

## 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. 214 f.), zuletzt geändert am 13.09.2001 (BGBl. I S. 2376)
- 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 28.03.2009 (GVBl. I S. 547)
- des Art. 91 der Bayer. Bauordnung i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.12.1999 (GVBl. 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 Baueinpläne und über die Darstellung des Planinhaltes (PlanZ V 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58/1991)

diese 1. Änderung des Bebauungsplans

### Katharinenanger

für die Grundstücke im unten stehenden Geltungsbereich als Satzung

## I. Festsetzungen durch Planzeichen und Text

### 10 Art der baulichen Nutzung

- |    |   |
|----|---|
| MI | <ul style="list-style-type: none"> <li>1.1 Mischgebiet nach § 6 BauNVO Gartenbaubetriebe, Tankstellen und die Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.</li> <li>1.2 Aufgrund § 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO werden folgende Nutzungen und Anlagen von der Zulässigkeit ausgeschlossen:                     <ul style="list-style-type: none"> <li>a) Vergnügungstänzen, Spielhallen oder ähnliche Unternehmungen, die ausschließlich oder überwiegend der Verkauf von Artikeln, auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist.</li> <li>b) Verkaufs-, Vorführ- oder Gemeinschaftsräume, deren ausschließlicher oder überwiegender Geschäftszweck auf den Verkauf von Artikeln, auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist.</li> </ul> </li> </ul> |
|----|---|

### 20 Maß der baulichen Nutzung

- |                   |   |
|-------------------|---|
| z.B. III          | 2.1 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß  |
| z.B. III-IV       | 2.2 Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß   |
| z.B. IV           | 2.3 Zahl der Vollgeschosse als zwingendes Maß   |
| z.B. GR 750       | 2.4 max. zulässige Grundfläche in m <sup>2</sup> innerhalb eines Bauraums<br>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.   |
| z.B. GF 1500      | 2.5 max. zulässige Geschäftfläche in m <sup>2</sup> innerhalb eines Bauraums<br>Das oberste Geschöß je Hauseinheit im MI 9.1 - 9.7 darf max. 75 % der Geschäftfläche des darunter liegenden Geschößes betragen.   |
| z.B. FH (III) 9.0 | 2.6 Firsthöhe bezogen auf die Anzahl der Vollgeschöße als Höchstmaß in Meter (m)<br>Das senkrecht ermittelte Maß wird hierbei von Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschößes bis zum obersten Firstpunkt des Firstziegels bzw. Oberkante Dachhaut (Flachdach) gemessen. Technische Aufbauten (Aufzug, Lüftung und Dachausstritte) bleiben davon ausgenommen. |

### 30 Bauweise und Baugrenzen

- |                                     |   |
|-------------------------------------|---|
| <span style="color: red;">—</span>  | 3.1 Baulinie - Umgrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche  |
| <span style="color: cyan;">—</span> | 3.2 Baugrenze - Umgrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche |
- 3.2.1 Nicht genehmigungspflichtige bauliche Anlagen dürfen auch nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden. Davon ausgenommen sind folgende Einrichtungen:
- a) Terrassen
  - b) Einfriedungen
  - c) Müllhäuschen
- 3.2.2 erdgeschößige Vorbauten für Hauseingänge, Wintergärten und Balkone dürfen die Baugrenzen bis zu einer Tiefe von 1,50 m auf einer Länge von max. 2/3 der jeweiligen Gebäudelänge überschreiten.

MI 3.1	Zahl der Vollgeschosse im Bauraum	III
GR 1300	GF 44.90	
o	FD	
FH (III) 10.5	FH (IV) 16.5	

MI 3.2	Zahl der Vollgeschosse im Bauraum	III
GR 575	GF 19.90	
o	FD	
FH (III) 10.5	FH (IV) 16.5	

