

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. 2 des Gesetzes vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674).
- 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 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).
- der Verordnung zur Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung der Planinhalte (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (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-I), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021 (GVBl. S. 286).
- des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 09.03.2021 (GVBl. S. 74).
- des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908).

diesem

### Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1410 "Sondergebiet Ruethenfestverein"

als Satzung.

**Räumlicher Geltungsbereich**  
Maßgebend ist die Abgrenzung durch den Geltungsbereich in der Planzeichnung.  
Dieser umfasst die Flurstücke Fl.Nr. 1345, 1344/1 und die Teilfläche 1345/27 der Gemarkung 9033 Landsberg am Lech.

Der Geltungsbereich des gegenständlichen Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1410 überschneidet sich in Teilflächen mit folgenden rechtsgültigen Bebauungsplänen:

- Bebauungsplan Nr. 1115 "Ost 1 - 1. Ergänzung und 5. Änderung (FMZ)" (rechtskräftig seit 21.05.2017).
- Bebauungsplan Nr. 1400 "Am Penzinger Feld" (rechtskräftig seit 11.08.2014), sowie
- Bebauungsplan Nr. 1130 "Ost 3" (rechtskräftig seit 14.09.1985).

Die Festsetzungen für die betroffenen Teilflächen innerhalb des gegenständlichen Geltungsbereiches werden durch diesen Bebauungsplan vollständig ersetzt.

## 1 Festsetzungen durch Planzeichen und Text

### 1.1 Art der baulichen Nutzung

- 1.1.1  Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Ruethenfestverein

Zulässig sind:  
Vereinsheim für den Ruethenfestverein, Büroräumlichkeiten, Nebenräume, Lagerräume, temporäre Unterstellmöglichkeiten für Pferde, Stellplätze für Kraftfahrzeuge des Vereinsbetriebes, Besucherstellplätze, Abstellplätze für Fahrräder und Sammelstellen für die Müllentsorgung.

### 1.2 Maß der baulichen Nutzung

- 1.2.1  Grundflächenzahl GRZ gemäß § 19 BauNVO, bezogen auf Fl.Nr. 1345, Gemarkung 9033 Landsberg am Lech

- 1.2.2  maximal zulässige Wandhöhe ab Fertigfußbodenoberkante (FOK) in Metern gemäß Planzeichnung (hier: 6 m)

- 1.2.3  maximal zulässige Oberkante Fertigfußboden (FOK) im EG 628,5 m ü.NN (in Meter ü.NN), hier: 628,5 m ü.NN.

### 1.3 Bauweise und Bauraum

- 1.3.1  Baugrenze  
Ein Vor- oder Zurücktreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.

- 1.3.2  Umgrenzung der Flächen für Stellplätze

- 1.3.3 a abweichende Bauweise

### 1.4 Verkehrsflächen

- 1.4.1  Straßenbegrenzungslinie

- 1.4.2  Öffentliche Straßenverkehrsfläche

### 1.5 Grünflächen

- 1.5.1  Öffentliche Grünfläche

1.5.2

### Gehölzarten und Qualitäten

Für öffentliche und private Grünflächen sind ausschließlich heimische Gehölzarten zulässig. Beispiele sind in der nachstehenden Liste aufgeführt (in Klammern die Angabe der Mindestqualität)

- (1) Großbäume (Sol. 3xv mB, StU. 10-12)
- |                     |              |
|---------------------|--------------|
| Acer pseudoplatanus | Berg-Ahorn   |
| Acer platanoides    | Spitz-Ahorn  |
| Quercus robur       | Stiel-Eiche  |
| Tilia cordata       | Winter-Linde |

- (2) Kleinbäume (Heister 2xv, H 150-175)
- |                   |               |
|-------------------|---------------|
| Acer campestre    | Feldahorn     |
| Carpinus betulus  | Hainbuche     |
| Prunus avium      | Vogel-Kirsche |
| Sorbus aucuparia  | Eberesche     |
| Sorbus aria       | Mehlbeere     |
| Sorbus torminalis | Elsbeere      |

- (3) Sträucher (Heister 2xv, H 60-100)
- |                     |                     |
|---------------------|---------------------|
| Berberis vulgaris   | Berberitze          |
| Cornus mas          | Kornelrose          |
| Cornus sanguinea    | Roter Hartriegel    |
| Corylus avellana    | Haselnuss           |
| Crataegus monogyna  | Eingriff. Weißdorn  |
| Crataegus laevigata | Zweigriff. Weißdorn |
| Ligustrum vulgare   | Gewöhnl. Liguster   |
| Lonicera xylosteum  | Rote Heckenkirsche  |
| Prunus spinosa      | Schlehe             |
| Rhamnus catharticus | Kreuzdorn           |
| Salix caprea        | Sal-Weide           |
| Sambucus nigra      | Schwarzer Holunder  |
| Viburnum lantana    | Wolliger Schneeball |
- Standortgerechte Arten und Sorten von Wildsträuchern und Wildrosen.

