

I. Präambel

Die Stadt Landsberg am Lech erlässt aufgrund

- der §§ 9, 10 und 13a Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 24.14), zuletzt geändert durch Art. 4 G. v. 12.04.2011 (I 619),
- 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 Art. 20a (Art. 65 G v. 24.07.2012, 366),
- des Art. 81 der Bayer. Bauordnung i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Art. 56 (Art. 78 Abs. 4 G v. 25.02.2010, 66),
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNB) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) und
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Platinhaltes (PlatzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58/1991)

dieses vom Stadtbauamt Landsberg am Lech geänderten Bebauungsplan

Nördliches Baugebiet, 4. Änderung - Teilgebiet ehemaliger Minimal

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

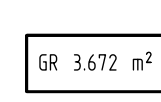
II. Festsetzungen

1.0 Art der baulichen Nutzung n. § 9 Abs. 1



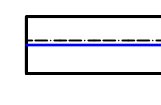
- Sondergebiet "Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel" n. § 11 Abs. 3 BauNVO.
- Zulässig sind:
 - Backshop mit einer Verkaufsfläche von max. 43,56 m², der Zweckbestimmung zugehörige Nebenanlagen.
- Die Gesamtverkaufsfläche darf 1081,14 m² nicht überschreiten n. § 11 Abs. 3 BauNVO.
- Nur Backshop mit Café zulässig, mit einer Nutzfläche von max. 43,56 m² n. § 11 Abs. 3 BauNVO.
- Nur Außenbestellung Backshop mit Café zulässig, mit einer Nutzfläche von max. 22 m² n. § 11 Abs. 3 BauNVO.

2.0 Maß der baulichen Nutzung n. § 9 Abs. 2



- Zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 4 BauNVO, hier 3.672 m². Die zulässige Grundfläche darf durch die in § 19 Abs. 4 Satz 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer GRZ von 0,93 überschritten werden.
- Festgelegte Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses über Normalnull als Höchstmaß, hier +583,76 m üNN.
- Gebäudeoberkante im Sinne dieses Bebauungsplanes als Höchstmaß in Meter, hier 6,48 m. Als Gebäudeoberkante 1 gilt das senkrecht ermittelte Maß von Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses bis zum Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenkante der Gebäudeteile mit Flachdach zur Anwendung. Die Gebäudeoberkante 1 kommt nur bei Gebäudeteilen mit Putzdach zur Anwendung.
- Gebäudeoberkante im Sinne dieses Bebauungsplanes als Höchstmaß in Meter, hier 4,32 m. Als Gebäudeoberkante 2 gilt das senkrecht ermittelte Maß von Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses bis zur Oberkante Attika. Die Gebäudeoberkante 2 kommt nur bei Gebäudeteilen mit Flachdach zur Anwendung.
- Geschossfläche nach § 20 Abs. 4 BauNVO als Höchstmaß, hier z.B. 1.684 m².

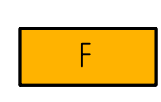
3.0 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen n. § 9 Abs. 1 Satz 2, 4 BauGB



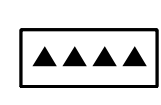
- Baugrenze: Verfahrensfreie bauliche Vorhaben sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche oder den Flächen für Nebengebäude zulässig.
- Arkade/Vordach zweiseitig offen.
- Umgrenzung der Flächen zur Errichtung von Nebengebäuden. Nebengebäude sind nur in den gekennzeichneten Bereichen zulässig. Sie sind als transparente Gebäude für Einkaufswagen bzw. mit flach geneigten Putzdächern und mit Blechdach auszuführen. Die Wandhöhe i.S. der Bayer. Bauordnung darf an der Grundstücksgrenze max. 2,50 m betragen.

3.4 Abweichende Bauweise. Die Länge der Gebäude darf 51,53 m nicht überschreiten. Die Abstandsflächen sind n. Art 6. BayBO einzuhalten. Darüber hinaus sind die Belange des Brandschutzes zu beachten.

