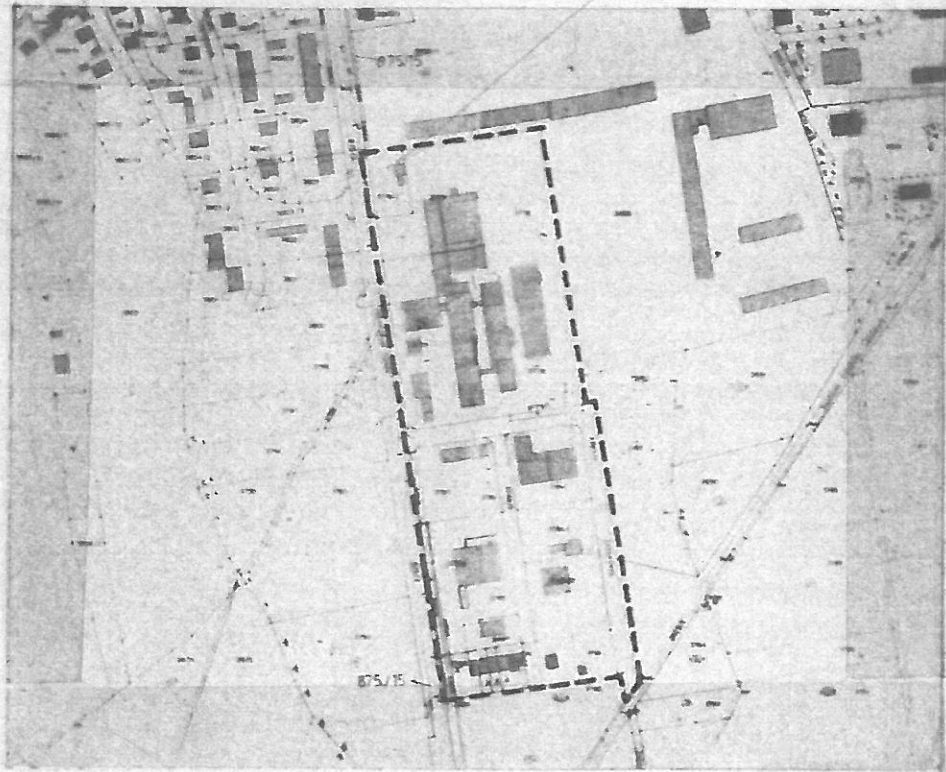


ÜBERSICHTSPLAN M=1:5000



STADT LANDSBERG AM LECH

BEBAUUNGSPLAN

GEWERBEGEBIET SCHONGAUER — STRASSE

BBPl. geändert

M = 1 : 1000

1. Ausfertigung

STADTBAUAMT

| | |
|-------------------|---------|
| gezeichnet: | ALLMANN |
| geprüft: | |
| geändert: 19.5.87 | ALL |
| geändert: 9.12.87 | GAN |
| geändert: 5.2.88 | GAN |
| geändert: 11.1.89 | BAU |

LANDSBERG AM LECH, DEN 19. JANUAR 1987

GRIESSINGER
Baudirektor

Die Stadt Landsberg a. Lech erläßt aufgrund

- §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I. S. 2253)
- Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.10.1982
- Art. 91 der Bayer. Bauordnung in der Fassung vom 02.07.1982
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.09.1977, zuletzt geändert am 19.12.1986 (BGBl. I. S. 2665)
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhaltes (Planz.V) vom 30.07.1981

diesen vom Stadtbauamt Landsberg a. Lech gefertigten Bebauungsplan "GEWERBEGEBIET SCHONGAUER STRASSE" als Satzung.

1. PLANZEICHENERKLÄRUNG

A) FESTSETZUNGEN



Grenze des räumlichen Geltungsbe-
reiches



Baugrenze



Straßenbegrenzungslinie

P

öffentliche Parkfläche (Park-
streifen, Parkbucht)



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

GE

Gewerbegebiet

MI

Mischgebiet

| GEBIET | GESCHOSS- ZAHL |
|----------|-------------------|
| GRZ | GFZ |
| DACHFORM | DACHNEIG |
| BAUWEISE | |

Angabenschema

II

Zahl der Vollgeschosse als Höchst-
grenze

O

offene Bauweise

Straßenbegrenzungslinie

P

öffentliche Parkfläche (Parkstreifen, Parkbucht)



