

Die Stadt Landsberg am Lech erlässt aufgrund

- dder §§ 2 bis 4c und § 9 des Baugesetzbuches – BauGB – i.d.F. der Bek. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geänd. durch Art. 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748)
- Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern – GO – i.d.F. der Bek. vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt mehrfach geänd. (§ 1 Nr. 37 V v. 22.7.2014, 286)
- Art. 81 der Bayerischen Bauordnung – BayBO – i.d.F. der Bek. vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geänd.: Inhaltl. und Art. 82, 83 und 84 geänd. (§ 1 G v. 17.11.2014, 478)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Art. 2 am 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) und
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhaltes (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58/1991), geändert durch Art. 2 am 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

den qualifizierten Bebauungsplan

Nr. 2169 „Obere Wiesen – 9. Änderung“

im untenstehenden Geltungsbereich der Gemarkung Landsberg als Satzung. Dieser ersetzt den entsprechenden Bereich des Bebauungsplans „Obere Wiesen“ und seiner Änderungen.

I. Festsetzungen durch Planzeichen und Text

1.0 Art der baulichen Nutzung

- WA** 1.1 Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

2.0 Maß der baulichen Nutzung

- z.B. II - III** 2.1 Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß, z.B. mind. 2 und höchstens 3 Vollgeschosse

- GRZ 0,5** 2.2 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß, bezogen auf die tatsächliche Fläche des jeweiligen Baufelds (WA 1 und WA 2), welche jeweils von der Straßenbegrenzungslinie, privaten Verkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen umgrenzt wird.

- GFZ (30)** 2.3 Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß, bezogen auf die tatsächliche Fläche des jeweiligen Baufelds (WA 1 und WA 2), welche jeweils von der Straßenbegrenzungslinie, privaten Verkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen umgrenzt wird.

3.0 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- 3.1** Nur Reihenhäuser zulässig.
- 3.2** Baugrenze
Überschreitungen (gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO) können für Vordächer mit einer Tiefe von maximal 0,80 m zugelassen werden.
- 3.3** Baulinie
- 3.4** Verfahrensfreie bauliche Anlagen dürfen auch nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden. Davon ausgenommen sind jedoch folgende Nebenanlagen:
• Terrassen
• Einfriedungen

- Ng/T/Wg** 3.5 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen (Ng), überdachte Terrassen (T) und erdgeschossige Wintergärten (Wg). Es gelten die Gestaltungsfestsetzungen gemäß Pkt. II. 1.4 der Satzung.

4.0 Verkehrsflächen

- 4.1** Straßenbegrenzungslinie
- 4.2** öffentliche Straßenverkehrsfläche mit Zweckbestimmung:
- 4.2.1** Parkplätze

- F** 4.2.2 Fußweg (F)
- 4.2.3** öffentlicher Platz mit Spielplatz
- 4.3** private Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung
Fußgängerbereich / Wohnweg im Unterhalt der Eigentümer
Beschränkt öffentlicher Weg: Auf dem Privatweg werden Leitungen verlegt.
- G** 4.4 Straßenbegleitgrün

5.0 Flächen für Versorgungsanlagen

- 5.1** Zweckbestimmung Elektrizität (Trafostation neu)
- 5.2** 20-kV-Kabel neu
- 5.3** Elektrizität: Trafostation, Abbruch
- 5.4** 20-kV-Kabel, Bestand
- 5.5** 20-kV-Kabel, Abbruch
- 5.6** Fläche für Fernwärme

6.0 Grün- und Freiflächen

- 6.1** Öffentliche Grünflächen
- 6.2** Öffentliche Grünflächen mit Zweckbestimmung Spielfläche im umgrenzten Raum
- 6.4** Zu erhaltender Laubbaum
- 6.5** Zu pflanzender Laubbaum
- 6.6** zu fallender Baumbestand

7.0 Dächer und Dachaufbauten

- PD** 7.1 Nur Pultdach zulässig
- 7°** 7.2 Dachneigung in Grad, zwingend
- 7.3** Steigungsrichtung beim Pultdach (Pfeilspitze = First)
- 7.4 Terrassenüberdachungen sind als flach geneigte Pultdächer auszuführen, zulässige Dachneigung 7°.
- 7.5 Garagen und sind mit einem extensiv begrünten Flachdach zu erstellen.

