

Satzung
zum
Bebauungsplan Nr. 2332

Wiesengrund, 1. Änderung



Bebauungsplan der Innenentwicklung mit integriertem Grünordnungsplan
nach § 13 a BauGB

Planstand: 20.08.2020

redaktionell ergänzt: 20.11.2020

Planfertiger: bgs m Architekten Stadtplaner
Weißenburger Platz 4
81667 München

Stadt Landsberg am Lech
Postfach 10 16 53
86886 Landsberg am Lech
Tel.: 08191-128-235 Fax: 08191-128-180
E-mail: bauamt@landsberg.de
Internet: <http://www.landsberg.de>

Präambel

Die Stadt Landsberg am Lech erlässt für den Bereich westlich der Schongauer Straße, nördlich des Wiesenrings und östlich der Alpenstraße bzw. Gotenstraße aufgrund der §§ 9, 10 Abs. 1 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), der Art. 81 und 6 Abs. 5 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und der §§ 9 und 11 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) in Verbindung mit Art. 4 des Gesetzes über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (BayNatSchG) diesen Bebauungsplan als

Satzung.

Die Satzung besteht aus

Teil A Planzeichnung

Teil B Festsetzungen durch Planzeichen

Teil C Festsetzungen durch Text

Teil D Hinweise durch Planzeichnung

Teil E Hinweise durch Text

Teil F Begründung

B) Festsetzungen durch Planzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
Art der baulichen Nutzung	
WA 1	Allgemeine Wohngebiete mit Nummerierung, z.B. WA 1
MU 1	Urbane Gebiete mit Nummerierung, z.B. MU 1
Kita	Kindertagesstätte
	Abgrenzung unterschiedlicher Art der Nutzung
Maß der baulichen Nutzung	
GF 2.400 m ²	Geschossfläche als Höchstmaß, z.B. 2.400 m ²
GR 860 m ²	Grundfläche als Höchstmaß, z.B. 860 m ²
III	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. III
IV	Zahl der Vollgeschosse zwingend, z.B. IV
WH 13,5 m	Wandhöhe in Metern über dem Höhenbezugspunkt als Höchstmaß, z.B. 13,5 m
	Abgrenzung unterschiedlicher Höhenentwicklung
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	
	Baulinie, festzusetzende
	Baugrenze, festzusetzende
Verkehrsflächen	
	Straßenbegrenzungslinie
	öffentliche Straßenverkehrsflächen
F+R	Fuß- und Radweg
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
V 1	Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich mit Nummerierung, z.B. V 1
	Ein- und/oder Ausfahrtbereich zu Tiefgaragen
Nebenanlagen	
	Fläche für Fahrradabstellplätze
	Fläche für Tiefgaragen
	Fläche für Stellplätze mit Zuordnung Kita
Sonstiges	
 606,9	Höhenbezugspunkt in Metern über Normalnull (NN), z.B. 606,9
	Trafostation bestehend (zu erhalten)
	Anlagen zur Erzeugung, Verteilung, Nutzung und/oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien
	Fassadenbereiche gem. Punkt 7.2 der Satzung

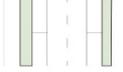
Immissionsschutz

 Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Grünordnung

	öffentliche Grünflächen
	öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Hangsicherung
	Flächen zu begrünen und zu bepflanzen
	Baum zu pflanzen (Wuchsklasse 1)
	Baum zu pflanzen (Wuchsklasse 2)

D) Hinweise durch Planzeichen

	Grundstücksgrenze
393/5	Flurstücksnummer
	bestehende Gebäude
	vorgeschlagene Form der Baukörper
 15,50	Bemaßung
	vorgeschlagener Standort für Bäume Wuchsklasse 2 oder 3
	Spielplatz
	Müllaufstellflächen für den Tag der Abholung
	Kita Freifläche
 7931-0032-012	kartiertes Biotop (mit Nummer)
	vorgeschlagener Straßenquerschnitt
FW+RW	gemeinsamer Fuß- und Radweg
P	öffentlicher Stellplatz
BG	Baumgraben
FB	Fahrbahn
	vorgeschlagenes Straßenbegleitgrün
	vorgeschlagener Standort Bushaltestelle
	vorgeschlagene interne Wegeverbindung
	vorgeschlagene Gemeinschaftsbereiche
	vorgeschlagene Lage Fußwegeverbindung
	vorgeschlagene Grundstücksteilung