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

GE

Gewerbegebiet

MI

Mischgebiet

| GEBIET | GESCHOSS-ZAHLE |
|----------|----------------|
| GRZ | GFZ |
| DACHFORM | DACHNEIG |
| BAUWEISE | |

Angabenschema

II

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

o

offene Bauweise

PD

Pultdach

FD

Flachdach

SD

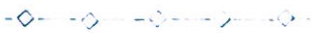
Satteldach

FH 13.00

Firsthöhe 13,00 m über höchstem Punkt der zugeordneten Straße



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung u. Maß der Nutzung



Hauptwasserleitung (Bestand), unterirdisch



Froststation



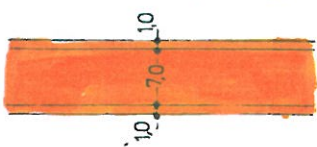
Oberflurhydrant



Sichtdreieck



Pflanzgebot für Bäume/Sträucher

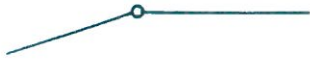


öffentliche Verkehrsflächen



öffentliche Grünfläche

B) HINWEISE



bestehende Grundstücksgrenzen



vorgeschlagene Grundstücksgrenzen



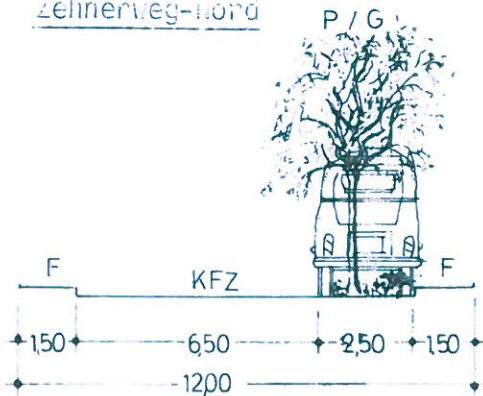
vorhandene Gebäude



zu beseitigende Gebäude

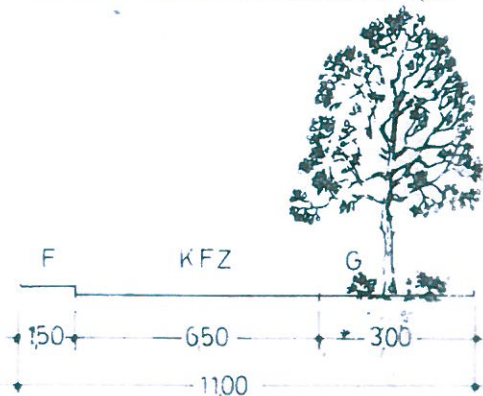
Regelquerschnitt mit Nebangaben H. 1 : 200

Zehnerweg-Nord



- F = Fußweg
- P/G = Grünstreifen
- P = Parkstreifen
Parkbucht
- KFZ = Kraftfahrzeuge

Zehnerweg-Ost bzw. A-Straße



B-Straße bzw. Heideweg (neu)

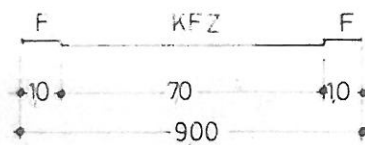
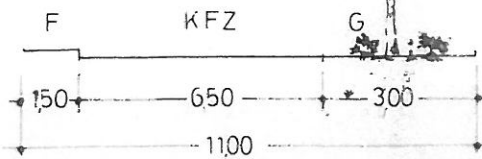
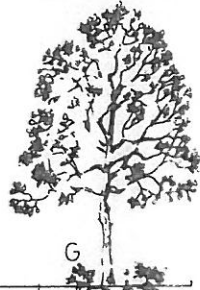


II. SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 Art der baulichen Nutzung

1.1 Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist festgelegt als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO und Mischgebiet nach § 6 BauNVO.

1.2 Für die im oben genannten Geltungsbereich (§ 1.1) allgemein zulässigen Nutzungen werden aufgrund des § 1 Abs. 5 BauNVO in Verb. mit § 1 Abs. 9 BauNVO folgende Nutzungen und Anlagen von der Zulässigkeit ausgeschlossen:



II. SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

5.1 Art der baulichen Nutzung

1.1 Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist festgelegt als Gewerbegebiet gem. § 3 BauNVO und Mischgebiet nach § 6 BauNVO.