4.0 Verkehrsflächen n. § 9 Abs. 1 Satz 11 BauGB

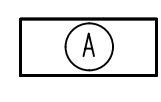


- Öffentliche Straßenverkehrsflächen: Fahrbahn
- Öffentliche Straßenverkehrsflächen: Geh- und Radweg
- Öffentliche Straßenverkehrsflächen: Gehweg
- Öffentliche Straßenverkehrsflächen: Grünstreifen
- Straßenbegrenzungslinie



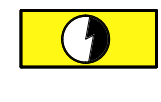
- Ein- und Ausfahrt zu den oberirdischen Stellplätzen (Einfahrt bzw. Ausfahrt ist nur im festgesetzten Bereich zulässig). Mit Nutzungsrecht Anlieferung bzw. Ein- und Ausfahrt im festgesetzten Zeitraum (Anlieferzeiten, Öffnungszeiten s. 5. Immissionschutz). Zufahrt gesichert durch bewegliche Poller.
- Ein- und Ausfahrt zur Anlieferung (Einfahrt bzw. Ausfahrt ist nur im festgesetzten Bereich zulässig). Mit Nutzungsrecht Anlieferung im festgesetzten Zeitraum (Anlieferzeiten s. 5. Immissionschutz). Zufahrt gesichert durch Schranke.

5.0 Immissionschutz



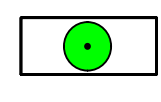
- Lage der aufliegenden Aggregate. Der Schallleistungspegel der auf den Dächern von Anlieferzone und Backshop vorgesehenen Kühl- und Lüftungsanlagen darf bei gleichmäßiger Abstrahlung in alle Richtungen an den beiden Standorten jeweils maximal 75 dB (A) betragen. Bei Standortänderungen, Richtwirkung der Geräuschabstrahlung oder wesentlicher Abweichung von den im Gutachten angenommenen Ausbreitungsverhältnissen ist vor der Inbetriebnahme der Anlagen ein schalltechnischer Nachweis über die Einhaltung der im Gutachten ermittelter Beurteilungspegel an den maßgeblichen Immissionsorten vorzulegen.
- Die Anlieferzone ist vollständig einzuhauseln. Die Bauteile müssen mindestens folgende bewertete Schalldämmmaße aufweisen: Wand: R_w = 25 dB(A) Dach: R_w = 25 dB(A) Alle Bauelemente der Anlieferzone müssen fugenticht miteinander verbunden sein. Das Tor ist während der Be- und Entladevorgängen weitgehend geschlossen zu halten.
- Während der Nachtzeit (22:00 bis 6:00 Uhr) ist in der Regel keine betriebliche Tätigkeit zulässig, insbesondere Warenanlieferungen per LKW (≥ 2,8 t) sind unzulässig. Zulässig ist lediglich die Belieferung des Backshops durch Fahrzeuge bis zu 2,8 t. Die Be- und Entladung muss geräuscharm per Hand erfolgen.
- Die regelmäßige Öffnungszeit des Marktes ist auf den Zeitraum von 07:00 bis 20:00 Uhr beschränkt.
- Die Parkplatzfahrspuren sind im Hinblick auf das Geräusch der Einkaufswagen möglichst lärmmäßig auszuführen (z.B. Asphaltbelag).
- Der Einsatz von Presscontainern oder Schneckenverteilern ist nicht zulässig.
- Bei Verwendung von Gabel- und Hublagern sind nur elektrisch betriebene Modelle zulässig. Alternativen müssen schallgedämmte Modelle zur Anwendung kommen.

6.0 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

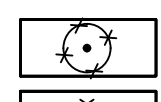


- Flächen für Versorgungsanlagen, Zweckbestimmung Elektrizität.

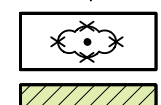
7.0 Grünflächen und Freiflächengestaltung n. § 9 Abs. 1 Satz 15



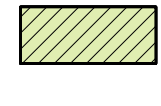
- Erhalt von Bäumen. Bei Erteilung einer Befreiung für die Beseitigung eines Baumes ist ein Ersatzbaum mit mindestens einem Stammumfang von 20-25 cm in Abstimmung mit dem Stadtbauamt zu pflanzen.
- Anpflanzen von Bäumen als Hochstämme mit Drohhalten, mind. 4 x verpflanzt und einem Stammumfang von mindestens 20-25 cm. Pflanzliste: öffentliche Straßenverkehrsflächen - Grünstreifen: Tilia cordata - Winterlinde private Grünfläche - Pflanzfläche Parkplatz: Ostya carpinifolia - Hopfenbuche



