

Die Stadt Landsberg am Lech erlässt aufgrund

- der §§ 2 bis 4c und §§ 9 des Baugesetzbuches – BauGB – i.d.F. der Bek. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 G v. 12.4.2011 (I 619),
- Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern – GO – i.d.F. der Bek. vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796),
- Art. 81 der Bayerischen Bauordnung – BayBO – i.d.F. der Bek. vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert: Art. 56 geändert. (Art. 78 Abs. 4 G v. 25.2.2010, 66)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke – BauNVO – i.d.F. der Bek. 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 Plannhaltes (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) und
- Art. 4 des Bayerischen Naturschutzgesetzes – BayNatSchG – i.d.F. vom 23.02.2011

diesen Bebauungsplan:

Schwaighofsiedlung Nordost nach § 13a BauGB

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

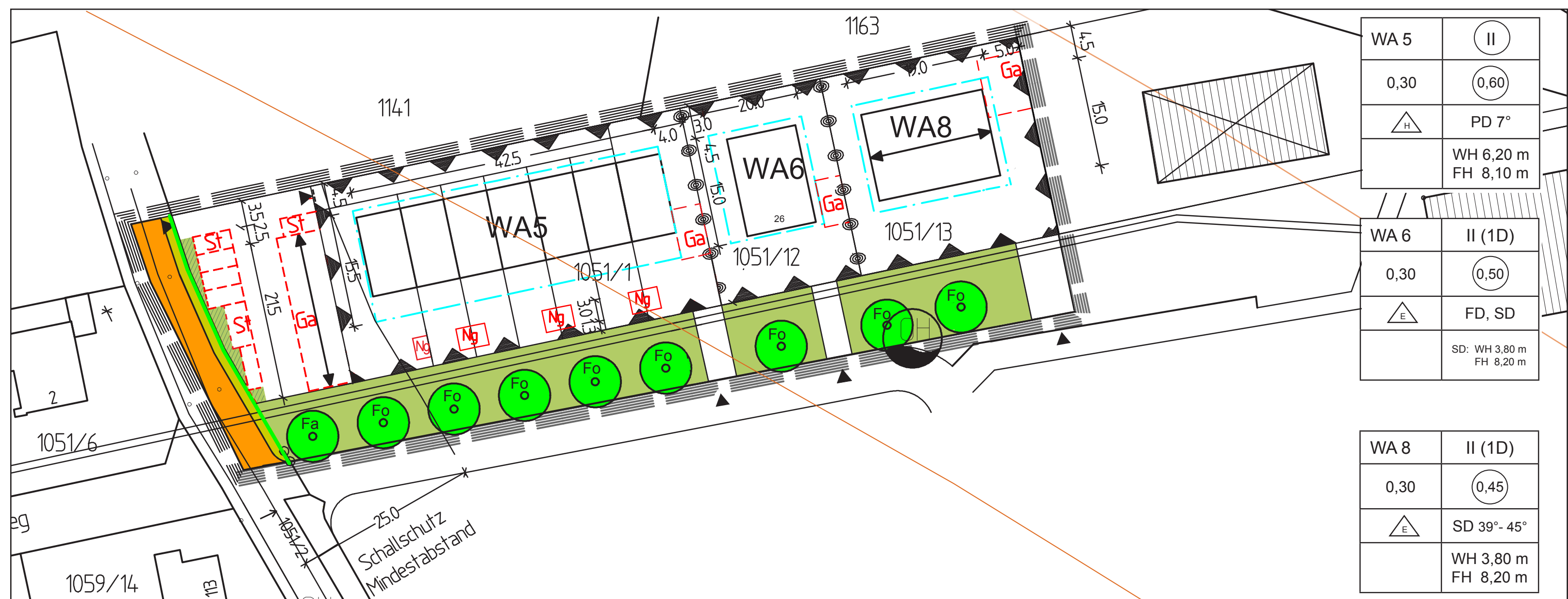
I. Festsetzungen durch Planzeichen und Text

1.0 Art der baulichen Nutzung

- WA** 1.1 Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.
- 1.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, bzw. unterschiedlichem Maß der Nutzung.

