

Wiesengrund - 1. Ergänzung

für die Grundstücke der Gemarkung Landsberg im untenstehend Geltungsbereich als Satzung.

Die Grundstücke östlich der Schongauer Straße befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans "Schongauer Straße". Durch die Aufnahme der Grundstücke in den vorliegenden Bebauungsplan "Wiesengrund" werden die getroffenen Festsetzungen unwirksam und durch die vorliegenden Festsetzungen ersetzt.

I. Festsetzungen durch Planzeichen und Text

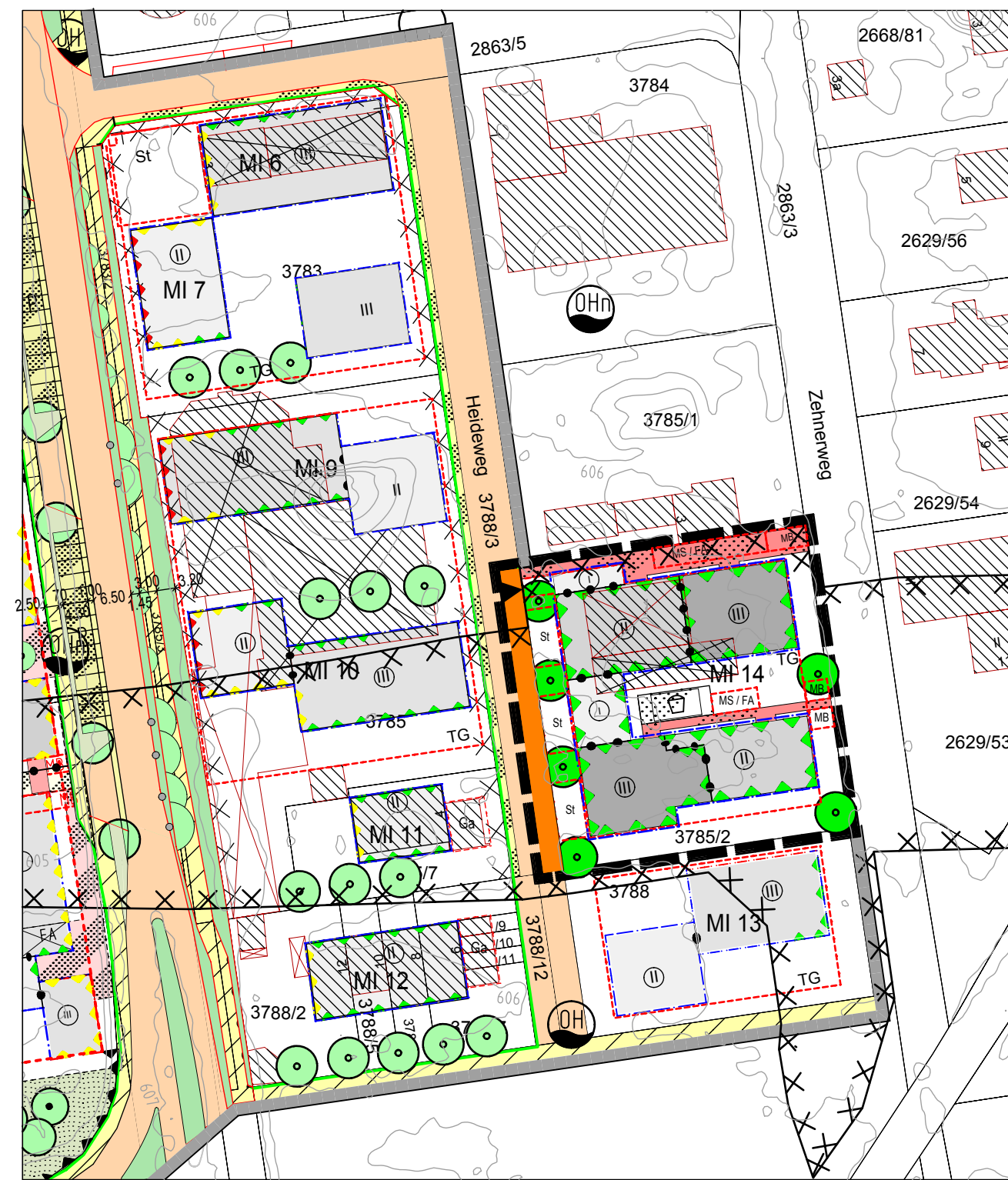
1.0 Art der baulichen Nutzung

- MI 14 1.1 Mischgebiet nach § 6 BauNVO
Die Ausnahme nach § 6 Abs. 3 BauNVO ist nicht zulässig.
Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO werden folgende Nutzungen ausgeschlossen:
- § 6 Abs. 2 Nr. 6 Gartenbaubetriebe
- § 6 Abs. 2 Nr. 7 Tankstellen
- § 6 Abs. 2 Nr. 8 Vergnügungstätten
- 1.2 Aufgrund § 1 Abs. 5 BauNVO i.V.M. § 1 Abs. 9 BauNVO werden folgende Nutzungen und Anlagen von der Zulässigkeit ausgeschlossen:
 - a) Vergnügungstätten, Spielhallen oder ähnliche Unternehmungen, die ausschließlich oder überwiegend der Aufstellung von Spielgeräten mit oder ohne Gewinnmöglichkeit dienen sowie
 - b) Verkaufs-, Vorführ- oder Geschäftsräume, deren ausschließlich oder überwiegend Geschäftszweck auf den Verkauf von Artikeln, auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist.

2.0 Maß der baulichen Nutzung

- z.B. ① 2.1 Zahl der Vollgeschosse zwingend
- z.B. GR 220 2.2 Grundfläche (GR) als Höchstmaß in qm bezogen auf den jeweils mit Baugrenzen und - bzw. mit Baulinien erzeugten Bauraum. Die festgesetzte Grundfläche darf - 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 440 2.3 Geschossfläche (GF) als Höchstmaß in qm bezogen auf den jeweils mit Baugrenzen und - bzw. Baulinien erzeugten Bauraum.
- z.B. TH 6,5 2.4 Traufhöhe als Höchstmaß in Meter (m) bei Flach- und Puttdächern.
