

Die Stadt Landsberg am Lech erlässt aufgrund

- der §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl.: 2023 I Nr. 394);
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176);
- der Verordnung zur Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung der Planinhalte (PlanZVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl.: 1919 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802);
- des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-8), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 256), durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371);
- des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-1), zuletzt geändert durch die §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 385, 586);
- des Gesetzes über Natur- und Landschaftspflege - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022;
- des Gesetzes über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Dezember 2022 (GVBl. S. 723);
- Gesetz über die Umweltverträglichkeit (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Art. 10 Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. I Nr. 409 vom 28. Dezember 2023);
- Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung - ein Leitfaden (ergänzte Fassung) - Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (BayStMUL), Hsg. München, Dezember 2003 - Fortschreibung Dezember 2021
- Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler (BayDSchG) (vom 25. Juni 1973 (BayRS IV S. 354), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 251);

diesen

Qualifizierten Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2177 „Katharinenanger, 7. Änderung - KiTa“

im beschleunigten Verfahren gemäß §13a BauGB als Satzung.

Räumlicher Geltungsbereich
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2177 „Katharinenanger, 7. Änderung - KiTa“ ergibt sich aus dessen zeichnerischem Teil. Er umfasst die Grundstücke Fl. Nr. 2668/146 und 2668/147, beide Gemarkung 9033 Landsberg am Lech, vollständig.

Der Geltungsbereich des gegenständlichen Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2177 überschneidet sich mit folgendem rechtskräftigen Bebauungsplan:
Bebauungsplan Nr. 2170 „Katharinenanger“ (13.11.2003)
Bebauungsplan Nr. 2174 „Katharinenanger, 4. Änderung“ (04.10.2005)

Die Festsetzungen innerhalb des gegenständlichen Geltungsbereiches werden durch diesen Bebauungsplan geändert.



1. Festsetzungen durch Planzeichen

1.1 Art der baulichen Nutzung

- 1.1.1 Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen - Kindertagesstätte“

1.2 Maß der baulichen Nutzung

- 1.2.1 max. zulässige Grundflächenzahl gemäß §19 BauNVO, bezogen auf Fl. Nr. 2668/146 und 2668/147 (Gemarkung Landsberg am Lech) mit GRZ 0,6
- 1.2.2 zulässige Maximalhöhe der Oberkante des Fertigfußbodens (FOK) im Erdgeschoss in Meter (m) über Normalnull (NN), mit hier 601,48m ü. NN
- 1.2.3 max. zulässige traufseitige Wandhöhe, gemessen von der Oberkante des Fertigfußbodens (FOK) bis zum Schnittpunkt mit der Dachhaut/Attika in Meter (m) gemäß Planzeichnung, mit hier 7,60m

1.3 Bauweise und Baugrenzen

- 1.3.1 Baugrenze
Bauliche Anlagen sind innerhalb der Baugrenzen zu errichten. Ein oberirdisches Vortreten vor Baugrenzen mit Gebäudeteilen ist nicht zulässig.
- 1.3.2 Umgrenzungslinie für Mitarbeiterstellplätze und Nebenanlagen (Abfall, Energie, Wärme)
Innerhalb dieser Umgrenzungslinie ist die Errichtung von Stellplätzen für Autos und Fahrräder zulässig.
- 1.3.3 Nebenanlagen
Gerätehäuschen sind als Ausnahme außerhalb der Baugrenzen auch innerhalb der Privaten Grünfläche bis zu einer Größe von maximal 15 m² und einer Höhe von max. 3 m zulässig.
- 1.3.4 nur Einzelhäuser zulässig
- 1.3.5 Abstandsflächen
Das Maß der Abstandsflächenentferne ergibt sich aus den festgesetzten Baugrenzen in Verbindung mit der zuzugewiesenen Wandhöhe, mindestens aber 3 m.

