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 geändert am 13.09.2001 (BGBl. I. S. 2376)
- 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 04.08.1997 (GVBl. S. 433), zuletzt geändert am 27.12.1999 (GVBl. I. 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 geänderten Bebauungsplan

Obere Wiesen, 1. Änderung

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

WA 1 - 3	Anzahl Geschosse sh. Planeintrag	WA 4.1	Anzahl Geschosse sh. Planeintrag	WA 4.2	Anzahl Geschosse sh. Planeintrag	WA 5	Anzahl Geschosse sh. Planeintrag
GR 1780	GF 4420	GR 960	GF 2400	GR 685	GF 1660	GR 1965	GF 4995
g	Wo 28	g	Wo 16	g	Wo 11	g	Wo 30
WA 6	Anzahl Geschosse sh. Planeintrag	**WA 7**	Anzahl Geschosse sh. Planeintrag	**WA 8**	Anzahl Geschosse sh. Planeintrag		
GR 2035	GF 5050	GR 980	GF 3250	GR 1030	GF 3350		
g	Wo 30	o	Wo 50	o	Wo 50		

0. Geltungsbereich

Grenze des räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung

1.Art und Maß der baulichen Nutzung

Zeichen	Bedeutung
WA 1,2,3	allgemeines Wohngebiet, durchnumeriert Unzulässig sind Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO
z.B. GR 400	max. zulässige Grundfläche in m² innerhalb eines Bauraumes 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. Ausgenommen davon sind jedoch die Flächen von Garagen, die im Wohngebäude integriert sind.
z.B. GF 1000	max. zulässige Geschoßfläche in m² innerhalb eines Bauraumes Das oberste Vollgeschoss darf höchstens 60 v. H. der Grundfläche besitzen.
z.B. III	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. 3 Vollgeschosse
z.B. (III)	Zahl der Vollgeschosse zwingend, z.B. 3 Vollgeschosse
•—•—•	Abgrenzung des Maß der Nutzung (Vollgeschosse, Dachform, Dachneigung, Wandhöhe, Firsthöhe) *Hinweis: Die max. Grund- und Geschoßfläche bezieht sich jeweils auf die überbaubare Grundstücksfläche eines zusammen hängenden Bauraums und ist durch die Abgrenzungslinie nicht betroffen.*
z.B. Wo 20	max. zulässige Zahl der Wohnungen in den Wohngebäuden innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche

2.Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Zeichen	Bedeutung
o	offene Bauweise - abweichend davon sind Gebäudelänge über 50 m zulässig
g	geschlossene Bauweise Die max. Gebäudelänge darf 25 m nicht überschreiten. Erdgeschossige Zwischenbauten werden dabei bei der Gebäudelänge nicht angerechnet.
	Baugrenze Nicht genehmigungspflichtige bauliche Anlagen dürfen auch nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden. Davon ausgenommen sind folgende Einrichtungen: a) Terrassen b) Einfriedungen c) Müllhäuschen

Wintergärten

Wintergärten sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen und im Bereich von Dachterrassen als Anbau an das Hauptgebäude zulässig. Sie dürfen eine Grundfläche von 20 qm je Wohneinheit nicht überschreiten. Die Tiefe (Breite) darf nicht mehr als 3,0 m betragen. Sie sind mit der gleichen Dachneigung wie das Hauptgebäude auszuführen. Aneinander gebaute Wintergärten und Wintergärten auf Dachterrassen sind mit gleichem Material (Holz, Kunststoff bzw. Metall) auszuführen.
Zur Straßenbegrenzungslinie ist ein Mindestabstand von 3,0 m einzuhalten.
Die Grundfläche der Wintergärten wird auf die max. zulässige Grundfläche bzw. Geschoßfläche nicht angerechnet.

3.Verkehrsflächen und Flächen für Versorgungsanlagen

Zeichen	Bedeutung
	Straßenbegrenzungslinie
	Öffentliche Verkehrsfläche
F / F + R	Fußweg / Fuß- und Radweg
P	Parkbucht bzw. Senkrechtparker
	Elektrizität: Trafostation neu
	Abbruch Trafostation
	20-kV-Kabel neu
OHn	Oberflurhydrant neu
	Privatweg

4.Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen

4.1. 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 Ablöse in der jeweils gültigen Fassung.