Das senkrecht ermittelte Maß wird hierbei von Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses bis zum Schnittpunkt der äußeren Wandfläche mit der Oberkante der Dachhaut gemessen. Bei Flachdächern ist die obere Begrenzung die Oberkante der Attika. Bei Flachdächern ist die Traufhöhe auch gleichzeitig die Firsthöhe.
- z.B. FH 13,0 2.5 Firsthöhe als Höchstmaß in Meter (m) bei Puttdächern.
Das senkrecht ermittelte Maß wird hierbei von Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses bis zum obersten Firstpunkt des Firstziegels gemessen.

MI 14	a
GR 1300	GF 2690
FD/PD I	TH 3,5
FD/PD II	TH 6,5
FD/PD III	TH 9,5
PD I	FH 5,5
PD II	FH 8,5
PD III	FH 11,5



3.0 Bauweise und Baugrenzen

- a
- 3.1 offene Bauweise
- 3.2 Baugrenze
- 3.3 verfahrensfreie bauliche Anlagen dürfen auch nur innerhalb der überbaubaren bzw. der mit "St, FA, MB, MS" bezeichneten Flächen (sh. I. 6.1) errichtet werden. Davon ausgenommen sind folgende Nebenanlagen:
 - a) Terrassen
 - b) Einfriedungen
 - c) offene Fahrradstellplätze
 - d) Müllhäuschen
 - e) Gartengerätehäuschen, Gartenlauben, überdachte Terrassen, Pergolen bis zu einer Nutzfläche von insgesamt 10 m²

4.0 Verkehrsflächen

- 4.1 öffentliche Straßenverkehrsflächen
- 4.2 private Gehwege und Aufenthaltsbereiche
- 4.3 Straßenbegrenzungslinie
- 4.4 Ein- und Ausfahrt Tiefgarage

5.0 Grünflächen und Freiflächengestaltung

- 5.1 privater Kinderspielplatz
- 5.2 zu pflanzende Laubbäume
- 5.3 Je 200 qm Baugrundstücksfläche ist mindestens ein Laubbaum oder zwei Obstbäume zu pflanzen und zu unterhalten. Hochstamm mit Stammumfang mind. 18 bis 20 cm bei Pflanzung.
- 5.4 Pkw-Stellplätze sind als befestigte Vegetationsflächen (Schotherrassen, Rasengittersteine, Pflasterrassen) oder in durchlässigem Verbundpflaster auszuführen. Davon ausgenommen sind barrierefreie Stellplätze.
- 5.5 Für die Errichtung von Einfriedungen gilt die Einfriedungssatzung der Stadt Landsberg am Lech in der jeweils gültigen Fassung.