7.3 Beseitigung von Bäumen.



7.4 Beseitigung von vorhandener Vegetation.



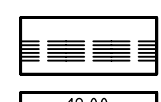
- Private Grünfläche: Beet-Wegeverbund, Stellplatzbereich. Pflanzliste (Stfrücker locker gewachsen und Bodendecker): Syringa vulgaris - Fließerose Rosa rugosa - Kartoffelrose Cornus mas - Koralleirische Sorbaria sorbifolia - Niedrige Flederspiere Spiraea bumalda - Sommerspiere Chaenomeles - Zierulme Berberis frikarlii "Verrucandi" - Immergrüne Berberitze Viburnum opulus - Schneeball Anemone hepatica "Sepfenbercherm" - Herbst-Anemone Geranium magnificum - Storchschnabel

8.0 Stellplätze n. § 9 Abs. 1 Satz 4



- Umgrenzung der Flächen für Stellplätze, hier z.B. Anzahl 7. Diese baulichen Anlagen dürfen nur innerhalb der im Plan gekennzeichneten Flächen errichtet werden.
- Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze sowie deren Abmessung bestimmt sich nach den Stellplatzrichtlinien der Stadt Landsberg am Lech in der jeweils gültigen Fassung.
- Die Stellplätze sind in wasserdurchlässigem Verbundpflaster (z.B. Beton-Pflaster) auszuführen.
- Umgrenzung der Flächen für Fahrrad-Stellplätze. Diese baulichen Anlagen dürfen nur innerhalb der im Plan gekennzeichneten Flächen errichtet werden.
- Die Fahrrad-Stellplätze im Bereich der privaten Grünfläche sind als befestigte Vegetationsfläche (Schotterrasen, Rasengittersteinen, Pflastersteinen mit mind. 2 cm Rosenfuge) auszuführen.