8.0 Immissionsschutz

- 8.1** Bei den gekennzeichneten Gebäuden ist ein besonderes Maßnahmen zum baulichen Schallschutz notwendig. Es gelten die Festsetzungen gemäß Pkt. II.7 der Satzung.

9.0 Sonstiges

- 9.1** Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- 9.2** Umgrenzung der Flächen für Garagen (Ga) und Stellplätze (St)
- 9.4** Mit Gehrecht (G), Fahrrecht (F) oder Leitungsrecht (L) zu belastende Flächen.
- 9.5** Lärmschutzwand
- 9.6** Lärmschutzwall
- 9.7** Nutzungsschablone
- 9.8** Altlastenverdachtsflächen
A: ehemaliger Standort Wartungsrampe
B: Reste von früherem Leichtflüssigkeitsabscheider größer als 2 Meter unter Geländeoberkante

II. Weitere Festsetzungen durch Text

1.0 Gebäude und Baukörper

- 1.1 Innerhalb der Baugrenzen und der Umgrenzung von Flächen für Ng/T/Wg bleiben bauliche Anlagen ohne Abstandsflächen.
- 1.2 Außenwände sind als Putz-Loch-Fassade auszuführen, sie können untergeordnete Holz-, Glas-, Metallmaterialien z. B. für Fensterläden oder Vordächer enthalten. Großflächige Verblechungen, Klinker, Fliesen oder Kunststoffprodukte an den Außenwänden sind nicht gestattet. Holzverkleidungen der Fassaden sind im Erdgeschossbereich nur gartenseitig zulässig.
- 1.3 Wintergärten mit einem Glasanteil von mindestens 80 % und Pergolen in Gestalt von Terrassenüberdachungen aus Glas sind als eingeschossige mit dem Hauptgebäude verbundene Anbauten zulässig. Die Wintergärten bzw. Überdachungen sind mit Flachdach oder flach geneigtem Pultdach maximal in der Dachneigung von 7°.
- 1.4 Nebenanlagen wie Geräteschuppen, Gartenhäuschen, Einhausungen o.ä. im Bereich „Ng“ sind hinsichtlich Fassade (Naturholz), Dachform und Dachneigung (Flachdach oder flach geneigtes Pultdach max. in der Dachneigung des Hauptgebäudes) sowie Höhenausbildung (Wandhöhe max. 2,00 m über der unmittelbar angrenzenden Gelände-/Belagsoberkante) einheitlich zu gestalten. Die parallel entlang des öffentlichen Gehwegs angeordneten Nebenanlagen sind zum öffentlichen Gehweg hin mit Hecken auf einer Breite von 1m oder mit Kletterpflanzen mit geeigneten Kletterhilfen zu bepflanzen.
- 1.5 Erker sind nicht zulässig.
- 1.6 Balkone sind auf der Gartenseite mit einer maximalen Tiefe von 1,00 m und einer maximalen Breite 3,00 m zulässig.

2.0 Dächer und Dachaufbauten

- 2.1 Für die Hauptgebäude sind nur Pultdächer (PD) mit einer Neigung von zwingend 7° zulässig.
- 2.2 Die maximalen Wandhöhen i.S. v. Art. 6 Abs. 4 BayBO werden für Gebäude mit Pultdächern in Abhängigkeit zur Anzahl der Geschosse wie folgt festgesetzt:
II Vollgeschosse max. 6 m
III Vollgeschosse max. 9 m
Die Wandhöhe wird dabei an der Traufe gemessen.
- 2.4 Die Geschosshöhe darf 3,0 m nicht überschreiten.
- 2.5 Die Reihenhäuser sind mit gleicher graufarbiger Metalleindeckung und Dachform auszuführen.
- 2.7 Eine Überdachung von Dachterrassen ist nicht zulässig.
- 2.8 Dachgauben oder Negativgauben (Dacheinschnitte) sind unzulässig.

3.0 Geländemodellierung und Lichtschächte

- 3.1 Die natürliche Geländeoberfläche ist soweit wie möglich in ihrer ursprünglichen Form zu erhalten. Veränderungen / Eingriffe dürfen nur in dem zur Durchführung des Bauvorhabens unbedingt erforderlichen Ausmaß ausgeführt werden.

