

Die Stadt Landsberg am Lech erlässt aufgrund

I. Planzeichenerklärung

1.1 Festsetzungen durch Planzeichen

- SO Sondergebiet
- g geschlossene Bauweise
- Baugrenze
- öffentliche Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Ein- und Ausfahrt
- Flächen für Abgrabungen
- z.B. 0,4 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß
- z.B. 0,8 Geschosflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß
- z.B. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- St/TG Umgrenzung von Flächen für Stellplätze bzw. Tiefgarage
- Parkdeck Umgrenzung von Flächen für Parkdeck mit max. 1 Vollgeschöß
- FD Flachdach

- z.B. 0-30° Dachneigung in Altgrad
- z.B. Maßangabe in Meter
- z.B. WH 9,0 Wandhöhe als Höchstmaß in Meter
- Angabenschema
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Anpflanzen: Sträucher
- Anpflanzen: Bäume
- Erhaltung: Bäume
- Erhaltung: Sträucher
- z.B. -1,50 Oberkante Fahrbahnbelagsfläche bezogen auf Bezugspunkt ± 0,00 (=Oberkante Gesteigshinterkante in Höhe der Straßenbegrenzungslinie)

1.2 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

- bestehende Grundstücksgrenze
- vorhandene Gewerbebauten
- Aufzug
- Oberflurhydrant
- Trafostation
- 20-KV-Kabel (unterirdisch)

II. SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1.0 Art der baulichen Nutzung
- 1.1 Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als Sondergebiet (SO), großflächiger Einzelhandelsbetrieb, Lager und produzierendes Gewerbe, nach § 11 BauNVO festgesetzt.
- 1.2 Im Sondergebiet (A) wird folgendes festgesetzt:
- 1.2.1 Zulässig sind großflächige Einzelhandelsbetriebe, die im Hinblick auf den Verkauf an letzte Verbraucher Einzelhandelsbetrieben vergleichbar sind, nur mit den nachstehend genannten Branchen bzw. Warengruppen:
- Möbel, Kücheneinrichtungen, Büromöbel
 - Baustoffe, Bauelemente, Dämmstoffe, Sanitär (Keramik, Stahl, Installation), Badeeinrichtungen u. -ausstattungen
 - Werkzeuge, Maschinen, -zubehör, (elektrisch und nicht elektrisch),
 - Holz, Holzmaterialien, Fenster, Türen, Platten, Kork, Korkplatten,
 - Elektrogerätee (sog. weiße Ware, z.B. Öfen, Herde, einschl. Zubehör),
 - Beleuchtungskörper, Elektroinstallationsbedarf,
 - Pflanzen, (einschl. Hydrokultur), Pflege- und Düngemittel, Torf, Erde, Pflanzgefäße (incl. Vasen), Gartenmöbel, Gartenwerkzeuge, -maschinen, Zäune, Gartenhäuser, Gewächshäuser, Naturhärtzer, Campingartikel, Eisenwaren,
 - Kfz-Zubehör, (z.B. Ersatzteile, Einbauprodukte, Ausstattungartikel, Fahrrad- und Motorradzubehör),
 - Tierpflegeartikel, -futter,
 - Farben, Lacke, Malerebedarf, Tapeten, Zubehör, Rollläden, Rollläden, Gitter,
 - Serviceleistungen (z.B. Schlüsseldienst, Schärf- und Glasschneidedienste),
 - Teppiche und Fußbodenbeläge, insbesondere Rollware,
 - Kohle, Mineralölzeugnisse,
 - Ausgewählte Sportgeräte (z.B. Surfbretter, Boote)
 - Nahrungs- und Genußmittel, Lebensmittelhandwerk (Food-Sortimente)
 - Elektrowaren, Unterhaltungselektronik
- 1.2.2 Die Verkaufsfläche wird auf max. 6.300 qm beschränkt (Altbestand und Neubau). Verkaufsfläche ist der Teil der Geschosfläche, auf der üblicherweise Verkäufe abgewickelt werden, einschließlich Kassenzone, Gänge, Schaufenster, Stellflächen für Einrichtungsgegenstände, Ausstellungsflächen und für Kunden zugängliche Lager- und Abholflächen.