9.0 Sonstige Planzeichen

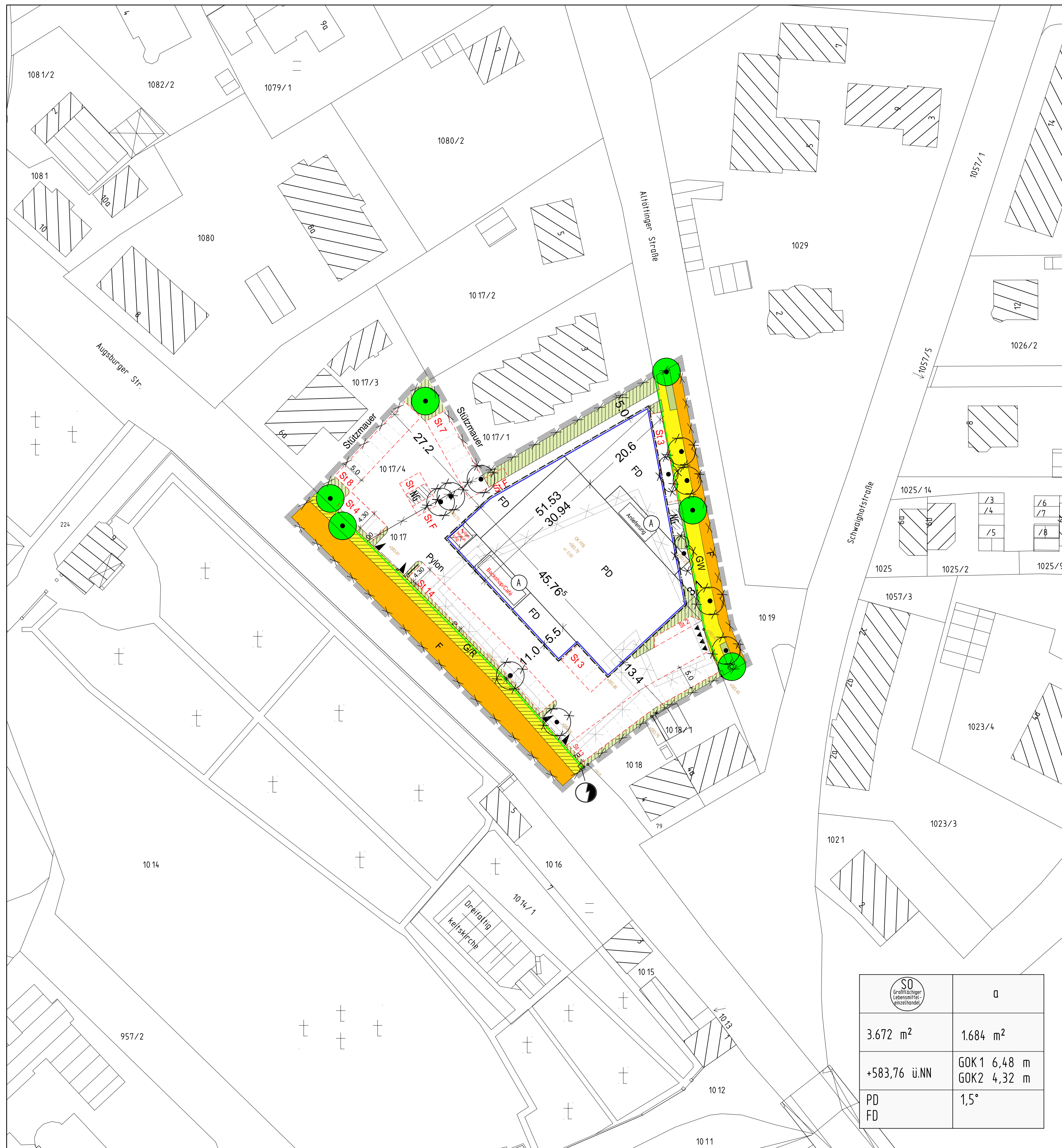


- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.
- Vermahlung in Meter, hier z.B. 120,0 m.
- Nutzungsstablane

10.0 Bauliche Gestaltung



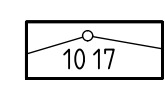
- Dächer
- Putzdach, Flachdach zulässig.
- Dachneigung in Grad als Höchstmaß, hier 1,5 °.
- Die Dächer sind mit grauen Metallendeckungen zu versehen. Bei nicht beschichteten Metalldeckern ist das Niederschlagswasser vor Einleitung in den Untergrund über Absetz- und Filterschichten zu führen.
- Dachvorsprünge sind grundsätzlich nicht zulässig. Bei Putzdach Dachüberstand obere Traufe 1,50 m, untere Traufe 0,25 m, Ortsgang 0,50 m als Höchstmaß.
- Dachaufbauten sind unzulässig. Ausnahme: Solarthermische bzw. Aufsätze zur Unterbringung von haustechnischen Anlagen mit einer max. Höhe von 1,0 bis 1,5 m über das Dach zulässig, sofern sie nicht mehr als 5 % der Fläche des darunter liegenden Geschosses beanspruchen. Diese Dachaufbauten sind mind. im gleichen Maß ihrer Höhe von der Außenkante der darunterliegenden Geschosse abzurücken. Sie sind mit Flachdach in grauer Blechdeckung und -verkleidung ohne Dachüberstand auszuführen.
- Einfriedungen. Im Sondergebiet sind entlang angrenzender privater Grundstücke keine Einfriedungen zulässig. Ausgenommen hiervon sind:
 - Stützmauer entlang der angrenzenden privaten Grundstücke Fl.Nr.: 1017/1, 1017/2, 1017/3.
 - Abtrennung der Stellplätze zum öffentlichen Geh- und Radweg an der Augsburger Straße. Die Abtrennung ist als begrünte Abtrennung in einer Höhe von 0,5 - 0,6 m auszuführen.
 - Schranken und Poller im Ein- und Ausfahrtsbereich.
- Werbeanlagen
 - Werbeanlagen sind an der Stelle der Leistung nach Maßgabe der folgenden Festsetzungen allgemein zulässig.
 - Werbeanlagen sind so zu errichten, anzurorden, zu gestalten und zu unterhalten, dass sie nach Form, Maßstab, Werkstoff, Farbe, Lichtwirkung und Gliederung das Erscheinungsbild der Grundstücke und baulichen Anlagen sowie das Erscheinungsbild der sie umgebenden baulichen Anlagen, des Orts- und Straßensbild oder den städtebaulichen Charakter nicht stören.
 - Besondere Werbeträger, wie Ballone, bewegliche Schautafeln, etc. sind ausgeschlossen.
 - Werbeanlagen sind grundsätzlich nur am Gebäude zulässig. Ausgenommen hiervon sind:
 - ein Werbetafel: Lage: Bereich nördliche Ein- und Ausfahrt Augsburger Straße, südliche Pflanzfläche. Abmessungen als Höchstmaß: Höhe 4,30 m, Breite 2,40 m. - zwei Schautafeln: Lage: im Bereich der Einkaufswagenbox Die Detailplanung (Abmessungen, Höhe, Breite) sind mit dem Stadtbauamt abzustimmen.
 - Ausnahmen von vorstehenden Festsetzungen können nur in Abstimmung mit der Bauverwaltung zugelassen werden, wenn sichergestellt ist, dass das Gesamtbild der Fassade und die Stadtgestalt nicht beeinträchtigt werden.
 - Warenautomaten sind unzulässig.
 - Fassadengestaltung
 - Außenwände sind als verputzte Flächen auszuführen. Sie sind in einem Weiß, der Sockelanzstrich ist in einem grauen Ton zu streichen (Ausnahme: Eingangskoffer).
 - Außenwände des Eingangskoffers sind als Glasfassade und verputzte Flächen auszuführen. Sie sind in einem roten Ton (z.B. RAL 3020) zu streichen.
 - Geländeveränderungen
 - Die Geländeoberfläche darf max. bis auf Höhe des anschließenden Straßenniveaus aufgeschüttet werden (s. Z.2).
- Wasserwirtschaft - Niederschlagswasser. Gesammeltes Niederschlagswasser ist auf dem Baugrundstück zu versickern. Für die erlaubnismäßige Versickerung von nicht verunreinigtem, gesammeltem Niederschlagswasser gelten grundsätzlich die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV vom 01.10.2008) und die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRNÖW). Gesammeltes Niederschlagswasser ist danach über eine geeignete Oberbodenschicht flächenhaft zu versickern. Kann die Flächenversickerung oder das Anlegen von Mulden aus Platzgründen nicht verwirklicht werden, so ist eine Versickerung über Rigolen, Sicherrohre, oder -schächte nur zulässig, wenn das zu versickernde Wasser vorgereinigt wurde. An eine Versickerungsanlage dürfen höchstens 1000 m² befestigte Fläche angeschlossen werden. Sofern die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung nicht eingehalten werden können, ist für die Befestigung des gesammelten Niederschlagswassers gesondert eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.



