

Die Stadt Landsberg am Lech erlasst aufgrund

der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)

des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (BGBl. I S. 796), zuletzt geändert am 26.07.2006 (GVBl. S. 405)

des Art. 91 der Bayer. Bauordnung i.F. der Bekanntmachung vom 04.08.1997 (GVBl. S. 434, ber. 1998 S. 270), zuletzt geändert am 10.03.2006 (GVBl. S. 120)

der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 130), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhaltes (PlanZ 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58/1991)

diesem vom Stadtbauamt Landsberg am Lech geänderten Bebauungsplan

Oberer Wiesen, 5. Änderung

für die Grundstücke der Gemarkung Landsberg im untenstehenden Geltungsbereich als Satzung
Die vorliegende 5. Änderung des Bebauungsplans Oberer Wiesen ersetzt die 1. Änderung des Bebauungsplans Oberer Wiesen. Mit Inkrafttreten der vorliegenden Änderung ist die 1. Änderung deshalb außer Kraft gesetzt.

A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN UND TEXT

0. Geltungsbereich

WA 1,2,3 Grenze des räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

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 Baumraumes
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. Ausgenommen davon sind jedoch die Flächen von Garagen, die im Wohngebäude integriert sind.

z.B. GF 1000 max. zulässige Geschosshöhe in m innerhalb eines Baumraumes
Das oberste Vollgeschosse darf im WA 1 - 6 höchstens 80 v. H. der Grundfläche belegen.

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

z.B. III Zahl der Vollgeschosse zwingend, z.B. 3 Vollgeschosse

z.B. III Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß, z.B. mind. 2 und höchstens 3 Vollgeschosse

z.B. III Abgrenzung des Maß der Nutzung (Vollgeschosse, Dachform, Dachneigung, Wandhöhe, Firsthöhe)
Die max. Grund- und Geschosshöhe bezieht sich jeweils auf überbaubare Grundstücksfläche eines zusammenhängenden Baumraums 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

o offene Bauweise - abweichend davon sind Gebäudelänge über 50 m zulässig

9 geschlossene Bauweise
Die max. Gebäudelänge darf 25 m nicht überschreiten. Erdgeschossige Zwischenbauten werden dabei bei der Gebäudelänge nicht angerechnet.

Baugrenze

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 auf Dachterrassen sind mit gleichem Material (Holz, Kunststoff bzw. Metall) auszuführen. Als Wintergärten werden nur Dachterrassen anerkannt, deren Umfassungshöhe zu mind. 80 % verputzt sind. Zur Straßenbegrenzungslinie ist ein Mindestabstand von 3,0 m einzuhalten. Die Grundfläche der Wintergärten wird auf die max. zulässige Grundfläche bzw. Geschosshöhe nicht angerechnet.

3. Verkehrsflächen und Flächen für Versorgungsanlagen

Straßenbegrenzungslinie

Öffentliche Verkehrsfläche

F/F+R Fußweg / Fuß- und Radweg

P Parkbuch bzw. Senkrechtparker

Elektrizität: Trafostation neu

Elektrizität: Trafostation Abbuch

20-kV-Kabel neu

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 Ablose in der jeweils gültigen Fassung.

TGA/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 im Bereich von Freiflächen mind. 60 cm unterhalb der Geländeoberfläche liegen.

Zu- und Abfahrten nur an den gekennzeichneten Bereichen zulässig

NG Umgrenzung der Flächen für Nebengebäude
Nebenanlagen sind nur innerhalb der mit NG gekennzeichneten Flächen und der mit I, FD abgegrenzten Bereiche zulässig.

Innenhalb der mit NG gekennzeichneten Flächen sind Nebengebäude mit 7 geneigten Putzflächen, Blechdach oder extensiver Dachbegrünung anzuführen. Der First muss dabei zum Hauptgebäude gerichtet sein. Die Wandhöhe im Bereich der Traufe darf 2,50 m nicht überschreiten. Die Nebengebäude sind in Material und Farbe einheitlich zu gestalten.

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, bei Landschaftsgestaltung (RAS - L2 4) Abschnitt 4. Schutz von Bäumen + Sträuchern im Bereich von Bauarbeiten, Ausgabe 88' sowie Merkblatt über Baumstandorte + unterschiedliche Ver- und Entsorgungsweg der Forschungsgesellschaft für das Straßewesen.)

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.