1.4 Verkehrsflächen

- 1.4.1 Straßenbegrenzungslinie
- 1.4.2 Öffentliche Verkehrsfläche
- 1.4.3 Öffentliche Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung; verkehrsberuhigter Bereich

1.5 Grünflächen

- 1.5.1 Private Grünfläche mit Zweckbestimmung; Außenspielfläche KiTa
Inklusive Gartenweg der nur für Personal der Kindertagesstätte und in der Tagesstätte untergebrachte Kinder mit Begleitung dauerhaft zugänglich ist.
- 1.5.2 Bäume (Erhalt)
- 1.5.3 Befestigte Flächen
Zulässige befestigte Flächen sind so herzustellen, dass Niederschläge entweder versickern, verdunsten, gesammelt werden oder in angrenzenden Planzflächen abfließen können. Befestigungen, welche die Wasserdurchlässigkeit des Bodens wesentlich beschränken, sind nur zulässig, soweit ihre Zweckbestimmung dies erfordert und auf das funktional notwendige Maß zu beschränken.

1.6 Weitere planungsrechtliche Festsetzungen

- Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

2 Örtliche Bauvorschriften

2.1 Dachformen, Dachneigung und Dachneigung

- 2.1.1 Zulässige Dachform Hauptgebäude: Flachdach (FD)
Es sind nur Flachdächer oder flach geneigte Dächer (bis 5°) mit umlaufender Attika zulässig.

- 2.1.2 Dachaufbauten
Dachaufbauten über Oberlichter, Solarthermische- und Photovoltaikanlagen bzw. Aufsätze zur Unterbringung von haustechnischen Anlagen sind mit einer max. Höhe von 1,20m ab Oberkante (OK) Dachhaut zulässig. Es ist darauf zu achten, dass Blendwirkungen ausgeschlossen sind. Solarthermische- und Photovoltaikanlagen können aus gestalterischen Gründen bis zur Gebäudekante errichtet werden.

- 2.1.3 Solarthermie- bzw. Photovoltaikanlagen
Um die Potenziale erneuerbarer Energien zu nutzen, ist auf den Dachflächen die Nutzung von erneuerbaren Energien durch Solaranlagen / Dachflächenphotovoltaik, bis zu einer maximalen Höhe von 1,20m ab OK Dachhaut, verpflichtend festgesetzt. Damit wird Art. 44 a Abs. 2 Nr. 2 BayBO entsprechen.

2.2 Stellplätze

- 2.2.1 Erforderliche Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Abstellplätze für Fahrräder sind nach der jeweils gültigen Mobilitätsatzung der Stadt Landsberg am Lech (MobSt) nachzuweisen. Der Nachweis bezieht sich auf die Zahl, Größe und Beschaffenheit von Stellplätzen für Fahrräder und Abstellplätze für Kraftfahrzeuge.

2.3 Einfriedungen und Stützmauern

- 2.3.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind sockellose Einfriedungen, zu öffentlichen Verkehrsflächen hin, bis zu einer Höhe von maximal 1,20 m zulässig.

- 2.3.2 Darüber hinaus gilt für die Errichtung von Einfriedungen die Einfriedungsatzung der Stadt Landsberg am Lech in der jeweils gültigen Fassung.

2.4 Geländemodellierungen

- 2.4.1 Auffüllungen und Anböschungen sind mit Austauschmaterial im Zug der Baumaßnahme umzusetzen. Geländeänderungen sind mit den Geländeverhältnissen des Nachbargrundstücks abzustimmen. Falls die Geländeänderungen nicht mit dem Nachbargrundstück koordiniert werden können, müssen sie auf dem eigenen Grundstück auf Null auslaufen.