Zeichen	Bedeutung
TG/ST	Umgrenzung der Flächen für Tiefgaragen (TG) und Stellplätzen (ST) Diese baulichen Anlagen dürfen nur innerhalb der im Plan gekennzeichneten Flächen errichtet werden. Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Oberkante der Tiefgaragendecke muss mind. 80 cm unterhalb der Geländeoberfläche liegen.
▼	Zu- und Abfahrten nur an den gekennzeichneten Bereichen zulässig

5.1 Baum- und Strauchbestand

Die vorhandenen Bäume sind entsprechend den Festsetzungen durch Planzeichen zu erhalten, zu pflegen und während der Baumaßnahmen zu schützen ("Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftsgestaltung (RAS - LG 4) Abschnitt 4: Schutz von Bäumen + Sträuchern im Bereich von Baustellen, Ausgabe 86" sowie "Merkblatt über Baumstandorte + unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen" der Forschungsgesellschaft für das Straßenwesen.)

Für jeden Baum über 60 cm Stammumfang, der wegen Baumaßnahmen entfernt werden muß, ist auf dem Grundstück ein Ersatzbaum in der vorgeschriebenen Größe (Punkt 2.1 + 2.2) sowie gemäß Artenliste zu pflanzen.

Zeichen	Bedeutung
	Wertvoller Strauchbestand, zu erhalten, Pflege erforderlich
	Bäume vorhanden, zwingend zu erhalten, guter Zustand (nat. Größe)
	Bäume vorhanden mit Schäden,zu erhalten, Pflege dringend erforderlich
	zu fällende Bäume

5.2 Neu zu pflanzende Bäume und Sträucher

Bäume Wuchsklasse 1 mit Artenangabe, Arten zwingend vorgeschrieben
Größe: mind. 3 x verpflanzt m.B. STU mind. 18 - 25

Ae	Aesculus x carnea briotii	rotblühende-Kastanie
Ac	Acer campestre	Feldahorn
Ap	Acer platanoides	Spitzahorn
App	Acer pseudoplatanus	Bergahorn
B	Betula pendula	Sandbirke
C	Carpinus betulus	Hainbuche
Co	Corylus colurna	Baumhasel
F	Fagus sylvatica	Rotbuche
J	Juglans regia	Walnuß
Pa	Prunus avium	Vogelkirsche
Qp	Quercus petraea	Traubeneiche
Qr	Quercus robur	Stieleiche
R	Robinia pseudacacia	Robinie
T	Tilia cordata	Winterlinde
Tg	Tilia cordata "Greenspire"	Linde
Tp	Tilia pallida	Kaiserlinde

sonstige zulässige Arten:

Aesculus hippocastanum	Roßkastanie
Fraxinus excelsior	Esche
Pinus sylvestris	Waldkiefer

Bäume Wuchsklasse 2 mit Artenangabe, Arten zwingend vorgeschrieben
Größe: mind. 3 x verpflanzt m.B., STU mind 12 - 14 bis 16 - 18:

Cc	Crataegus 'Carrierei'	Apfeldorn
Pc	Pyrus callereyana 'Chanticleer'	chin. Wildbirne
Sa	Sorbus aria	Mehlbeere
Se	Sorbus aucuparia 'Edulis'	Mährische Eberesche
Si	Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
So	Sorbus aucuparia	Eberesche

sonstige zulässige Arten:

Crataegus x prunifolia	Pflaumen-Dorn
Prunus sargentii	Scharlach - Kirsche

Folgende Festsetzungen werden als Pflanzpflicht für nicht überbaute private Grundstücksflächen getroffen:
Neben den durch Planzeichen festgesetzten Bäumen in den Vorgärten ist je 200 m² Grundstücksfläche 1 Baum der Wuchsklasse 2 entsprechend der Artenliste Pkt. 3.2 zu pflanzen. Alternativ können Obstbäume (Hochstämme) gepflanzt werden.
Vorhandener, zu erhaltender Baumbestand wird auf die Neupflanzungen angerechnet.

Bei Neupflanzung von Sträuchern ist folgendes zu beachten:
Pflanzqualität 2 x verpflanzt. Pflanzabstand 100 x 150 cm.

Folgende Arten sind zulässig:

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Rosa canina	Hunds-Rose
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Für Heckenpflanzungen sind folgende Arten zu verwenden:

Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Crataegus monogyna	Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Koniferenhecken sind nicht zulässig mit Ausnahme von	
Taxus baccata	Eibe

5.3 Spieleinrichtungen

Kinderspielplatz privat

5.4 Sonstiges

Öffentliche Grünfläche / Straßenbegleitgrün

öffentlicher Kinderspielplatz

Im gesamten Bereich der zentralen öffentlichen Grünfläche ist Ballspiel zulässig.

6.Gestalterische Festsetzungen, Materialien

PD/FD/ZD — Vorgeschriebene Dachformen Pultdach (PD), Flachdach (FD), Zeltdach (ZD)
Dachüberstände dürfen max. betragen:
- bei Wohngebäuden mit Pultdachdach an der Traufe/First 100 cm und am Giebel 60 cm
- bei Wohngebäuden mit Zeltdach 100 cm
- im Bereich von Dachterrassen 150 cm
- bei Garagen und Nebengebäuden 50 cm an der Traufe und 30 cm am Giebel

Dachgauben und -einschnitte sind unzulässig.