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 brodia rotblühende Kastanie
Ac Acer campestre Feldahorn
Ag Acer palmatum Spitzahorn
App Acer pseudoplatanus Bergahorn
B Betula pendula Särbohrne
C Cornus alba Hartriebe
Cp Cornus columba Baumweissel
F Fagus sylvatica Rotbuche
Fg Juglans regia Walnuß
Pa Prunus avium Vogelkirsche
Q Quercus petraea Traubeneiche
Qr Quercus robur Stieleiche
R Robinia pseudacacia Röhle
T Tilia cordata "Greenspire" Winterlinde
Tg Tilia pallida Linde
K Kaserlärche

sonstige zulässige Arten:
Aesculus hippocastanum Rofkastanie
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 18 -

Cz Crataegus "Carierei" Apfelrose
Pc Pyrus calleryana "Chanticleer" Zw. Wildbirne
Sa Sorbus aria Mehlbeere
Sg Sorbus aucuparia "Edulis" Mährische Eberesche
Ss Sorbus intermedia Schwedische Mehlbeere
So Sorbus aucuparia Eberesche

sonstige zulässige Arten:
Crataegus x prunifolia Pfleumen-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 (Hochstamm) gepflanzt werden.
Vorhandener, zu erhaltender Baumbestand wird auf die Neupflanzungen angerechnet.

Strauchpflanzungen

Planquadrat 2 x verpflanzt, Pflanzabstand 100 x 150 cm.

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

Folgende Arten sind zulässig:

Cornus mas Roter Hartweigel
Corylus avellana Haselnuß
Crataegus monogyna Weißdorn
Eucryphia europaea Platfarnblücher
Ligustrum vulgare Heckenkirsche
Rosa canina Hund-Rose
Viburnum lantana Wolliger Schneeball

5.3 Spieleneinrichtungen

Kinderspielplatz privat

5.4 Sonstiges

Öffentliche Grünfläche / Straßenbegleitgrün

öffentlicher Kinderspielplatz

Im gesamten Bereich der zentralen öffentlichen Grünfläche ist Ballspiel zulässig

6. Gestalterische Festsetzungen, Materialien

PDFD Vorgeschriebene Dachformen Putzdach (PD), Flachdach (FD)
Dachüberstände dürfen max. betragen:
- bei Wohngebäuden mit Putzdach an der Traufseite 100 cm und am Giebel 60 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 Putz- und Zeltdach als Mindest- und Höchstmaß
Dachdeckung bei Putz- und Zeltdach mit Titanblech oder gleichfarbigem Trapezblech
Flachdächer mit extensiver Dachbegrünung bzw. Gehwegbeläge in Bereichen, die als Dachterrace benutzt werden.

Steigungsrichtung beim Putzdach

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

6.2. Balkonstützen nur in Stahlkonstruktion.

6.3. Garagen- und Stellplatzzufahrten sowie Stellplätze als befestigte Vegetationsflächen (Schilfmatten, Pflasterstein mit mind. 3 cm Rasteriefe, Rasengittersteine, Wasser durchlässiges Verbundpflaster - Okopflaster).

6.4. Die Tiefe bzw. Breite der Wohngebäude darf max. 14 m betragen.

6.5. Firsthöhe in m als Höchstmaß
Als Firsthöhe gilt das senkrecht ermittelte Maß von Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses bis zum obersten Firstziegel bzw. Oberkante des Flachdachaufbaus. Die max. Firsthöhen werden für Gebäude mit Putz- und Zeltäcker 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. Als Einfriedungen an der öffentlichen Verkehrsfläche sind nur Holz- und Metallbauwerke zulässig. Unter Metallbauwerke sind keine Maschendrahtbauwerke zu verstehen. Diese sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen unzulässig.
Nicht zugelassen sind Einfriedungen aus waagrecht angebrachten Brettern, geschlossene Bretterwände oder Pflaster- bzw. Stabwerkwerke.
Die Einfriedungshöhe darf max. 1,10 m betragen.
Betreiberpflicht sind nur dort zulässig, wo sich die Einfriedung unmittelbar an einen befestigten Gehweg oder die Straße anschließt. Die Höhe des Sockels darf nicht mehr als 10 cm betragen, gemessen von Oberkante Gehweg bzw. Fahrbahnrand bis Oberkante Sockel.
Für Einfriedungen dürfen keine freien Farben verwendet werden; auch ein mehrfarbiger Anstrich ist unzulässig.

9. Sonstige Festsetzungen

9.1. Mit Gehrecht (G) oder Leihrecht (L) zu belastende Flächen.

Sichtdreiecke
Wegen der freien Sicht im Bereich der Sichtdreiecke Bepflanzungen nicht höher als 80 cm. Ausnahme sind erdreichnahe Hochstammblüme in einem Abstandsmaß nicht unter 3 m Höhe.

