

Die Stadt Landsberg am Lech erlässt aufgrund

- der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung d. d. Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2147), zuletzt geändert am 13.09.2001 (BGBl. I S. 2374)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 794), zuletzt geändert am 28.03.2000 (GVBl. S. 136) 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. 192), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planstoffes (PlanZF 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58/1991)

diese 2. Änderung des Bebauungsplans

Katharinenanger

für die Grundstücke in unten stehenden Geltungsbereich als Satzung.

I. Festsetzungen durch Planzeichen und Text

1.0 Art der baulichen Nutzung

- MI**
- 1.1 Mischgebiet nach § 6 BauNVO
Gartenbaubetriebe, Tankstellen und die Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.
 - 1.2 Aufgrund § 1 Abs. 5 BauNVO (i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO) werden folgende Nutzungen und Anlagen von der Zulässigkeit ausgeschlossen:
a) Vergnügungsgärten, Spielhöfen oder ähnliche Unternehmungen, die ausschließlich oder überwiegend der Aufstellung von Spielgeräten mit oder ohne Gewinnmöglichkeit dienen sowie
b) Verkaufsvorführ- oder Verkaufsräume, deren ausschließlicher oder überwiegender Geschäftszweck auf den Verkauf von Artikeln, auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist.

2.0 Maß der baulichen Nutzung

- z.B. III**
- 2.1 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - 2.2 max. zulässige Grundfläche in m² innerhalb eines Bauraums
Die festgesetzten Grundflächen dürfen - nach 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.
 - 2.3 max. zulässige Geschosshöhe in m² innerhalb eines Bauraumes
Das oberste Geschöb je Hausneheit im MI 9.1 - 9.7 darf max. 75 % der Geschosshöhe des darunter liegenden Geschöbes betragen.

- z.B. FH 9.20**
- 2.4 Firsthöhe bezogen auf die Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß in Meter (m)
Das senkrecht ermittelte Maß wird hierbei von Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses bis zum obersten Firstpunkt des Firstziegels bzw. Oberkante Dachstuhl (Flachdach) gemessen. Technische Aufbauten (Lüftung, Lüftung und Dachhaubitze) bleiben davon ausgenommen.

- #### 3.0 Bauweise und Baugrenzen
- 3.1 Baulinie - Umgrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche
 - 3.2 Baugrenze - Umgrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche
 - 3.2.1 Nicht genehmigungspflichtige bauliche Anlagen dürfen auch nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden. Davon ausgenommen sind folgende Einrichtungen:
a) Terrassen
b) Einriedungen
c) Müllhäuschen
 - 3.2.2 erdgeschosige Vorbauten für Hauseingänge, Wintergärten und Balkone dürfen die Baugrenzen bis zu einer Tiefe von 1,50 m auf einer Länge von max. 2,70 der jeweiligen Gebäudlänge überschreiten.
 - 3.2.3 Personenaufzüge sind bis zu einer Grundfläche von max. 4 m² und einer Tiefe von 2 m unmittelbar an der Außenwand von Wohngebäuden ohne Einbeziehung von Abstufstufen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
 - 3.2.4 Umgrenzung der Flächen für Wintergärten (WG) und Anbauten (AB) mit einer Wandhöhe von jeweils max. 3,0 m
Die Grundflächen dieser baulichen Anlagen werden auf die zulässige Grund- und Geschosshöhe nicht angerechnet. Sie darf jedoch für Wintergärten und Anbauten pro Hausneheit max. 25 m² nicht überschreiten.

- 3.3 nur Doppelhäuser zulässig
- 3.4 nur Hausgruppen zulässig
Außenwände sind innerhalb der überbaubaren Flächen ohne Einhaltung von Abstandsflächen auf der Grundstücksgrenze zulässig.

4.0 Verkehrsflächen

- 4.1 Öffentliche Straßenverkehrsflächen
Unterteilung in Fußweg (Fu) und Gehweg (Gw)
- 4.2 Befahrbarer öffentlicher Wohnweg (verkehrsberuhigter Bereich) mit Parkstand (P)
- 4.3 Öffentlich zu verwendende Geh- und Radwege
- 4.4 Privater Gehweg im Unterhalt der Eigentümer
- 4.5 Straßenbegrenzungslinie
- 4.6 Sichtdreieck - Sichtbehinderungen mit einer Höhe von mehr als 80 cm sind unzulässig. Eine Ausnahme bilden einzelne hochstämmige Bäume.

