

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 das Gesetz zur Erleichterung von Planungsverfahren 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), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes zur Änderung der Bayer. Bauordnung, des Bauamtesgesetzes und des Denkmalschutzgesetzes vom 27.07.2009 (GVBl. S. 385)
- 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)

diesem vom Stadtbauamt Landsberg am Lech aufgestellten Bebauungsplan

Mischgebiet Lechwiesen

für die Grundstücke im nebenstehenden Geltungsbereich als Satzung

I. Festsetzungen durch Planzeichen und Text

1.0 Art der baulichen Nutzung

MI Mischgebiet nach § 6 BauNVO
Die Nutzung nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 (Vergnügungsstätte) sowie die Ausnahme nach § 6 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

2.0 Maß der baulichen Nutzung

z.B. 1 2.1 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
z.B. 0,40 2.2 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß
Die festgesetzten Flächen dürfen - auch über die in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO genannten Grenzen hinaus - um die Flächen der in § 19 Abs. 4 Nr. 1 - 3 BauNVO genannten Anlagen überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,80.

z.B. 0,80 2.3 Geschöfflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß

3.0 Bauweise und Bauformen

3.1 Bauform

3.2 Verfahrensfreie bauliche Anlagen dürfen auch nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden. Davon ausgenommen sind folgende bauliche Anlagen:

- a) nicht überdachte Terrassen
- b) Einriedungen
- c) Müllhäuschen

0 3.3 offene Bauweise

4.0 Verkehrsflächen

4.1 Öffentliche Straßenverkehrsflächen mit Unterteilung in Fahrbahn (F), Radweg (R) und Gehweg (G)

4.2 Straßenbegrenzungslinie

4.3 Ein- und Ausfahrt

4.4 Sichtdreieck - Sichtbehinderungen mit einer Höhe von mehr als 80 cm sind unzulässig. Eine Ausnahme bilden einzelne hochstämmige Bäume.

5.0 Freiflächen und Grünordnung

5.1 Für die Errichtung von Einfriedungen gilt die Einfriedungssatzung der Stadt Landsberg am Lech in der jeweils gültigen Fassung.

5.2 Je 300 qm Grundstücksfläche ist mindestens ein hochwüchsiger Laubbaum gemäß nachfolgender Pflanzliste zu pflanzen und zu unterhalten.

Pflanzliste:

- Platanus x acerifolia - Platane
Großbäume, 1. Wuchsklasse über 15 m Höhe, St.U. 18/20 cm
- Acer pseudoplatanus - Berg-Ahorn
Großbäume, 1. Wuchsklasse über 15 m Höhe, St.U. 18/20 cm
- Acer platanoides - Spitz-Ahorn
Großbäume, 1. Wuchsklasse über 15 m Höhe, St.U. 18/20 cm
- Pseudotsuga monophylla - Straßeneiche
mittelgroßer Baum, 2. Wuchsklasse bis 15 m Höhe, St.U. 18/20 cm
- Sarbus intermedia - Schwed. Mehlbeere
Kleinbaum, 3. Wuchsklasse bis 12 m Höhe, St.U. 16/18 cm
- Aesculus hippocastanum - Rosskastanie
Großbäume, 1. Wuchsklasse über 15 m Höhe, St.U. 18/20 cm
- Quercus robur - Dt. Eiche
Großbäume, 1. Wuchsklasse über 15 m Höhe, St.U. 18/20 cm

5.3 Die Garageneinfahrten, oberirdischen Park- und Stellplätze sind als befestigte Vegetationsflächen (Schotterrasen, Rasenpflaster mit einer maximalen Kantentiefe von 20 cm, wassergebundene Decken) oder in wasserundurchlässigem Pflaster (Fugenbreite mind. 2 cm) auszuführen.

5.4 Kellergeschosse im Sinne der Bayer. Bauordnung dürfen nicht durch Abgrabungen freigelegt werden. Ebenso sind grundsätzlich keine Anboscungen zulässig.

5.5 Lichtschächte und -höfe sind nur unmittelbar an der Kelleraußenwand bis zu einer Länge von max. 1/4 der jeweiligen Gebäudelänge bzw. -breite und in einer Tiefe von max. 1,50 m zulässig.

5.6 Bei Heckenpflanzungen muss der Anteil an Laubgehölzen mind. 75 % betragen.

6.0 Garagen und Stellplätze

6.1 Umgrenzung von Flächen für Garagen (Ga), Tiefgarage und Stellplätze (St)
Diese baulichen Anlagen dürfen nur innerhalb der im Plan gekennzeichneten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.

6.2 Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze bestimmt sich nach der Satzung der Stadt Landsberg am Lech über die Zahl der zu errichtenden Kraftfahrzeugstellplätze und Garagen sowie deren Ablösung in der jeweils gültigen Fassung.