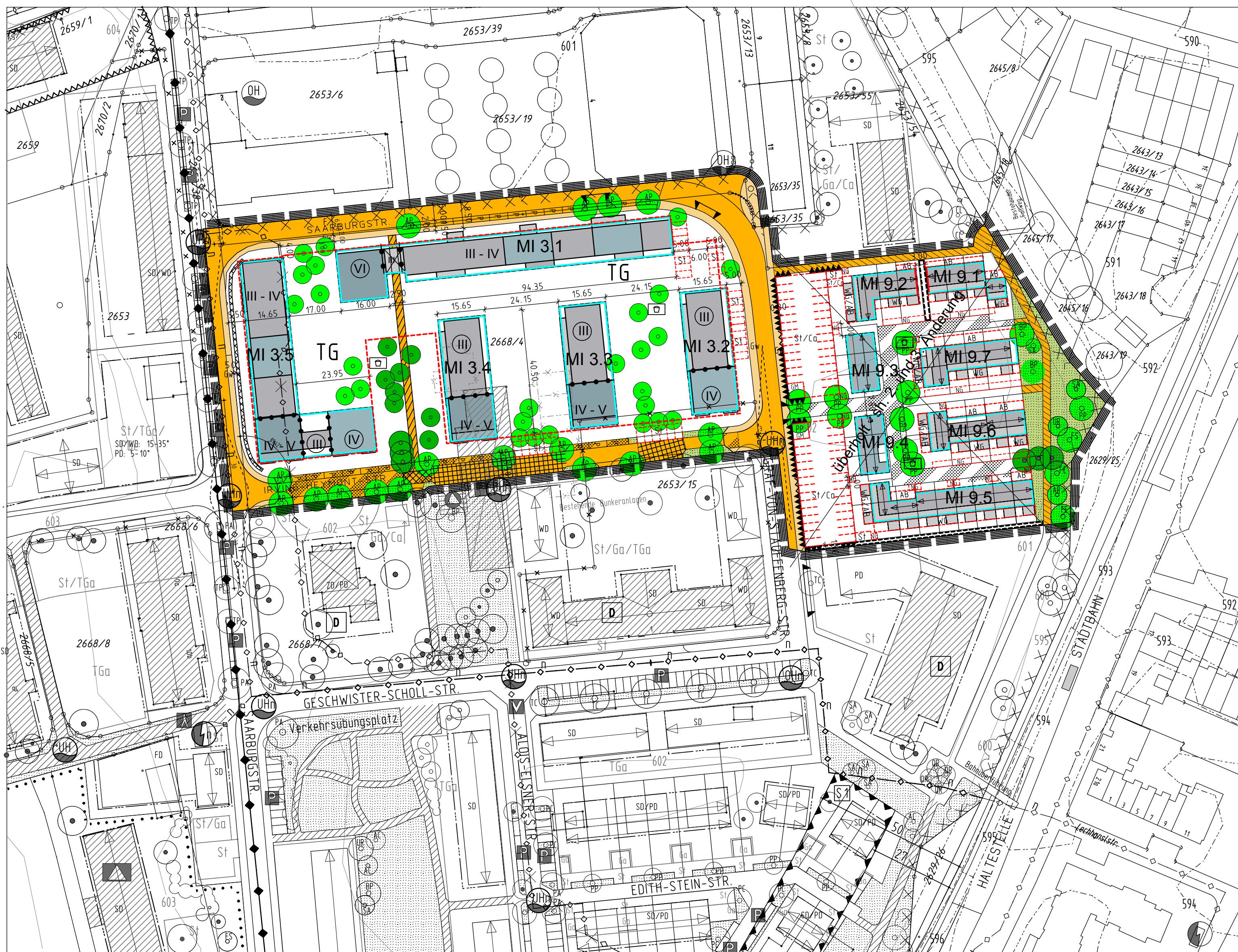
MI 3.3	Zahl der Vollgeschosse im Bauraum	III
GR 575	GF 19.90	
o	FD	
FH (III) 10.5	FH (IV) 16.5	

MI 3.4	Zahl der Vollgeschosse im Bauraum	III
GR 575	GF 19.90	
o	FD	
FH (III) 10.5	FH (IV) 16.5	

MI 3.5	Zahl der Vollgeschosse im Bauraum	III
GR 1250	GF 44.00	
o	FD	
FH (III) 10.5	FH (IV) 16.5	