- 12.3 Im Erdgeschoß ist ein SB-Warenhaus ohne Sortimentstiefe und ohne Fachabteilungen von max. 5.100 qm zulässig. Die Nebensortimente Schuhe und Textilien werden auf insgesamt 200 qm Verkaufsfläche begrenzt, wobei Damen-, Herren- und Kinderoberbekleidung sowie Gold- und Schmuckwaren nicht zugelassen sind. Das SB-Warenhaus ist Teilbestand des ausgewiesenen Sondergebietes SO(A).
- 12.4 Die Verkaufsfläche für Food-Sortimente darf max. 1.930 qm und für Nonfood-Sortimente max. 3.170 qm betragen. Sie sind ebenfalls Teilbestand des ausgewiesenen Sondergebietes SO(A).
- 13.0 Im Sondergebiet (B) wird eine Lagernutzung festgesetzt.
- 14.0 Im Sondergebiet (C) wird eine Tankstelle festgesetzt.
- 15.0 Im Sondergebiet A ist ferner zulässig:
- Büro- und Verwaltungsräume
 - insgesamt eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen oder für Betriebsleiter, die den Betrieben im Sondergebiet zugeordnet sind.
- 2.00 Maß der baulichen Nutzung
- 2.01 Die Maße im Angabenschema sind Höchstmaße und dürfen nicht überschritten werden.
- 2.03 Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl sind die Grundflächen der in Par. 19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO bezeichneten Anlagen nicht mitzurechnen.
- 2.04 Das im Plan festgesetzte Maß für die Wandhöhe darf nicht überschritten werden. Als Wandhöhe gilt hierbei das senkrecht ermittelte Maß von Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses bis zur Oberkante der Flachdachhaut.
- 3.00 Stellplätze, Tiefgarage und Parkdeck
- 3.01 Die Anzahl der benötigten Stellplätze bestimmt sich nach der Stellplatzsatzung der Stadt Landsberg am Lech i.d.F. vom 30.09.2004.
- 3.02 Stellplätze sind auf den in der Planzeichnung mit "St, TG bzw. Parkdeck" bezeichneten Flächen anzulegen.
- 3.03 Die Stellplatzflächen -Tiefgarage und Parkdeck ausgenommen- sind als befestigte Vegetationsflächen (Schoflerterrassen, Pflasterrasen, Rosengittersteine) oder in durchlässigem Verbundpflaster anzulegen. Für Fahrgassen ist auch Asphaltbetag zulässig.
- 3.04 Tiefgaragen sind nur innerhalb der mit "TG" bezeichneten Flächen zulässig. Die Oberkante der Tiefgaragendecke muß mindestens 80 cm unterhalb der Geländeoberfläche liegen. Stellplätze sind auf den in der Planzeichnung mit "ST" bezeichneten Flächen anzulegen.
- 3.05 Die Außenrampen von Mittel- und Großgaragen sind bei einer Neigung von über 8 % überdeckt herzustellen, so daß sie bei Schnee und Eisglätte sicher befahren werden können.
- 3.06 Ein Parkdeck - oberirdische offene Garage - ist auf der in der Planzeichnung umgrenzten Fläche zulässig. Es darf max. 1 Vollgeschöß besitzen.

