

## 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. 2141), zuletzt berichtigt am 16.01.1998 (BGBl. I S. 137)
  - des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.03.2000 (GVBl.S.136), zuletzt geändert am 26.03.1999 (GVBl.S.86)
  - des Art. 91 der Bayer. Bauordnung i.d.F. der Bekanntmachung vom 04.08.1997 (GVBl. S. 433), zuletzt geändert durch Gesetz 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 Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhaltes (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58/1991)
- diesen Bebauungsplan Bahnhof Ost als Satzung.

### I. Festsetzungen durch Planzeichen und Text

#### 1.0 Art der baulichen Nutzung

- MI 1.1 Mischgebiet nach § 6 BauNVO - Die Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.
- WA 1.2 Allgemeines Wohngebiet nach § 4a BauNVO - Die Ausnahmen nach § 4a Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.



#### 1.3 Fläche für Gemeinbedarf (Landratsamt)

#### 2.0 Maß der baulichen Nutzung

- z.B IV 2.1 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- z.B II (1D) 2.2 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß - Die Klammerangabe ist als Hinweis zu werten, daß durch die Festsetzung einer max. Wandhöhe und Firsthöhe das oberste Vollgeschoß im Dachgeschoß zu liegen kommt.
- z.B 0,6 2.3 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß. 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 1,2 2.4 Geschoßflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß

z.B. WH:4.50 2.5 Wandhöhe im Sinne dieses Bebauungsplanes als Höchstsmaß in meter (m)  
Als Wandhöhe gilt das senkrecht ermittelte Maß von der natürlichen Geländeoberkante am tiefsten Punkt des Geländeanschnittes bis zum Schnittpunkt der Oberkante der Dachhaut mit der Außenkante der Gebäudeumfassungsmauer.

z.B. FH:11.00 2.6 Firsthöhe als Höchstsmaß in meter (m)  
Als Firsthöhe gilt das senkrecht ermittelte Maß von der natürlichen Geländeoberkante am tiefsten Punkt des Geländeanschnittes bis zum obersten Firstpunkt des Firstziegels.

3.0 Bauweise und Baugrenzen

 3.1 Baugrenze

 3.2 Baulinie

0 3.3 Offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO

4.0 Verkehrsflächen

 4.1 öffentliche Straßenverkehrsflächen Unterteilung in Fahrbahn und Gehweg (Gh)

 4.2 öffentliche Straßenverkehrsflächen mit Zweckbestimmung Busbahnhof, Fahrgastunterstände (Fu), Geh (Gh) - und Radweg (Ra)

 4.3 Straßenbegrenzungslinie

 4.4 Sichtdreieck - Sichtbehinderungen mit einer Höhe von mehr als 80 cm sind unzulässig. Eine Ausnahme bilden einzelne hochstämmige Bäume.

 4.5 Mit Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Fläche

 4.6 öffentliche Parkplätze

5.0 Grünordnung

 5.1 Straßenbegleitgrün

 5.2 Baum zu pflanzen

 5.3 Baum zu erhalten

 5.4 Baum zu entfernen

5.5 Für die Errichtung von Einfriedungen gilt die Einfriedungssatzung der Stadt Landsberg a. Lech in der jeweils gültigen Fassung. Ergänzend hierzu wird festgesetzt, daß die Einfriedung zwischen den Grundstückspartellen max. 1,50 m hoch sein darf und als Maschendrahtzaun ausgeführt werden kann.

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

## 6.0 Garagen und Stellplätze



### 6.1 Einfahrt Tiefgarage



6.2 Umgrenzung von Flächen für Garagen (Ga), Nebengebäuden (Ng), Tiefgaragen (Tga) und Stellplätze (St). Diese baulichen Anlagen dürfen nur innerhalb der im Plan gekennzeichneten Flächen errichtet werden.

6.3 Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze bestimmt sich nach den Stellplatzrichtlinien der Stadt Landsberg a. Lech in der jeweils gültigen Fassung.