6.0 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

- 6.1 Umgrenzung der Flächen für folgende bauliche Anlagen:
 - a) Tiefgarage (TG)
 - b) Stellplätze für Pkw und motorisierte Zweiräder (St)
 - c) überdachte Fahrradstellplätze (FA)
 - d) Müllbereitstellungsplätze (MB) im Zeitraum der Müllabholung
 - f) Müllsammelplätze (MS)Diese baulichen Anlagen dürfen nur innerhalb der gekennzeichneten sowie der mit Baugrenzen und Baulinien gebildeten überbaubaren Flächen errichtet werden.

- 6.2 Die Anzahl der erforderlichen Pkw-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.
- 6.3 In Gebäuden mit mehr als 2 Wohnungen sind je 50 m² Gesamtwohnfläche 1 überdachter Fahrradstellplatz nachzuweisen.
- 6.4 Die Tiefgaragendecke muss eine Mindestüberdeckung (Humus bzw. Aufbaumaterial der Verkehrsanlagen) von 60 cm aufweisen.
- 6.5 Tiefgaragenrampen sind vollständig einzuhausen. Die Decke und Wände der Einhausung sind auf der Innenseite schall absorbierend auszuführen.
- 6.6 Die Abdeckung der Regenrinnen vor Tiefgaragenrampen sind lüftungsarm auszubilden, z.B. mit verschraubten Gusseisenplatten

7.0 Gebäude

- 7.1 Die Oberkante des Fertigfußbodens darf nicht höher als 50 cm über der Oberkante der nächst gelegenen Verkehrsfläche liegen (dem Eingang zugeordnet).
- 7.2 Kellergeschosse im Sinne der Bayer. Bauordnung dürfen nicht durch Abgrabungen freigelegt werden. Ebenso sind grundsätzlich keine Anböschungen zulässig.
- 7.3 Lichtschächte und -höfe sind in der Regel unmittelbar an der Kelleraußenwand bis zu einer Länge von max. 1/4 der jeweiligen Gebäudelänge bzw. -breite und in einer Tiefe von max. 1,50 m zulässig.
- 7.4 Die Abstandsflächenregelung nach Bayer. Bauordnung wird nicht festgesetzt. Die Gebäudeabstände und Abstände regeln sich ausschließlich nach den festgesetzten Traufhöhen und den Baugrenzen bzw. Baulinien.

8.0 Dächer

- FO 8.1 Flachdach
- PD 8.2 Puttdach mit max. 9° Dachneigung
- 8.3 Die Dächer sind als Gründach mit extensiver Dachbegrünung auszuführen. Bei Errichtung von Photovoltaikanlagen auf mind. 70 % der Dachfläche kann auf das Gründach verzichtet werden. Die Photovoltaikanlagen müssen zu den Außenwänden einen Abstand von mind. 1 m einhalten.
- 8.4 Die Traufhöhe darf im Bereich von Dachterrassen mit der Brüstung um max. 1 m überschritten werden.

9.0 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 Baugrundrissen so anzuordnen, dass sie die Straßenbegrenzungslinie nicht überschreiten.

10.0 Werbeanlagen

- 10.1 Für Werbeanlagen ist die Satzung der Stadt Landsberg am Lech über örtliche Bauvorschriften für Außenwerbeanlagen (AWS) in der jeweils gültigen Fassung anzuwenden.
- 10.2 Warenautomaten sind in Vorgärten und an Einfriedungen unzulässig.