- 4.00 Gebäude
- 4.01 Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens darf nicht höher als 30 cm über der äußeren Straßenbegrenzungslinie liegen (bezogen auf Höhenkote ± 0,00). Die Höhenlage der natürlichen Geländeoberfläche darf grundsätzlich nicht geändert werden. Art. 10 BayBO bleibt unberührt.
- 4.02 Die Abstandsflächenbemessung nach der Bayer. Bauordnung wird durch diesen Bebauungsplan nicht verändert.
- 5.00 Freiflächengestaltung
- 5.01 Kellergeschosse dürfen nicht durch Abgrabungen freigelegt werden. Ebenso sind grundsätzlich keine Anböschungen zulässig.
- 5.02 Die Ein- und Ausfahrten (sh. Planzeichnung) dürfen max. 8,0 m breit sein.
- 5.03 Das Grundstück kann mit einem Maschendrahtzaun, mit dichtwachsender Hecke hinterpflanzt, eingefriedet werden. Der Zaun darf nicht höher als 1,80 m sein. Entlang der öffentlichen Verkehrsfläche kann die Grundstückseinfriedung als Abschluss für die Gehsteigdecke mit einer max. 10 cm hohen Sockelmauer aus Betonsteinen und gleichlaufend mit dem Längsgefälle der vorhandenen Straße ausgeführt werden.
- 6.00 Grünordnung
- 6.01 Die im Plan festgesetzten Standorte für Bäume können in den Baugrundstücken bis zu 3 m verschoben werden.
- 6.02 Je 500 qm Grundstücksfläche ist mindestens ein hochwüchsiger Laubbaum zu pflanzen und zu unterhalten. Als Heckenpflanzung sind nur Laubgehölze erlaubt - Nadelgehölze wie Thuja, Eibe, Wacholder etc. dürfen hierfür nicht verwendet werden.
- 6.03 Für die durch Planzeichen festgesetzten Sträucher werden folgende Arten vorgeschrieben:

- | | |
|--------------------|---------------------|
| Cornus mas | Kornelkirsche |
| Corylus avellana | Haselnuß |
| Cornus sanguinea | Roter Hartriegel |
| Crataegus monogyna | Weißdorn |
| Euonymus europaeus | Pflaumenhülchen |
| Ligustrum vulgare | gemeiner Liguster |
| Lonicera xylosteum | Heckenkirsche |
| Prunus spinosa | Schlehe |
| Salix daphnoides | Weide |
| Sambucus nigra | schwarzer Holunder |
| Viburnum lantana | Wolliger Schneeball |
| Viburnum opulus | gemeiner Schneeball |

- 6.04 Für die durch Planzeichen festgesetzten Bäume werden folgende Arten vorgeschrieben:
- | | |
|--------------------|-----------------|
| Acer platanoides | Spitzahorn |
| Fraxinus excelsior | Esche |
| Populus nigra | Pappel |
| Prunus avium | Vogelkirsche |
| Quercus robur | Stieleiche |
| Quercus petraea | Traubeneiche |
| Acer campestre | Feldahorn |
| Carpinus betulus | Hambuche |
| Prunus padus | Trauben-Kirsche |
| Sorbus aucuparia | Eberesche |
- 7.00 Werbeanlagen
- Für Werbeanlagen ist die Satzung der Stadt Landsberg am Lech über Außenwerbung in der jeweils gültigen Fassung hinsichtlich der Bestimmungen für Wohngebiete anzuwenden.
- 8.00 Schallschutz
- Die Wohnung, Büro- und Verwaltungsräume dürfen nur auf der der A96 abgewandten Seite (Südseite) errichtet werden.