C) Festsetzungen durch Text

1. Bebauungsplan mit Grünordnung

- 1.1. Für den Bereich westlich der Schongauer Straße, nördlich des Wiesenrings und östlich der Alpenstraße und Gotenstraße wird ein Bebauungsplan mit Grünordnung als Satzung erlassen.
- 1.2. Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung, diesem Satzungstext und der Begründung jeweils Stand vom 20.08.2020.
- 1.3. Der vorliegende Bebauungsplan ersetzt im Teilbereich den am 12.10.2015 in Kraft getretenen Bebauungsplan Nr. 2330, zuletzt ergänzt am 03.08.2016.

2. Art der baulichen Nutzung

- 2.1. Die Baugebiete WA 1 und WA 2 werden als Allgemeine Wohngebiete gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Tankstellen, Gartenbaubetriebe und Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind unzulässig.
- 2.2. Die Baugebiete MU 1, MU 2 und MU 3 werden als Urbane Gebiete gemäß § 6a BauNVO festgesetzt. Die gemäß § 6a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten und Tankstellen sind unzulässig.
- 2.3. Im Urbanen Gebiet MU 3 wird in dem im Plan gekennzeichneten Bauraum (Kita) eine freistehende Kindertagesstätte als Gemeinbedarf festgesetzt.
- 2.4. Im gesamten Geltungsbereich sind Einzelhandelsnutzungen nur im Nahversorgungssortiment zulässig (gemäß Sortimentsliste: Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Arzneimittel).

3. Maß der baulichen Nutzung

- 3.1. Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die maximal zulässige Grundfläche (GR), die maximal zulässige Geschossfläche (GF) und die maximal zulässige Wandhöhe (WH) je Bauraum.
- 3.2. In den Urbanen Gebieten ist entlang der Schongauer Straße Wohnnutzung im Erdgeschoss nur ausnahmsweise zulässig. Mindestens 50 % der Geschossfläche des jeweiligen Erdgeschosses sind für gewerbliche Nutzungen zu verwenden.
- 3.3. Die im Plan festgesetzte GR darf durch die Flächen von gemäß 4.4 zulässigen Terrassen überschritten werden.

- 3.4. Die zulässige GR darf durch alle Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO weiter überschritten werden bis zu einem Wert von insgesamt maximal
 - 2.940 qm im WA 1
 - 2.500 qm im WA 2
 - 1.075 qm im MU 1
 - 1.250 qm im MU 2
 - 3.690 qm im MU 3
- 3.5. Im Urbanen Gebiet MU 3 sind 1.065 qm der Geschossfläche (GF) für die zu errichtende Kindertagesstätte vorzusehen.
- 3.6. Loggien sind bei der Ermittlung der Geschossfläche anzurechnen.
- 3.7. In die Gebäude integrierte Nebenanlagen (Müllräume, Fahrrad- und Kinderwagenabstellräume, Tiefgaragenrampen) im EG sind bei der Ermittlung der Geschossfläche nicht anzurechnen.

4. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

- 4.1. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baulinien und Baugrenzen bestimmt.
- 4.2. Eine Überschreitung der Baugrenzen und Baulinien ist nur durch Kellerlichtschächte bis zu einer Tiefe von maximal 80 cm zulässig. Diese sind in ihrer Anzahl und Breite auf das notwendige Maß zur Belichtung und Belüftung von Kellerräumen zu beschränken. Eine Überschreitung von Baulinien, die mit Straßenbegrenzungslinien zusammenfallen ist nicht zulässig.
- 4.3. Im Bereich von Hauseingängen ist ein Zurückspringen von der Baulinie von bis zu 2,0 m auf maximal 4,0 m Länge je Hauseingang zulässig.
- 4.4. Ein Überschreiten der Baugrenzen ist durch
 - Terrassen bis zu einer Tiefe von maximal 3,0 m, einer Länge von maximal 5,0 m je Terrasse sowie insgesamt maximal der Hälfte der jeweiligen Fassadenlänge und
 - Terrassentrennwände bis zu einer Tiefe von 2,0 m und einer Höhe von maximal 2,0 m zulässig.