## 7.0 Gebäudestellung und Baukörper

### 7.1 Bestehende bauliche Anlagen

Für bestehende bauaufsichtlich genehmigte bauliche Anlagen (Gebäude, Garagen, Einfahrten, Einfriedungen etc.) besteht Bestandsschutz. Bei Änderungen bzw. Erneuerung der Anlage sind die Vorschriften dieser Satzung zu beachten.

### 7.2 Höhenlage der Gebäude

Bei Neubauten darf die Oberkante des fertigen Erdgeschoßfußbodens maximal 80cm über dem natürlichen Gelände liegen.

### 7.3 Grenzanbau

Werden Gebäude an der Grundstücksgrenze aneinandergelagert, so sind sie mit der gleichen Wandhöhe, gleicher Dachneigung und gleichem Dachdeckungsmaterial auszuführen.

## 8.0 Dachgestaltung

### 8.1 Firstrichtungen

Die in der Planzeichnung festgesetzten Firstrichtungen sind einzuhalten.



Satteldach



Walmdach

8.2 Walm- und Satteldächer sind mit naturroten Dachziegeln oder optisch gleichartigen aber gleichfarbigen anderen Materialien zu decken.

Die Dachneigung beträgt bei Walmdächer 7° bis 15° und bei Satteldächer 45° bis 60°.



8.3 Zeltdach mit Blechdacheindeckung zulässig. Die Dachneigung beträgt 7° bis 15°.

Fd

8.4 Flachdach

## 8.5 Dachgauben

Dachgauben dürfen zusammengerechnet ein Viertel der Dachlänge nicht überschreiten. Die Gaube darf einzeln nicht breiter als 1,30m ausgeführt werden. Gauben sind mit einem Satteldach zu erstellen. Vom Ortgang ist ein Mindestabstand von 1,50 m einzuhalten.  
bzw.

Dachgauben dürfen zusammengerechnet ein Drittel der Dachlänge nicht überschreiten. Als Außenmaße sind bei stehenden Gauben max. 140/120 cm (Höhe zu Breite), bei SchlepPGAuben max. 100/140 cm (Höhe zu Breite), jeweils gemessen vom Dachaustritt bis zur Traufkante, zulässig. Der maximale Abstand darf untereinander nicht mehr als 2,50 m betragen. Die Abschleppung muß mindestens um das Maß 1/3 der Ortgangslänge unterhalb des Firstes beginnen. Zum Ortsgang ist ein Mindestabstand von 1,25 m einzuhalten.

## 8.6 Dacheinschnitte (negative Dachgauben) sind unzulässig.

## 8.7 Dachvorsprünge dürfen am Ortgang max. 40 cm, an der Traufe max. 60 cm betragen.

## 8.8 Kniestock

Kniestöcke sind nur bis einer Höhe von 0,30 m zulässig.

Als Kniestock gilt das Maß von Oberkante Rohdecke des obersten Geschosses bis zum Schnittpunkt der UK-Sparren mit der Außenkante der Gebäudeumfassungsmauer.

## 9.0 Werbeanlagen

Für Werbeanlagen ist die Satzung der Stadt Landsberg a. Lech über Außenwerbung in der jeweils gültigen Fassung hinsichtlich der Bestimmungen für Wohngebiete anzuwenden.

## 10.0 Immissionschutz

### 10.1 Schlaf- und Kinderzimmer von Neu-, Um- und Erweiterungsbauten - soweit zulässig - mit notwendigen Belüftungsfenstern mit Sichtverbindung zum Busbahnhof Landsberg bzw. zur Bahntrasse Landsberg - Kaufering mit einem Abstand zur Mitte Gleisanlage bis zu 75 m, mit Sichtverbindung zur Katharinenstraße bis zu 60 m Abstand und mit Sichtverbindung zur von-Kühlmann-Straße bis zu 30 m Abstand sind aus Lärmschutzgründen mit einer Lüftungseinrichtung zu versehen; dies kann eine im Belüftungsfenster integrierte Lüftungseinheit oder ein sogenanntes Wandlüftungsgerät sein. Alternativ dazu können Wintergärten bzw. verglaste Loggien vorgesehen werden.