1.5.3

Ausfallende Gehölze sind spätestens in der folgenden Vegetationsperiode nachzupflanzen. Die Nachpflanzungen haben den Güteanforderungen der entfallenen Bepflanzung zu entsprechen.

1.5.4

Stellplatzanlagen mit mehr als 8 Stellplätzen sind durch Gehölzpflanzungen zu gliedern. Dabei ist je 8 Stellplätze ein Laubbaum gemäß der Liste (1) oder (2) unter Ziffer 1.5.2 zu pflanzen.

1.5.5

Für alle zu pflanzenden Bäume ist je eine unbefestigte Baumscheibe mit mind. 5m<sup>2</sup> Flächengröße vorzusehen und 1,5 m tief mit Straßenbaumschotter zu verfüllen. Die Baumscheibe ist gegen Befahren, z.B. durch Bordsteine zu schützen.

1.5.6

Der Versiegelung des Bodens ist entgegenzuwirken. Befestigte Flächen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu begrenzen. Die Oberflächenbeläge von Lagerflächen, Stellplätzen und Fußwegeverbindungen sind wasserundurchlässig oder als befestigte Vegetationsflächen (z.B. wassergebundene Decke, Schotterterrassen, Rasenpflastergittersteine, etc.) auszuführen soweit dem nicht die betrieblichen Nutzungsnotwendigkeiten, etwa die Gewichtsbelastung, entgegenstehen.

1.5.7

Ausgleichsfläche innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans

Innerhalb der festgesetzten Fläche ist ein vierreihiges Vogelnähr- und Wildobstgehölz zu pflanzen.  
Maßnahmenbeschreibung: Auf der gekennzeichneten Fläche sind autochthone und standortgerechte Bäume und Sträucher zu pflanzen. Es sind Arten und Mindestqualitäten der Ziffer 1.5.2 zu verwenden. Die Ränder der Pflanzfläche sind unregelmäßig gebuchtet auszuführen. Die Einzelsträucher sind im Dreiecksvorband im Raster von 1,50 x 1,50 m zu pflanzen. Dabei sind immer 3 bis 5 Sträucher in Gruppen zu gleicher Art zu pflanzen. Der Baumanteil ist mit 10 % zu bemessen.

1.5.8

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Artenschutzrechtliche Belange 1:  
Eine Baufeldfreimachung ist zum Schutz von Bodenbrütern in der Zeit zwischen dem 01.03. und 30.07. eines jeden Jahres zu vermeiden. Sollten Bodeneingriffe im genannten Zeitraum erforderlich sein, ist das Baufeld vor Beginn der Baumaßnahme durch einen Fachgutachter auf das Vorkommen von Bodenbrütern zu prüfen. Bei Auffinden von Brutstätten sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nach §44 BNatSchG in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zu bestimmen.

Artenschutzrechtliche Belange 2:  
Zum Schutz der nachtaktiven Insekten sind zur Beleuchtung der öffentlichen und privaten Grundstücksflächen ausschließlich "insektenfreundliche" Lampen mit einem Spektralbereich >400nm (z.B. LEDs) zu verwenden, die aufgrund ihrer Lichtfrequenz keine Lockwirkung auf Insekten haben. Um Streulicht nach oben und zur Seite zu vermeiden, sind die Strahler in Richtung Boden auszurichten und mit Ringblenden zu versehen. Darüber hinaus ist auf eine dichte und langlebige Ausführung des Gehäuses zu achten, so dass keine Insekten in das Innere der Lampe gelangen können.