5. Bauliche Gestaltung

- 5.1. Vor die Fassade vortretende Bauteile oberhalb des Erdgeschosses sind unzulässig. Private Freibereiche über dem Erdgeschoss sind nur als eingezogene offene oder geschlossene Loggien zulässig.
- 5.2. Staffel- und Terrassengeschosse sind nicht zulässig.
- 5.3. Antennen und Satellitenempfangsanlagen sind an allen Fassaden unzulässig.

6. Höhenentwicklung

- 6.1. Die festgesetzten Wandhöhen beziehen sich je Bauraum auf die jeweils nächstgelegene Höhenkote der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen. Als unterer Bezugspunkt gilt jeweils die vorgenannte Höhenkote, als oberer Bezugspunkt ist die Oberkante der Attika maßgeblich.
- 6.2. Die Oberkante der Verkehrsflächen wird gemäß Planzeichnung als Achsmaß durch Höhenbezugspunkte festgesetzt.

7. Abstandsflächen

- 7.1. Die Abstandsflächen werden auf das sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplans ergebende Maß verkürzt.
- 7.2. Soweit bei der Ausnutzung der festgesetzten Bauräume und der als Höchstmaß festgesetzten Wandhöhen die Belichtung unter einem Lichteinfallswinkel von 45 ° bezogen auf die jeweils relevante Brüstung nicht nachgewiesen werden kann, muss in jeder Wohnung mindestens ein zur Belichtung notwendiges Fenster eines Aufenthaltsraums außerhalb der im Plan gekennzeichneten Fassadenbereiche zu liegen kommen.

8. Dachflächen, Dachform, Dachgestaltung

- 8.1. Als Dachform sind ausschließlich Flachdächer zulässig.
- 8.2. Technische Anlagen, Dachaufbauten, Dachausstiege sind bis zu einer Höhe von maximal 2,00 m über ihrem Durchstoßpunkt durch die Dachfläche zulässig. Sie sind mindestens um das Maß ihrer Höhe von der nächsten Dachkante zurückzusetzen. Ihre Grundfläche darf insgesamt maximal 20 % der Dachfläche betragen.
- 8.3. Mindestens 60 % der jeweiligen Dachfläche sind für technische Anlagen zur Nutzung von solarer Energie vorzuhalten. Sie sind mit einer Höhe von maximal 0,50 m über der Oberkante der Attika zulässig.
- 8.4. Dachflächen sind, sofern sie nicht zur Anordnung technischer Anlagen, Anlagen zur Nutzung von solarer Energie, Dachaufbauten oder Dachausstiegen genutzt werden, mindestens extensiv mit einer Mindestgesamtschichtdicke von 12 cm zu begrünen.

9. Stellplätze, Tiefgaragen

- 9.1. Es gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Landsberg am Lech in der Fassung vom 20.07.2016. Abweichend hiervon ist je Wohneinheit im kommunal oder staatlich geförderten Wohnungsbau lediglich ein Kfz-Stellplatz vorzusehen, unabhängig von der Größe der Wohneinheit.
- 9.2. Alle gemäß 9.1. nachzuweisenden Kfz-Stellplätze sind ausschließlich in den Tiefgaragen unterzubringen, ausgenommen Kfz-Stellplätze für Besucher der geplanten Kindertagesstätte.
- 9.3. Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie den Flächen für Tiefgaragen zulässig.
- 9.4. Tiefgaragenrampen sind in die Gebäude zu integrieren.

- 9.5. Öffnungen für die Be- und Entlüftung von Tiefgaragen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen aber innerhalb der Fläche für Tiefgaragen zulässig, soweit sie innerhalb von Belagsflächen liegen und höhengleich mit der angrenzenden Geländeoberfläche hergestellt werden. Öffnungen für die Entlüftung der Tiefgaragen sind mit einem Abstand von mindestens 2,5 m zu Spielbereichen, schützenswerten Freibereichen und Fenstern von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen zu errichten.
- 9.6. Von den in der Planzeichnung festgesetzten Ein-/Ausfahrtsbereichen kann geringfügig abgewichen werden, wenn technische Anforderungen dies erfordern.
- 9.7. Je Tiefgarage sind mindestens 10 % der herzustellenden Kfz-Stellplätze mit Elektroladestationen auszustatten. Für alle übrigen Kfz-Stellplätze sind die Voraussetzungen zu schaffen, dass Elektroladestationen nachgerüstet werden können.

