

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 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 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert am 28.03.2000 (GVBl. S. 547)
- des Art. 81 der Bayer. Bauordnung i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. I. S. 588)
- 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 Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhaltes (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58/1991)

diese 5. Änderung des Bebauungsplans Katharinenanger

für die Grundstücke im unten stehenden Geltungsbereich als Satzung.

I. Festsetzungen durch Planzeichen und Text

1.0 Art der baulichen Nutzung

Table with 2 columns: Planzeichen (WA) and Beschreibung (Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO. Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO werden nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans.)

2.0 Maß der baulichen Nutzung

- z.B. III 2.1 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
z.B. III 2.2 Zahl der Vollgeschosse zwingend

z.B. GR 70 2.3 max. zulässige Grundfläche in qm
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 Nrn. 1 - 3 BauNVO genannten Anlagen überschritten werden.

z.B. GF 140 2.4 max. zulässige Geschößfläche in qm

3.0 Bauweise und Baugrenzen

- 3.1 Baulinie
3.2 Baugrenze
3.3 Verfahrensfreie bauliche Anlagen dürfen auch nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden. Davon ausgenommen sind folgende baulichen Anlagen:
a) nicht überdachte Terrassen
b) Einfriedungen
c) Müllhäuschen

WG/AN/AT Umgrenzung der Flächen für Wintergärten (WG), Anbauten (AN), Balkonen (B) und Außenterrassen (AT)

Diese baulichen Anlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, jedoch nur innerhalb der im Plan gekennzeichneten Flächen zulässig. Die Grund- und Geschößflächen dieser baulichen Anlagen werden auf die zulässige Grund- und Geschößflächen nicht angerechnet.

3.5 Wintergärten müssen zu mind. 80 % ihrer äußeren Umfassungsfächen aus Glas bestehen.

3.6 Anbauten (AN) sind nur in den Obergeschossen zulässig. Sie dürfen insgesamt eine Länge von 50 % der Gebäudelänge und eine Tiefe von 1,25 m nicht überschreiten. Einzelne dürfen sie jedoch nicht mehr als 5 m lang sein.

3.7 Erdgeschossiger Durchgang - von Bebauung freihalten

3.8 nur Einzelhäuser zulässig mit max. 2 Wohnheiten bei Nutzung als Wohngebäude. Für Wohngebäude sind zudem mindestens 170 m² Grundstücksfläche im Sinne von § 19 Abs. 3 BauNVO erforderlich. Auch bei Nutzungsänderungen, durch die reine Wohnungen geschaffen werden, muss je Wohnung eine Mindestgrundstücksgröße von 170 m² nachgewiesen werden.

g 3.9 geschlossene Bauweise

H 3.10 nur Hausgruppen zulässig

4.0 Verkehrsflächen

4.1 Öffentliche Straßenverkehrsflächen: Unterfeilung in Fahrbahn (F), Straßenbegleitgrün (G), Parkstand (P) und Gehweg (Gw)

4.2 Befahrbarer öffentlicher Wohnweg (verkehrsberuhigter Bereich) mit Parkstand (P) und Straßenbegleitgrün (G)

4.3 Privatweg im Unterhalt der Eigentümer

4.4 Straßenbegrenzungslinie

6.0 Freiflächen und Grünordnung

6.1 Grünflächen öffentlich

6.2 Anpflanzen: Bäume

PC pyrus calleryana 'chancellor' - Stadt-Birne
Mindestpflanzgröße: 3 x v., DB, SHU 18 - 20 cm

TT tilia tomentosa 'Brabant' - Silber-Linde Brabant
Mindestpflanzgröße: 3 x v., DB, SHU 18 - 20 cm

6.3 Je 250 qm Grundstücksfläche ist bzw. sind mindestens ein hochwüchsiger Laubbaum oder zwei Obstbäume zu pflanzen und zu unterhalten.

6.4 Bei Heckenbepflanzungen muss der Anteil an Laubgehölze mind. 75 % betragen.

6.5 Die Garageinfahrten, oberirdischen Park- und Stellplätze sind als befestigte Vegetationsflächen (Schattenterrassen, Rosenpflaster mit einer maximalen Kantentiefe von 20 cm, wasserbundene Decken, oder in wasserdurchlässigem Pflaster (Fugenbreite mind. 2 cm) auszuführen.