5.0 Ver- und Entsorgungsanlagen

- 5.1 Unterflurhydrant (in neu zu errichtenden)

6.0 Freiflächen und Grünordnung

- 6.1 Grünflächen öffentlich
- 6.2 Grünflächen privat
- 6.3 Die Pflanzmaßnahmen sind festgesetzt auf der potentiellen natürlichen Pflanzengesellschaft des Waldmeister-Tannen-Buchenwäldes (Lagergras - Fagelum) und sonstiger standortgerechter heimischer Gehölzarten. Gehölzarten und Ziersträucher sind nur in Hausgärten zulässig. Nicht gestattet sind Gehölze mit landschaftsfremdem Wuchs, z.B. Säulen- und Hängetypen, sowie buntblaubige oder gelb- bzw. bläuliche Gehölze.
- 6.4 Errichtung von Einfriedungen als Mauerstrecken mit max. 2 m Höhe und Begrünung wie folgt:
Kletterpflanzen:
- Hedera helix - Efeu
- Hymenocallis petiolaris - Kletterhortensie
- Parthenocissus tricuspidata 'Veitchii' - Wilder Wein
Schlingpflanzen:
- Clematis montana - Bergrebe
- Clematis paniculata - Oktober-Waldrebe
- Clematis vitiflora - Gemene Waldrebe
- Wisteria sinensis - Blauregen

- Pflanzenabstand pro 2 m Seitenlänge - eine Kletterpflanze
- 6.5 Je 400 qm Grundstücksfläche ist bzw. sind mindestens ein hochwüchsiger Laubbau- oder 2 Obstbäume zu pflanzen und zu unterhalten. Als Heckenpflanzung sind nur Laubbäume erlaubt.
 - 6.6 Die Garagenfahrflächen, oberirdischen Park- und Stellplätze sind als befestigte Vegetationsflächen (Schotterrasen, Rasenpflaster mit einer maximalen Kantenhöhe von 20 cm, Wasserbundende Becken) oder in Wasserdurchlässigen Pflaster (Fugenbreite mind. 2 cm) auszuführen.
 - 6.7 Kellergeschosse dürfen nicht durch Abgrabungen freigelegt werden. Ebenen sind grundsätzlich keine Anbauten zulässig.
Abweichend davon sind im MI 9.1 - 9.7 Lichtgärten bis zu einer Fläche von max. 6,0 m² und Abmessungen von max. 3,0 m x 2,0 m je Hausneheit zulässig. Zu Wohn-, Privat- und öffentlichen Wegen und Straßen ist ein Mindestabstand von 3,0 m einzuhalten.
 - 6.8 Für die Errichtung von Einfriedungen ist die Einfriedungssatzung der Stadt Landsberg am Lech an der jeweils gültigen Fassung zu beachten. Ergänzend hierzu wird festgesetzt, dass die Einfriedung zwischen den Grundstücksgrenzen maximal 1,50 m hoch sein darf und als Maschendrahtzaun ausgeführt werden muss.
Hinweis: Sichtschutzzäune und Terrassentrännen 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.
 - 6.9 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

7.0 Garagen, Carports und Stellplätze

- 7.1 Umgrenzung von Flächen für Carports (Ca), Stellplätze (St) und Nebengebäude (NB)
Diese baulichen Anlagen dürfen nur innerhalb der im Plan gekennzeichneten Flächen errichtet werden.
Carports dürfen abweichend von der Garagenverordnung nur an einer Längsseite (an der gemeinsamen Grundstücksgrenze) und der rückwärtigen Schmalseite geschlossen werden.
- 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 Abmessung in der jeweils gültigen Fassung.