10. Fahrradabstellplätze

- 10.1. Für Wohnnutzung ist pro angefangene 40 qm Wohnfläche, für Nichtwohnnutzungen je angefangene 100 qm Nutzfläche mindestens ein Fahrradabstellplatz (FStp) herzustellen, jedoch mind. zwei FStp je Wohneinheit. Für Kindertagesstätten sind je Kinderkrippengruppe fünf FStp und je Kindergartengruppe mind. zehn FStp herzustellen.
- 10.2. In den Baugebieten sind maximal 50 % der herzustellenden Fahrradabstellplätze in die Untergeschosse zu integrieren. Die übrigen Stellplätze sind in das Erdgeschoss integriert zu errichten. Fahrradabstellplätze für die Kindertagesstätte sind auch innerhalb der dafür vorgesehenen Fläche für Fahrradabstellplätze als oberirdische Abstellplätze zulässig. Die Fläche darf vollständig ausgenutzt werden.
- 10.3. In untergeordnetem Umfang sind Fahrradabstellplätze als oberirdische, nicht überdachte Stellplätze im Zusammenhang mit Hauseingängen zulässig.

11. Nebenanlagen

- 11.1. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und integriert in die Gemeinschaftstiefgaragen zulässig. Ausgenommen hiervon sind:
 - 11.1.1. Kinderspielplätze nach Art. 7 BayBO
 - 11.1.2. Flächen für die Bereitstellung von Mülltonnen am Tag der Abholung
 - 11.1.3. Offene Fahrradabstellplätze im Bereich von Hauseingängen, die nicht direkt an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen
 - 11.1.4. Fahrradabstellanlagen gemäß Punkt 10.2. der Satzung.
- 11.2. Nebenanlagen für Gartengeräte sind pro Erdgeschoss-Wohneinheit in Form von Gartengeräteschränken an den Terrassentrennwänden mit einer maximalen Tiefe von 2,0 m, einer maximalen Breite von 0,80 m und einer maximalen Höhe von 2,0 m zulässig.

12. Werbeanlagen

Es gilt die Werbeanlagensatzung der Stadt Landsberg am Lech in der zum Zeitpunkt des Bauantrags der Werbeanlage gültigen Fassung.