6.6 Kellergeschosse dürfen nicht durch Abragungen freigelegt werden. Ebenso sind grundsätzlich keine Anbischungen zulässig. Ausnahmen sind zulässig, sofern die Lichtgräben zur öffentlichen Verkehrsfläche durch eine dichte Heckenpflanzung abgeschirmt werden und sonstige öffentliche Belange nicht entgegen stehen.

6.7 Einfriedungen sind nur in den folgenden Ausführungen und Höhen zulässig:

- 6.7.1 Ausführungen
a) Holzzäune mit senkrechten Latten bzw. Staketen bei einer Latte-/Staketenbreite max. 6 cm und einem Latte-/Staketenabstand von mind. 3 cm;
b) Metallzäune aus senkrechten Stäben, verzinkt bzw. Pulver beschichtet;
c) Drahtzäune nur wenn sie vollständig mit einer Hecke hinterpflanzt werden;
d) Betonsäulen sind nur dort zugelassen, wo sich die Einfriedung unmittelbar an einem befestigten Gehweg oder an eine Straße anschließt. Die Höhe des Sockel darf nicht mehr als 10 cm betragen, gemessen vom Gehweg oder Fahrbahnrand;
e) Einfriedungen dürfen nicht mit Matten bespannt und mit Kunststoffplatten oder dergleichen verkleidet werden;
f) Für Einfriedungen dürfen keine grellen Farben verwendet werden; auch ein mehrfarbiger Anstrich ist unzulässig.

- 6.7.2 Höhen
a) entlong von öffentlichen Straßen, Wegen, Plätzen und öffentlichen Grünflächen darf eine Gesamthöhe von 1,10 m nicht überschritten werden.
b) in allen übrigen Bereichen darf die Zaunhöhe max. 1,50 m betragen.

6.7.3 Ausnahmen
In den übrigen Bereichen sind Drahtzäune auch ohne Hinterpflanzung zulässig.

Pflanzvorschlagsliste sowie weitere Festsetzungen zur Grünordnung sh. Bebauungsplan Katharinenanger vom 24.10.2001

7.0 Garagen, Carports, Stellplätze und Nebengebäude

- 7.1 Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen (TG), Garagen (Ga), Stellplätze (St) und Nebengebäude (NG). Diese baulichen Anlagen dürfen nur innerhalb der im Plan gekennzeichneten Flächen errichtet werden. Ausgenommen davon sind die nach Stellplatzsättung zulässigen Stellplätze innerhalb des Stauraums der Garagen. 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.
7.2 Einfahrt Tiefgarage

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 Erdgeschößfußbodens darf nicht höher als 30 cm über der äußeren Straßenbegrenzungslinie liegen (dem Eingang zugeordnet).
8.3 Geschößhöhe: Die Geschößhöhe darf 3,00 m nicht überschreiten.
8.4 Erker: Erker sind nicht zulässig.
8.5 Außenwände sind grundsätzlich als Putzfassade auszuführen. Max. 30 % der Fassaden dürfen mit Holz verkleidet werden. Die Putzfassaden sind ähnlich RAL 3009/3011 (oxidrot/braunrot), die Holzfassaden weiß zu streichen. Verblechungen und Regenrinnen und -rohre sind in Titan-Zink oder in Aluminium grau beschichtet herzustellen.
8.6 Nebengebäude (NG1) sind mit Puttdach, 3° Neigung, Abmessungen 2m x 4m, Firsthöhe max. 2,30 m auszuführen. Je Wohnheit ist max. 1 Nebengebäude (NG1) zulässig.

9.0 Dächer

- 9.1 Flachdach/Puttdach
9.2 Dachneigung in Altgrad als Mindest- und Höchstmaß
9.3 Flachdächer sind mit extensiver Dachegrünung auszuführen.
9.4 Garagen sind - sofern sie nicht im Wohngebäude integriert sind - mit extensiv begrünten Flachdächern auszuführen.
9.5 Anbauten sind mit 7° steilen Puttdächern oder extensiv begrünten Flachdächern oder als Dachterrasse auszuführen.
9.6 Für Puttdächer sind ausschließlich Blechendeckungen aus Titanzink naturgrau oder optisch gleichartigen oder gleichfarbigen Materialien, Edelstahl matt - nicht reflektierend, Dachvergassungen oder extensive Dachegrünungen zu verwenden.
9.7 Bei nicht beschichteten Metaldächern ist das Niederschlagswasser vor Einleitung in den Untergrund über Abseitz- und Filterschächte 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 Fernmeldeteilungen

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

12.0 Sonstiges



12.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

12.2 Nutzungsschablone

Table with 2 columns: Baugruppe and Zahl der Vollgeschosse. Includes sub-rows for Max. zulässige Grundfläche, Dachform, and Bauweise.

z.B. 7.20 Maßangabe in Meter

12.4 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Vorgeschlagene Grundstücksgrenze

Bestehende Grundstücksgrenze

Vorgeschlagene Gebäude

Bestehende Höhenschichtlinien in Meter (m) über Normalnull. Die Höhenschichtlinien sind nicht zur Maßentnahme geeignet.