1.5.9

Monitoring: Die ordnungsgemäße Pflanzmaßnahme und Anwuchspflege ist zu dokumentieren, die nach 4 Jahren abgeschlossen ist. In diesem Zusammenhang können u.a. noch Nachpflanzungen ausgefallener Gehölze eingefordert werden oder die Anlage von Steinhaufen und Schutzmaßnahmen überprüft werden. Im Entwicklungszeitraum von 20 Jahren werden zwei weitere Überwachungstermine angesetzt, bei denen die Zusammensetzung der Hecke mit Bäumen und Sträuchern entsprechend den Festsetzungen zu überprüfen ist. Diese Überprüfung hat nach 10 Jahren und nach 15 Jahren zu erfolgen und ist zu dokumentieren. Die Dokumentation mit Artenlisten und Bildmaterial ist jeweils der Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen. Nach ca. 20 Jahren ist von einer Herstellung auszugehen und ggfs. eine mögliche Förderung der weiteren Pflege zu prüfen. Falls beim Monitoring Fehlentwicklung oder Ausfall einzelner Arten festgestellt werden sind gemeinsam mit der Unteren Naturschutzbehörde Maßnahmen zur Abhilfe festzulegen.

### 1.6 Weitere planungsrechtliche Festsetzungen

- 1.6.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

### 1.7 Dachgestaltung

- 1.7.1 Es sind Flach- Pult- oder Satteldächer mit einer maximalen Dachneigung bis 20° zulässig.

- 1.7.2 Solarthermie- bzw. Photovoltaikanlagen  
Die Dachflächen sind mit Anlagen zur Photovoltaik oder Solarthermie zu nutzen. Diese sind bei Flachdächern mit mind. dem 1,5-fachen Abstand ihrer Höhe gegenüber den Außenwänden zurückversetzt anzuzulassen.

Bei geeigneten Dachflächen sind Solarthermie- bzw. Photovoltaikanlagen in gleicher Neigung wie das Hauptdach mit einem maximalen Abstand von 0,35m zur Dachhaut und mit mind. 1,0m Abstand gegenüber den Dachrändern und des Gebäudefirsts auszuführen, Aufständerungen sind hier nicht zulässig.

### 1.8 Sonstiges

- 1.8.1 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.

1.8.2

Erforderliche Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Abstellplätze für Fahrräder sind nach geltender Satzung der Stadt Landsberg am Lech über die Zahl, Größe und Beschaffenheit von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und Abstellplätze für Fahrräder in der Stadt Landsberg am Lech (Mobilitätssatzung der Stadt Landsberg am Lech, MobS), vom 12.05.2021 nachzuweisen.

1.8.3

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.

1.8.4

Nebenanlagen, Trafostationen und Müllauffstellflächen  
Oberirdische Nebenanlagen im Sinne des §14 Abs. 1 BauNVO mit Ausnahme von Abstellplätzen für Fahrräder und Wertanlagen werden ausgeschlossen. Die ausnahmsweise zulässigen oberirdischen Nebenanlagen sind außerhalb der Bauräume zulässig.

Es ist eine vom öffentlichen Grund aus zugängliche, Abstellfläche für Müll- und Wertstoffcontainer zur vorübergehenden Bereitstellung am Abholtag vorzusehen.

1.8.5

Ausschluss der Genehmigungsfreistellung  
Ein Freistellungsverfahren gemäß Art. 58 Abs. 1 Satz 2 BayBO i.V.m. Art. 81 Abs. 2 BayBO wird ausgeschlossen.

## 2 Hinweise, Kennzeichnung und nachrichtliche Übernahmen

### 2.1 Ergänzende Erläuterungen zu Planzeichen

- 2.1.1  bestehende Flurgrenzen mit Flurnummern

- 2.1.2  bestehende unterirdische 20-kV-Kabelleitung

### 2.2 Sonstige Hinweise durch Text

- 2.2.1 Schmutzwasserbeseitigung  
Sämtliche Bauvorhaben sind vor Bezug an die zentrale Abwasseranlage anzuschließen.

- 2.2.2 Niederschlagswasserbeseitigung  
Zur Niederschlagswasserbeseitigung sind im Plangebiet folgende Versickerungsanlagen vorgesehen:

Soweit als möglich soll die örtliche Versickerung über offene Mulden und die belebte Oberbodenschicht erfolgen.

- 2.2.3 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.

- 2.2.4 Bodenschutz  
Im Geltungsbereich der gegenständlichen Bebauungsplananfertigung sind aus dem 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.

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 Abfall-/ 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 Ausbesserung nach §51 Abs. 1 Nr. 1 u. 2 KrWG und Art. 30 BayAbfG i.V.m. §10 Abs. 2 Nr. 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.