1.2 Für die im oben genannten Geltungsbereich (§ 1.1) allgemein zulässigen Nutzungen werden aufgrund des § 1 Abs. 5 BauNVO in Verb. mit § 1 Abs. 9 BauNVO 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 Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist.

1.3 Für das Gewerbegebiet werden aufgrund des § 1 Abs. 5 BauNVO folgende Nutzungen und Anlagen von der Zulässigkeit ausgeschlossen:
Einzelhandelsbetriebe (Verkauf an Letztverbraucher).

1.4 Im Gewerbegebiet werden Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter nur ausnahmsweise zugelassen, wenn die Wohnung in das Betriebsgebäude integriert wird. Die Teilung des Grundstückes zum Zwecke der Abtrennung des Wohnteiles ist nicht zulässig.

- 1.5 a) Im Gewerbegebiet sind Betriebe und Anlagen unzulässig, deren flächenhaftes Emissionsverhalten einen flächenbezogenen Schalleistungspegel von 60 dB(A)/m² tags und von 45 dB(A)/m² nachts überschreitet.
- b) Im GE und MI entlang der B 17 sind in einem Bereich von mindestens 50 m Tiefe, gemessen am östlichen Straßenrand der B 17, gemäß § 1 Abs. 7 Nr. 2 BauNVO Wohnungen über den Bestand hinaus aus immissionsschutzrechtlichen Gründen nicht zulässig.
- c) In dem 50 m breiten Pufferstreifen entlang der B 17, das als GE - eingeschränkt - ausgewiesen wird, sind Betriebe und Anlagen unzulässig, deren flächenhaftes Emissionsverhalten einen flächenbezogenen Schalleistungspegel von 55 dB(A)/m² tags und von 40 dB(A)/m² nachts überschreitet.

1.6 Die derzeitige Nutzung wird durch den Bebauungsplan nicht eingeschränkt.

§ 2 Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Die Höchstwerte des § 17 Abs. 1 BauNV bzw. die im Plan festgesetzten Werte dürfen nicht überschritten werden.
- 2.2 Die Flächen von Garagen und überdachten Stellplätzen werden bei der Ermittlung der GRZ und GFZ mitangerechnet, soweit sie 0,1 der Baugrundstücksfläche überschreiten - § 21 a Abs. 3 Satz 2 Nr. 1 BauNVO findet keine Anwendung.

§ 3 Überbaubare Grundstücksflächen

Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen i.S. § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

§ 4 Höhenlage der Gebäude, Abstandsvorschriften

- 4.1 Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens darf nicht höher als 20 cm über dem höchsten Punkt der Straße, an welcher die Einfahrt des Anwesens geplant ist, liegen.
- 4.2 Die Höhenlage der natürlichen Geländeoberfläche darf außerhalb der überbaubaren Flächen nicht geändert werden. Art. 10 BayBO bleibt unberührt.
- 4.3 Die Abstandsflächen nach der Bayer. Bauordnung werden durch diesen Bebauungsplan nicht verringert.
- 4.4 Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Flugplatzes Landsberg a. Lech. Die Gebäude - auch Einzelbauteile wie Kamine u.ä. - dürfen die vorgesehenen Beschränkungen der Bauhöhen nach dem LuftVG nicht überschreiten.

§ 5 Äußere Gestaltung der Gebäude

- 5.1 Innerhalb einer überbaubaren Fläche sind die Gebäude in Material und Farbe einheitlich zu gestalten.
- 5.2 Außenwände sind als verputzte, gestrichene oder Holzverschalte Mauerflächen auszuführen. Auffallende, unruhige Putz- und Betonstrukturen sind unzulässig.
- 5.3.1 GE:
Dächer sind als Pult- bzw. Satteldächer in einer Neigung von 13° - 27° auszuführen - Ausnahmen sind zulässig für eingeschossige Nebengebäude. Die Firsthöhe beträgt max. 13,00 m über höchstem Punkt der Straße, an welcher die Einfahrt des Anwesens liegt.
- 5.3.2 ImMI sind Flachdächer (Bestand) und Satteldächer (33° - 36°) zulässig.
- 5.4 Dachaufbauten sind nicht zulässig.