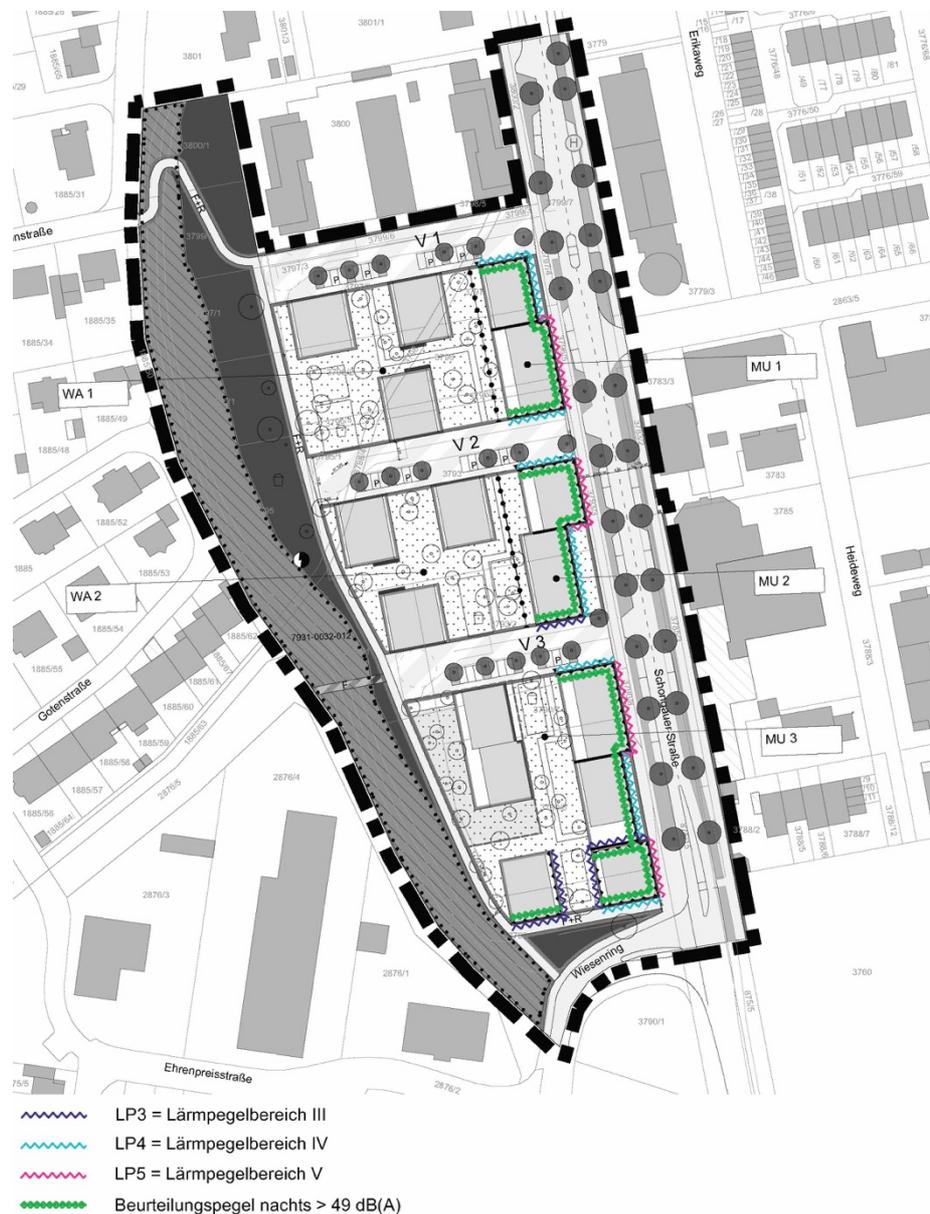
13. Immissionsschutz

13.1. In Abbildung 1 sind die Fassaden innerhalb der Lärmpegelbereiche III bis V (LP 3 bis LP 5) entsprechend farblich gekennzeichnet. Die Außenbauteile dieser Fassaden von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen müssen die in der folgenden Tabelle genannten gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße ($R'_{w,ges}$) in Abhängigkeit vom jeweiligen Lärmpegelbereich gemäß der DIN 4109-1:2018-01 aufweisen.

Für Büroräume oder ähnliche, weniger schutzbedürftige Nutzungen können die Anforderungen der folgenden Tabelle um 5 dB reduziert werden.

Die erforderlichen Bau-Schalldämm-Maße der einzelnen Außenbauteile (Fenster, Wand, etc.) sind in Abhängigkeit der Raumgröße etc. nach der DIN 4109-2:2018-01 zu berechnen.

Abbildung 1 (zur Entnahme der Lärmpegelbereiche der Fassaden und des Beurteilungspegels nachts > 49 dB(A)):



Planzeichen	Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel La	Gesamtes bewertetes Bau-Schalldämm-Maß R'w,ges gem. DIN 4109 für Aufenthaltsräume
LP3	III	61-65 dB	35 dB
LP4	IV	66-70 dB	40 dB
LP5	V	71-75 dB	45 dB