8.0 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 Erdgeschosfußbodens darf nicht höher als 30 cm über der äußeren Straßenbegrenzungslinie liegen (dem Engang zugewandt).
- 8.3 Kniestock
Bei Putzräumen ist nur ein konstruktiver Kniestock zulässig.
Kniestöcke bei Satteldachhäusern dürfen max. 20 cm betragen.
Als Kniestock gilt das Maß von Oberkante Rindecke des obersten Geschosses bis zum Schallpunkt der UK-Sprünge mit der Außenkante der Gebäudemassengmauer.
- 8.4 Grenzabau
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 Übergangsbauweisen einheitlich zu gestalten.
- 8.5 Geschosshöhe
Die Geschosshöhe darf 3,00 m nicht überschreiten.
- 8.6 Erker
Erker sind nicht zulässig.
- 8.7 Außenwände sind als verputzte, gestrichene oder holzverschälte Mauerflächen oder in Holzbauweise auszuführen. Aufleitende, unruhige Putz- und Betonstrukturen sowie Fassadenverkleidungen aus Faserverzestoffen oder Kunststoff sind unzulässig. Die Fassaden sind grundsätzlich weiß oder pastellfarbenen Tönen zu streichen.

9.0 Dächer

- 9.1 Symmetrische Satteldächer
Es sind ausschließlich Satteldächer mit einer Eindeckung aus Natur- oder dunkelrotierten Ziegeln oder optisch gleichartigen aber gleichfarbigen anderen Materialien oder einer Blechabdeckung aus Titan-Zink naturgrau oder optisch gleichartigen oder gleichfarbigen Materialien zulässig. Alternativ bzw. ergänzend ist auch eine Verglasung der Dächer erlaubt.
- 9.2 Dachneigung in Altgrad als Mindest- und Höchstmaß
- 9.3 Frischrichtung
Die in der Planzeichnung festgesetzten Frischrichtungen sind einzuhalten.
- 9.4 Flachdächer mit extensiver Dachgrünung und bzw. oder Gehwegbelägen in Bereitschaft als Dachterrassen genutzt werden.
- 9.5 Dachschneitte und Dachguben
Dachschneitte negative Dachguben I und Dachguben sind unzulässig.
- 9.6 Dachvorsprünge
Dachvorsprünge dürfen am Ortsgang max. 40 cm und an der Traufe max. 60 cm betragen.
- 9.7 Carports, Wintergärten, Anbauten, Gartenerhöhböden und sonstige Nebenanlagen sind mit 2% steilen Putzdächern auszuführen.
Es sind ausschließlich Putzdächer mit Blechabdeckung aus Titan-Zink naturgrau oder optisch gleichartigen oder gleichfarbigen Materialien, extensiver Dachgrünung oder Dachverglasung zulässig.
Der First muss dabei zum Hauptgebäude gerichtet sein. Die Wandhöhe darf 3,00m im Mittel nicht überschreiten. Werden aneinandergebauter Gartenhäuschen und sonstige Nebengebäude in der gleichen Wandhöhe, gleicher Dachneigung und gleichem Dachdeckungsmaterial ausgeführt, kann abweichend durch eine bis zu 15° (Altgrad) steilere Dachneigung zur Aufnahme von Solarpaneelen ausgeführt werden.
- 9.8 Niederschlagswasser bei nicht beschichteten Metalldächern
Bei nicht beschichteten Metalldächern ist das Niederschlagswasser vor Einleitung in den Untergrund über Abzels- und Filterschichten zu führen.

10.0 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.

