cornus mas
Liguster	Ligustrum vulgare
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Schlehe	Prunus spinosa
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Trauben-Holunder	Sambucus racemosa
Weißdorn	Crataegus monogyna, laevigata
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana

Klimabäume:

Insbesondere bei Baumpflanzungen im Umfeld der Gebäude und im Bereich der versiegelten Verkehrsflächen ist deren Toleranz gegenüber dem Klimawandel zu berücksichtigen („Klimabäume“).

Französischer Ahorn	<i>Acer monspessulanum</i>
Purpur-Erle	<i>Alnus x spaethii</i>
Baum-Hasel	<i>Corylus colurna</i>
Fächerblattbaum	<i>Ginkgo biloba</i>
Gleditschie	<i>Gleditsia triacanthos</i>
Scharlach-Apfel	<i>Malus tschonoskii</i>
Hopfenbuche	<i>Ostrya carpinifolia</i>
Zerr-Eiche	<i>Quercus cerris</i>
Ungarische Eiche	<i>Quercus frainetto</i>
Schwedische Mehlsbeere	<i>Sorbus intermedia</i>
Silber-Linde	<i>Tilia tomentosa</i>

Empfohlene Kletterpflanzen:

Selbstklimmer:

Amerikanische Klettertrompete	<i>Campsis radicans</i>
Kriechender Spindelstrauch	<i>Euonymus fortunei</i>
Efeu	<i>Hedera helix</i>
Kletter-Hortensie	<i>Hydrangea petiolaris</i>
Wilder Wein	<i>Parthenocissus quinquefolia, tricuspidata</i>

Gerüstkletterpflanzen:

Strahlengriffel	<i>Actinidia arguta, chinensis, kolomikta</i>
Fünfblättrige Akebie	<i>Akebia quinata</i>
Großblättrige Pfeifenwinde	<i>Aristolochia macrophylla</i>
Baumwürger	<i>Celastrus orbiculatus</i>
Clematis	<i>Clematis alpina, montana, tangutica, vitalba, viticella</i>
Hopfen	<i>Humulus lupulus</i>
Winter-Jasmin	<i>Jasminum nudiflorum</i>
Geißblatt	<i>Lonicera caprifolium, heckrottii, henryi, periclymenum, tellmanniana</i>
Blauregen	<i>Wisteria floribunda, sinensis</i>
Scharlach-Wein	<i>Vitis coignetiae</i>

17.2 Maßnahmen zur Klimaanpassung:

Straßenräume und öffentliche Grünflächen sind im Hinblick auf die Auswirkungen des Klimawandels zu optimieren. Hierfür ist die Versiegelung auf das notwendige Maß zu beschränken und in den Grünflächen eine Rückhaltung von Regenwasser zu ermöglichen, um die Verdunstung zu erhöhen und die Vitalität des Stadtgrüns zu verbessern. Hierfür sind Elemente wie Mulden-Rigolen-Systeme, Baumrigolen oder Tiefbeete in die Planung einzubeziehen.

18. Wasserwirtschaft

- 18.1 Sind im Rahmen von Bauvorhaben Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen, so ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit der Kreisverwaltungsbehörde bezüglich der Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis Kontakt aufzunehmen.
- 18.2 Für die Versickerung von nicht verunreinigtem Niederschlagswasser gelten grundsätzlich die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWfreiV) und die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENW). Gesammeltes Niederschlagswasser ist danach über eine bewachsene Oberbodenschicht flächenhaft zu versickern. Kann die Flächenversickerung oder das Anlegen von Sickermulden aus Platzgründen nicht verwirklicht werden, so ist die linienförmige Versickerung über Rigolen oder Sickerrohre anzustreben. Die punktuelle Versickerung über Sickerschächte ist nur anzuwenden, wenn zwingende Gründe eine der vorgenannten Lösungen ausschließen. Bei einer unterirdischen Versickerungsanlage ist in jedem Fall eine ausreichende Vorreinigung vorzuschalten.
- 18.3 Bei Planung und Ausführung der Niederschlagswasserbeseitigungsanlagen sind die Grundsätze der Regenwasserbewirtschaftung in Siedlungen gemäß DWA Merkblatt M 153 zu beachten.
- 18.4 Es wird die Nutzung von gesammeltem Niederschlagswasser als Brauchwasser z.B. für die Gartenbewässerung und die Toilettenspülung empfohlen. Die Nutzung für die Toilettenspülung ist mit dem Abwasserentsorger abzustimmen.

19. Abwehrender Brandschutz, Löschwasserversorgung

- 19.1 Sämtliche Aufstell- und Bewegungsflächen sowie die Zufahrt für die Feuerwehr sind nach DIN 1409 auszuführen. Zufahrten müssen im Winter schnee- und eisfrei gehalten werden. Zusätzlich erforderlicher Objektschutz ist vom Grundeigentümer selbst zu erstellen.
- 19.2 Das Hydrantennetz ist im Sinne des Merkblatts Nr. 1.8/5, Stand 08.2000 des Bayerischen Landesamts für Wasserwirtschaft bzw. nach den Technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) - Arbeitsblätter S 331 und W 405 und ggf. Ermittlung des Löschwasserbedarfs. Der Hydrantenplan ist vom Kreisbrandrat gegenzuzeichnen.