- 13.2. An den in Abbildung 1 mit Planzeichen LP3 bis LP5 gekennzeichneten Fassaden sind für die Belüftung erforderliche Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen (Wohn- und Schlafräume, Kinderzimmer) nicht zulässig. Sofern dies die Gestaltung des Grundrisses nicht zulässt, ist für Schlafräume und Kinderzimmer an den Fassaden, an denen der Beurteilungspegel von 49 dB(A) nachts überschritten wird (siehe Kennzeichnung in Abbildung 1), der Einbau von schalldämmenden Lüftungseinrichtungen vorzusehen, welche die Schalldämmung der Fassaden nicht reduzieren.
- 13.3. Erst, wenn die Gebäude direkt an der Schongauer Straße errichtet sind, ist der Bezug der Wohnungen in den westlich dahinter liegenden Gebäuden im jeweiligen Baufeld zulässig. Die Abgrenzung der Baufelder ergibt sich durch die drei verkehrsberuhigten Bereiche V1, V2 und V3 sowie dem südlichen Geh- und Radweg.
- 13.4. Aufstellbereiche vor den Tiefgaragenrampen mit einer Länge von 6,0 m sind in die Gebäude zu integrieren.
- 13.5. Rampen und Aufstellbereiche müssen im Bereich der Einfahrt von mindestens dem 1,5-fachen der Tordiaagonale in der Tiefe der Einfahrt schallabsorbierend ausgekleidet werden (Decken- und/oder Wandfläche bewerteter Absorptionsgrad > 0,5).

14. Niederschlagsentwässerung

- 14.1. Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen auf den Baugrundstücken ist auf den Privatgrundstücken über die bewachsene Oberbodenschicht zu versickern. In stark versiegelten Bereichen ist eine Versickerung über Rigolen und in Ausnahmefällen über Sickerschächte zulässig.
- 14.2. Zur Entwässerung der öffentlichen Verkehrsflächen ist innerhalb der öffentlichen Grünfläche die Anlage einer Sickermulde mit den notwendigen Zuleitungen zulässig. Die Gestaltung muss naturnah erfolgen. In nicht anschließbaren Bereichen ist eine Versickerung über Rigolen zulässig.

15. Abgrabungen, Aufschüttungen

- 15.1. Das Gelände ist höhengleich an die angrenzenden Flächen anzuschließen.

- 15.2. Geländemodellierungen sind ausschließlich zulässig zur Herstellung des künftigen Geländeneiveaus, zum höhengleichen Anschluss an das Straßenniveau sowie zur Gestaltung bzw. Errichtung von
- Kinderspielplätzen nach Art. 7 Abs. 2 BayBO;
 - Freispielflächen von Kindertageseinrichtungen;
 - zur Anlage der gemäß Punkt 14.2 dieser Satzung zulässigen Sickermulde.

16. Einfriedungen

Einfriedungen sind im gesamten Geltungsbereich nur zur Umgrenzung der Freispielfläche der Kindertageseinrichtung mit einer Höhe von maximal 1,50 m zulässig. Sie sind als offene Einfriedung ohne Sockel in Form von Holz- oder Stabgitterzäunen oder Strauchhecken (gemäß Artenliste Sträucher, siehe E Hinweise) in Kombination mit Maschendrahtzäunen auf der Innenseite herzustellen.

17. Grünordnung allgemein

- 17.1. Die Bepflanzung und Begrünung ist entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen herzustellen und zu erhalten. Entfallene Bäume und Sträucher sind in der folgenden Pflanzperiode nachzupflanzen. Nachpflanzungen haben den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen. Notwendige Zugänge und Zufahrten sind von den Begrünungsfestsetzungen ausgenommen.
- 17.2. Für nicht bebaute Flächen innerhalb der Bauräume gelten die angrenzenden grünordnerischen Festsetzungen entsprechend.
- 17.3. Die Mindestpflanzgrößen für zu pflanzende Bäume betragen für
- Bäume der Wuchsklasse 1 gemäß Artenliste: 18 – 20 cm Stammumfang
 - Bäume der Wuchsklasse 2 gemäß Artenliste: 16 – 18 cm Stammumfang
 - Bäume der Wuchsklasse 3 gemäß Artenliste: 14 – 16 cm Stammumfang

18. Grünordnung auf Privatgrundstücken

- 18.1. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 und dem Urbanen Gebiet MU 3 ist je 150 qm nicht überbauter Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum der Wuchsklasse 2 oder 3 (gem. Artenliste, siehe E Hinweise) zu pflanzen und zu unterhalten.
- 18.2. Im Urbanen Gebiet MU 1 und MU 2 ist je 300 qm nicht überbauter Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum der Wuchsklasse 3 (gem. Artenliste, siehe E Hinweise) zu pflanzen.
- 18.3. Die Vegetationsschicht für Grünflächen über Tiefgaragen muss mindestens 0,8 m stark sein. Die Grünflächen sind gärtnerisch anzulegen und auf Dauer zu unterhalten. Bei Pflanzung von Bäumen der Wuchsklasse 2 auf Tiefgaragen sind diese Bereiche pro Baum auf einer Fläche von mindestens 16 qm mit einer mindestens 1,2 m starken Vegetationsschicht herzustellen.
- 18.4. Befestigte Flächen innerhalb der Baugebiete sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche herzustellen, soweit technische Anforderungen nicht entgegenstehen.