MI 9.1	III	
GR 215	GF 600	
o	FD	SD 15-20°
FH 9.20		

MI 9.2	III	
GR 230	GF 640	
o	FD	SD 15-20°
FH 9.20		

MI 9.3	IV	
GR 185	GF 700	
o	FD	SD 15-20°
FH 12.2		

MI 9.4	IV	
GR 185	GF 700	
o	FD	SD 15-20°
FH 12.20		

9.5	III	
GR 465	GF 1290	
o	FD	SD 15-20°
FH 9.20		

9.6	III	
GR 300	GF 835	
o	FD	SD 15-20°
FH 9.20		

MI 9.7	III	
GR 310	GF 860	
o	FD	SD 15-20°
FH 9.20		

- 6.5 Begrünung von Fassadenflächen wie folgt:
- |  |                    |
|--|--------------------|
| Kletterpflanzen:                       | - Efeu             |
| Hedera helix                           | - Kletterhortensie |
| Hydrangea petiolaris                   | - Wilder Wein      |
| Parthenocissus tricuspidata 'Veitchii' |                    |
- Schlingpflanzen:
- |                        |                    |
|------------------------|--------------------|
| Clematis montana       | - Bergrebe         |
| Clematis paniculata    | - Oktober-Waldrebe |
| Clematis vitiflora     | - Gemeine Waldrebe |
| Kletterrosen in Sorten | - Blaurosen        |
| Wisteria sinensis      |                    |
- Pflanzabstand: pro 2 m Seitenlänge - eine Kletterpflanze
- 6.6 Je 400 qm Grundstücksfläche sind mindestens ein hochwüchsiger Laubbaum oder 2 Obstbäume zu pflanzen und zu unterhalten. Als Heckengepflanzung sind nur Laubgehölze erlaubt.
- 6.7 Die Garagezufahrten, oberirdischen Park- und Stellplätze sind als befestigte Vegetationsflächen (Schoflterrassen, Rasenpflaster mit einer maximalen Kantlänge von 20 cm, Wassergebundene Decken), oder in Wasserdurchlässigem Pflaster (Fugenbreite mind. 10 cm) auszuführen.
- 6.8 Kellerschüsse dürfen nicht durch Abgrabungen freigelegt werden. Ebenso sind grundsätzlich keine Anböschungen zulässig. Abweichend davon sind im MI 9.1 - 9.7 Lichtgräben bis zu einer Fläche von max. 6,0 m<sup>2</sup> und Abmessungen von max. 3,0 m x 2,0 m je Hauseinheit zulässig. Zu Wohn- und öffentlichen Wegen und Straßen ist ein Mindestabstand von 3,0 m einzuhalten.
- 6.9 Einfriedung als verputzte Mauerschleibe oder in Sichtblenden mit einer Höhe von max. 1,80 m Begrünung wie unter 6.5 beschrieben auf der Außenseite zwingend vorgeschrieben. Ansonsten gilt für die Errichtung von Einfriedungen die Einfriedungsatzung der Stadt Landsberg am Lech in der jeweils gültigen Fassung. Ergänzend hierzu wird festgesetzt, daß die Einfriedung zwischen den Grundstücksparzellen maximal 1,50 m hoch sein darf und als Maschendrahtzaun ausgeführt werden muss.

*Hinweis: Sichtschutzzäune und Terrassentrennwände zwischen Doppelhäusern und Reihenhäusern dürfen gemäß Art. 63 Abs. 1, Nr. 6c BayBO 1998 bis zu einer Höhe von 2m und einer Tiefe von 4m genehmigungsfrei errichtet werden.*

6.10 Die Höhenlage der natürlichen Geländeoberfläche darf ausserhalb der überbaubaren Flächen nicht geändert werden. Art. 10 BayBO bleibt unberührt.

