

# Die Stadt Landsberg am Lech erlässt aufgrund

- der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert am 26.07.2006 (GVBl.S.405)
- des Art. 81 der Bayer. Bauordnung i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhaltes (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58/1991)

diesen vom Stadtbauamt Landsberg am Lech geänderten Bebauungsplan

## Sondergebiet Max-von-Eyth-Straße

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

### I. Planzeichenerklärung

#### 1.1 Festsetzungen durch Planzeichen

S0      Sondergebiet

g      geschlossene Bauweise

      Baugrenze

      öffentliche Straßenverkehrsflächen

      Straßenbegrenzungslinie



Ein- und Ausfahrt



Flächen für Abgrabungen

z.B. 0,4 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß

z.B.  $\bigcirc$  0,8 Geschoßflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß

z.B. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß



Umgrenzung von Flächen für Stellplätze bzw. Tiefgarage



Umgrenzung von Flächen für Parkdeck mit max. 1 Vollgeschoß

FD Flachdach

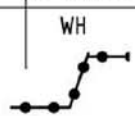
z.B. 0- 3° Dachneigung in Altgrad

z.B.  $\longleftrightarrow$  12.00 Maßangabe in Meter

z.B. WH 9,0 Wandhöhe als Höchstmaß in Meter

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
	GRZ GFZ
Bauweise	Dachform u. -neigung
	WH

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  $\pm 0,00$  (=Oberkante Gesteighinterkante in Höhe der Straßenbegrenzungslinie)

## 1.2 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

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

## II. SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1.0.0 Art der baulichen Nutzung

1.1.0 Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als Sondergebiet (S0), großflächiger Einzelhandelsbetrieb, Lager und produzierendes Gewerbe, nach § 11 BauNVO festgesetzt.

1.2.0 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,
- Elektrogroßgeräte (sog. weiße Ware, z.B. Öfen, Herde, einschl. Zubehör),
- Beleuchtungskörper, Elektroinstallationsbedarf,

- Pflanzen, (einschl. Hydrokultur), Pflege- und Düngemittel, Torf, Erde, Pflanzengefäße (incl. Vasen), Gartenmöbel, Gartenwerkzeuge, -maschinen, Zäune, Gartenhäuser, Gewächshäuser, Naturhölzer, Campingartikel, Eisenwaren,
- Kfz-Zubehör, (z.B. Ersatzteile, Einbauprodukte, Ausstattungsartikel, Fahrrad- und Motorradzubehör),
- Tierpflegeartikel, -futter,
- Farben, Lacke, Malereibedarf, Tapeten, Zubehör, Rolläden, Rollos, Gitter,
- Serviceleistungen (z.B. Schlüsseldienst, Schärf- und Glasschneidedienste),
- Teppiche und Fußbodenbeläge, insbesondere Rollware,
- Kohle, Mineralölerzeugnisse,
- Ausgewählte Sportgroßgeräte (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 Geschoßfläche, auf der üblicherweise Verkäufe abgewickelt werden, einschließlich Kassenzone, Gänge, Schaufenster, Stellflächen für Einrichtungsgegenstände, Ausstellungsflächen und für Kunden zugängliche Lager- und Abholflächen.

1.2.3 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).

1.2.4 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).

1.3.0 Im Sondergebiet (B) wird eine Lagernutzung festgesetzt.

1.4.0 Im Sondergebiet (C) wird eine Tankstelle festgesetzt.

1.5.0 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 Flachdachattika.

### 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 (Schotterrasen, Pflasterrasen, Rasengittersteine) oder in durchlässigem Verbundpflaster anzulegen. Für Fahrgassen ist auch Asphaltbelag 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 Vollgeschoß besitzen.

### 4.00 Gebäude

- 4.01 Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens darf nicht höher als 30 cm über der äußeren Straßenbegrenzungslinie liegen (bezogen auf Höhenkote  $\pm 0.00$ ). 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 Bonddielen 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 Heckenbepflanzung 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	Pfaffenhütchen
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 exelsior	Esche
Populus nigra	Pappel
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Quercus petraea	Traubeneiche
Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
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

2. Die Änderung des Bebauungsplans wird gemäß §10 Abs.3 BauGB, §1 Abs.2 Nr.3 BekV und §39 der Geschäftsordnung des Stadtrates im Landsberger Tagblatt der Ausgabe vom 11.12.2009 mit Hinweis auf §44 Abs.3 und §215 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Bebauungsplan-Änderung wird zu jedermanns Einsicht in der Stadtverwaltung Landsberg am Lech bereitgehalten.

Landsberg am Lech, den 10.12.2009

Ingo Lehmann  
Oberbürgermeister