19. Grünordnung auf öffentlichen Flächen

- 19.1. Von den festgesetzten Baumstandorten kann in Lage und Fläche abgewichen werden, soweit die Abweichung mit den Zielen der Grünordnung vereinbar ist, die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen jeweils mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.
- 19.2. Oberirdische Kfz-Stellplätze in den verkehrsberuhigten Bereichen sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche bzw. mit fugenoffenem Belag herzustellen, soweit technische Anforderungen dem nicht entgegenstehen.
- 19.3. In der Schongauer Straße ist durch beidseitige Baumpflanzungen ein alleeartiger Charakter herzustellen.
- 19.4. Die öffentliche Grünfläche ist extensiv zu begrünen, zu pflegen und zu erhalten.
- 19.5. Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Hangsicherung (Biotop Nr. 7931-0032-012) ist dauerhaft in der bestehenden Struktur zu pflegen und zu erhalten.
- 19.6. Zwischen dem verkehrsberuhigten Bereich V3 und dem westlich angrenzenden Grundstück Fl.Nr. 2876/5 ist eine Fußwegeverbindung mit einer Mindestbreite von 3,0 m unter Berücksichtigung des erhaltenswerten Baumbestands zu errichten.

E) Hinweise

1. Artenliste

Für die Durchgrünung des Bebauungsplangebietes sind grundsätzlich heimische, standortgerechte Gehölze zulässig. Darüber hinaus können ergänzend auch die in der nachfolgenden Artenliste genannten Gehölze verwendet werden.

Wuchsklasse 1:

Tilia i. S.	Linden-Sorten
Acer i. S.	Ahorn-Sorten

Wuchsklasse 2:

Acer negundo	Eschenahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus angustifolia ‚Raywood‘	Schmalblättrige Esche
Gleditsia triacanthos	Lederhülsenbaum
Juglans regia	Echte Walnuss
Robinia pseudoacacia ‚Frisia‘	Gold-Akazie
Prunus avium ‚Plena‘	Gefüllte Vogelkirsche
Ulmus ‚Columella‘	Säulen-Ulme

Wuchsklasse 3:

Acer campestre	Feldahorn
Acer monseppulanum	Französischer Ahorn
Crataegus coccinea	Scharlach-Weißdorn
Magnolia kobus	Kobushi-Magnolie
Parrotia persica	Eisenholzbaum
Pyrus calleryana ‚Chanticleer‘	Chinesische Wild-Birne
--	Obstbäume in Arten u. Sorten

Sträucher:

Chaenomela japonica	Zierquitte
Cornus alba i. S.	Hartriegel-Sorten
Cornus mas	Kornelkirsche
Jasminum nudiflorum	Winter-Jasmin
Kerria japonica	Ranunkelstrauch
Perovskia abrotanoides	Blauraute
Philadelphus i. S.	Bauernjasmin
Physocarpus opulifolius	Blasenspiere
Potentilla fruticosa	Fingerstrauch
Rosa i. S.	Rosen-Sorten
Spiraea i. S.	Spiere-Sorten

2. Freiflächengestaltungspläne

Die vorgesehene Gestaltung und Bepflanzung der privaten Freiflächen ist jeweils in einem gesonderten Freiflächengestaltungsplan darzustellen, der mit dem Bauantrag einzureichen ist.

3. Bodendenkmäler

Im Bereich eines Bodendenkmals sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gem. Art. 7.1 DSchG. Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege (Denkmalschutzbehörde) gemäß Art. 8 Abs. 1-2 Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Eine Wiederaufnahme der Bautätigkeit darf erst nach Zustimmung der Unteren Denkmalschutzbehörde oder des Landesamts für Denkmalpflege erfolgen.