11.0 Elektrizitäts- und Fernmeldeleitungen

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

12.0 Altlasten

- 12.1 Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.
- 12.2 Zur Vermeidung von unkontrollierbaren Schadstoffverlagerungen und -mobilisierungen sind in Bauland liegende Aushubbereiche mit I 2-Wert-Überschreitungen zu separieren. Der Laubmoor der ehemaligen Sportanlage ist aus Versorgungsgründen vor Beginn der Umnutzungen zu separieren.
- 12.3 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 Unterarbeitsgemeinschaft Altlast (LAGA Nr. 20, jeweils neuester Stand) orientiert.
- 12.4 Durchführung einer fachlich qualifizierten Aushubüberwachung bei sämtlichen Aushubmaßnahmen. Die Aushubüberwachung hat sich an den einschlägigen Anforderungen der TR LAGA M 20 zu orientieren. Die Probeentnahme von Haulwerken erfolgt nach den Vorgaben der Broschüre des Bayer. Landesamtes für Umweltschutz "Die Begrabung von Haulwerken" Tabelle 1, BayLVO Oktober 1998. Die Maßnahmen sind zu dokumentieren. Insbesondere ist sicherzustellen, dass verlorene und laterale Schadstoffverlagerungen in sensiblen Bereiche vermieden werden können. Hierzu wird auf das Güterbuch "Bebauungsplan Katharinenanger, Abschnitt A, Abschätzung der Gefährdung durch Altlasten, Stadt Landsberg am Lech" Fa. BfG, Projektnummer 1510 vom 28.08.2000 verwiesen.
- 12.4 Verwertungs- und Entsorgungsmaßnahmen von Bodenmüll und Bauschutt sind nach Vorlage der Ergebnisse der Aushub- und Rückbauüberwachung mit dem Landratsamt Landsberg am Lech abzustimmen. Verwertungsmaßnahmen sind grundsätzlich nur bei Einbringung des Zuordnungswertes 2.11 nach TR LAGA bzw. bei der Einbauklasse 2.11 zulässig.
- 12.5 Bei Flächen, wie Altlastenverdachtsflächen, Auffüllungen etc., bei denen eine bezüglich des Wirkungspotenzies Boden-Mensch, sensible Nutzung z.B. durch Spiel-, Freizeit- und Gartenanlage nicht ausgeschlossen werden kann, oder bei denen sich eine entsprechend sensible Nutzung im Laufe der Zeit einstellen ist eine mind. 0,6 m mächtige Deckenschicht aus unbelastetem Bodenmaterial nachzuweisen, oder eine potentielle Gefährdung ist durch geeignete Maßnahmen zur Nutzungseinschränkung zu verhindern. Dieser Nachweis kann durch eine Überbauüberwachung der in der Bauleitplan einschlägigen Untersuchungsbereich oder durch einen aussagekräftigen Herkunftsnaheweis von Entaumenträgern (z.B. Humusfraktion) erfolgen.

- 12.6 Name, Adresse und Erreichbarkeit des mit den Überwachungsmaßnahmen beauftragten Sachverständigen sowie den 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 11.4 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. Nachw. 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 Katastrophengebieten" der TRG sowie die "Technischen Regeln für Gefahrstoffe TRGS 514" zu beachten.
- 12.9 Das gesammelte Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit außerhalb von Auffüllungen zu versickern. Auf die "Verordnung über die erlaubnisfreie schlossene Verickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (Niederschlagswasserfreilegungsverordnung - NfWVVO) vom 1. Januar 2000 wird hingewiesen. In jedem Falle sind Sicherstrecken unter Berücksichtigung des maximalen Rückstaus außerhalb der Auffüllungen oder auf-fälligen Gebieten zu planen.
- 12.10 Soweit auffällige Abflinger in größerem Umfang vorliegen ist in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Weilheim eine Grundwasserbeweichung mit Herstellung und Untersuchung von Grundwasserstellen durchzuführen.

