

Die Stadt Landsberg am Lech erlässt 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 Planungsverfahren 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 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert am 26.07.2006 (GVBl. S. 405)

- des Art. 81 der Bayer. Bauordnung i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert am 01.08.2009

- 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. 469)

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

diesem vom Stadtbauamt Landsberg am Lech geänderten Bebauungsplan

Obere Wiesen, 7. Änderung

für die Grundstücke der Gemarkung Landsberg und Erftling im untenstehenden Geltungsbereich als Satzung.

A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN UND TEXT

0. Geltungsbereich

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Bebauungsplan-Änderung



1. Art und Maß der baulichen Nutzung

- 1.1 allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauGB, durchnumeriert
1.2 max. zulässige Grundfläche in m² innerhalb eines Bauraumes
1.3 max. zulässige Geschosshöhe in m innerhalb eines Bauraumes
1.4 Zahl der Vollgeschosse zwingend, z.B. 2 Vollgeschosse

2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

- 2.1 offene Bauweise
2.2 Baugrenze
2.3 Baulinie
2.4 Abstand Wald

2.8 Verfahrensfreie bauliche Anlagen dürfen auch nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.

- 3.1 Straßenbegrenzungslinie
3.2 Öffentliche Straßenverkehrsflächen
3.3 Parkstand (P) und Straßenbegleitgrün
3.4 öffentlicher Gehweg
3.5 Einfahrt
4. Garagen, Stellplätze, Nebengebäude
4.1 Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze bestimmt sich nach der Satzung der Stadt Landsberg am Lech...
4.2 Umgrenzung der Flächen für Garagen (Ga), Stellplätze (St) und Nebengebäude (NG)
4.3 Nebengebäude dürfen in den jeweiligen Baugebieten WA 1 bis WA 5 jeweils eine Fläche im Sinne der BayBO von 100 m² nicht überschreiten...
4.4 Stellplätze - je 6 Stellplätze ist ein Laubb Baum gemäß Planliste A/5.4 zu pflanzen
5. Freiflächen und Grünordnung
5.1 Öffentliche Grünfläche / Straßenbegleitgrün
5.2 private Pflanzflächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit folgenden Planzeichensymbolen:
5.3 Erhalten Bäume - bei Fällung des Baumes ist eine Ersatzpflanzung gemäß Liste A/5.4 mit einer Größe von mind. 4 x verpflanzt m.B. STU mind. 25 - 30
5.4 Fälln von Bäumen
5.5 Anpflanzen Bäume: Bäume Wuchshöhe 1 m mit Artenangabe gemäß nachfolgender Liste Größe: mind. 3 x verpflanzt m.B. STU mind. 15 - 25
5.8 Bei Neupflanzung von Sträuchern ist folgendes zu beachten: Pflanzenqualität 2 x verpflanzt
Folgende Arten sind zulässig:
5.7 Für Heckpflanzungen sind folgende Arten zu verwenden:
6.0 Gebäude
6.1 Höhenlage der Gebäude
6.2 Natürliche Geländeoberfläche
6.3 Die Gebäudebreite (Gebietbreite) darf max. 12 m betragen.
6.4 Geschosshöhe
6.5 Erker
6.6 Kellergeschosse im Sinne der Bayer. Bauordnung dürfen nicht durch Abgrabungen freigelegt werden.
6.7 Lichtschächte und -höfe sind nur unmittelbar an der Kelleräußenwand bis zu einer Länge von max. 13 der jeweiligen Gebäudebreite bzw. -breite und in einer Tiefe von max. 1,50 m zulässig.
6.8 Fassaden von Gebäuden sind innerhalb eines Bauraumes einheitlich in Material und Farbe zu gestalten.
7.0 Dächer
7.1 symmetrisches Satteldach
7.2 Dachneigung in Abtrag als Mindest- und Maximalmaß
7.3 Satteldächer sind mit roten Dachziegeln oder optisch gleichartigen aber gleichartigem anderen Materialen auszuführen.
7.4 Garagen und Nebengebäude sind mit ebenfalls begrüntem Flachdachem oder einem 7° steilem Pultdach mit graufarbiger Metalldeckung auszuführen.
7.5 Anbauten, Wintergärten, Loggien und Terrassenüberdachungen sind mit einem Flachdach oder einem max. 7° steilem Pultdach auszuführen.
7.6 Dachgauben und -einschritte sind unzulässig.
7.7 Der Dachbestand von Wohngebäuden darf an der Traufe max. 60 cm und am Gebel max. 50 cm betragen.
7.8 Bei nicht beschichteten Metalldächern ist das Niederschlagswasser vor Einleitung in den Untergrund über Absetz- und Filterschächte zu führen.