2.0 Maß der baulichen Nutzung

- z.B. II** 2.1 Zahl der Vollgeschosse, zwingend (z.B. II)
- II (1D)** 2.2 Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (z.B. II)
Die Klammerangabe ist als Hinweis zu werten, dass durch die Festsetzung einer max. Wand- und Firsthöhe das oberste Vollgeschoss im Dachgeschoss liegt.



- GRZ 0,3** 2.3 Grundflächenzahl (GRZ) 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 Nr. 1 - 3 BauNVO genannten Anlagen überschritten werden.
- GFZ (0,80)** 2.4 Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß
- WH 3,80 m** 2.5 Wandhöhe 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.
- FH 8,20 m** 2.6 Firsthöhe als Höchstmaß in Meter (m)
Das senkrecht ermittelte Maß wird hierbei von Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses bis zum obersten Firstpunkt des Firstziegels gemessen.
- 2.7 Die Geschosshöhe darf 2,80 m nicht überschreiten.

3.0 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- E** 3.1 Nur Einzelhäuser - mit max. 2 Wohneinheiten je Einzelhaus bei Nutzungen als Wohngebäude - zulässig.
Für Wohngebäude sind je Wohnung zudem mindestens 180 m² Grundstücksfläche im Sinne von § 19 Abs. 3 BauNVO erforderlich. Auch bei Nutzungsänderungen, durch die reine Wohnungen geschaffen werden, muss je Wohnung eine Mindestgrundstücksgröße von 180 m² nachgewiesen werden.
- H** 3.2 Nur Hausgruppen zulässig.
- - - -** 3.3 Baugrenze
- 3.4 Nicht genehmigungspflichtige bauliche Anlagen dürfen auch nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden. Davon ausgenommen sind jedoch folgende Nebenanlagen:
 - Terrassen
 - Einfriedungen
 - Müllhäuschen
 - Gartengerätehäuschen, Gartenlauben und Pergolen bis zu einer Grundfläche von insgesamt 6 m² sowie privat genutzte Gewächshäuser bis zu einer Nutzfläche von max. 8 m² unter Einhaltung eines Mindestabstandes von 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie (=Hinterkante Gehsteig).

Hinweis: Unter Gewächshäuser sind nicht Wintergärten zu verstehen.

4.0 Verkehrsflächen

- F** 4.1 öffentliche Straßenverkehrsflächen mit Fahrbahn (F) und Gehweg (G).

- ▲** 4.2 Ein- und Ausfahrt.
- 4.3 Straßenbegrenzungslinie

5.0 Gebäude und Baukörper

- 5.1 Höhenlage der Gebäude.
Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf nicht höher als 30 cm über der äußeren Straßenbegrenzungslinie liegen (dem Eingang zugeordnet).
- 5.2 Erker sind nicht zulässig.
- 5.3 Die Länge der Balkone darf nicht mehr als 50 v.H. der jeweiligen Wandbreite bzw. -länge betragen.
- 5.4 Die Einzel- und Doppelhäuser sind länger als breit auszuführen. Die längere Gebäudeseite muss parallel zur Firstrichtung verlaufen.
- 5.5 Keller und Lichtschächte sind wasserundurchlässig herzustellen.
- NG** 5.6 Nebenanlagen wie Geräteschuppen (NG) müssen in einheitlicher Ausführung errichtet werden. Das Nebengebäude ist in einem Abstand von 1,30 m zur Grundstücksgröße zu errichten und mit einer Breite von 3 m anzulegen. Die Nebengebäude sind unter den Bedingungen zu errichten, dass eine Grundfläche von bis zu 6 m² nicht überschritten wird und die Nebenanlagen sind auf der Straßen zugewandten Seite einzuzugrünen, zulässig sind ausschließlich Laubgehölze.