14.0 Sonstiges

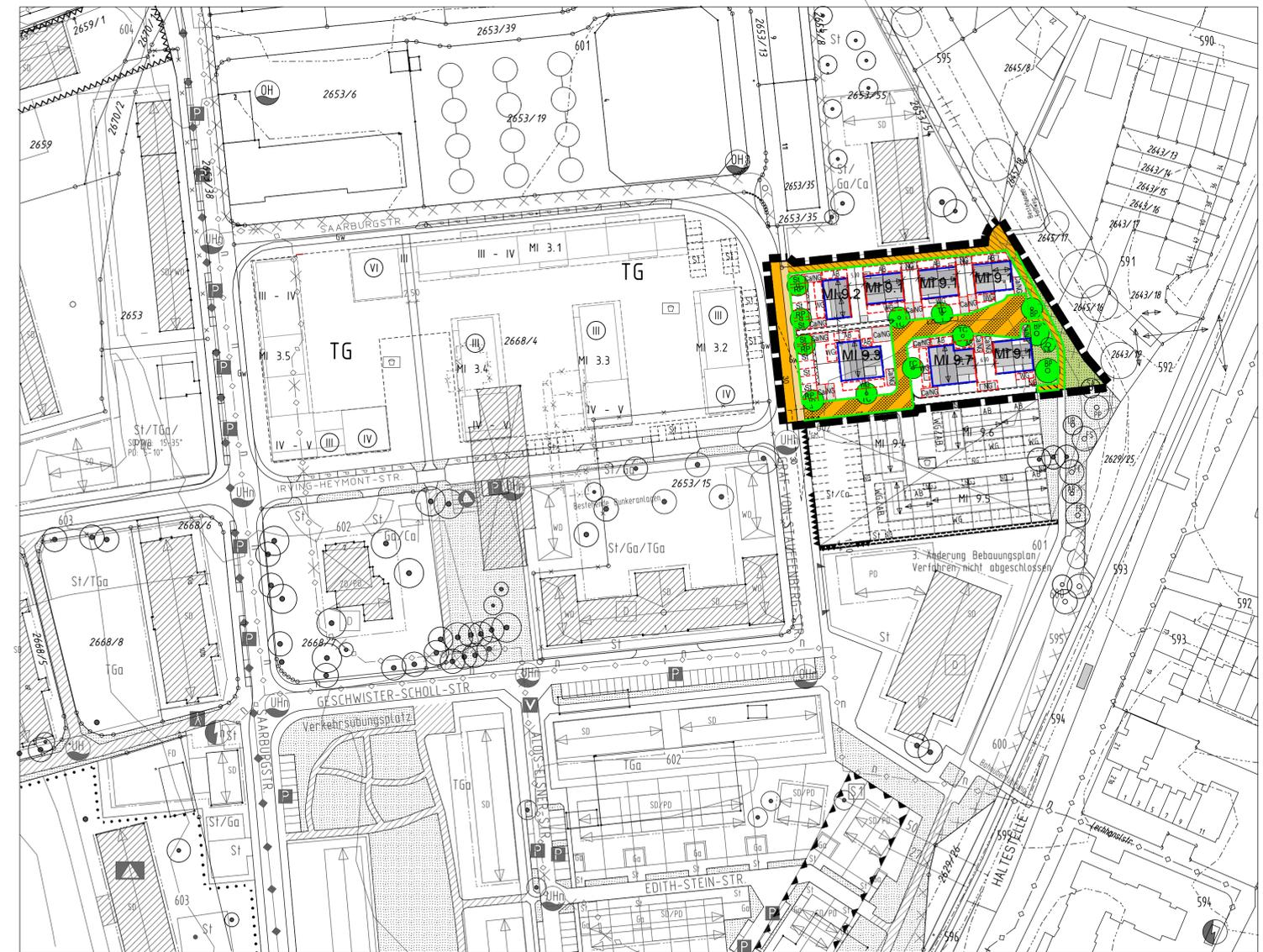
- 14.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
- 14.2 Nutzungsschablone
- 14.3 Maßangaben in Meter

II. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

- Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- Bestehende Grundstücksgrenze
- Vorgeschlagene Gebäude mit unterschiedlicher Anzahl der Geschosse
- Bestehende Höhenschichtlinien in Meter (m) über Normalnull. Die Höhenschichtlinien sind nicht zur Maßentnahme geeignet.

III. Verfahrenshinweise

- 1.1 Der Stadtrat Landsberg am Lech hat in der Sitzung vom 27.10.2004 die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 10.03.2005 öffentlich bekanntgemacht.
 - 1.2 Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde nicht durchgeführt, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden (§ 13 BauGB).
 - 1.3 Der Entwurf der Bebauungsplan-Änderung wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 18.03.2005 bis 18.04.2005 öffentlich ausgestellt.
 - 1.4 Die Stadt Landsberg am Lech hat mit Beschluss des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses vom 27.04.2005 die Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
- Landsberg am Lech, den 02.05.2005
Lemmann
Oberbürgermeister
- Landsberg am Lech, den 10.06.2005
Lemmann
Oberbürgermeister



MI 9.1	III
GR 125	GF 345
△	FD 15-20°
	FH 9,20

MI 9.2	III
GR 110	GF 300
△	FD 15-20°
	FH 9,20

MI 9.3	III
GR 170	GF 470
△	FD 15-20°
	FH 9,20

MI 9.7	III
GR 185	GF 510
△	FD 15-20°
	FH 9,20

2. Änderung des Bebauungsplans

Maßstab 1 : 1000

Katharinenanger

Planentwurf	MI 9.1 - 9.7		
	Walter Maltbauer Dipl. Architekt Froschhammerstraße 14 80807 München Tel. 089/33744821 Fax 089/3590456 info@hauskonzept.de		
geändert	bearbeitet	0103.2005	Ganzemüller
geändert	geprüft		
geändert		Landsberg am Lech, den 01.03.2005	
geändert			
geändert			
Plannummer	2 172		Michter Baurhin z.A.