### 10.2 Für bestehende Wohnungen und für Büros mit Sichtverbindung zur vorbeiführenden Straße ist bei Neu-, Um- oder Erweiterungsbauten bis zu den vorgenannten Abständen ein Nachweis der Luftschalldämmung von Außenbauteilen (Wände, Fenster, Dachhaut) gemäß DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" letzte Ausgabe erforderlich.

## 11.0 Elektrizitäts- und Fernmeldeleitungen

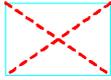
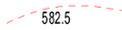
Sämtliche Leitungen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind unterirdisch zu verlegen. Die Kabelverteilerschränke dürfen sich nicht im Bereich von Sichtdreiecken befinden. Sie sind in den Baugrundstücken so anzuordnen, daß sie die Straßenbegrenzungslinie nicht überschreiten.

## 12.0 Sonstiges

### 12.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

### 12.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

#### II. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

	vorgeschlagene Grundstücksgrenze		bestehende Gebäude
	bestehende Grundstücksgrenze		zu errichtende Gebäude
5	Hausnummer		zu beseitigende Gebäude
704	Flurstücknummer		bestehende Durchgänge
	Gebäude unter Denkmalschutz		Höhenlinie
	Bahnanlagen		
	Oberflurhydranten		

## 13.0 Altlasten



### 13.1 Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind gemäß § 9 Abs. 5 Nr.3 BauGB.

Bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen sind zur Vermeidung von Schadstoffverlagerungen und -mobilisierung im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Verfahrens nachfolgend genannte Anforderungen zu beachten:

13.2 Soweit vorhanden ist vor Rückbau sämtlicher baulicher Anlagen ein mit den zuständigen Fachstellen abgestimmtes, fachlich qualifiziertes Rückbaukonzept zu erstellen, das sich an den Anforderungen der Mitteilungen der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20, jeweils neuester Stand, orientiert. Die Erkenntnisse und Ergebnisse aus den vorliegenden Gutachten sind hierbei in die Betrachtung und Konzeption mit einzubeziehen.

13.3 Bei sämtlichen Aushubmaßnahmen im Bereich von Verdachtsflächen und sonstigen bestehenden baulichen Anlagen (Verkehrsfläche, Fundamente) im Bereich ehemaliger Anlagenstandorte und Bauwerkshinterfüllungen und -anschüttungen sowie sonstigen Auffüllungen ist eine fachlich qualifizierte Aushubüberwachung durchzuführen. Die Aushubüberwachung hat sich an den einschlägigen Anforderungen der LAGA M 20 zu orientieren. Die Probenahme von Haufwerken hat sich an den Vorgaben der Broschüre des Bayer. Landesamtes für Umweltschutz Die Beprobung von Haufwerken, BayLfU Okt. 1998 zu orientieren. Die Maßnahmen sind zu dokumentieren. Das in Haufwerken zwischengelagerte Aushubmaterial ist gegen Abwehung und Abschwemmung zu sichern.

RKS 5 +6

Aushubmaterial, das in den Bereichen RKS 5 und RKS 6 anfällt, ist auch bei sensorischer beurteilender Unauffälligkeit vom übrigen Material zu separieren und zu untersuchen (siehe Kennzeichnung RKS 5 und RKS 6).