- 2.2.5 Brandschutz und Flächen für die Feuerwehr  
Öffentliche Verkehrsflächen  
Es wird auf die DIN 14 090 "Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken" verwiesen. Öffentliche Verkehrsflächen sind so zu gestalten, dass sie hinsichtlich Fahrbahnbreite, Kurvenkrümmung, etc. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert befahren werden können. Die Tragfähigkeit muss dabei für Fahrzeuge bis 10t/ Achslast 10t ausgelegt sein. Gebäude oder Gebäudeteile müssen in einem Abstand von max. 50 Meter von den öffentlichen Verkehrsflächen erreichbar sein. Bei Sackgassen sind die Wendehammer so auszubilden, dass sie von Fahrzeugen der Feuerwehr nutzbar sind (Durchmesser mind. 18 Meter, bei Fahrzeugen mit Drehleiter mind. 21 Meter).

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

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

- 2.2.7 Schallschutz  
Die schalltechnische Untersuchung der hils consult GmbH, Ing.-Büro für Bauphysik (21058\_gew\_gu01\_v1) vom 12.04.2022 ist in ihrer Gesamtheit als Bestandteil des Bebauungsplans gültig und anzuwenden.

- 2.2.8 Schutzbereich Kabelleitungen  
Der Schutzbereich sämtlicher Kabelleitungen beträgt 1,00m beiderseits der Trassen und ist von einer Bebauung sowie tiefwurzelnden Bepflanzungen freizuhalten. Bei jeder Annäherung an die Erdkabelleitung sind wegen der damit verbundenen Lebensgefahr die Unfallverhütungsvorschriften für elektrische Anlagen und Betriebsmittel DGUV (BGV A3) der Berufsgenossenschaft Energie Textil Elektro einzuhalten. Vor Beginn der Grabarbeiten muss durch die Baufirma eine entsprechende Kabel-Auskunft eingeholt werden. Das "Merkblatt zum Schutz erdverlegter Kabel" ist zu beachten.

- 2.2.8 Plangenaugigkeit  
Die Planzeichnung wurde auf der Grundlage der digitalen Flurkarte der Stadt Landsberg am Lech erstellt. Somit ist von einer hohen Plangenaugigkeit 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 Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1410 "Sondergebiet Ruethenfestverein" wurde nach Ermächtigung durch den Stadtrat vom Verwaltungs- und Finanzausschuss am 22.07.2020 gefasst.

2. Zu dem Vorentwurf des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1410 "Sondergebiet Ruethenfestverein" in der Fassung vom 30.11.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 02.12.2022 bis 13.01.2023 beteiligt.

3. Die öffentliche Auslegung gemäß §3 Abs. 1 BauGB des Vorentwurfes des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1410 "Sondergebiet Ruethenfestverein" in der Fassung vom 30.11.2022 hat auf der Grundlage der Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung vom 30.11.2022 in der Zeit vom 08.12.2022 bis 13.01.2023 stattgefunden.

4. Die Stadt Landsberg am Lech hat mit Beschluss des Stadtrats vom 08.02.2023, unter Berücksichtigung der zuvor gefassten Abwägungsbeschlüsse, den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1410 "Sondergebiet Ruethenfestverein" in der Fassung vom 30.11.2022 gebilligt und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs. 2 BauGB und die öffentliche Auslegung gemäß §3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

5. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1410 "Sondergebiet Ruethenfestverein" in der Fassung vom 15.02.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ beteiligt.

6. Die öffentliche Auslegung gemäß §4 Abs. 2 BauGB des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1410 "Sondergebiet Ruethenfestverein" in der Fassung vom 15.02.2023 hat auf der Grundlage der Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung vom \_\_\_\_\_ in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ stattgefunden.

7. Die Stadt Landsberg am Lech hat mit Beschluss des Stadtrats vom \_\_\_\_\_ den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1410 "Sondergebiet Ruethenfestverein" gemäß §10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom \_\_\_\_\_ als Satzung beschlossen.

Landsberg am Lech, den \_\_\_\_\_.

(Siegel)

Doris Baumgartl, Oberbürgermeisterin

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1410 "Sondergebiet Ruethenfestverein" wurde am \_\_\_\_\_ gemäß §10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Landsberg am Lech, den \_\_\_\_\_.

(Siegel)

Doris Baumgartl, Oberbürgermeisterin



Lageplan, unmaßstäblich

Stadt Landsberg am Lech

### Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1410 "Sondergebiet Ruethenfestverein"

Stadt Landsberg am Lech  
Katharinenstraße 1  
86899 Landsberg am Lech

bearbeitet: Daniel Broschart

Stadtbaumeisterin: Birgit Weber

Planstand:

Maßstab: 1:1000

Entwurf

Datum: 15.02.2023