6.0 Dächer und Dachaufbauten

- SD** 6.1 Symmetrische Satteldächer, zulässige Dachneigung z.B. 45° bis 60°.
- ↔** 6.2 Firstrichtung zwingend
- 6.3 Knienstöcke sind bei 2-geschossigen Gebäuden nur bis zu einer Höhe von max. 20 cm zulässig. Als Knienstock gilt das Maß von Oberkante Rohdecke des obersten Geschosses bis zum Schnittpunkt der UK-Sparren mit der Außenkante der Gebäudeumfassungsmauer.
- 6.4 Dachgauben dürfen zusammengerechnet ein Drittel der Dachlänge nicht überschreiten. Die Gaube darf einzeln nicht breiter als 1,50 m ausgeführt werden. Gauben sind mit einem symmetrischen Satteldach zu erstellen und müssen untereinander einen Abstand von mind. 1,50 m einhalten. Vom Öffnung ist ein Mindestabstand von 1,50 m einzuhalten.
- 6.5 Dachvorsprünge dürfen am Ortgang max. 40 cm und an der Traufe max. 60 cm betragen.
- 6.6 Dacheinschnitte (negative Dachgauben sind unzulässig).
- 6.7 Satteldächer sind mit gedeckten rot-, braun- oder graufarbenen Dachziegeln oder optisch gleichartigen und gleichfarbigen Materialien zu decken.
- PD** 6.8 Pultdächer Hauptgebäude, zulässige Dachneigung 7° bis 12°.
- 6.9 Pultdächer sind ausschließlich mit Blechdacheindeckung aus Titan-Zink naturgrau oder optisch gleichartig aber gleichfarbigen Materialien, extensiv Dachbegrünung zulässig.
- 6.10 Terrassenüberdachungen sind als flach geneigte Pultdächer auszuführen, zulässige Dachneigung 7°.
- 6.11 Garagen und Carports sind mit einem Satteldach bzw. mit einem extensiv begrünten Flachdach zu erstellen.
- FD** 6.12 Flachdächer, extensiv begrünt

7.0 Besondere Maßnahmen zum baulichen Schallschutz

- 7.1 Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 5 Abs. 2 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB).

8.0 Grün- und Freiflächen

- 8.1 Zu pflanzende Laubbäume.
 - Fa Esche - Fraxinus angustifolia „Raywood“
 - Fo Blumen-Esche - Fraxinus ornus
 - 8.2 Öffentliche Grünflächen
 - 8.3 Private Grünflächen
 - 8.4 Je 250 m² Baugrundstücksfläche ist bzw. sind mindestens ein hochwüchsiger Laub- oder zwei Obstbäume zu pflanzen und zu unterhalten. Als Heckenbepflanzung sind nur Laubgehölze erlaubt.
 - 8.5 Für Einfriedungen ist die „Satzung der Stadt Landsberg am Lech über Einfriedungen (Einfriedungssatzung)“ in der jeweils gültigen Fassung anzuwenden. 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.

- 8.6 Die Höhenlage der natürlichen Geländeoberfläche darf außerhalb der überbaubaren Flächen nicht geändert werden. Art. 10 BayBO bleibt unberührt.
- 8.7 Kellergeschosse dürfen nicht durch Abgrabungen freigelegt werden. Ebenso sind grundsätzlich keine Anböschungen zulässig.
- 8.8 Die Hinterpflanzung der Nebengebäude entlang der Erschließungsstraße hat mit folgenden Pflanzenarten zu erfolgen. Heckenpflanzen: Buche (Fagus sylvatica), Blutbuche (Fagus sylvatica „Atropurpurea“), Hainbuche (Carpinus betulus), Feldahorn (Acer campestre), Kornelkirsche (Cornus mas), Zierapfel (Malus hybrida) oder/und Feuerdorn (Pyracantha coccinea).
Hecken sind auf maximal 2 m Schnitthöhe zu begrenzen. Alternativ können auch Kletterpflanzen verwendet werden. Auf die Pflanzen abgestimmte, geeignete Kletterhilfen sind nur an den Nebengebäuden (nicht am Zaun) zu befestigen. Kletterpflanzen: Kletterrosen (Rosa spec.), Waldrebe (Clematis alpina oder C. vitalba), Geißblatt (Lonicera periclymenum), Wilder Wein (Parthenocissus tricuspidata) oder/und Wein (Vitis vinifera).
- 8.9 Neupflanzungen von Koniferen wie z. B. Thuja-Lebensbaum, Picea-Fichte, Chamaecyparis-Scheinzypresse, Cupressocyparis-Bastardzypresse, als freiwachsende Heckengehölze oder Formschnitthecke sind unzulässig.
- 8.10 Stellplätze und Zufahrten sind als befestigte Vegetationsflächen (Schotterterrassen, Plasterterrassen mit mind. 2 cm Rasenfuge, Großpflaster mit Rasenfuge) oder in wasserdurchlässigem Verbundpflaster auszuführen.