11.0 Schallschutz

- 11.1 An den mit dem Planzeichen gekennzeichneten Fassaden müssen die Außenwände folgende bewertete Schalldämm-Maße aufweisen:
 - Lärmpegelbereich III = R'w mind. 35 dB (A)
 - Lärmpegelbereich IV = R'w mind. 40 dB (A)
 - Lärmpegelbereich V = R'w mind. 45 dB (A)
- 11.2 Für sämtliche mit den vorstehend gekennzeichneten Fassaden ist des weiteren folgendes zu beachten:
 - 11.2.1 Für Büroräume oder vergleichbare weniger schutzbedürftige Nutzungen können die v.g. Anforderungen um 5 dB(A) reduziert werden.
Fenster und Türen in den Fassaden müssen der Schallschutzklasse 3 nach VDI-Richtlinie 2719 entsprechen.
 - 11.2.2 Zur erforderlichen hygienischen Belüftung sind bei schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen, die ausschließlich Fenster oder andere ins Freie führende Öffnungen haben, an denen der Beurteilungspegel von 45 dB(A) in der Nacht überschritten wird, schallgedämmte Lüftungsanlagen vorzusehen.
Alternativ können sog. Wandlüftungsgelüste, Wintergärten bzw. verglaste Loggien oder gleichwertige Maßnahmen vorgesehen werden, welche den zulässigen Innenschallpegel nach VDI-Richtlinie 2719 nicht erhöhen.

12.0 sonstiges

- 12.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- 12.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung bzw. Abgrenzung des Mafes der Nutzung innerhalb des Bauräumen
- 12.3 Angabenschema
- 12.4 Maßangabe in Meter
z.B. ± 10,00

II. Handlungsempfehlungen für Altlasten

- Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.
- Vorbemerkung
Die Bodenverhältnisse sind über geeignete geotechnische Maßnahmen, die von einem zugelassenen Sachverständigen in Abstimmung mit der Bodenschutzbehörde durchzuführen sind, zu erfassen und zu untersuchen. In Abhängigkeit der Ergebnisse ist hinsichtlich der Wirkungsbereiche Böden - Mensch (Direktkontakt, Nutzgarten) zu prüfen, ob Sanierungsmaßnahmen im Vorfeld der Planungen zu ergreifen sind oder ob die Situation baubegleitend, durch nachfolgend genannte Handlungsempfehlungen im baurechtlichen Verfahren bewältigt werden kann.
- 1. Vor Rückbau von baulichen Anlagen ist fachlich qualifiziertes Rückbaukonzept zu erstellen, das sich an den Anforderungen der Mitteilungen der Länderversicherungsgesellschaft Abfall (TR LAGA) Nr. 20, neuester Stand sowie der Arbeitshilfe Kontrollierter Rückbau/ Boyl/LU 2003 (AH), orientiert.
- 2. Bei 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. Für die Bodenuntersuchung ist in der Regel die Fraktion < 2 mm heranzuziehen. Das der Überwachung unterliegende, zwischengelagerte Aushubmaterial ist gegen Wind- und Wasserverfrachtung zu sichern. Die Maßnahmen sind zu dokumentieren.
- 3. Im Zuge der Rückbau- und Aushubüberwachung sind nach Rücksprache mit den zuständigen Fachstellen grundsätzlich Beweisuntersuchungen mit Anwendung der in der BbodSchV genannten sowie der für Bayern geltenden fachlichen Regeln (Anhänge 1 und 2 BbodSchV, LfW-Merkblätter 38/1, 38/4, 38/5 u. 38/6) durchzuführen. Sofern signifikante Bodenkontaminationen im Aushubniveau (Aushubsohle u. -böschungen) nicht ausgeschlossen werden können, die Ergebnisse der Beweisuntersuchung sind dem Landratsamt Landsberg am Lech vorzulegen.