2.5 Sonstiges

- 2.5.1 Versorgungsleitungen und technische Anlagen
Sämtliche Versorgungsleitungen innerhalb des Geltungsbereiches sind unterirdisch zu verlegen. Notwendige Entlüftungsanlagen sind unter Berücksichtigung der einschlägigen technischen Richtlinien und Verordnungen über Dach zu führen.
- 2.5.2 Werbeanlagen
Für die Errichtung von Werbeanlagen ist die Satzung der Stadt Landsberg am Lech über örtliche Bauvorschriften für Außenwerbeanlagen (AWS) in der jeweils gültigen Fassung anzuwenden.
- 2.5.3 Nebenanlagen, Trafostation und Müllaufstellflächen
Oberirdische Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO, mit Ausnahme von Abstellplätzen für Fahrräder und Gartengerätehäuschen bis zu einer Größe von 15 m², werden ausgeschlossen. Die ausnahmsweise zulässige oberirdischen Nebenanlagen sind auch außerhalb der Baukurve zulässig. Es ist eine vom öffentlichen Grund aus zugängliche Abstellfläche für Müll- und Wertstoffcontainer zur vorübergehenden Bereitstellung am Abholtag vorzusehen.
- 2.5.4 Ausschluss der Genehmigungsfristleitung
Ein Freistellungsverfahren gemäß Art. 58 Abs. 1 Satz 2 BayBO i. V. m. Art. 81 Abs. 2 BayBO wird ausgeschlossen.

3. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

3.1 Ergänzende Erläuterungen zu Planzeichen

- Flurgänge Bestand (nachrichtliche Darstellung)
- Flurnummer Bestand (nachrichtliche Darstellung)
- Bestandsgebäude
- Stromleitung Bestand (unterirdisch)
- Wasserleitung Bestand
- Unterflurhydrant Bestand
- Kanalleitung Bestand
- Kanaldeckel Bestand
- Höhenbezugspunkt in Metern (m) über Normalnull (NN)
- Hauptzugang KiTa
- Maßketten mit Angaben in Metern (m)
- Denkmal Bestand (Nr. D-1-81-130-290 / Bau 29 und Bau 18)
- Altlastenverdachtsfläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sein können

3.2 Sonstige Hinweise durch Text

- 3.2.1 Schmutzwasserbeseitigung
Sämtliche Bauvorhaben sind vor Bezug an die zentrale Abwasseranlage anzuschließen.
- 3.2.2 Niederschlagswasserbeseitigung
Die örtliche Versickerung soll über die belebte Oberbodenschicht bzw. Sickerschächte erfolgen.
- 3.2.3 Schichtwasser
Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Schichtwasser sichern muss. Zum Schutz vor Wassereintritt in die Gebäude wird empfohlen, die betroffenen Bauteile, wie Bodenplatten oder Lichtschächte, soweit als möglich in ausreichendem Maße über die Geländeoberkante zu erstellen.
- 3.2.4 Bodenschutz
Für den Geltungsbereich wird aufgrund der mehrschichtigen, historischen militärischen und industriell-gewerblichen Vornutzungen ein Altlastenverdacht formuliert. Der Standort ist im Altlastenkataster als Verdachtsfläche mit AbUdS-Nr. 18101124 erfasst. In Anlehnung an die altlastenfachtechnischen Anforderungen gem. des rechtswirksamen Bebauungsplanes Katharinenanger v. 24.10.2001 sind entsprechende Festlegungen zu treffen.

Falls in den tieferen Schichten die heterogenen und schadstoffbelasteten Auffüllungen im Bereich der Kinderspiel- und Freiflächen verbleiben, wird vorsorglich vor Modellierung der Außenanlagen empfohlen, den unbelasteten Oberboden abzutragen, ein Geovlies gegen Kryo- und Bioturbation einzubauen und anschließend den Oberboden wieder aufzutragen. Außerdem sollten dann in der Nähe des geplanten Gebäudes stichprobenartig Bodenluftsondierungen in Anlehnung an das LU-Merkblatt 3.8/4 aufgrund der organischen Anteile in den anthropogenen Auffüllungen für das Expositionsszenario Boden-Bodenluft-Innenraumluft vorgenommen werden.