**Pflanzvorschlagsliste sowie sonstige Festsetzungen zur Grünordnung sh. Bebauungsplan Katharinenanger vom 24.10.2001**

### 70 Garagen, Carports und Stellplätze

- |                |  |
|----------------|--|
| Gg/S1/TG<br>NG | 7.1 Umgrenzung von Flächen für Garagen (Gg), Carports (Ca), Stellplätze (S1), Tielgaragen (TG) und Nebengebäude (NG). Diese baulichen Anlagen dürfen nur innerhalb der im Plan gekennzeichneten Flächen errichtet werden. Die Oberkante der Decke über der Tiefgarage muss mind. 60 cm unter der Oberkante der natürlichen Geländeoberfläche liegen. |
|                | 7.2 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 Ablösung in der jeweils gültigen Fassung.  |

### 80 Gebäudestellung und Baukörper

- 8.1 Natürliche Geländeoberfläche  
Bei der Errichtung der Gebäude darf die natürliche Geländeoberfläche grundsätzlich nicht verändert werden. Art. 10 BayBO bleibt unberührt.
- 8.2 Höhenlage der Gebäude  
Die Oberkante des Erdgeschößfußbodens darf nicht höher als 30 cm über der äußeren Straßenbegrenzungslinie liegen (dem Eingang zugeordnet). Im Bereich von MI 3.1 wird das Maß auf 1,25 m und im MI 3.5 auf 0,75 m festgesetzt.
- 8.3 Kniestock  
Bei Putldächern ist nur ein konstruktiver Kniestock zulässig. Kniestocke bei Satteldachhäusern dürfen max. 20 cm betragen. Als Kniestock gilt das Maß von Oberkante Rahmdecke des obersten Geschößes bis zum Schrittpunkt der UK-Sparren mit der Außenkante der Gebäudeumfassungswauer.
- 8.4 Grenznabau  
Werden Gebäude mit gleicher Anzahl der Vollgeschosse an der Grundstücksgrenze bzw. an bestehende Gebäude aneinandergebaut, so sind sie mit gleicher Dachform, -neigung und gleichem Dachdeckungsmaterial auszuführen. Desgleichen sind hierbei die Trauf- und Ortungsausbildungen einheitlich zu gestalten.

### 90 Dächer

- |             |   |
|-------------|---|
| SD          | 8.8 Carport mit unverschiebbarer Öffnung  |
| z.B. 15-20° | 9.2 Dachneigung in Altgrad als Mindest- und Höchstmaß   |
| ← →         | 9.3 Firstrichtung<br>Die in der Planzeichnung festgesetzten Firstrichtungen sind einzuhalten.                                     |
| FD          | 9.4 Flachdächer mit extensiver Dachegrünung und bzw. oder Gehwegbelägen in Bereichen, die als Dachterrassen genutzt werden.       |
|             | 9.5 Dachschneitelle und Dachgauben<br>Dachschneitelle (negative Dachgauben) und Dachgauben sind unzulässig.                       |
|             | 9.6 Dachvorsprünge<br>Dachvorsprünge dürfen am Ortsgang max. 40 cm und an der Traufe max. 60 cm betragen.                         |
|             | 9.7 Carports, Wintergärten, Anbauten, Gartengerätehäuschen und sonstige Nebenanlagen sind mit 7° steilen Putldächern auszuführen. |
- Es sind ausschließlich Putldächer mit Blechdachdeckung aus Titan-Zink naturgrau oder optisch gleichartigen oder gleichfarbigen Materialien, extensiver Dachegrünung oder Dachverglasung zulässig.
- Der First muss dabei zum Hauptgebäude gerichtet sein. Die Wandhöhe darf 3,00m im Mittel nicht überschreiten. Werden aneinandergebaute Gartenhäuschen und sonstige Nebengebäude in der gleichen Wandhöhe, gleicher Dachneigung und gleichem Dachdeckungsmaterial ausgeführt, kann abweichend auch eine bis zu 15° (Altgrad) steilere Dachneigung zur Aufnahme von Solarpaneelen ausgeführt werden.

### 100 Werbeanlagen

- 10.1 Für Werbeanlagen ist die Satzung der Stadt Landsberg am Lech über Aussenwerbung in der jeweils gültigen Fassung hinsichtlich der Bestimmungen für Wohngebiete anzuwenden.
- 10.2 Warenautomaten sind in Vorgärten und an Einfriedungen unzulässig.

### 110 Elektrizitäts- und Fernmeldeleitungen

- 11.1 Sämtliche Leitungen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind unterirdisch zu verlegen. Die Kabelverschlänge dürfen sich nicht im Bereich von Sichtdreiecken befinden. Sie sind in den Baugrundstücken so anzuordnen, daß sie die Straßenbegrenzungslinie nicht überschreiten.