8. Sonstige Festsetzungen

- 8.1 Verwallung in m - z. B. 10,00 m
8.2 Angabenschema
8.3 Die Abstandsfächen von Außenwänden von Gebäuden sind nach Art. 6 BayBO zu bemessen.
8.4 Für Bearbeiten ist die 'Satzung über die Außenwerbung der Stadt Landsberg am Lech' in der jeweiligen Fassung hinsichtlich der Bestimmungen für Werbungtafeln anzuwenden.
8.5 Für die Errichtung von Einfriedungen ist die Einfriedungssatzung der Stadt Landsberg am Lech in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.
8.6 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
8.7 Baulinien und NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN
8.8 vorgeschlagene Gebäude
8.9 bestehende Gebäude
8.10 bestehende Grundstücksgrenzen
8.11 vorgeschlagene Grundstücksteilung
8.12 Höhenlinie mit Angabe der Höhe über NN
8.13 Unterflurhydrant
8.14 Oberflurhydrant
8.15 bestehende 110-kV-Freileitung mit Schutzzone und Gittermast
Für das Gebiet der ehemaligen Ritter- von Leeb-Kaserne besteht grundsätzlich Altlastenverdacht. Das Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in den Untergrund ist nach § 1 Niederschlagswasserabfuhrverordnung (NWFreiV) genehmigungspflichtig, wenn außerhalb von Altlastenverdachtsflächen versickert wird. Die Entscheidung ob im Einzelfall auf die wasserrechtliche Verfahren verzichtet werden kann, ist nach Rücksprache mit dem Bauordnungsamt der Stadt Landsberg am Lech und dem Wasserwirtschaftsamt zu erfragen.
Erlaubnisfrist für versickertes, gesammeltes Niederschlagswasser ist in Versickerungsanlagen fächerhaft über eine geeignete, bewachsene Oberbodenschicht in das Grundwasser einzuleiten. Nähere Einzelheiten sind der Niederschlagswasserabfuhrverordnung - NWFreiV - vom 1. Januar 2000 mit Änderung vom 1.10.2008 zu entnehmen.
Für bauaufsichtlich genehmigte bauliche Anlagen (Gebäude, Garagen, Stellplätze etc.) besteht Bestandsschutz. Bei Änderungen bzw. Erneuerungen sind jedoch die Vorschriften dieser Satzung zu beachten.

C. HANDLOSCHUTZBEFRIHMUNGEN FÜR ALTLASTEN

- 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 Büro 'FJWA, Ingolstadt' und 'Blay & Mader GmbH, Echting' zu entnehmen. Auffällige Aushubmaterialien sind zu separieren, in gesicherten Haufwerken zu lagern und gemäß den 'Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoff-erkäufen' der Landesobergesellschaft 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 'FJWA) sind im Hinblick auf die durch den jeweiligen Baureim beabsichtigte Umnutzungen 'vorher' der Umsetzung in Abstimmung mit den zuständigen Behörden abzuzeichnen, zu sanieren und zu sichern. Verwertung- und Entsorgungsweg von Materialien mit Belastungen oberhalb der Zuordnungswerte 20 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 20 bzw. bei Erdbaustoffe 2 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 ungeschützten Fraktion kleiner 2 mm zu untersuchen. Soweit das Aushubmaterial im Bereich von Grubenentwürfen entsohrt werden soll, sind bei der Untersuchung und Bewertung die Bestimmungen der BayLF-Edpunkte zur Verfüllung von Gruben, Brüchen und Tagebauen, jeweils neuester Stand, zu beachten.
2. Der Rückbau baulicher Anlagen ist im Rahmen eines mit den zuständigen Fachbehörden abgestimmten, fachlich qualifizierten Rückbaukonzeptes, das potentielle Baustoffverunreinigungen erfasst, durchzuführen.
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.
4. Bei Flächen, bei denen eine bzgl. des Wirkungsfeldes Boden - Mensch, sensible Nutzung z.B. durch Spiel-, Freizeit- und Gartennutzung 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 Nutzungszwecke eine 0,50 m mätrige Deckschicht aus unbelastetem Bodenmaterial nachzuweisen. Eine potentiell Gefährdung ist durch geeignete Maßnahmen zur Nutzungsgestaltung zu verhindern. Dieser Nachweis kann durch eine Oberbodensuntersuchung der in der Bodenschutzverordnung (BBSchStV) einschlägigen Untersuchungsgebiete mit Nachweis der Einhaltung der Prof.-Vorgangswerte der BBSchStV oder durch einen hinsichtlich Bodenbelastungen aussagekräftigen Herkunftsnachweis vom Einbaumaterial erfolgen.
5. Die im Gutachten der Blay & Mader GmbH, Echting, vom 25.04.2001 beschriebenen Zusatzuntersuchungen und Maßnahmen sind im Zuge der Umsetzung durchzuführen.

D. VERFAHRENSHINWEISE

- 1. Der Stadtrat Landsberg am Lech hat in der Sitzung vom 27.05.2009 die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 25.09.2010 öffentlich bekanntgemacht.
2. Die Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wurde im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt.
3. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 01.12.2009 bis 04.01.2010 öffentlich ausgestellt. 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 Stadtrats Landsberg am Lech vom 03.02.2010 die Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
Landsberg am Lech, den 08.02.2010
I.V. Kreuzer
2. Bürgermeister

- 5. Die Bebauungsplanänderung wird gemäß § 10 Abs. 3 BauGB, § 1 Abs. 2 Nr. 3 BauV und § 39 der Geschäftsordnung des Stadtrats in Landsberger Tagblatt der Ausgabe vom 10.02.2010 mit Hinweis auf § 44 Abs. 3 und § 215 BauGB öffentlich bekanntgemacht. Die Bebauungsplanänderung mit Begründung wird zu jedermanns Einsicht in der Stadtwahlung Landsberg am Lech bereitgehalten.
Landsberg am Lech, den 08.02.2010
I.V. Kreuzer
2. Bürgermeister

7. Änderung des Bebauungsplans Obere Wiesen
Maßstab 1 : 1000
Obere Wiesen
geändert Stadtbaumt Landsberg am Lech Katharinenstraße 1 86899 Landsberg am Lech
geändert 18.11.2009 Ganzenmüller bearbeitet 17.08.2009 Yamani/Ganzenmüller
geprüft
Landsberg am Lech, den 23.09.2009
Ganzenmüller Techn. Oberamtsrat
Plannummer 2667