Sollten Auffälligkeiten der Bodenbeschaffenheit im Zuge der Baumaßnahme oder Nutzung bekannt werden, so sind diese im Hinblick auf Abfallrecht und Bodenschutzrecht zu bewerten. In diesem Fall ist die Untere Bodenschutzbehörde gemäß § 47 Abs. 3 KrWG und Art. 1 S.1 und 2 i.V.m. Art. 12 BayBodSchG zu informieren. Die weiteren Maßnahmen der Aushubüberwachung nach § 51 Abs. 1 Nrn. 1 u. 2 KrWG und Art. 30 BayAbfG i.V.m. § 10 Abs. 2 Nrn. 5 - 8 KrWG, die Abstimmung von Verwertungs- und Entsorgungsmaßnahmen nach § 2 Abs. 1 Nr. 2 und § 3 Nachweiseverordnung und ggf. nachfolgende Beweissicherungsuntersuchungen nach § 10 Abs. 1 S.1 i.V.m. § 4 Abs. 2 BbodSchG sind mit der Unteren Abfall-/ Bodenschutzbehörde abzustimmen.

Das baubegleitende Überwachungskonzept orientiert sich im Übrigen an nachfolgend genannten Anforderungen:

1. Rückbau- und Aushubüberwachung und Beweissicherung
- 1.1 Vor Rückbau von baulichen Anlagen oder Anlagenresten ist ein mit der Unteren Abfallbehörde am Landratsamt Landsberg am Lech, Sachgebiet 61 (Umweltschutz@LRA-LL.bayern.de), abgestimmtes, fachlich qualifiziertes Rückbaukonzept zu erstellen, das sich an den Arbeitshilfe „Rückbau schadstoffbelasteter Bausubstanz“ des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LFU) in der aktuellen Fassung (z. Zt. 09/2019) zu orientieren hat.
- 1.2 Bei sämtlichen Aushubmaßnahmen ist eine fachlich qualifizierte, horizontbezogene (sogenannte) Aushubkarte im Maßstab 1:500 zu erstellen, die die Aushubergebnisse durchzuführen. Die Aushubüberwachung hat nach den einschlägigen Anforderungen der Arbeitshilfe des Bayer. Landesamtes für Umwelt „Umgang mit Bodenmaterial“ in der aktuellen Fassung (derzeit Juli 2022) und der Ersatzbaustoffverordnung (EBV) erfolgen. Für die Probe-nahme gelten die Vorgaben der Handlungshilfe zur Anwendung der LAGA Mitteilung 32 (LAGA PN 98). Das weitere Vorgehen hierzu hat der vom Bauherrn beauftragte Sachverständige mit der Bodenschutzbehörde beim Landratsamt Landsberg am Lech unter umweltschutz@LRA-LL.bayern.de abzustimmen.
- 1.3 Das in Hauswerkern zwischengelagerte Aushubmaterial ist gegen Wind- und Wasserverfrachtung zu sichern.
- 1.4 Bei Feststellung von Auffälligkeiten bei der Aushubüberwachung ist das Landratsamt Landsberg am Lech, Sachgebiet 61, zu informieren, ggfs. ist das weitere Vorgehen abzustimmen.
- 1.5 Die Ergebnisse der Aushubüberwachung sind textlich und fotografisch zu dokumentieren.
- 1.6 Die Dokumentation der Aushubüberwachung ist dem Landratsamt Landsberg am Lech, Sachgebiet 61, nach Abschluss der Aushubmaßnahme im Zweifelsfall vorzulegen.
- 1.7 Im Zuge der Rückbau- und Aushubüberwachung sind grundsätzlich Beweissicherungsuntersuchungen mit Anwendung der in der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) genannten sowie der für Bayern geltenden fachlichen Regeln (§§ 19 ff. BBodSchV sowie Anhänge 1 und 2 der BBodSchV, Merkblätter des Bayer. Landesamtes für Umwelt Nr. 3.8/1, 3.8/4, 3.8/5 u. 3.8/6, 3.8/8) durchzuführen, sofern signifikante Bodenkontaminationen im Aushubniveau (Aushubsohle u. -böschungen) nicht ausgeschlossen werden können. Im Bereich von Versickerungsanlagen ist die Einhaltung der BBodSchV nach zuweisen. Die Ergebnisse der Beweissicherungsuntersuchungen gemäß Nr.17 sind dem Landratsamt Landsberg am Lech, Sachgebiet 61, vor Verfüllung oder Bebauung der Aushubgrube vorzulegen.