4. Vorbeugender Brandschutz, Feuerwehr

Tiefgaragen, auf denen Feuerwehruzufahrten oder -aufstellflächen zu liegen kommen, sind statisch entsprechend auszubilden.

5. Bodenschutz

Im Geltungsbereich der gegenständlichen Bebauungsplanänderung sind aus dem Altlasten-, Bodenschutz-, und Dateninformationssystem (ABuDIS) für den Landkreis Landsberg am Lech keine gefahrenverdächtigen Flächen mit erheblichen Bodenbelastungen oder sonstigen Gefahrenpotentialen bekannt, die in negativer Weise auf das Schutzgut Boden-Mensch und Boden-Grundwasser einwirken können. Aus der Aufnahme von Baggerschürfen ergeben sich ebenfalls keine Hinweise auf erhebliche Bodenbelastungen. Verunreinigungen, die z.B. einen Einfluss auf die Verwertungswege von Bodenaushub haben, können jedoch nicht ausgeschlossen werden. Im Bereich der Kolluvien (Schurf 3) sind leicht erhöhte PAK-Gehalte in Kategorie Z 1.1 nach Leitfaden für die Verfüllung von Gruben, Brüchen und Tagebauen zu erwarten.

Sollten Auffälligkeiten der Bodenbeschaffenheit im Zuge der Baumaßnahmen oder Nutzung bekannt werden, so sind diese im Hinblick auf Abfallrecht und Bodenschutzrecht zu bewerten. In diesem Fall ist die Untere Abfall-/Bodenschutzbehörde gemäß § 47 Abs. 3 KrWG und Art. 1 Satz 1 und 2 i. V. m. Art 12 BayBodSchG zu informieren. Die weiteren Maßnahmen wie 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 Nachweisverordnung und ggfs. nachfolgende Beweissicherungsuntersuchungen nach 10 Abs. 1 S. 1 i. V. m. § 4 Abs. 2 BBodSchG sind mit der Unteren Abfall-/Bodenschutzbehörde abzustimmen.

6. Immissionsschutz

Die DIN-Vorschriften, auf welche in den Festsetzungen des Bebauungsplans Bezug genommen wird, können in der Stadtverwaltung der Stadt Landsberg am Lech zu den üblichen Öffnungszeiten eingesehen werden.

7. Beleuchtung

Es ist davon auszugehen, dass der Gehölzgürtel im Westen und der direkte Umgriff des Bebauungsplangebietes von Fledermäusen als Leitstruktur und Jagdgebiet genutzt wird. Um die Habitatfunktionen weiterhin aufrecht zu erhalten und Lockwirkungen und Irritationen zu vermeiden, sollen nur nach unten gerichtete Straßen- und Hausbeleuchtungen mit einem möglichst geringen Ultraviolett- und Blauanteil verwendet werden. Insbesondere für den direkt an das Gehölz angrenzenden Fußweg wird die Verwendung von Natriumdampf-Niederdrucklampen empfohlen.

Verfahrensvermerke

1. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2332 „Wiesengrund, 1. Änderung“ wurde vom Stadtrat am 18.10.2017 gefasst. Dieser wurde am 11.12.2019 durch einen geänderten Aufstellungsbeschluss des Landsberger Stadtrats ersetzt.
2. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2332 „Wiesengrund, 1. Änderung“ in der Fassung vom 20.08.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.08.2020 bis 28.09.2020 beteiligt.
3. Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2332 „Wiesengrund, 1. Änderung“ in der Fassung vom 20.08.2020 hat auf der Grundlage der Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung vom 14.08.2020 in der Zeit vom 24.08.2020 bis 28.09.2020 stattgefunden.
4. Die Stadt Landsberg am Lech hat mit Beschluss des Stadtrats vom 11.11.2020 den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2332 „Wiesengrund, 1. Änderung“ gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 20.08.2020 als Satzung beschlossen.

Landsberg am Lech, den

(Siegel)

.....

Baumgartl, Oberbürgermeisterin

5. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2332 „Wiesengrund, 1. Änderung“ wurde am 30.11.2020 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Landsberg am Lech, den

(Siegel)

.....

Baumgartl, Oberbürgermeisterin