### 120 Atlassen

- Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.
- 12.1 Zur Vermeidung von unkontrollierbaren Schadstoffverlagerungen und -mobilisierungen sind in Baufeldern liegende Aushubbereiche mit 2-Z-Wert-Überschreitungen zu separieren. Der Laubhau der ehemaligen Sportanlage ist aus Vorsorgegründen vor Beginn der Umnutzungen zu separieren.
- 12.2 Vor Rückbau von baulichen Anlagen ist ein mit den zuständigen Fachstellen abgestimmtes, fachlich qualifiziertes Rückbaukonzept zu erstellen, das sich an den Anforderungen der Mitteilungen der Ländearbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20, jeweils neuester Stand, orientiert.
- 12.3 Durchführung einer fachlich qualifizierten Aushubüberwachung bei sämtlichen Aushubmaßnahmen. Die Aushubüberwachung hat sich an den einschlägigen Anforderungen der TR LAGA M 20 zu orientieren. Die Probe-nahme von Holzwerken erfolgt nach den Vorgaben der Broschüre des Bayer. Landesamtes für Umweltschutz 'Die Verwendung von Holzwerken' Tabelle 1, BayLÜ Oktober 1998. Die Maßnahmen sind zu dokumentieren. Insbesondere ist sicherzustellen, dass vertikale und laterale Schadstoffverlagerungen in sensiblen Bereiche vermieden werden können. Hierzu wird auf das Gutachten 'Bebauungsplan Katharinenanger, Abschnitt A - Abschätzung der Gefährdung durch Altlasten, Stadt Landsberg am Lech' Fa. BMG, Projektnummer 15/10 vom 28.08.2000 verwiesen.
- 12.4 Verwertungs- und Entsorgungsmaßnahmen von Bodenaushub und Bauschutt sind nach Vorlage der Ergebnisse der Aushub- und Rückbauüberwachung mit dem Landratsamt Landsberg am Lech abzustimmen. Verwertungsmaßnahmen sind grundsätzlich nur bei Einhaltung des Zuordnungswertes Z 1.1 nach TR LAGA bzw. bis zur Einbauklasse Z 1.1 zulässig.
- 12.5 Bei Flächen, wie Altlastenverdachtsflächen, Auffüllungen etc., bei denen eine, bezüglich des Wirkungsgrades Boden-Mensch, sensible Nutzung z.B. durch Spiel-, Freizeit- und Gartenbenutzung nicht ausgeschlossen werden kann, oder bei denen sich eine entsprechend sensible Nutzung im Laufe der Zeit einstellt, ist eine mind. 0,6 m mächtige Deckschicht aus unbelastetem Bodenmaterial nachzuweisen, oder eine potentielle Gefährdung ist durch geeignete Maßnahmen zur Nutzungsbeschränkung zu verhindern. Dieser Nachweis kann durch eine Oberbodenuntersuchung der in der BbodSchV einschlägigen Untersuchungsbereich oder durch einen aussagekräftigen Herkunftsnachweis von Einbaumaterial (z.B. Humisierung) erfolgen.
- 12.6 Name, Adresse und Erreichbarkeit des mit den Überwachungsmaßnahmen beauftragten Sachverständigen sowie der Beginn der Arbeiten ist dem Landratsamt Landsberg am Lech mindestens eine Woche vorher mitzuteilen.
- 12.7 Sämtliche Verwertungsmaßnahmen sind entsprechend den Vorgaben der TR LAGA, Nr. II 12.4 sowie 14.4 zu dokumentieren. Die Dokumentation ist dem Landratsamt Landsberg am Lech nach Abschluss der Maßnahme vorzulegen. Die einschlägigen Nachweispflichten bzgl. Verwertungs- und Entsorgungsmaßnahmen sind zu beachten (NachV). Bei Feststellung von Auffüllungen bei der Aushubüberwachung ist das Landratsamt Landsberg am Lech zu informieren, ggf. ist das weitere Vorgehen abzustimmen.
- 12.8 Bei Arbeiten im Bereich der Auffüllungen sind die 'Richtlinien für Arbeiten in kontaminierten Bereichen' der TBG sowie die 'Technischen Regeln für Gefahrstoffe TRGS 524' zu beachten.
- 12.9 Das gesammelte Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit außerhalb von Auffüllungen zu versickern. Auf die 'Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFFreiV) vom 1. Januar 2000 wird hingewiesen. In jedem Falle sind Sickerstrecken unter Berücksichtigung des maximalen Rückstoßes außerhalb der Auffüllungen oder auffülligen Bodenbereichen zu plazieren.
- 12.10 Soweit auffällige Ablagerungen in größerem Umfang verbleiben ist in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamts Weithem eine Grundwasserbeweis-sicherung mit Herstellung und Untersuchung von Grundwasserstellen durchzuführen.