2. Anforderungen bei sensiblen Flächennutzungen
Bei Flächen, wie Altlastenverdachtsflächen, Auffüllungen etc., bei denen eine bezüglich des Wirkungspfad des Boden - Mensch sensible Nutzung riskant ausgeschlossen werden kann oder bei denen sich eine entsprechend sensible Nutzung im Laufe der Zeit einstellt, ist bei Spiel-, Freizeinutzung eine mindestens 0,10 m bzw. 0,30 m, bei Nutzungszonierung 0,60 m mächtige Deckschicht aus unbelastetem Bodenmaterial nachzuweisen oder eine potentielle Gefährdung ist durch geeignete Maßnahmen zur Nutzungseinschränkung zu verhindern. Die Freiflächen haben die Prüferwerte der zukünftig sensiblen Nutzung einzuhalten. Die Nutzung ist dem Szenario kinderspielflächen (Beurteilungshorizont 0-10/10-30 cm) des Wirkungspfad des Bodens-Mensch zuzurechnen. Sollten die Werte nicht eingehalten werden, hat ein Oberboden austausch zu erfolgen.

3. Sanierungsvorbehalt
Von der Aushubüberwachung und Beweissicherungsuntersuchung festgestellte Bodenkontaminationen sind im Bereich von Sanierungsschwellwertüberschreitungen in Abstimmung mit dem Landratsamt Landsberg am Lech, Sachgebiet 61, und den Fachstellen abzugrenzen, zu sanieren, oder zu sichern.

4. Bodenluft
Soweit vom Sachverständigen Belastungen der Bodenluft (insbesondere LHKW, BTEX, Deponiegashauptkomponenten) nicht ausgeschlossen werden können, sind in Abstimmung mit den Fachbehörden Bodenluftuntersuchungen vorzunehmen.

Hinweis:
Bei Arbeiten im Bereich der Altablagernungen sind die „Richtlinien für Arbeiten in kontaminierten Bereichen“, der TBG, BGR 128/DGUV Regel 101/004 sowie die „Technischen Regeln für Gefahrstoffe TRGS 524“ zu beachten.

- 3.2.5 Lärmmissionen und -emissionen
Belange des Immissionserschutzes sind durch die Planung nicht berührt. Die Errichtung einer Kindertagesstätte ist grundsätzlich auch innerhalb eines „Allgemeinen Wohngebietes“ zulässig und daher mit den umgebenden Nutzungen vereinbar. Die durch Kinder ggf. erzeugten Geräusche sind gem. § 22 Abs.1a BImSchG als nicht schädliche Umwelteinwirkungen zu bewerten und als sozialadäquat und hinnehmbar einzustufen.

- 3.2.6 Artenschutz
Bezüglich der Tierarten nach Anhang IV a) FFH-RL ergibt sich aus § 44 Abs.1 Nrn. 1 bis 3 i. V. m. Abs. 5 BImSchG für nach § 15 BNatSchG zulässige Eingriffe sowie für nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässige Vorhaben im Geltungsbereich von Bebauungsplänen, während der Planaufstellung nach § 33 BauGB und im Innenbereich nach § 34 BauGB, folgende Verbote:

Schädigungsverbot: Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und damit verbundene vermeidbare Verletzung oder Tötung von wild lebenden Tieren oder ihrer Entwicklungsformen. Abweichend davon liegt ein Verstoß nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird.