- 3.2 Abgrabungen zur Freilegung eines Kellergeschosses (sog. Lichtgräben) sowie zum Zweck der teilweisen Freilegung eines evtl. Kellergeschosses sind unzulässig.

4.0 Einfriedungen

- 4.1 Einfriedungen richten sich nach den Bestimmungen der aktuell gültigen Einfriedungssatzung der Stadt Landsberg am Lech.

5.0 Garagen und Stellplätze

- 5.1 Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze ist abweichend der aktuell gültigen „Satzung der Stadt Landsberg am Lech über die Zahl der zu errichtenden Kraftfahrzeugstellplätze und Garagen sowie über deren Ablösung“ mit jeweils 2 zu errichtenden Stellplätzen pro Wohngebäude bestimmt. Stauräume in Garagen werden als Stellplätze angerechnet. Keller- oder Tiefgaragen sind nicht zugelassen.

- 5.2 Die Stell-, Verkehrs- und Erschließungsflächen sind mit wassergebundener Decke, Pflasterterrassen mit mind. 2 cm Rasenfuge oder Großpflaster mit Rasenfugen auszubilden, damit eine sachlich und fachlich einwandfreie Versickerung des unverschmutzten Oberflächenwassers an Ort und Stelle möglich ist. Die Entwässerung von Oberflächen- bzw. Niederschlagswasser in öffentliche Flächen ist unzulässig.

6.0 Grünordnung, Naturschutz

- 6.1 Je 150 m² Baugrundstücksfläche ist bzw. sind mindestens ein hochwuchsiger Laubbaum der Wuchsklasse II oder alternativ zwei Obstbäume zu pflanzen und zu unterhalten. Als Heckenbepflanzung sind nur Laubgehölze erlaubt.

- 6.2 Die Höhenlage der natürlichen Geländeoberfläche darf außerhalb der überbaubaren Flächen nicht geändert werden.

7.0 Besondere Maßnahmen zum baulichen Schallschutz

- 7.1 An folgenden Plangebäuden sind zum Lüften notwendige Fenster von Schlafräumen nicht zulässig: Von Norden kommend an der Ostfassade im 1. OG an den Plangebäuden im WA 2 und an der Ostfassade im 2. OG an allen Plangebäuden.

- 7.2 Für Schlafräume, an denen vorstehende Festsetzung nicht erfüllt werden kann, ist abweichend zur Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen sicherzustellen, dass eine ausreichende Frischluftzufuhr durch kontrollierte schallgedämmte Lüftung (z.B. mechanische schallgedämmte Lüftungseinrichtungen) gewährleistet ist. Hierbei dürfen Lüftungseinrichtungen das resultierende Schalldämm-Maß R_{w, res} der Umfassungsbauteile des schutzbedürftigen Raums nicht wesentlich verringern. Zur Bemessung des erforderlichen Schalldämm-Maßes ist der Lärmpegelbereich III nach DIN 4109 heranzuziehen.

- 7.3 Hinsichtlich der erforderlichen Luftschalldämmung der Umfassungsbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume, d.h. Räume, welche nicht nur dem vorübergehenden Aufenthalt dienen, sind die Anforderungen der DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, einzuhalten. Für die Ostseite vom WA 2 ist im 2. OG der Lärmpegelbereich III nach DIN 4109 zugrunde zu legen, für alle übrigen Fassaden und Baukörper gilt der Lärmpegelbereich II nach DIN 4109.

Hinweis: Die für die bauakustische Bemessung maßgeblichen Beurteilungspegel können dem Gutachten zum Schallschutz entnommen werden (siehe Anlagen).