5 - 8 ° — Dachneigung für Pult- und Zeltdach als Mindest- und Höchstmaß

Dacheindeckung bei Pult- und Zeltdach mit Titanzinkblech oder gleichfarbigem Trapezblech Flachdächer mit extensiver Dachbegrünung bzw. Gehwegbeläge in Bereichen, die als Dachterrasse benutzt werden.

Steigungsrichtung beim Pultdach

6.1. Materialien für Fassaden nur glatter Putz in hellen pastellfarbenen Farbtönen oder Holzschalung.

6.2. Balkonstützen nur in Stahlkonstruktion.

6.3. Garagen- und Stellplatzeinfahrten sowie Stellplätze als befestigte Vegetationsflächen (Schotterrasen, Pflasterrasen mit mind. 3 cm Rasenfuge, Rasengittersteine, Wasser durchlässiges Verbundpflaster - Ökopflaster).

6.4 Die Tiefe bzw. Breite der Wohngebäude darf max. 14 m betragen. Bei dem mit Zeltdach festgesetzten Gebäude sind max. 18 m zulässig.

6.5 Firsthöhe in m als Höchstmaß
Als Firsthöhe gilt das senkrecht ermittelte Maß von Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschoßes bis zum obersten Firstpunkt des Firstziegels bzw. Oberkante des Flachdachaufbaus. Die max. Firsthöhen werden für Gebäude mit Pult- und Zeltdächer in Abhängigkeit zur Anzahl der Geschosse wie folgt festgesetzt:

II Vollgeschosse	max. 7,0 m
III Vollgeschosse	max. 10,0 m
IV Vollgeschosse	max. 13,0 m

Bei Gebäuden mit Flachdächern reduzieren sich die Maßangaben um jeweils 1,0 m.

7. Einfriedungen

7.1 Für die Einfriedungen der Grundstücke ist, sofern nachfolgend nichts anderes bestimmt ist, die Satzung der Stadt Landsberg vom 3.8.1992 zu beachten.

7.2 Sichtschutz zwischen Terrassen max. 2,0 m hoch und 3,5 m tief

9. Sonstige Festsetzungen

Mit Gehrecht (G) oder Leitungsrecht (L) zu belastende Flächen.

Sichtdreiecke
Wegen der freien Sicht im Bereich der Sichtdreiecke Bepflanzungen nicht höher als 80 cm. Ausnahme sind einzelstehende hochstämmige Bäume mit einem Astansatz nicht unter 3 m Höhe.

14.50 — Vermaßung in m - z. B. 14,5 m

Art der baulichen Nutzung mit Numerierung Baugebiet	Anzahl der Vollgeschosse
max. zulässige Grundfläche	max. zulässige Geschoßfläche
Bauweise	Anzahl der Wohnungen

Angabenschema

9.1 Die Abstandsflächen vor Außenwänden von Gebäuden sind grundsätzlich nach Art. 6 BayBO zu bemessen. Folgende Abweichungen werden nach Art. 91 Abs. 1 Nr. 5 BayBO zugelassen:

Abs — In den gekennzeichneten Bereichen "Abs" darf die Abstandsflächentiefe um jeweils 3,0 m reduziert werden.

Zwischen den Wohngebäuden innerhalb einer überbaubaren Grundstücksfläche (Bauraum) wird die Abstandsflächentiefe auf ein Mindestmaß von 6,0 m verkürzt.

10. Altlasten

Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehene Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.

10.1 Aushub- und Bodenaustauschmaßnahmen sind einer fachlich qualifizierten Überwachung durch einen Sachverständigen zu unterziehen. Hinweise hierzu sind dem bei der Stadt Landsberg am Lech vorliegenden Gutachten der Büros "IFUWA, Ingolstadt" und "Blasy + Mader GmbH, Eching" zu entnehmen.
Auffällige Aushubmaterialien sind zu separieren, in gesicherten Haufwerken zu lagern und gemäß den "Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen" der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA M 20) in der jeweils gültigen Fassung zu untersuchen.
Die festgestellten Bodenverunreinigungen (insbesondere bei den Verdachtsflächen Nr. 5, 6, 8 und 16 gemäß Gutachten des Büros IFUWA) sind im Vorfeld der Umnutzung in Abstimmung mit den zuständigen Behörden abzugrenzen, zu sanieren und zu sichern.
Verwertungs- und Entsorgungswege von Materialien mit Belastungen oberhalb der Zuordnungswerte Z 1.1 gemäß LAGA-Merkblatt (s.o.) sind mit dem Landratsamt Landsberg am Lech abzustimmen.
Die Verwertung von Bodenaushub oder von Bauschutt ist vor Ort nur bei Einhaltung des Zuordnungswertes Z 1.1 bzw. bis zur Einbauklasse Z 1.1 gemäß LAGA-Merkblatt zulässig. Verwertungsmaßnahmen sind nach den Vorgaben unter Nr. II 1.2.4 sowie 4.4 des o.g. LAGA-Merkblattes zu dokumentieren.

