

MI 1.1	III
GR 650	GF 1950
o	SD 18°
	WH 8,60

MI 1.2	II
GR 420	GF 840
△	SD 40°
	WH 6,30

MI 1.3	II
GR 480	GF 960
RA	SD 40°
	WH 6,30

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 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850)
- 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, 2. Änderung

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



0. Geltungsbereich

Grenze des räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

MI 1.1, 1.2 Mischgebiet, Baugelbabschnitt durchnumeriert

Unzulässig gem. § 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO sind:

- Vergnügungstätten, Spielhallen und ähnliche Unternehmungen, die ausschließlich oder überwiegend der Aufstellung von Spielgeräten mit oder ohne Gewinnmöglichkeit dienen
- Verkauf-, Vorführ- oder Gemeinschaftsräume, deren ausschließlicher oder überwiegender Zweck auf den Verkauf von Artikeln, auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist.
- Tankstellen

z.B. GR 470 max. zulässige Grundfläche innerhalb eines Baugelbabschnittes

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.

z.B. III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. 3 Vollgeschosse

z.B. II Zahl der Vollgeschosse zwingend, z.B. 2 Vollgeschosse

Abgrenzung des Maß der Nutzung

2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

- o offene Bauweise
- △ nur Doppelhäuser zulässig
- RA nur Reihenhäuser zulässig

Baugrenze

Nicht genehmigungspflichtige bauliche Anlagen dürfen auch nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden. Davon ausgenommen sind folgende Einrichtungen:

- Terrassen
- Einfriedungen
- Müllhäuschen
- Gartengerätehäuschen bis zu einer Grundfläche von max. 8 m² und einer Wandhöhe von max. 2,4 m; zur Straßenbegrenzungslinie ist ein Mindestabstand von 3 m einzuhalten.
- Wintergärten als Anbau an das Wohnhaus mit max. 1 Vollgeschoss, Wandhöhe max. 3 m, Breite bzw. Tiefe 3 m, Grundfläche max. 15 m²; bei Reihenhäusern ohne Abstandsfläche zulässig - bei Doppelhäusern und in der offenen Bauweise mit 3 m Abstandsflächentiefe zulässig;

3. Verkehrsflächen

- Straßenbegrenzungslinie
- Öffentliche Verkehrsfläche
- F Fußweg
- F + A Fußweg und Anlieger frei
- P Parkbuch bzw. Senkrechtparker
- 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 Abfolge in der jeweils gültigen Fassung.

TG/Ca/ST Umgrenzung der Flächen für Tiefgaragen (TG), Carports (Ca) und Stellplätze (ST)

Diese baulichen Anlagen dürfen nur innerhalb der im Plan gekennzeichneten Flächen errichtet werden. Die Oberkante der Tiefgaragendecke muss mind. 60 cm unterhalb der Geländeoberfläche liegen.

NG Umgrenzung der Flächen für Nebengebäude im MI 1.3

Im MI 1.3 sind Nebengebäude nur in dem gekennzeichneten Bereich zulässig. Sie sind mit Putzdächern mit 11 Grad Dachneigung (Altgrad) mit Blechdach oder extensiver Dachbegrünung auszuführen. Der First muss dabei parallel zur Hauptgebäude verlaufen. Die Wandhöhe darf 3,00 m im Mittel nicht überschreiten.

▼ 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 "Merklblatt über Baumstandorte + unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen" der Forschungsgesellschaft für das Straßenwesen.)

- 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 fallende 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 briotti	rotblühende-Kastanie
Ac	Acer campestre	Feldahorn
Ap	Acer platanoides	Spitzahorn
App	Acer pseudoplatanus	Bergahorn
B	Betula pendula	Sandbirke
C	Corylus betulus	Hainbuche
Co	Corylus colurna	Baumhasel

F	Fagus sylvatica	Rotbuche
J	Juglans regia	Walnut
Pa	Pinus sylvarum	Vogelkirsche
Qp	Quercus petraea	Traubeneiche
Qr	Quercus robur	Stieleiche
R	Rubus pseudacacia	Rohrle
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

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 Hartweigel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pflaferhütchen
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 Spielanlagen

Kinderspielplatz privat

5.4 Sonstiges

Öffentliche Grünfläche / Straßenbegleitgrün

6. Gestalterische Festsetzungen, Materialien

WH 6,0

Wandhöhe in m als Höchstgrenze

Als Wandhöhe gilt das senkrecht ermittelte Maß von Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses bis zum (aktiven) Schnittpunkt der Außenkante der Wand mit der Dachhaut. Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens (Fertigmaß) darf max. 30 cm über dem äußeren Fahrbahnrand der öffentlichen Verkehrsfläche liegen (dem Eingang zugeordnet).