- 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 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 Weilheim und Landratsamt Landsberg am Lech abzustimmen.
- 5. Bei Flächen, wie Altlastenverdachtsflächen, Auffüllungen etc., bei denen eine bzgl. des Wirkungsbereiches 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 einstellen, ist bei Spiel-, Freizeitnutzung eine mindestens 0,35 m (horizontiert) 0 bis 0,1 m, 0,1 bis 0,35 m, bei Nutzungseinstufung eine 0,50 m mächtige Deckschicht aus unbelasteten Bodenmaterial nachzuweisen, oder eine potentielle Gefährdung ist durch geeignete Maßnahmen zur Nutzungseinschränkung zu verhindern. Dieser Nachweis kann durch eine Oberbodenuntersuchung der in der Bodenschutzverordnung (BbodSchV) einschlägigen Untersuchungsbereiche mit Nachweis der Einhaltung der Prüf- / Vorsorgewerte der BbodSchV oder durch einen hinsichtlich Bodenbelastungen aussagekräftigen Herkunftsnachweis von Einbaumaterial (z.B. Humuserde) mit gutachterlicher Dokumentation erfolgen.
- 6. Von der Aushubüberwachung festgestellte Bodenkontaminationen sind gem. § 4 Abs. 2-4 BbodSchG im Bereich von Sanierungsschwellenüberschreitungen in Abstimmung mit den zuständigen Behörden abzugrenzen, zu sanieren, oder zu sichern.
- 7. sonstiges
- 7.1 Die Bewertung der Verwertungs- und Ablagerungsfähigkeit von Bauteilen richtet sich grundsätzlich nach der am höchsten belasteten, nicht separierten/separierbaren Beschichtung/Komponente. Bei Separierung von höher belasteten Bauteilen ist das Vorgehen bzgl. der Bewertung von Restanforderungen vom Gutachter im Einzelfall, in Abstimmung mit den Behörden festzulegen. Auf die Anforderungen gem. AH Kontrollierter Rückbau/Boyl/LU 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 Grobfraktion zu untersuchen und eine weitergehende, auf den Einzelfall abgestimmte Bewertung unter Berücksichtigung von Belastungshöhe, Mengenanteil und Abtrennbarkeit der Feinfraktion erforderlich.
- 7.2 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.
- 7.3 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 Feststellung von Aufälligkeiten bei der Aushubüberwachung ist das Landratsamt Landsberg am Lech zu informieren, ggf. ist das weitere Vorgehen abzustimmen.
- 7.4 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.
- 7.5 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.

III. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

- 1. bestehende Grundstücksgrenze
- 2. abzubrechende Gebäude
- 3. vorgeschlagene Gebäude
- 4. Höhenlinien mit Höhenangabe (m) über Normalnull
- 5. Oberflurhydrant bestehend
- 6. Erlaubnisfrei zu versickerndes, gesammeltes Niederschlagswasser ist in Versickerungsanlagen flächenhaft über eine geeignete, bewachsene Oberbodenschicht in das Grundwasser einzuleiten.
Nähere Einzelheiten sind der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFrWiV - vom 1. Januar 2000 mit Änderung vom 1.10.2008 zu entnehmen.
- 7. Der Gestaltungseiffaden "Landsberg Schongauer Straße", aufgestellt von "03 Architekten GmbH" ist bei der Planung der Gebäude und Freianlagen zu beachten.

IV. Verfahrenshinweise

- 1. Der Stadtrat Landsberg am Lech hat in der Sitzung vom 02.12.2015 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Beschluss wurde am 06.04.2016 bekanntgemacht.
- 2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wurde im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB nicht durchgeführt.
- 3. Der Entwurf des Bebauungsplans wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 14.04.2016 bis 13.05.2016 öffentlich ausgelegt. Im gleichen Zeitraum wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB auch die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingeholt.
- 4. Die Stadt Landsberg am Lech hat mit Beschluss des Stadtrates vom 27.07.2016 die Ergänzung des Bebauungsplans gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Landsberg am Lech, den 02.08.2016

Neuner
Oberbürgermeister

Landsberg am Lech, den 02.08.2016

Neuner
Oberbürgermeister



Bebauungsplan

Maßstab 1 : 1000



Wiesengrund - 1. Ergänzung

Entwurf	Lechbau GmbH, Heideweg 7a, 86999 Landsberg am Lech
Bearbeitung	Stadtbaumt Landsberg am Lech, Referat 42, Katharinenstraße 1, 86999 Landsberg am Lech
bearbeitet	11.03.2016 Orth
geändert	Landsberg am Lech, den 11.03.2016
geändert	
reaktionell	02.08.2016 Orth
Plannummer	2331
Birgit Weber Baudirektorin	