Tötungs- und Verletzungsverbot für mittelbare betriebsbedingte Auswirkungen, z.B. Kollisionsrisiko: Signifikante Erhöhung des Tötungsrisikos für Exemplare, der durch den Eingriff oder das Vorhaben betroffenen Arten. Die Verletzung oder Tötung von Tieren und die Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen, die mit der Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten verbunden sind, werden im Schädigungsverbot behandelt.

Störungsverbot: Erhebliches Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauer-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten. Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die Störung zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt. Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung sind durchzuführen, um Gefährdungen der nach den hier einschlägigen Regelungen geschützten Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden oder zu mindern:

1. Gehölzfällungen bzw. Entnahme von Totholz nicht zwischen dem 01.03. und 30.09.;
2. Zum Schutz vor nistenden Brutvögeln sind die notwendigen Gehölzfällungen außerhalb der Brutzeiträume vorzunehmen.
3. Zur Verminderung der Vogelschlaggefahr sind größere Glasflächen mit Vorkehrungen auszustatten (z. B. Sprossen, Kennzeichnung mit Klebeplanken, Vogelschutzglas (z.B. halbttransparente Materialien, wie Milchglas, Glasbausteine, farbiges, satiniertes oder mattiertes Glas oder Muster in den Scheiben (durch Lasern, Sandstrahlverfahren oder Siebdruck)).
4. Zum Schutz der nachtaktiven Insekten und von jaggenden Fledermäusen sind zur Beleuchtung der Außenbereiche „insektenfreundliche“ Lampen mit gelbem Licht oder UV-free warmweiße LEDs (mit einem Farbbereich von 2700 bis max. 3000 K) zu verwenden, die aufgrund der hohen Lichtfrequenz keine Lockwirkung auf Insekten haben. Es ist auf eine dichte und langlebige Ausführung der Gehäuse zu achten, so dass keine Insekten in das Innere der Lampen gelangen können. Licht von nach oben hin abstrahlenden Leuchtkörpern an Gebäuden sind unzulässig.
5. Zaune sind ohne Sockel auszuführen; ferner ist ein Durchlass von 15 cm (Abstand Boden - Zaun) vorzusehen.
6. Bei der Neuerichtung von Gebäuden sind Nisthilfen für Fledermäuse und Fassadenbrüter in

- Dachflächen- und Fassadenelemente zu integrieren. Für die Schaffung von Brutplätzen für Gebäudebrüter, wie die Hausenperling und Mauersegler bietet sich die Installation von ungefähr vier- teel- oder vollintegrierten Quartieren oder Aufputzkästen am geplanten Gebäude an.
- Anbringung in einer Mindesthöhe von fünf Metern
- Anbringung auf der Ost- und Westseite unter Dachüberstand
- Einheitsgröße nach § 2 Abs. 1 Nr. 2 und § 3 Nachweiseverordnung; Brutplatzgröße 20x20x20cm
- Dachtraufenkästen mit Einflugsloch 3x3 bis 3x6 cm

- Für die Besiedlung durch Fledermäuse bietet sich die Installation von ungefähr vier Fledermauskästen an:
 - Fledermausflachkästen sind mit Spaltenbreiten zwischen 1,5cm und 3,0 cm aus unbehandeltem sägeraues Holz oder Holzbeton
 - Die Anbringung sollte auf Ost-, Südost-, oder Westseiten abseits von Beleuchtungen bzw. Passanten- und Ausgängen in einer Höhe von mindestens 4 m stattfinden.
 - Es ist sinnvoll, an zwei verschiedenen Seiten des Gebäudes Quartiere anzubringen, da Fledermäuse je nach Sonnenstand und Wetterlage das Quartier wechseln. Dies sollten zeitweilig von der Sonne beschienen werden, aber nicht ganztäglich.