Ausnahmen sind bei abfallendem Gelände allgemein zulässig. Die Höhenlage der baulichen Anlage ist in diesen Fällen von der Unteren Bauaufsichtsbehörde festzulegen.

SD

Vorgeschriebene Dachform des Hauptdaches (Satteldach)

Dachüberstand an der Traufe max. 60 cm, am Giebel 40 cm

Dacheinschnitte (negative Dachgauben) und Dachgauben an Dächern mit weniger als 30° Neigung sind unzulässig. Ansonsten dürfen Dachgauben zusammen gerechnet ein Drittel der Dachlänge nicht überschreiten. Die Gaube darf einzeln nicht breiter als 1,50 m breit ausgeführt werden. Gauben sind mit einem Satteldach zu erstellen. Vom Ortsgang ist ein Abstand von mind. 1,50 m einzuhalten.

z.B. 18°

Vorgeschriebene Dachneigung

Dacheindeckung mit nur mit naturroten Dachziegeln oder gleichfarbigen Dachplatten zulässig.

Finstrichtung zwingend

- Materialien für Fassaden nur glatter Putz in hellen pastellfarbenen Farbtönen oder Holzschalung.
- Balkonstützen nur in Stahlkonstruktion.
- Garagen- und Stellplatzeinfahrten sowie Stellplätze als befestigte Vegetationsflächen (Schotterterrassen, Pflasterterrassen mit mind. 3 cm Rasensäge, Rasengittersteine, Wasser durchlässiges Verbundpflaster - Okopflaster).

7. Altlasten

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

7.1 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 "FLUWA, 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.

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

7.3 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.

7.4 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 "FLUWA, 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.

7.5 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 öffentliche Gebäude als Grundlage heranzuziehen.

7.6 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.

7.7 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 Niederschlagswasserfeststellungsverordnung der wasserrechtlichen Erlaubnis.

8. Einfriedungen

- Für die Einfriedungen der Grundstücke ist, sofern nachfolgend nichts anderes bestimmt ist, die Satzung der Stadt Landsberg vom 3.8.1992 zu beachten.
- Sichtschutz zwischen Terrassen max. 2,0 m hoch und 3,5 m tief

9. Sonstige Festsetzungen

- 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.
- Vermäuerung in m - z. B. 14,5 m
- Angabenschema
- Art der baulichen Nutzung im Baugelbabschnitt
- Anzahl der Vollgeschosse
- max. zulässige Grundfläche
- Bauweise
- Dachform und -neigung
- Wandhöhe

B. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- geplante Gebäude
- bestehende Grundstücksgrenzen
- aufzuhebende Grundstücksgrenzen
- vorgeschlagene Grundstücksteilung
- Höhenlinie mit Angabe der Höhe über NN
- Oberflurhydrant neu

C. Verfahrenshinweise

- Der Stadtrat Landsberg am Lech hat in der Sitzung vom 19.05.2004 die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 31.07.2004 ortsüblich bekanntgemacht.
 - Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde durchgeführt.
 - Der Entwurf der Bebauungsplanänderung wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 22.11.2004 bis 22.12.2004 öffentlich ausgelegt.
 - Die Stadt Landsberg am Lech hat mit Beschluss des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses vom 16.02.2005 die Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
- Landsberg am Lech, den 24.02.2005

Lehmann
Oberbürgermeister

Lehmann
Oberbürgermeister

2. Änderung des Bebauungsplans

Landsberg am Lech

Maßstab

1 : 1000

Obere Wiesen

geändert	Stadtbauamt Landsberg am Lech	Katharinenstraße 1 86899 Landsberg am Lech	
geändert	bearbeitet	02.08.2004	Genzenmüller
	geprüft		
		Landsberg am Lech, den 02.08.2004	
Plannummer	2 162		
	Genzenmüller TOAR		