- 13.4 Im Zuge der Rückbau- und Aushubüberwachung sind nach Rücksprache mit den zuständigen Fachstellen ggf. Beweissicherungsuntersuchungen durchzuführen, sofern signifikante Bodenkontaminationen im Aushubniveau (Aushubsohle und -böschungen) nicht ausgeschlossen werden können.
- 13.5 Verwertungs- und Entsorgungsmaßnahmen von Bodenaushub und Bauschutt sind nach Vorlage der Ergebnisse der Aushub- und Rückbauüberwachung mit dem Landratsamt Landsberg a. Lech abzustimmen.  
Verwertungsmaßnahmen innerhalb und im Umfeld des Baufeldes sind nur bei Einhaltung des Zuordnungswertes Z 1.1 nach LAGA bzw. bis zur Einbauklasse Z 1.1 zulässig.
- 13.6 Bei Flächen, wie Altlastenverdachtsflächen, Auffüllungen etc., bei denen eine, bzgl. des Wirkungspfades Boden - 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 eine mindestens 0,5 m mächtige Deckschicht aus unbelastetem Bodenmaterial nachzuweisen, oder eine potentielle Gefährdung ist durch geeignete Maßnahmen zur Nutzungseinschränkung zu verhindern.
- 13.7 Name, Adresse und Erreichbarkeit des mit den Überwachungsmaßnahmen beauftragten Sachverständigen sowie der Beginn der Arbeiten ist dem Landratsamt Landsberg a. Lech mindestens eine Woche vorher mitzuteilen.
- 13.8 Sämtliche Verwertungsmaßnahmen sind entsprechend den Vorgaben der LAGA, Nr. II 1.2.4 sowie 1.4.4 zu dokumentieren. Die Dokumentation ist dem Landratsamt Landsberg a. Lech nach Abschluß der Maßnahme vorzulegen.  
Verwertungsmaßnahmen unter Verwendung von Bauschutt und Bodenaushub sind im Plan zu kennzeichnen (z.B. "Straße mit Unterbau aus Bauschutt 4/32, Einbauklassen Z 1.1"). Die einschlägigen Nachweispflichten bzgl. Verwertungs- und Entsorgungsmaßnahmen sind zu beachten (NachwV v. 10.09.1996, BGBl I 1996, S. 1382). Bei Feststellung von Auffälligkeiten bei der Aushubüberwachung ist das Landratsamt Landsberg a. Lech zu informieren, ggf. ist das weitere Vorgehen abzustimmen.
- 13.9 Bei Arbeiten im Bereich der Altablagerungen sind die "Richtlinien für Arbeiten in kontaminierten Bereichen", der TBG sowie die "technischen Regeln für Gefahrstoffe TRGS 524" zu beachten.
- 13.10 Auf den Flächen Flur.-Nrn. 705/1 und 707 ist durch den langjährigen Betrieb einer Druckerei und einer KFZ-Werkstätte, eine Verunreinigung von Boden- und Bausubstanz nicht auszuschließen. Bei Nutzungsänderungen oder Baumaßnahmen sind entsprechende Untersuchungen zu veranlassen.

### III. Verfahrenshinweise

- 1.1 Der Stadtrat Landsberg am Lech hat in der Sitzung vom 29.09.1999 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 26.10.1999 ortsüblich bekanntgemacht.
- 1.2 Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde durchgeführt.
- 1.3 Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 19.02.2001 bis 19.03.2001 öffentlich ausgelegt.
- 1.4 Die Stadt Landsberg am Lech hat mit Beschluss des Stadtrates vom 30.05.2001 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Landsberg am Lech, den 20.09.2001

Lehmann  
Oberbürgermeister

- 1.5 Der Bebauungsplan wird gemäß § 10 Abs. 3 BauGB, § 1 Abs. 2 Nr. 3 BekV und § 39 der Geschäftsordnung des Stadtrates im Landsberger Tagblatt der Ausgabe vom 26.09.2001 mit Hinweis auf § 44 Abs. 3 und § 215 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird zu jedermanns Einsicht in der Stadtverwaltung Landsberg am Lech bereitgehalten.

Landsberg am Lech, den 20.09.2001

Lehmann  
Oberbürgermeister