20. Abfall- und Bodenschutz

- 20.1 Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterböden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder seiner/ihrer Nutzung zuzuführen.
Soll Bodenmaterial i.S.d. § 12 BBodSchV zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht verwendet werden, sind die Anforderungen des § 12 BBodSchV einzuhalten.
- 20.2 Sollten gefahrenverdächtige Flächen mit erheblichen Bodenbelastungen oder sonstigen Gefahrenpotentialen beim Planungsträger bekannt werden, so sind diese gemäß §5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB und § 9 Abs.5 Nr. 3 BauGB zu berücksichtigen.
In diesem Fall ist die untere Abfall-/ Bodenschutzbehörde gemäß § 47 Abs. 3 KrWG und Art. 1 Satz 1 und 2 i.V.m. Art 12 BayBodSchG zu informieren. Die weiteren Maßnahmen wie Aushubüberwachungen nach § 51 Abs. 1 Nm. 1 u. 2 KrWG und Art. 30 BayAbfG i. V.m § 10 Abs. 2 Nm. 5 - 8 KrWG, die Abstimmung von Verwertungs- und Entsorgungsmaßnahmen nach § 2 Abs. 1 Nr. 2 und § 3 Nachweisverordnung und ggfs. nachfolgende Beweissicherungsuntersuchungen nach §10 Abs. 1 S. 1 i. V. m. § 4 Abs. 2 BBodSchG sind mit der unteren Abfall-/ Bodenschutzbehörde abzustimmen.
- 20.3 Es gilt die "Räum- und Streupflichtverordnung" der Stadt Landsberg am Lech.

21. Schallschutz

- 21.1 Abweichungen von den Regelungen in Festsetzung 12.2.1 sind möglich, soweit der erforderliche Schutzanspruch für Außenwohnbereiche durch vorgehängte Fassaden, verglaste Loggien oder vergleichbare Konstruktionen nachgewiesen wird, die die Einhaltung des Beurteilungspegels von 60 dB(A), tags gewährleisten oder wenn im Rahmen des Freistellungs- bzw. Genehmigungsverfahrens die Einhaltung des Beurteilungspegels von 60 dB(A), tags anderweitig nachgewiesen wird.
- 21.2 Abweichungen von den Regelungen in Festsetzung 12.2.2 sind möglich, wenn die Einhaltung des Beurteilungspegels von 45 dB(A), nachts für die Schlaf- und Kinderzimmer im Rahmen des Freistellungs- bzw. Genehmigungsverfahrens anderweitig nachgewiesen wird.
- 21.3 Für Anlagen im Sinne der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm, TA Lärm gelten die dort genannten Kriterien und Immissionsrichtwerte.
- 21.4 Es gelten grundsätzlich die Anforderungen der DIN 4109, Schallschutz im Hochbau. Im Rahmen des Freistellungs- bzw. Genehmigungsverfahrens ist die Einhaltung der Anforderungen der DIN 4109 zusammen mit den Antragsunterlagen für die Gebäude nachzuweisen.

22. Denkmalschutz

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu Tage treten, sind gemäß Art. 8 DSchG unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Landsberg am Lech bzw. dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.

23. Umgang mit Ver- und Entsorgungsleitungen

Bei allen Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass neue und bestehende Ver- und Entsorgungstrassen nicht überbaut bzw. nicht bepflanzt werden dürfen. Eine Verlegung von Leitungen ist ausschließlich in Abstimmung mit dem jeweiligen Leitungsträger zulässig.

24. Gebäudetechnik

Es ist ein sparsamer und rationeller Umgang mit Energie anzustreben, daher wird empfohlen die Energiegewinnung durch erneuerbare Energien (Wasserkraft, Biomasse, direkte und indirekte Sonnenenergienutzung, Windkraft und Geothermie) zu nutzen. Auf die Bestimmungen des Gesetzes zur Förderung erneuerbarer Energien im Wärmebereich (EEW armeG) wird verwiesen.

25. Ladeinfrastruktur

Im Bereich der öffentlichen Stellplätze sind Ladeinfrastrukturen für E-Mobilität vorzusehen.

26. Einsichtnahme DIN-Normen und weitere Regelwerke

Die in den Festsetzungen des Bebauungsplanes genannten DIN-Normen und weitere Regelwerke werden zusammen mit diesem Bebauungsplan während der üblichen Öffnungszeiten in der Stadtverwaltung Landsberg am Lech zur Einsicht bereitgehalten.
Die betreffenden DIN-Vorschriften sind auch beim Deutschen Patentamt archivarisch hinterlegt.