9.0 Garagen und Stellplätze

- Ga** 9.1 Umgrenzung der Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze: Diese baulichen Anlagen dürfen nur innerhalb der im Plan gekennzeichneten Flächen und innerhalb der Baugrenzen gebildeten überbaubaren Flächen errichtet werden. Ausgenommen davon sind nach § 5 Abs. 9 der Stellplatzsatzung zulässige Stellplätze in den Stauräumen der Garagen.
- 9.3 Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze bestimmt sich nach der Satzung der Stadt Landsberg am Lech über die Zahl der zu errichtenden Stellplätze und Garagen in der jeweils gültigen Fassung.

10.0 Sonstiges

- 10.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- 10.2 Nutzungsschablone allgemein

Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	Dachform / Dachneigung
Wandhöhe	Firsthöhe

II. Weitere Festsetzungen durch Text

11.0 Besondere Maßnahmen zum baulichen Schallschutz

- 11.1 Bei den Gebäuden im Allgemeinen Wohngebiet WA 5, 6 und 8 ist eine ausreichende Schalldämmung aller Wohnaußenwände nötig. Die hierfür erforderlichen Maßnahmen sind nach Tabelle 8 der DIN 4109, November 1989, zu bemessen.
- 11.2 Bei den Gebäuden im Allgemeinen Wohngebiet WA 5, 6 und 8 sind die Fenster von allen Aufenthalts-, Wohn- und Schlafräumen mit ausreichend dimensionierten Schallschutzfenstern sowie mit schalldämmten Lüftern zu versehen, die eine ausreichende Belüftung der Räume auch bei geschlossenem Fenster sicherstellen. Die hierfür erforderlichen Maßnahmen sind nach Tabelle 8 der DIN 4109, November 1989, zu bemessen. Der Nachweis einer ausreichenden Gesamtdämmung der betroffenen Fassade inkl. Raumbelüftung ist mit dem Bauantrag zu erbringen.
- 11.3 Empfehlung:
Räume bei denen am ehesten eine schalltechnische Beeinträchtigungen zu erwarten ist (Kinder- und Wohnzimmer), sind an die südliche, der autobahnabgewandten Seite, zu orientieren. Es wird weiterhin empfohlen, die Räume, bei denen eine geringere schalltechnische schalltechnische Sensibilität zu erwarten ist (Erschließung, WC und Küche), an die autobahnzugewandte Seite zu orientieren.
- 11.4 Empfehlung:
Eine Anbringung einer Festverglasung/Prallscheibe“ mit entsprechendem Abstand zur Fassade bzw. schutzbedürftigen Fenster, um somit eine Lärmpegelminderung gegenüber Außenlärm durch Abschirmung (Einfügungsdämmung) zu bewirken. Die „Prallscheibe“ überdeckt dabei umlaufend die Fensteröffnung seitlich um etwa 25 cm.

12.0 Werbeanlagen

- 12.1 Für Werbeanlagen ist die „Satzung über Außenwerbung in der Stadt Landsberg am Lech (AWS)“ in der jeweils gültigen Fassung anzuwenden.
- 12.2 Warenautomaten sind in Vorgärten und an Einfriedungen unzulässig.

13.0 Dächer und Dachaufbauten

- 13.1 Für die Hauptgebäude sind symmetrische Satteldächer, Pultdächer und Flachdächer (FD) mit waagrecht umlaufender, versatzfreier und höhengleicher Attikaeinfassung zugelassen. Auf den innenliegenden Flachdächern dürfen nur solartechnische Anlagen und Dachaufbauten angeordnet werden, wenn sie die Oberkante der Attika (= WH) nicht überragen. Im Übrigen sind in der Dachebene Elemente (z.B. Sonnenkollektoren) nach § 248 BauGB genehmigungsfrei zu errichten.