### 140 Sonstiges

- |         |        |
|---------|--------|
| MI 9.1  | III    |
| GR 215  | GF 600 |
| o       | FD     |
| FH 9.20 |        |
- 14.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
- 14.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung  
*Hinweis: Die max. zulässige Grund- und Geschäftfläche bezieht sich jeweils auf die überbaubare Grundstücksfläche eines zusammenhängenden Bauraums und ist durch die Abgrenzungslinie nicht betroffen.*
- 14.3 Nutzungsschablone
- |                            |                               |
|----------------------------|-------------------------------|
| Maßstab                    | Zahl der Vollgeschosse        |
| max. zulässige Grundfläche | max. zulässige Geschäftfläche |
| Bauweise                   | Dachform und Neigung          |
| Fußhöhe                    | Fußhöhe                       |
- z.B. +12.00
- 14.4 Maßangabe in Meter

## II. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

- Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- Bestehende Grundstücksgrenze
- Vorgeschlagene Gebäude mit unterschiedlicher Anzahl der Geschosse
- Bestehende Gebäude
- Abzubrechendes Gebäude
- Aufzulösende Grundstücksgrenze
- Bestehende Höhenschichtlinien in Meter (m) über Normalnull. Die Höhenschichtlinien sind nicht zur Maßentnahme geeignet.
- Abwassersammelleitung "Lechrausammler"
- 20-kV-Kabel
- Einzelanlagen (unbewegliche Denkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

## III. Verfahrenshinweise

- 1.1 Der Stadtrat Landsberg am Lech hat in der Sitzung vom 17.12.2003 die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 09.02.2004 ortsblich bekanntgemacht.
- 1.2 Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde durchgeführt.
- 1.3 Der Entwurf der Bebauungsplan-Änderung wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom ... öffentlich ausgelegt.

- 1.4 Die Stadt Landsberg am Lech hat mit Beschluss des Stadtrates vom ... die Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Landsberg am Lech, den

Lehmann  
Oberbürgermeister

2. Die Änderung des Bebauungsplans wird gemäß § 10 Abs 3 BauGB, § 1 Abs 2 Nr 3 BkV und § 39 der Geschäftsordnung des Stadtrates in Landsberg Tagblatt der Ausgabe vom ... mit Hinweis auf § 44 Abs.3 und § 215 BauGB ortsblich bekannt gemacht. Die Bebauungsplan-Änderung wird zu jedermanns Einsicht in der Stadtverwaltung Landsberg am Lech bereitgehalten.

Landsberg am Lech, den

Lehmann  
Oberbürgermeister

<h1>1. Änderung des Bebauungsplans</h1>		<p>Landsberg am Lech</p>
Maßstab		1 : 1000
<h2>Katharinenanger</h2>		
Planentwurf	MI 3.1 - 3.5	MI 9.1 - 9.7
	Schulze + Partner Architekten GBR Werner-Haas-Strasse 6 86153 Augsburg Tel. 0821/56001-0 Fax. 0821/56001-156 info@schulze-partner.de	Walter Mühlbauer Dipl. Architekt Froschhammerstraße 14 80807 München Tel. 089/35714621 Fax. 089/3590456 info@smihuskonzept.de
geändert		bearbeitet 13.02.2004 Ganzenmüller
geändert		geprüft
geändert		Landsberg am Lech, den 13.02.2004
geändert		
geändert		Grieflinger Bauleiter
Plannummer	2 17 1	