III. Hinweise zum Bodenschutz

- 1.1 Aushub- und Bodenaustauschmaßnahmen sind einer fachlich qualifizierten Überwachung durch einen Sachverständigen zu unterziehen. Hinweise hierzu sind den bei der Stadt Landsberg am Lech vorliegenden Gutachten der Büros „FUWA, 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. 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 1.2.4 sowie 4.4 des o.g. LAGA-Merkblattes zu dokumentieren. Bodenmaterial ist in der Regel anhand der ungeborenen Feinfraktion kleiner 2 mm zu untersuchen. Soweit das Aushubmaterial im Bereich von Grubenverfüllungen entsorgt werden soll, sind bei der Untersuchung und Bewertung die Bestimmungen der BayLF/Eckpunkte zur Verfüllung von Gruben, Brüchen und Tagebauten, jeweils neuester Stand, zu beachten.
- 1.2 Der Rückbau baulicher Anlagen ist im Rahmen eines mit den zuständigen Fachbehörden abgestimmten, fachlich qualifizierten Rückbaukonzeptes, das potentielle Baustanzverunreinigungen erfasst, durchzuführen.
- 1.3 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.
- 1.4 Bei Flächen, bei denen eine bzgl. des Wirkungspfades Boden - Mensch, sensible Nutzung z.B. durch Spiel-, Freizeit- und Garten-nutzung 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 Nutzungsnutzung eine 0,60 m mächtige Deckschicht aus unbelastetem Bodenmaterial nachzuweisen. Eine potentielle Gefährdung ist durch geeignete Maßnahmen zur Nutzungseinschränkung zu verhindern. Dieser Nachweis kann durch eine Oberbodenuntersuchung der in der Bodenschutzverordnung (BBodSchV) einschlägigen Untersuchungsbereiche mit Nachweis der Einhaltung der Prüf-/Vorgangswerte der BBodSchV oder durch einen hinsichtlich Bodenbelastungen aussagekräftigen Herkunftsnachweis vom Einbaumaterial erfolgen.
- 1.5 Es wird ein zentraler Voraushub bis zum geogen gewachsenen Boden durchgeführt.

IV. Hinweise, Kennzeichnung und nachrichtliche Übernahmen

1.0 Ergänzende Erläuterungen zu den Planzeichen

- 2648/6** 1.1 bestehende Flurstücksgrenzen und Flurnummer (z.B. 2648/6)
- 1.2 vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
- 1.5 bestehende Gebäude
- 1.7 vorgeschlagene Gebäude im Geltungsbereich
- 1.8 Gebäudeteile unterhalb der Geländeoberkante (Keller) sind in wasserdichter Ausführung herzustellen.

2.0 Niederschlagswasser

- 2.1 Anfallendes Niederschlagswasser soll auf dem Baugrundstück versickert werden. Für die erlaubnisfreie Versickerung von nicht verunreinigtem, gesammeltem Niederschlagswasser gelten grundsätzlich die Niederschlagsfreistellungsverordnung (NWFreiVO) und die technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW).
- 2.2 Gesammeltes Niederschlagswasser ist danach über eine geeignete Oberbodenschicht flächenhaft zu versickern. Kann die Flächenversickerung oder das Anlegen von Mulden aus Platzgründen nicht verwirklicht werden, so ist eine Versickerung über Rigolen, Sickerrohre oder -schächte nur zulässig, wenn das zu versickernde Wasser

vorgereinigt wurde. Nach den technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) muss die Sohle einer Versickerungsanlage einen Mindestabstand von 1 m zum Mittelwert der jahreshöchsten Grundwasserstände aufweisen.

- 2.3 Überschreitet die angeschlossene Fläche 1.000 m² ist diese genehmigungspflichtig. Für die Beseitigung des gesammelten Niederschlagswasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

Hinweis: Es besteht die Möglichkeit der Regenwassernutzung zur Gartenbewässerung und WC-Spülung. Die Errichtung einer Eigengewinnungsanlage ist nach dem AVB-WasserV § 3 dem Wasserversorgungsunternehmen zu melden. Es ist sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das öffentliche Wasserversorgungsnetz entstehen.

- 2.4 Für das Gebiet der ehemaligen Ritter-von-Leeb-Kaserne besteht grundsätzlich Altlastenverdacht. Das Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in den Untergrund ist nach § 1 Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) genehmigungsfrei, wenn außerhalb von Altlastenverdachtsflächen versickert wird. Die Entscheidung ob im Einzelfall auf das wasserrechtliche Verfahren verzichtet werden kann, ist nach Rücksprache mit dem Bauordnungsamt der Stadt Landsberg am Lech und dem Wasserwirtschaftsamt zu erfragen. Erlaubnisfrei zu versickerndes, gesammeltes Niederschlagswasser ist in Versickerungsanlagen flächenhaft über eine geeignete, bewachsene Oberbodenschicht in das Grundwasser einzuleiten. Nähere Einzelheiten sind der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - 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.