III. Hinweise, Kennzeichnung und nachrichtliche Übernahmen

- 14.0 Ergänzende Erläuterungen zu den Planzeichen
 - 12648/6** 14.1 bestehende Flurstücksgrenzen und Flurnummer (z.B. 2648/6)
 - ± 20,00 →** 14.2 Maßangaben in Metern (z.B. 20,00 m)

- 14.3 vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
- 26** 14.4 bestehender oberirdischer Hauptbaukörper mit Hausnummer (z.B. 26)
- 14.5 vorgeschlagene Gebäude im Geltungsbereich
- 14.6 bestehender oberirdischer Nebengebäude
- 14.7 Rohrverlauf Sägmühlbach (unterirdisch)
- OH** 14.8 Oberflurhydrant
- 14.9 Für bestehende bauliche Anlagen (Gebäude, Garagen, Einfahrten, Einfriedungen, etc.) besteht Bestandsschutz. Bei Änderungen bzw. Erneuerungen sind die Festsetzungen dieser Satzung zu beachten.
- 14.10 Gebäudeteile unterhalb der Geländeoberkante (Keller) sind in Wasserdichter Ausführung herzustellen.
- 15.0 Niederschlagswasser
 - 15.1 Anfallendes Niederschlagswasser soll auf dem Baugrundstück versickert werden. Für die erlaubnisfreie Versickerung von nicht verunreinigtem, gesammeltem Niederschlagswasser gelten grundsätzlich die Niederschlagsfreistellungsverordnung (NWFreiVO) und die technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TREGW).
 - 15.2 Gesammeltes Niederschlagswasser ist danach über eine geeignete Oberbodenschicht flächenhaft zu versickern. Kann die Flächenversickerung oder das Anlegen von Mulden aus Platzgründen nicht verwirklicht werden, so ist eine Versickerung über Rigolen, Sickerrohre oder -schächte nur zulässig, wenn das zu versickernde Wasser vorgereinigt wurde. Nach den technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TREGW) muss die Sohle einer Versickerungsanlage einen Mindestabstand von 1 m zum Mittelwert der jahreshöchsten Grundwasserstände aufweisen.
 - 15.3 Überschreitet die angeschlossene Fläche 1.000 m² ist diese genehmigungspflichtig. Für die Beseitigung des gesammelten Niederschlagswasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

Hinweis:

- a) Es besteht die Möglichkeit der Regenwassernutzung zur Gartenbewässerung und WC-Spülung. Die Errichtung einer Eigengewinnungsanlage ist nach dem AVB-WasserV § 3 dem Wasserversorgungsunternehmen zu melden. Es ist sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das öffentliche Wasserversorgungsnetz entstehen.

16.0 Baubeschränkungszone der Bundesautobahn A 96

- 16.1 Gestaltungsrichtlinie für die Baubeschränkungszone zwischen 40 m und 100 m im Abstand zur Autobahn:
 - a) Es darf keine auffällige Farbgestaltung, die einen unerwünschten Ablenkungseffekt für den Autobahnverkehr hervorrufen könnte, zur Ausführung kommen.
 - b) Es dürfen keine Rauch-, Staub- und Dampfmmissionen entstehen, die den Verkehr auf der Autobahn beeinträchtigen könnten.
 - c) Eine eventuelle Außenbeleuchtung ist so anzuordnen, dass eine Blendung / Ablenkung des Autobahnverkehrs ausgeschlossen ist.

IV. Verfahrenshinweise

- 1. Der Stadtrat der Stadt Landsberg am Lech hat in der Sitzung vom 05.12.2012 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen.
- 2. Es kommt das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB zur Anwendung. Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird deshalb abgesehen. Die Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB wurde durchgeführt.

3. Der Entwurf des Bebauungsplans wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 06.05.2013 bis 05.06.2013 öffentlich ausgelegt. Im gleichen Zeitraum wurden auch die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingeholt.

4. Die Stadt Landsberg am Lech hat mit Beschluss des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses vom 10.07.2013 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Landsberg am Lech, den 11.07.2013

.....