CEE-Maßnahme: Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorzuzogene Ausgleichsmaßnahmen: 1. S. u. § 44 Abs. 5 Satz 3 BImSchG) werden zur Erhaltung und Durchführung von potenziellen Lebensräumen für Fledermäuse und Brutvögel empfohlen. Dazu sind im Bereich der alten Baumgruppe 4 bis 8 entsprechende Nisthilfen (siehe 5. Maßnahme 1 - artenschutzrechtliche Relevanzgruppe) anzubringen.

3.2.7

Brandschutz
Aussagen zur Öffentliche Verkehrsfläche:
Das Baugrundstück grenzt im Norden direkt an die Irving-Heymont-Straße im Süden direkt an die Geschwister-Scholl-Straße an. Bei beiden Straßen handelt es sich um öffentliche Verkehrsflächen und das Baugrundstück mit einer Tiefe von insgesamt ca. 60m ist somit für die freiwillige Feuerwehr gut erreichbar.

Hydranten und Löschwasserversorgung:
Im Bereich der Irving-Heymont-Straße ist eine Löschwasserentnahmemenge von 96,0 m³/h bei Entnahme über mehrere öffentliche Hydranten in Umlauf mit dem geplanten Bauvorhaben für einen Zeitraum von 2h (gemäß DGUV Arbeitsblatt 405) sichergestellt.

Aufenthaltsräume und Rettungswege:
Aufenthaltsräume von nicht ebenerdig liegenden Geschossen müssen über zwei voneinander unabhängigen Rettungswege verfügen.

3.2.8

Antennen und Satellitenanlagen
Antennen und Satellitenanlagen sind auf den Dachflächen zu installieren.

3.2.9

Umgang mit archäologischen Funden
Bei etwaigen Funden von Bodendenkmälern (auffällige Holzreste, Mauern, Metallgegenständen, Steingeräte, Scherben, Knochen etc.) sind Art 8 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) zu beachten. Sollten Hinweise zu Bodendenkmälern in Erscheinung treten, ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Tierhaupten, Klosterberg 8 in 88672 Tierhaupten oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde (Stadt Landsberg am Lech) zu verständigen.

3.2.10

Denkmäler
Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Baudenkmäler verzeichnet. Im Plangebiet ist der Fund etwaiger Bodendenkmäler gemäß §8 Nr. 1 Denkmalschutzgesetz (DSchG) unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.

Auf den direkt an den Geltungsbereich des Bebauungsplan angrenzenden (Flnr. 2668/7 und 2653/15) befinden sich zwei Baudenkmäler mit folgender Beschreibung:

- D-1-81-130-290, Ehem. Artilleriekaserne, sog. Saarbungrkaserne, von 1945-1951 Lager für Displaced Persons, bauliche Anlage, unter Leitung von Ludwig von Mellinger, 1900-1920, erweitert nach Plänen von Max Schoen, 1935-37; ehem. Offizierskasino (Bau 29), zweigeschossiger, villenartiger Bau mit flachem Walmdach, Mittelsalut und neubarocken Gliederungselementen, von Karl Göbel, 1901; ehem. Familienbau (Bau 37), barockisierend gestalteter dreigeschossiger Walmdachbau, von Wilhelm Kemmler, 1904/05, erweitert nach Plänen von Adolf Meißl, 1913 und Emil Nennig, 1926; ehem. Mannschaftskaserne (Bau 18), staltlicher, in barockisierenden Formen errichteter Kasernenbau, dreigeschossiger Hauptflügel in Ost-West-Richtung mit flachem Mittelsalut und Türmen sowie zwei kurzen viergeschossigen Querflügeln, von Wilhelm Kemmler, 1904/05, Umbau 1985-87; ehem. Reithalle (Bau 10), breit gelagerter Mansarddachbau mit Schopfwalm, innen stützenfrei mit Fachwerk-Gitterträgern überfangen, 1913; ehem. Kantinebau (Bau 20), schlichter Steilsatteldachbau mit traufseitigen Flachere und darüber auflaufendem Uhrturm, von Max Schoen, 1935-37; ehem. Reithalle, jetzt Turnhalle (Bau 7), eingeschossiger breit gelagerter Satteldachbau mit aufgestiegrter Traufseite und Fresko an der Giebelseite, von Max Schoen, 1935-37.