III. Verfahrenshinweise

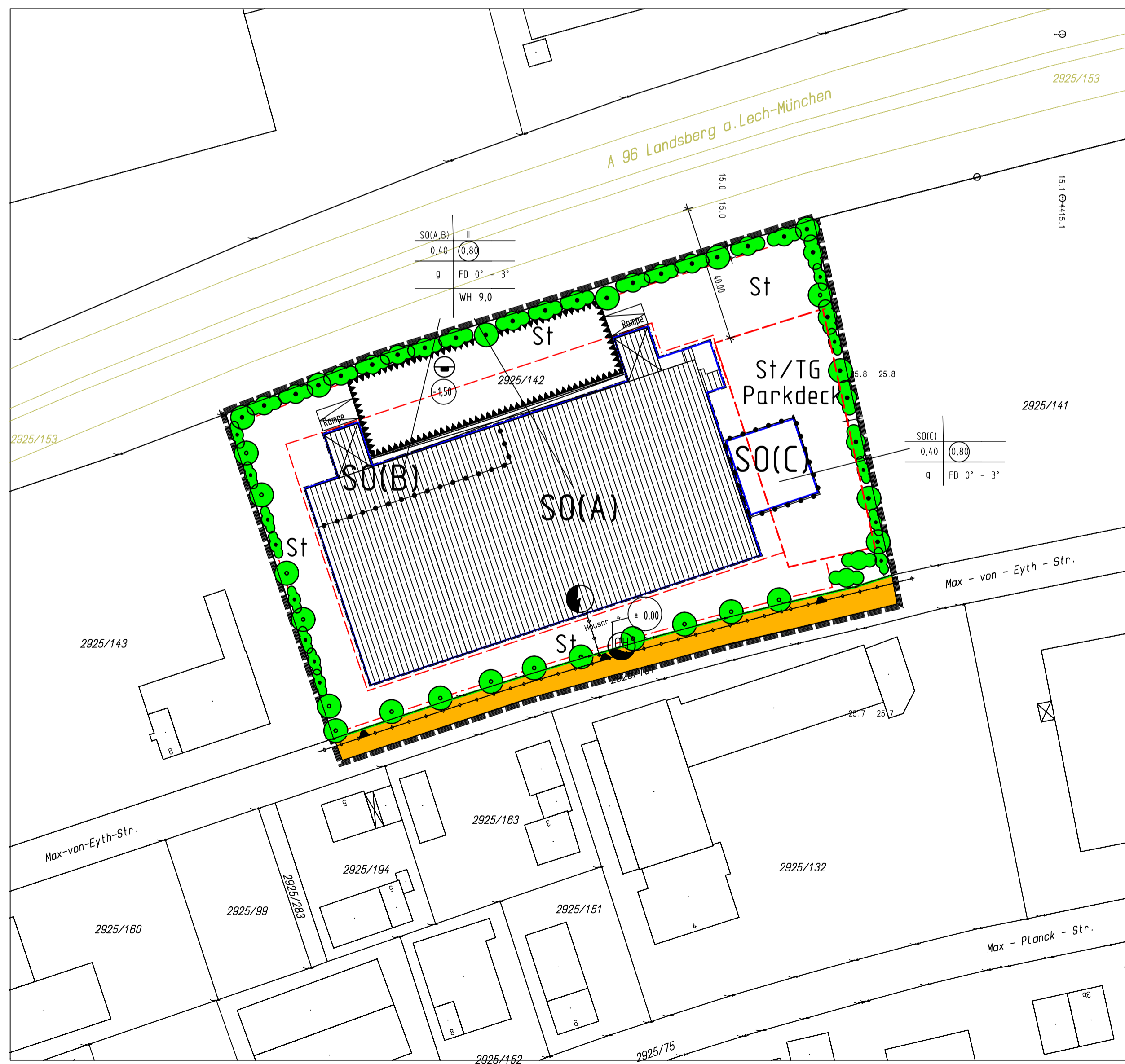
- 1.1 Der Bau-, Planungs und Umweltausschuss Landsberg am Lech hat in der Sitzung vom 03.12.2008 die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 18.07.2009 ortsüblich bekanntgemacht.
- 1.2 Die Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wurde im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt.
- 1.3 Der Entwurf des Bebauungsplans wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 21.09.2009 bis 20.10.2009 öffentlich ausgelegt. Im gleichen Zeitraum wurden auch die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingeholt.
- 1.4 Die Stadt Landsberg am Lech hat mit Beschluss des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses vom 02.12.2009 die Änderung des Bebauungsplanes gemäß §10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Landsberg am Lech, den 10.12.2009

Ingo Lehmann
Oberbürgermeister

Landsberg am Lech, den 10.12.2009

Ingo Lehmann
Oberbürgermeister



2. Änderung des Bebauungsplanes			
Maßstab	1 : 1000		
Sondergebiet Max-von-Eyth-Straße			
aufgestellt	Stadtbaumeister Landsberg am Lech		Katharinenstraße 1 86899 Landsberg am Lech
geändert	10.09.2009	Genzenmüller	bearbeitet 26.06.2009 Anderka
geändert			geprüft 30.06.2009 Genzenmüller
geändert			Landsberg am Lech, den 30.06.2009
Plannummer	3192		Genzenmüller TOAR