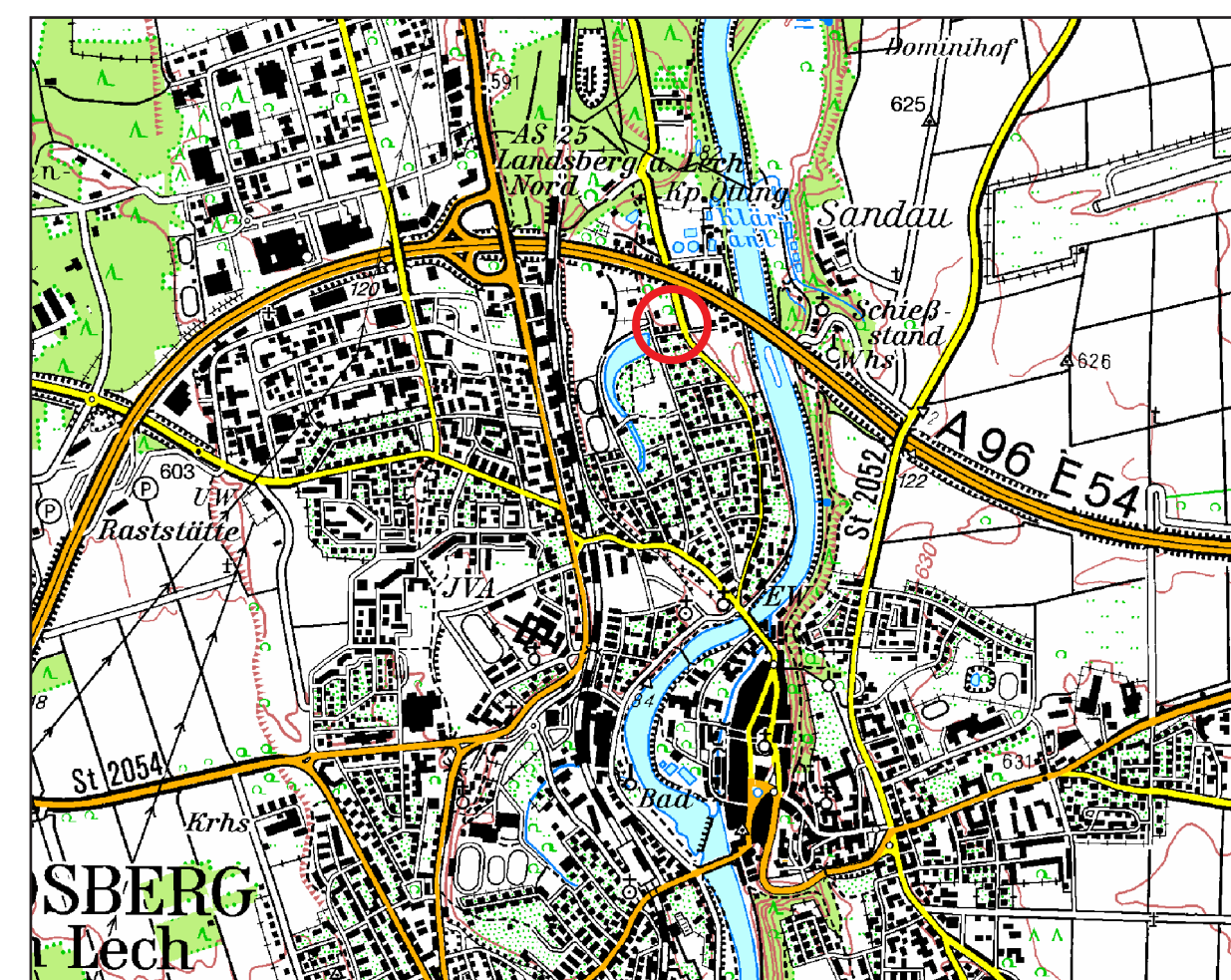
Knollmüller
3. Bürgermeisterin

5. Der Bebauungsplan wird gemäß § 10 Abs. 3 BauGB, § 1 Abs. 2 Nr. 3 BekV und § 39 der Geschäftsordnung des Stadtrates im Landsberger Tagblatt, Ausgabe vom 12.07.2013 mit Hinweis auf § 44 Abs. 3 und § 215 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung und Umweltbericht wird zu jedermanns Einsicht in der Stadtverwaltung Landsberg am Lech bereitgehalten.

Landsberg am Lech, den 11.07.2013

.....

Knollmüller
3. Bürgermeisterin



Projekt / Bauvorhaben: Stadt Landsberg am Lech Katharinenstraße 1 86899 Landsberg am Lech	Maßstab: 1 : 500
Planbezeichnung: Bebauungsplan 2. Änderung „Schwaighofsiedlung Nordost“	Plannummer: 3292 geprüft:
aufgestellt: Stadtbauamt Landsberg am Lech	Landsberg am Lech, den 11.07.2013
bearbeitet: 26.06.2013 Hoffmann	
bearbeitet: 20.06.2009 Ganzenmüller	Michler Stadtbauoberrätin
Entwurf: 21.10.2002 Stenzel	