Oberflurhydrant

III. Handlungsempfehlungen für Altlasten

Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind.

12.01 Vor Rückbau und Umbau von bestehenden baulichen Anlagen und Anlagenresten ist ein mit den zuständigen Fachstellen abgestimmtes, fachlich qualifiziertes Rückbaukonzept zu erstellen, das sich an den Anforderungen der Mitteilungen der Länderarbeitsgemeinschaft Altlast (TR LAGA) Nr. 20, neuester Stand sowie der Arbeitshilfe Kontrollierter Rückbau/BayLU 2003 (AH), orientiert. Das Rückbaukonzept mit Darstellung der Verordnungsgründungen ist dem Landratsamt Landsberg am Lech zur Prüfung vorzulegen.

12.02 Bei sämtlichen Aushubmaßnahmen ist eine fachlich qualifizierte Aushubüberwachung durchzuführen. Die Aushubüberwachung hat sich an den einschlägigen Anforderungen der TR LAGA M 20, die Probenahme an den Vorgaben der Mitteilung der LAGA 32 PN 98, zu orientieren.

Bodenmaterial ist in der Regel in der Feinfraktion < 2mm zu untersuchen. Das in Hautwerken zwischengelagerte Aushubmaterial ist gegen Wind- und Wasseranfrachtung zu sichern. Die Maßnahmen sind zu dokumentieren.

12.03 Im Zuge der Rückbau- und Aushubüberwachung sind nach Rücksprache mit den zuständigen Fachstellen grundsätzlich Beweissicherungsuntersuchungen durchzuführen, sofern signifikante Bodenkontaminationen im Aushubniveau (Aushubschicht u. -böschung) nicht ausgeschlossen werden können.

12.04 Verwertungs- und Entsorgungsmaßnahmen von Bodenaushub und Bauschutt sind nach Vorlage der Ergebnisse der Aushub- und Rückbauüberwachung mit dem Landratsamt Landsberg am Lech abzustimmen. Verwertungsmaßnahmen innerhalb und im Umfeld des Baufeldes sind grundsätzlich nur bei Einhaltung des Zuordnungswertes Z 0 nach TR LAGA M 20 bzw. bis zur Einbauklasse Z 0 zulässig. Ausnahmen hiervon sind mit dem Wasserwirtschaftsamt Weithem und Landratsamt Landsberg am Lech abzustimmen.

12.05 Bei Flächen, wie Altlastenverdachtsflächen, Auffüllungen etc., bei denen eine, bzgl. des Wirkungspfad des Mensch - sensible Nutzung, z.B. durch Spiel-, Freizeit- und Gartennutzung nicht ausgeschlossen werden kann, oder bei denen sich eine entsprechend sensible Nutzung im Laufe der Zeit einstellt, ist bei Spiel-, Freizeitnutzung eine mindestens 0,35 m, bei Nutzgartennutzung eine 0,60m mächtige Deckschicht aus unbelastetem Bodenmaterial nachzuweisen, oder eine potentielle Gefährdung ist durch geeignete Maßnahmen zur Nutzungseinschränkung zu verhindern. Dieser Nachweis kann durch eine Bodenuntersuchung der in der Bodenschutzverordnung (BBodSchV) einschlägigen Untersuchungsbereiche mit Nachweis der Einhaltung der Prüf-/Vorsorgewerte der BBodSchV oder durch einen hinsichtlich Bodenbelastungen aussagekräftigen Herkunftsnachweis vom Einbaumaterial mit Überwachung und Dokumentation durch den Gutachter erfolgen. Die Nachweise/Dokumentationen sind der Bodenschutzbehörde vorzulegen.