§ 6 Einfriedungen

Die Grundstücke sind mit Holzzäunen oder Maschendraht mit dichtwachsenden Hecken hinterpflanzt einzufrieden. Die Zäune dürfen nicht höher als 1,80 m, im Bereich von Sichtdreiecken nicht höher als 0,80 m sein. Entlang der öffentlichen Straßen und Wege ist diese Grundstückseinfriedung als Abschluß für die Gehsteigdecke mit einer niedrigen Sockelmauer von 15 cm aus Ortbeton, Betonbrettern oder dgl. zu versehen und gleichlaufend mit dem Längsgefälle der vorhandenen bzw. der geplanten Straße auszuführen. Ergänzend gelten die Festlegungen nach § 8.

§ 7 Behälter für die Abfallbeseitigung

§ 5 Außere Gestaltung der Gebäude

5.1 Innerhalb einer überbaubaren Fläche sind die Gebäude in Material und Farbe einheitlich zu gestalten.

5.2 Außenwände sind als verputzte, gestrichene oder Holzverschaltete Mauerflächen auszuführen. Auffallende, unruhige Putz- und Betonstrukturen sind unzulässig.

5.3.1GE:

Dächer sind als Pult- bzw. Satteldächer in einer Neigung von 13° - 27° auszuführen - Ausnahmen sind zulässig für eingeschossige Nebengebäude. Die Firsthöhe beträgt max. 13,00 m über höchstem Punkt der Straße, an welcher die Einfahrt des Anwesens liegt.

5.3.2 ImMI sind Flachdächer (Bestand) und Satteldächer (33° - 36°) zulässig.

5.4 Dachaufbauten sind nicht zulässig.

§ 6 Einfriedungen

Die Grundstücke sind mit Holzzäunen oder Maschendraht mit dichtwachsenden Hecken hinterpflanzt einzufrieden. Die Zäune dürfen nicht höher als 1,80 m, im Bereich von Sichtdreiecken nicht höher als 0,80 m sein. Entlang der öffentlichen Straßen und Wege ist diese Grundstückseinfriedung als Abschluß für die Gehsteigdecke mit einer niedrigen Sockelmauer von 15 cm aus Ortbeton, Betonbrettern oder dgl. zu versehen und gleichlaufend mit dem Längsgefälle der vorhandenen bzw. der geplanten Straße auszuführen. Ergänzend gelten die Festlegungen nach § 8.

§ 7 Behälter für die Abfallbeseitigung

Die Abfallbehälter sind in jeweiligen Freiflächengestaltungsplänen der einzelnen Baubereiche in ausreichender Zahl bzw. Größe darzustellen.

§ 8 Sichtdreiecke

Innerhalb der in der Planzeichnung dargestellten Sichtdreiecke sind Sichtbehinderungen mit einer Höhe von mehr als 0,80 m über Straßenoberkante des angrenzenden Fahrbahnrandes unzulässig. Eine Ausnahme bilden hochstämmige Solitäräume.

§ 9 Elektrizitäts- und Fernmeldeleitungen

Sämtliche Leistungen sind innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes unterirdisch zu verlegen. Die Kabelverteilerschränke sind an den Baugrundstücken so anzuordnen, daß sie sich nicht im Bereich von Sichtdreiecken befinden.

Die Trafostationen sind gestalterisch der Umgebung anzupassen und intensiv einzupflanzen.

§ 10 Feuermeldestellen

Feuermeldestellen sind alle 400 m einzurichten. Öffentliche Fernsprechstellen gelten auch als Feuermeldestellen.

§ 11 Grünordnung

11.1 Die nicht überbauten und als Kfz-Stellplatz genutzten Grundstücksflächen sind als Grünfläche anzulegen. Der Anteil der Grünfläche muß dabei mindestens 25 % der gesamten Grundstücksfläche aufweisen.

- 11.2 Entlang von mindestens 1/4 der Grundstücksgrenzen ist ein 2,5 m breiter Pflanzstreifen anzulegen.
- 11.3 Mit dem Bauantrag ist ein Begrünungsplan vorzulegen. Die Oberbodenfläche für Baumpflanzung hat mindestens 80 cm zu betragen. Stammumfang Bäume 16 - 18 cm, Pflanzgröße Heister 250 - 300 cm.
- 11.4 Für die Pflanzungen sind einheimische Laubbäume (Anteil 30 %) und Sträucher (Anteil 70 %) zu verwenden.
- 11.5 Die bestehenden Pflanzstreifen sind zu erhalten und zu ergänzen:
- entlang der A-Straße (=öffentlich),
 - nördliche Grundstücksseite Fl.Nr. 3776 (=privat)
 - westliche Grundstücksseite Fl.Nr. 3783 und 3785 (=privat).
- 11.6 Neue Pflanzstreifen sind anzulegen:
- entlang des Zehnerweges-Ost (=öffentlich)
 - nördliche Grundstücksseite Fl.Nr. 3776 (=privat)
 - westliche Grundstücksseite Fl.Nr. 3776 und 3779 (=privat).
- 11.7 Garageneinfahrten, Park- und Stellplätze sind als befestigte Vegetationsflächen (Schotterrasen, Pflasterrasen, Rasengittersteine) oder in Verbundpflaster auszuführen.