7. Sonstiges

- Die Bewertung der Verwertungs- und Ablagerungsfähigkeit von Bauteilen richtet sich grundsätzlich nach der am höchsten belasteten, nicht separierten/separierten Beschichtungskomponente. Bei Separierung von höher belasteten Bauteilen ist das Vorgehen bzgl. der Bewertung von Restaurationen von Gutachter im Einzelfall, in Abstimmung mit den Behörden, festzulegen. Auf die Anforderungen gem. AH Kontrollierter Rückbau/BayLU 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 Grabfraktion zu untersuchen und eine weitergehende, auf den Einzelfall abgestimmte Bewertung unter Berücksichtigung von Belastungshöhe, Mengeneinleit und Abtrennbarkeit der Feinfraktion erforderlich.
- 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.
- Sämtliche Überwachungsmaßnahmen sind entsprechend den Vorgaben der TR LAGA M 20 Nr. 11.2.4 sowie 14.4 zu dokumentieren. Die Dokumenten sind dem Landratsamt Landsberg am Lech nach Abschluss der Maßnahmen vorzulegen. Die einschlägigen Nachweisungen bzgl. Verwertungs- und Entsorgungsmaßnahmen sind zu beachten (Nachw v. 20.11.2006, BGBl. I S. 2298). Bei Feststellung von Auffälligkeiten bei der Aushubüberwachung ist das Landratsamt Landsberg am Lech zu informieren, ggf. ist das weitere Vorgehen abzustimmen.
- Bei Arbeiten im Bereich der Altablagerungen sind die "Richtlinien für Arbeiten im Bereich des Landratsamts" der TRGS 524 zu beachten.