12.06 Die Bewertung der Verwertungs- und Ablagerungsfähigkeit von Bauteilen richtet sich grundsätzlich nach der am höchsten belasteten, nicht separierten/separierbaren Beschichtungskomponente (vgl. Bay. BSt M 94, Anhang 3). Bei Separierung von höher belasteten Bauteilen ist das Vorgehen bzgl. der Bewertung von Restanhaftungen vom Gutachter im Einzelfall in Abstimmung mit den Behörden festzulegen. Auf die Anforderungen gem. Alt Kontrollierter Rückbau/BayLU 2003, Ziffer 5.3 wird diesbezüglich hingewiesen. Sind die schadstoffbelasteten Oberflächen nicht mehr identifizierbar oder wurden diese Anteile nachweislich bereits entfernt, so ist stufenweise vorzugehen, indem zuerst eine potentiell höchstbelastete Feinfraktion, z.B. nach Sieben auf <2 mm, untersucht wird. Ergeben sich dabei keine Hinweise auf unzulässige Belastungen im Hinblick auf eine Verwertung, können weitere Untersuchungen entfallen. Andernfalls ist auch die Grobfraction zu untersuchen und eine weitergehende, auf den Einzelfall abgestimmte Bewertung unter Berücksichtigung von Belastungshöhe, Mengenteil und Abtrennbarkeit der Feinfraktion erforderlich.

12.07 Name, Adresse und Erreichbarkeit des mit den Überwachungsmaßnahmen beauftragten Sachverständigen sowie der Beginn der Arbeiten ist dem Landratsamt Landsberg am Lech mind. eine Woche vorher mitzuteilen.

12.08 Sämtliche Verwertungsmaßnahmen sind entsprechend den Vorgaben der TR LAGA M 20 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 (NachwV v. 20. 11. 2006, BGBl. I S. 2298). Bei Feststellungen von Auffälligkeiten bei der Aushubüberwachung ist das Landratsamt Landsberg am Lech zu informieren.

12.09 Bei Arbeiten im Bereich der Altablagerungen sind die "Richtlinien für Arbeiten in kontaminierten Bereichen" der TBG-BGR 128 sowie die "Technischen Regeln für Gefahrstoffe TRGS 524" zu beachten.

- 12.10 Das gesammelte Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit außerhalb von Auffüllungen zu versickern. Auf die "Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser" (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFFrV) vom 1. Januar 2000 wird hingewiesen. In jedem Falle sind Sicherstrecken unter Berücksichtigung des maximalen Rückstaus außerhalb der Auffüllungen oder auffälligen Bodenbereichen zu platzieren.
12.11 Soweit auffällige Ablagerungen in größerem Umfang verbleiben, ist in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Weithem eine Grundwasserbeweissicherung mit Herstellung und Untersuchung von Grundwassermessstellen durchzuführen.

III. Verfahrensinweise

- 1.1 Der Stadtrat Landsberg am Lech hat in der Sitzung vom 12.12.2007 die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 28.04.2008 ortsüblich bekanntgemacht.
1.2 Die Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 1 bzw. § 4 Abs. 1 BauGB wurde nicht durchgeführt, da das "beschleunigte Verfahren" nach § 13a BauGB angewandt wurde.
1.3 Der Entwurf der Bebauungsplan-Änderung wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB vom 06.05.2008 bis 05.06.2008 öffentlich ausgesetzt.
1.4 Die Stadt Landsberg am Lech hat mit Beschluss des Stadtrats vom 11.06.2008 die Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Landsberg am Lech, den 13.06.2008
i.V. Kreuzer
Zweiter Bürgermeister

- 2. Die Änderung des Bebauungsplans wird gemäß § 10 Abs.3 BauGB, § 1 Abs.2 Nr.3 BkV und § 39 der Geschäftsordnung des Stadtrates im Landsberger Tagblatt der Ausgabe vom 14.06.2008 mit Hinweis auf § 44 Abs.3 und § 215 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Bebauungsplan-Änderung wird zu jedermanns Einsicht in der Stadtverwaltung Landsberg am Lech bereitgehalten.

Landsberg am Lech, den 13.06.2008
i.V. Kreuzer
Zweiter Bürgermeister

5. Änderung des Bebauungsplans Katharinenanger
Maßstab 1:1000
NORDEN
Plantenwurf Ausarbeitung Bebauungsplan
Dipl. Ing. (FH) Architekt Anton Arnold
Helfensteingasse 424
86899 Landsberg am Lech
Tel. 08 19 1/ 128 235
Fax. 08 19 1/ 128 168
bearbeitet 01.04.2008 Ganzenmüller
Landsberg am Lech, den 01.04.2008
Ganzenmüller
Techn. Oberamtsrat
Plannummer 2 175