Die Stadt Landsberg am Lech erlässt aufgrund

- der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekannt machung vom 23.10.2004 (BGBl. I S. 2414)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fass ung 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. 434, ber. 1998 S. 270), zuletzt geändert am 07.08.2003 (GBBl. S. 497)
- 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 3. Änderung

für die Grundstücke im nebenstehenden Geltungsbereich der Gemarkung Erpfting bzw. Landsberg als Satzung.

1.Art und Maß der baulichen Nutzung

MI 1.1, 1.2 — Mischgebiet , Baugebietsabschnitt durchnumeriert

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

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

z.B. GR 375 — max. zulässige Grundfläche in qm innerhalb eines Baugebietsabschnittes
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. GF 1015 — max. zulässige Geschossfläche in qm innerhalb einer überbaubaren Fläche

z.B. II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Abgrenzung des Maß der Nutzung

2.Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

g — geschlossene Bauweise

o — offene Bauweise

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

Baugrenze aufheben

3.Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Öffentliche Verkehrsfläche

F — öffentlicher Fußweg

P — Parkbucht

Privatweg

4. Garagen und 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.

Ga/St — Umgrenzung der Flächen für Gargen und Stellplätze
Diese baulichen Anlagen dürfen nur innerhalb der im Plan gekennzeichneten Flächen errichtet werden.

NG — Umgrenzung der Flächen für Nebengebäude
Nebengebäude sind nur in dem gekennzeichneten Bereich zulässig. Sie sind mit Pultdächern mit 7 Grad Dachneigung (Altgrad) und mit Blechdach auszuführen. Der First muss dabei rechtwinklig zum Hauptgebäude verlaufen. Die Wandhöhe an der Grundstücksgrenze darf max. 2,50 m betragen (für die Bemessung ist Art. 6 Abs. 3 BayBO maßgebend). Das Nebengebäude darf eine Grundfläche (Außenmaße) von 8 m² nicht überschreiten. Sie sind ohne Einhaltung von Abstandsflächen im mit ABS bezeichneten Bereich zulässig.

Zu- und Abfahrten nur an den gekennzeichneten Bereichen zulässig

5. Grünordnung

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.)

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

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 Sonstiges

Straßenbegleitgrün

6.Gestalterische Festsetzungen, Materialien

Wandhöhe in m als Höchstgrenze

z.B. WH1= 6,0 — Als Wandhöhe1 gilt das senkrecht ermittelte Maß von Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschoßes bis zum (fiktiven) Schnittpunkt der Außenkante der Wand mit der Dachhaut.

z.B. WH2= 7,0 — Die Wandhöhre 2 kommt nur bei Ausführung einer Dachterrasse zum Tragen. Dabei gilt das senkrecht ermittelte Maß von Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschoßes bis zur Oberkante der Brüstung.

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.

PD/FD — Vorgeschriebene Dachform des Hauptdaches (Pultdach/Flachdach)

Dacheinschnitte (negative Dachgauben) und Dachgauben sind unzulässig

z.B. 7° — Vorgeschriebene Dachneigung

Dacheindeckungen bei Pultdächern mit Titanzink oder gleichfarbigem Trapezblech.
Flachdächer sind als extensiv begrüntes Dach bzw. bei Nutzung als Dachterrasse mit Gehwegplatten auszuführen.

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).

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 "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.

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 "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.

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 Niederschlagswasserfreistellungsverordnung der wasserrechtlichen Erlaubnis.

8. Einfriedungen

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

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

9. Sonstige Festsetzungen

9.1 Die Abstandsfächen vor Außenwänden von Gebäuden sind grundsätzlich nach Art. 6 BayBO zu bemessen. Folgende Abweichung wird nach Art. 91 Abs. 1 Nr. 5 BayBO zugelassen:

ABS — In den gekennzeichneten Bereichen "ABS" wird die Abstandsflächentiefe auf jeweils 3,0 m reduziert.

13.50 — Vermaßung in Meter (m) - z. B. 13,5 m

Art der baulichen Nutzung mit Numerierung Baugebiet	Anzahl der Vollgeschosse
max. zulässige Grundfläche	max. zulässige Geschossfläche
Bauweise	Dachform und -neigung
	Wandhöhe

Angabenschema

Grenze des räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung

B.HINWEISE DURCH PLANZEICHEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

geplante Gebäude

bestehende Grundstücksgrenzen

aufzuhebende Grundstücksgrenzen

vorgeschlagene Grundstücksteilung

610 — Höhenlinie mit Angabe der Höhe über NN

bestehende 110-kV-Freileitung mit Schutzzone

C. Verfahrenshinweise

1. Der Stadtrat Landsberg am Lech hat in der Sitzung vom 14.12.2005 die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 15.05.2006 ortsüblich bekanntgemacht.

2. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wurde abgesehen.

3. Der Entwurf der Bebauungsplan-Änderung wurde mit Begründung gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB vom 22.05.2006 bis 21.06.2006 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 05.07.2006 die Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Landsberg am Lech, den 12.07.2006

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 18.07.2006 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 14.07.2006

Lehmann
Oberbürgermeister

3. Änderung des Bebauungsplans

(vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB)

Maßstab 1 : 1000

Landsberg am Lech

NORDEN

Obere Wiesen

geändert	Stadtbauamt Landsberg am Lech		Katharinenstraße 1 86899 Landsberg am Lech
geändert		gezeichnet	17.05.2006 Ganzenmüller
		geprüft	
		Landsberg am Lech, den 17.05.2006	
		Michler	
Plannummer	2.163	*Baurätin z.A.*	