- 3.0 Ver- und Entsorgungsleitungen
Bestehende Ver- und Entsorgungsleitungen dürfen nicht überbaut werden.

- 4.0 Grundwasser
Aufgrund von Grundwasserdaten im Umgriff des Bebauungsplanes ist mit einem Grundwasserspiegel bei ca. 15 bis 20 m unter Geländeoberkante zu rechnen. Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherren, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hangschichtwasser sichern muss. Sollte wider Erwarten Grundwasser aufgeschlossen werden, ist das Landratsamt Landsberg zu benachrichtigen, um ggf. wasserrechtliche Verfahren einzuleiten.

- 5.0 Wasserversorgung
Sämtliche Neubauten sind an die zentrale Wasserversorgungsanlage anzuschließen. Die hierzu erforderliche Wasserverteilung ist so auszuführen, dass ausreichende Betriebsdrücke und auch die Bereitstellung von Löschwasser im Brandfall über die öffentliche Anlage gewährleistet sind.

- 6.0 Dingliche Sicherung
6.1 Die Wasserleitungen werden von den Garagen überbaut und sind dinglich zu sichern.

V. Verfahrenshinweise

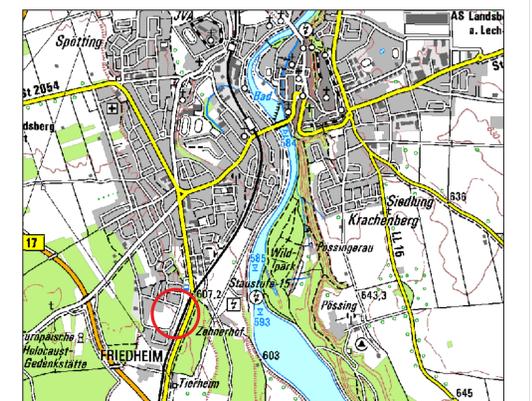
1. Der Stadtrat Landsberg am Lech hat in der Sitzung vom 09.04.2014 die Einleitung zur Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Beschluss wurde am 28.05.2014 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wurde vom 28.05.2014 bis 27.06.2014 durchgeführt.
3. Der Entwurf des Bebauungsplans wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 07.12.2015 bis 10.12.2016 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 24.02.2016 die 9. Änderung des Bebauungsplans „Obere Wiesen – Wiesenring Ost 9. Änderung“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Landsberg am Lech, den 03.05.2016
.....
Mathias Neuner
Oberbürgermeister

5. Die 9. Änderung des Bebauungsplans „Obere Wiesen – 9. Änderung“ wird gemäß § 10 Abs. 3 BauGB, § 1 Abs. 2 Nr. 3 BekV und § 37 der Geschäftsordnung des Stadtrates im Landsberger Tagblatt der Ausgabe vom 04.05.2016 mit Hinweis auf § 44 Abs. 3 und § 215 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Die 9. Änderung des Bebauungsplans „Obere Wiesen – Wiesenring Ost 9. Änderung“ wird zu jedermanns Einsicht in der Stadtverwaltung Landsberg am Lech bereitgehalten.

Landsberg am Lech, den 03.05.2016
.....
Mathias Neuner
Oberbürgermeister



Projekt / Bauvorhaben: Stadt Landsberg am Lech Katharinenstraße 1 86899 Landsberg am Lech	Maßstab: 1 : 1.000
Planbezeichnung: Bebauungsplan „Obere Wiesen – 9. Änderung“	Plannummer: 2169 geprüft:
aufgestellt: Stadtbauamt Landsberg am Lech	 Landsberg am Lech, den 03.05.2016 Birgit Weber Baudirektorin
Entwurf: 16.02.2014 Hoffmann	
bearbeitet: 15.05.2014 Hoffmann	
bearbeitet: 27.10.2015; 26.02.2016 Zach	