Vermäßung in m = z. B. 14,5 m

Angabenschema

9.1. Die Abstandsflächen vor Außenwänden von Gebäuden sind grundsätzlich nach Art. 6 BayBO zu bemessen. Folgende Abweichungen werden nach Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO zugelassen:
In den gekennzeichneten Bereichen "Abs" darf die Abstandsflächenbreite um jeweils 3,0 m reduziert werden.
Zwischen den Wohngebäuden innerhalb einer überbaubaren Grundstücksfläche (Baumraum) wird die Abstandsflächenbreite auf ein Mindestmaß von 6,0 m verkleinert.

9.2. Werbeanlagen: Für Werbeanlagen ist die "Satzung über die Außenwerbung der Stadt Landsberg am Lech" in der jeweiligen Fassung hinsichtlich der Bestimmungen für Wohngebiete anzuwenden.

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 "Blasny + Meier GmbH, Eching" zu entnehmen.
Aufällige Aushubmaterialien sind zu separieren, in gesicherten Haufwerken zu lagern und gemäß den "Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen" der Länderabfallgesellschaft Adfäll (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 Z0 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 Z0 bzw. bis zur Einbauklasse Z 0 gemäß LAGA-Merkblatt zulässig. Verwertungsmaßnahmen sind nach den Vorgaben unter Nr. II 2.4 sowie 4.4 des o.g. LAGA-Merkblattes zu dokumentieren.
Bodenmaterial ist in der Regel anhand der ungetriebenen Festkörner kleiner 2 mm zu untersuchen. Soweit das Aushubmaterial im Bereich von Grubenverfüllungen entsorgt werden soll, sind bei der Untersuchung und Bewertung die Bestimmungen der BayFEEpunkte zur Verfüllung von Gruben, Brüchen und Tagebauen, jeweils neuer Stand, zu beachten.

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 Beweissicherungsmaßnahmen durchzuführen. Die jeweiligen Sicherungsmaßnahmen sowie der Beginn von Baumaßnahmen sind dem Landratsamt Landsberg a. Lech mindestens eine Woche vorher zu benennen.

10.4. Bei Flächen, bei denen eine bzgl. des Wirkungsfeldes Boden - Mensch, sensible Nutzung z.B. durch Spiel-, Freizeit- und Gartenutzung nicht ausgeschlossen werden kann, oder bei denen sich eine entsprechende sensible Nutzung im Laufe der Zeit einstellt, ist bei Spiel- und Freizeitnutzung eine mind. 0,35 m bei Nutzungserwartung eine 0,60 m mächtige Leckschicht aus belasteten Bodennmaterial nachzuweisen. Eine potentiell Gefährdung ist durch geeignete Maßnahmen zur Nutzungseinschränkung zu verhindern. Dieser Nachweis kann durch eine Oberbodenuntersuchung der in der Bodenschutzwertung (BBSchW) einschlägigen Untersuchungsbereiche mit Nachweis der Einhaltung der Prüfwertgrenze der BBSchW oder durch einen hinsichtlich Bodenbelastungen aussagekräftigen Herkunftsnachweis vom Einbaumaterial erfolgen.

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

10.6. Das Pflanzfeld liegt in der Schutzzone III B des Wasserschutzgebietes für die Wasserversorgungsanlagen "Weißbach-Brunn" und "Hartweidel". Die in der Schutzgebietsverordnung vom 29. September 1995 unter §3 formulierten Handlungsverbote bzw. -beschränkungen insbesondere für den Umgang mit Stoffen, für die Abwasserbeseitigung und für den Verkehrswegebau sind zu beachten.

B. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

vorhandene Gebäude

abzubrechende Gebäude

vorgeschlagene Gebäude mit unterschiedlicher Anzahl der Geschosse

bestehende Grundstücksgrenzen

aufzubrechende Grundstücksgrenzen

vorgeschlagene Grundstücksteilung

Bushaltestelle mit Wartehäuschen

Höhehinweis mit Angabe der Höhe über NN

Elektrizität: Trafostation Bestand

20-kV-Kabeltrasse Bestand

Oberflurhydrant Bestand

C. Verfahrenshinweise

1. Der Stadtrat Landsberg am Lech hat in der Sitzung vom 28.02.2007 die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 25.07.2007 ortsüblich bekanntgemacht.

2. Die Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wurde durchgeführt.

3. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 05.11.2007 bis 05.11.2007 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 Stadtrates vom 05.12.2007 die Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Landsberg am Lech, den 06.12.2007

Lehmann
Oberbürgermeister

Lehmann
Oberbürgermeister