10.2 Der Rückbau baulicher Anlagen ist im Rahmen eines mit den zuständigen Fachbehörden abgestimmten, fachlich qualifizierten Rückbaukonzeptes, das potentielle Bausubstanzverunreinigungen erfasst, durchzuführen.

10.3 Im Zuge der Rückbau- und Aushubüberwachung sind in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden Beweissicherungsuntersuchungen durchzuführen. Die jeweiligen Sachverständigen, sowie der Beginn von Baumaßnahmen sind dem Landratsamt Landsberg a. Lech mindestens eine Woche vorher zu benennen.

10.4 Nach Herstellung des geplanten Nutzungsniveaus ist jeweils in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden und unter Berücksichtigung der bei der Stadt Landsberg vorliegenden Gutachten des Büros "IFUWA, Ingolstadt" im Bereich künftig unversiegelter Freiflächen, bei denen eine Freizeit- oder Gartennutzung nicht ausgeschlossen werden kann, eine repräsentative Oberbodenuntersuchung zur Bewertung des Wirkungspfades Boden-Mensch durchzuführen. Hierbei ist eine mindestens 0,6m mächtige Deckschicht aus unbelastetem Boden nachzuweisen.

10.5 Die im Gutachten der Blasy-Mader GmbH, Eching, vom 25.04.2001 beschriebenen Zusatzuntersuchungen und Maßnahmen sind im Zuge der Umnutzung durchzuführen. Bei Nutzung der vorhandenen Bausubstanz für Wohnzwecke sind stichprobenhafte Raumluftmessungen auf PCB vorzunehmen. Hinsichtlich der Bewertung ermittelter Messwerte ist die PCB-Richtlinie für öfffentliche Gebäude als Grundlage heranzuziehen.

10.6 Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III B des Wasserschutzgebietes für die Wasserversorgungsanlagen "Weststadt- Brunnen" und "Hartmahd". Die in der Schutzgebietsverordnung vom 28. September 1995 unter §3 formulierten Handlungsverbote bzw. -beschränkungen insbesondere für den Umgang mit Stoffen, für die Abwasserbeseitigung und für den Verkehrswegebau sind zu beachten.

10.7 Das Einleiten von Niederschlagswasser in den Untergrund ist nur zulässig, wenn die Sickerstrecken nicht innerhalb von Auffüllungen angeordnet werden. Die Versickerung des gesammelten Niederschlagswassers bedarf nach §1 der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung der wasserrechtlichen Erlaubnis.

B.HINWEISE DURCH PLANZEICHEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Zeichen	Bedeutung
	vorhandene Gebäude
	abzubrechende Gebäude
	vorgeschlagene Gebäude mit unterschiedlicher Anzahl der Geschosse
	bestehende Grundstücksgrenzen
	aufzuhebende Grundstücksgrenzen
	vorgeschlagene Grundstücksteilung
	Bushaltestelle mit Wartehäuschen
610	Höhenlinie mit Angabe der Höhe über NN
	Elektrizität: Trafostation Bestand
	20-kV-Kabeltrasse Bestand
OHb	Oberflurhydrant Bestand

C. Verfahrenshinweise

1. Der Stadtrat Landsberg am Lech hat in der Sitzung vom 26.11.2003 die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 09.02.2004 ortsüblich bekanntgemacht.
2. Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde durchgeführt.
3. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 29.04.2004 bis 28.05.2004 öffentlich ausgelegt.
4. Die Stadt Landsberg am Lech hat mit Beschluss des Stadtrates vom 16.06.2004 die Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Landsberg am Lech, den

Lehmann
Oberbürgermeister

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

Landsberg am Lech, den

Lehmann
Oberbürgermeister

1. Änderung des Bebauungsplans

Maßstab 1 : 1000

Landsberg am Lech

NORDEN

Obere Wiesen

geändert	Stadtbauamt Landsberg am Lech	Katharinenstraße 1 86899 Landsberg am Lech	
geändert	06.04.2004 Ganzenmüller	bearbeitet	28.01.2004 Ganzenmüller
geändert		geprüft	
geändert		Landsberg am Lech, den 28.01.2004	
geändert			
geändert		Grießinger *Baudirektor*	
Plannummer	2 16 1		