Für jede Art von Veränderungen an diesem Denkmal und in dessen Nähebereich gelten die Bestimmungen der Art. 4-6 BayDSchG. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist bei allen Planungs-, Anzeige-, Zustimmung- sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 6 BayDSchG und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren, von denen Baudenkmäler/Ensembles unmittelbar oder in ihrem Nähebereich betroffen sind, zu beteiligen.

Plangeneauigkeit
Die Planzeichnung wurde auf der Grundlage der digitalen Flurkarte der Stadt Landsberg am Lech erstellt. Somit ist von einer hohen Genauigkeit auszugehen, wobei sich dennoch im Rahmen einer späteren Ausführungsplanung oder Einmessung Abweichungen ergeben können. Dafür kann seitens der Stadt Landsberg am Lech keine Gewähr übernommen werden.

Verfahrensvermerke

1. Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Landsberg am Lech hat in der Sitzung vom 06.03.2024 die Aufstellung des Bebauungsplans „Nr. 2177 Katharinenanger, 7. Änderung - KiTa“ wurde im beschleunigten Verfahren gemäß §13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde vom 22. Mai 2024 bis 29. Mai 2024 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zu dem Entwurf des Bauungsplans in der Fassung vom 28. Mai 2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 03. Juni 2024 bis 05. Juli 2024 beteiligt.
3. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 28. Mai 2024 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 03. Juni 2024 bis 05. Juli 2024 öffentlich ausgestellt.
4. Die Stadt Landsberg am Lech hat mit Beschluss des Stadtrats vom 17. Juli 2024 den Bebauungsplan „Nr. 2177 Katharinenanger, 7. Änderung - KiTa“ in der Fassung vom 15. Juli 2024 als Satzung beschlossen.

Landsberg am Lech, den 01. August 2024

(Oberbürgermeisterin Doris Baumgartl)

(Oberbürgermeisterin Doris Baumgartl)

5. Ausfertigung
Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan „Nr. 2177 Katharinenanger, 7. Änderung - KiTa“, bestehend aus der Satzung mit Textteil und Zeichnung sowie der Begründung in der Fassung vom 15. Juli 2024 dem Beschluss des Stadtrats vom 17. Juli 2024 zu Grunde lag und diesem entspricht.

Landsberg am Lech, den 01. August 2024

(Oberbürgermeisterin Doris Baumgartl)

(Oberbürgermeisterin Doris Baumgartl)

6. Der Bebauungsplan „Nr. 2177 Katharinenanger, 7. Änderung - KiTa“ wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit Hinweis auf § 44 Abs. 3 und § 215 BauGB am 06. August 2024 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Der Bebauungsplan wird zu jedermanns Einsicht im Rathaus der Stadt zu den üblichen Geschäftszeiten vorgehalten.

Landsberg am Lech, den 01. August 2024

(Oberbürgermeisterin Doris Baumgartl)

(Oberbürgermeisterin Doris Baumgartl)



Stadt Landsberg am Lech

Qualifizierter Bebauungsplan mit Grünordnungsplan, Nr. 2177 „KATHARINENANGER, 7. ÄNDERUNG - KiTa“

Anschrift Stadt Landsberg am Lech Katharinenstraße 1 86899 Landsberg am Lech	Stadtbaumeisterin Annegret Michler
Verfasser Bauamt Stadt Landsberg am Lech Katharinenstraße 1 86899 Landsberg am Lech	Stand 28. Mai 2024 15. Juli 2024 (redaktionell ergänzt) 18. Juli 2024 (redaktionell ergänzt)
Maßstab 1:500	