IV. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen



- Bestehende Flurstücksgrenzen mit abgemerktem Grenzpunkt und Flurnummer, hier z.B. 1017.
- Aufzuhebende Flurstücksgrenze.
- Bestehende oberirdische Haupt- und Nebenbaukörper mit Hausnummern, hier z.B. Nr. 8, außerhalb des Geltungsbereiches.
- Vorgeschlagene Gebäude mit Arkaden-/Vordachbereich.
- Straßennamen, z.B. Altäpfelger Straße.
- Abbruch Bestand.
- Bestehende Höhenpunkte über NN, hier +583,61 m üNN
- Immissionschutz. Grundlage der schalltechnischen Festsetzungen ist das Gutachten 4801.0/2013 - P1 des Ing.-Büros Kollermeir vom 18.07.2013.
- Gründordnung. Auf die DIN 18920 Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen wird hingewiesen.
- Denkmalpflege. Denkmalpflegerische Belange sind, bezogen auf möglich im Plangebiet liegende Bau- und Bodendenkmäler, besonders zu beachten.
- Niederschlagswasserbeseitigung. Falls aus der fachlich qualifizierten Aushubüberwachung hervorgeht, dass keine Verunreinigungen bestehen, gelten die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV vom 01.10.2008) und die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRNÖW). Gesammeltes Niederschlagswasser ist danach über eine geeignete Oberbodenschicht flächenhaft zu versickern. Kann die Flächenversickerung oder das Anlegen von Mulden aus Platzgründen nicht verwirklicht werden, so ist eine Versickerung über Rigolen, Sicherrohre, oder -schächte nur zulässig, wenn das zu versickernde Wasser vorgereinigt wird. An eine Versickerungsanlage dürfen höchstens 1000 m² befestigte Fläche angeschlossen werden. Bei Feststellung einer Altlast bedarf die Niederschlagswasserbeseitigung einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Die Beurteilung des Gutachters hat schriftlich zu erfolgen.
- Wasserwirtschaft - Niederschlagswasser. Gesammeltes Niederschlagswasser ist auf dem Baugrundstück zu versickern. Für die erlaubnismäßige Versickerung von nicht verunreinigtem, gesammeltem Niederschlagswasser gelten grundsätzlich die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV vom 01.10.2008) und die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRNÖW). Gesammeltes Niederschlagswasser ist danach über eine geeignete Oberbodenschicht flächenhaft zu versickern. Kann die Flächenversickerung oder das Anlegen von Mulden aus Platzgründen nicht verwirklicht werden, so ist eine Versickerung über Rigolen, Sicherrohre, oder -schächte nur zulässig, wenn das zu versickernde Wasser vorgereinigt wurde. An eine Versickerungsanlage dürfen höchstens 1000 m² befestigte Fläche angeschlossen werden. Sofern die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung nicht eingehalten werden können, ist für die Befestigung des gesammelten Niederschlagswassers gesondert eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

V. Verfahrenshinweise

- Der Stadtrat Landsberg am Lech hat in der Sitzung vom 31.07.2013 die Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Beschluss wurde am 10.08.2013 ortsüblich bekannt gemacht.
- Es kommt das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB zur Anwendung. Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen.
- Der Entwurf des Bebauungsplans wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 19.08.2013 bis 18.09.2013 öffentlich ausgestellt. Im gleichen Zeitraum wurden auch die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingeholt.
- Die Stadt Landsberg am Lech hat mit Beschluss des Stadtrates vom 23.10.2013 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Landsberg am Lech, den 25.10.2013
Neuner
Oberbürgermeister
- Der Bebauungsplanänderung wird gemäß § 10 Abs. 3 BauGB, § 1 Abs. 2 Nr. 3 BeKV und § 9 der Geschäftsordnung des Stadtrates in Landsberger Tagblatt der Ausgabe vom 28.10.2013 mit Hinweis auf § 44 Abs. 3 und § 215 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan wird zu jedermanns Einsicht in der Stadtverwaltung Landsberg am Lech bereit gehalten. Landsberg am Lech, den 25.10.2013
Neuner
Oberbürgermeister

Bebauungsplan mit Grünordnungsplan 4. Änderung		
Maßstab	1 : 500	
Nördliches Baugebiet - Teilgebiet ehemaliger Minimal		
aufgestellt	Stadtbauamt Landsberg am Lech	Katharinenstraße 1 86899 Landsberg am Lech
reaktionell geändert	24.09.2013 Hofmann	bearbeitet
reaktionell geändert	21.10.2013 Hofmann	geprüft
Landsberg am Lech, den 25.10.2013		
Plannummer	3084	Michter Bauberufin