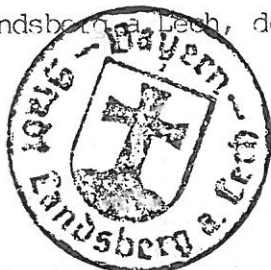
§ 12 Zufahrten

Über den Bestand hinaus dürfen unmittelbare Zufahrten zur B 17 nicht angelegt werden.

III. VERFAHRENSHINWEISE

- Der Stadtrat Landsberg a. Lech hat in der Sitzung vom 12.03.1986 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 02.06.1986 ortsüblich bekanntgemacht.
- Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung nach § 2 a Abs. 1 bis 3 BauGB wurde durchgeführt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 22.02.1988 bis 21.03.1988 öffentlich ausgelegt.

Landsberg a. Lech, den 07.07.1988



R. Müller

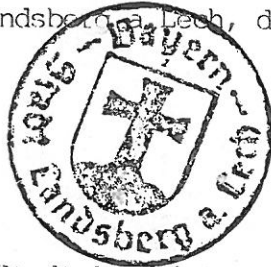
Müller
Oberbürgermeister

- Die Stadt Landsberg a. Lech hat mit Beschluß des Stadtrates vom 18.05.1988 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

III. VERFAHRENSHINWEISE

- 1 a) Der Stadtrat Landsberg a. Lech hat in der Sitzung vom 12.03.1986 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 02.06.1986 ortsüblich bekanntgemacht.
- 1 b) Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung nach § 2 a Abs. 1 bis 3 BauGB wurde durchgeführt.
- 1 c) Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 22.02.1988 bis 21.03.1988 öffentlich ausgelegt.

Landsberg a. Lech, den 07.07.1988

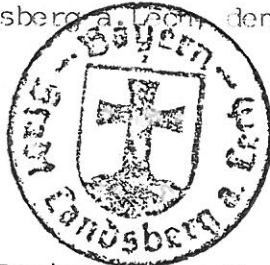


Röble

Röble
Oberbürgermeister

2. Die Stadt Landsberg a. Lech hat mit Beschluß des Stadtrates vom 18.05.1988 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Landsberg a. Lech, den 07.07.1988

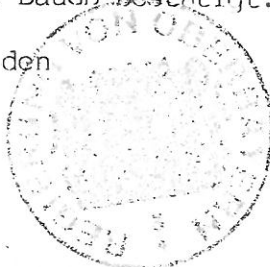


Röble

Röble
Oberbürgermeister

3. Die Regierung von Oberbayern hat die Entscheidung der Stadt Landsberg a. Lech vom 24.01.1989 nach § 11 BauGB bestätigt.

München, den



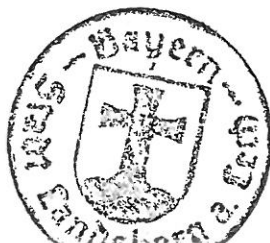
Die Regierung von Oberbayern hat mit
RS vom 24.01.1989 AZ: 222/2-4622-L-16-2 (88)
Bescheid vom 24.01.1989
Az. 222/2-4622-L-16-2 (88)
eine Verletzung von Rechtsvorschriften
nach § 11 Abs. 3 BauGB nicht geltend
gemacht.

..... Regierung von Oberbayern
I.A.

4. Der Bebauungsplan wurde gemäß § 12 BauGB, § 1 Abs. 1 BekV, Art. 26 Abs. 2 GO und § 34 der Geschäftsordnung des Stadtrates im Landsberger Tagblatt der Ausgabe Nr. 35 vom 11.02.1989 mit dem Hinweis auf § 44 Abs. 3 und § 215 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird zu jedermanns Einsicht in der Stadtverwaltung Landsberg a. Lech bereitgehalten.

Simon
Dr. Simon
Abteilungsleiter

Landsberg a. Lech, den 13.02.1989



Röble

Röble
Oberbürgermeister