7.0 Gebäudestellung und Baukörper

7.1 Geländehöhe
Das Gelände ist an die umliegenden Geländehöhen anzulegen. Die bestehenden Geländehöhen der unmittelbar benachbarten Grundstücke dürfen dabei nicht überschritten werden.

7.2 Höhenlage der Gebäude
Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf nicht höher als 30 cm über der Straßenbegrenzungslinie (dem Eingang zum Gebäude zugeordnet) liegen.

7.3 Geschöfthöhe
Die Geschöfthöhe darf 4,0 m nicht überschreiten.

7.4 Erker
Erker sind nicht zulässig.

7.5 Hauptgebäude sind länger als breit auszuführen. Die längere Gebäudesseite muss parallel zur Frontrichtung verlaufen.

7.6 Dachgauben sind nicht zulässig.

7.7 Die Abstandsflächen vor Außenwänden von Gebäuden sind nach Art. 6 BayBO zu bemessen. Eine Verringerung der Abstandsflächentiefe nach Art. 6 Abs. 5 BayBO ist nicht zulässig.

8.0 Dächer

8.1 Flachdach

8.2 Pultdach

z.B. 0°-6° 8.3 Dachneigung als Mindest- und Höchstneigung in Altgrad

8.4 Bei nicht beschichteten Metalldächern ist das Niederschlagswasser vor Einleitung in den Untergrund über Absetz- und Filterschächte zu führen.

9.0 Werbeanlagen

9.1 Für Werbeanlagen ist die Außenwerbeanlagen-Satzung der Stadt Landsberg am Lech in der jeweils gültigen Fassung anzuwenden.

10. Schallschutz

10.1 Zum Lüften erforderliche Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach DIN 4109 (z.B. Schlafräume, Wohnräume, ruhebedürftige Arbeitsräume) sind auf die Westfassade zu orientieren.

10.2 Wo eine entsprechende schalltechnische günstige Orientierung gemäß Festsetzung 1.10.1 nicht möglich ist, ist bei Neu- und Umbau durch eine mit dem Bauantrag vorzulegende schalltechnische Untersuchung nachzuweisen, dass die Außenbauteile der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume die folgenden den ermittelten Lärmpegelbereichen entsprechenden Schalldämm-Maße einhalten:
- Wohnungen 30 bis 35 dB(A)
- Büroräume 30 dB(A)

10.3 Für Räume gemäß Festsetzung 1.10.2 sind schallgedämmte Belüftungseinrichtungen vorzusehen, die bei ausreichender Luftzufuhr die Einhaltung von Rauminnenpegeln L_{eq} = 35/30 dB(A) tags/nachts gewährleisten. Dies ist in den schalltechnischen Gutachten mit nachzuweisen (z.B. auf der Basis der VDI-Richtlinie 2719 oder ähnlicher Regelwerke).

11.0 Sanstiges

11.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

11.2 Nutzungsschablone

z.B. 7,20 11.3 Maßangabe in Meter

II. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

vorhandene Gebäude

bestehende Grundstücksgrenze

Oberflurhydrant

Elektrizität - Trafostation

20 KV-Kabel

III. Handlungsempfehlungen

11.1 Vor Rückbau von nach bestehenden, baulichen Anlagen, ist ein mit den zuständigen Fachstellen abgestimmtes, fachlich qualifiziertes Rückbaukonzept zu erstellen, das sich an den Anforderungen der Mitteilungen der Ländersarbeitsgemeinschaft Abfall (TR LAGA) Nr. 20, neuester Stand sowie der Arbeitshilfe Kontrollierter Rückbau/ BayLU 2003 (AH), orientiert.

11.2 Bei Aushubmaßnahmen ist eine fachlich qualifizierte Aushubüberwachung durchzuführen. Die Aushubüberwachung hat sich an den einschlägigen Anforderungen der TR LAGA M 20, die Probenahme an den Vorgaben der Mitteilung der LAGA 32 PN 98, zu orientieren. Für die Bodenuntersuchung ist in der Regel die Funktion < 2mm heranzuziehen. Das der Überwachung unterliegende, zwischenlagerte Aushubmaterial ist gegen Wind- und Wasserverfrachtung zu sichern. Die Maßnahmen sind zu dokumentieren.

11.3 Im Zuge der Rückbau- und Aushubüberwachung sind nach Rücksprache mit den zuständigen Fachstellen grundsätzlich Beweissicherungsuntersuchungen mit Anwendung der in der BbodSchV genannten sowie der für Bayern geltenden fachlichen Regeln (Anlage 1 und 2, LIU-Merkblätter 3.8/1, 3.8/4, 3.8/5 u. 3.8/6) durchzuführen, sofern signifikante Bodenkontaminationen im Aushubvolumen (Aushubsohle u. -abschungen) nicht ausgeschlossen werden können.

11.4 Bei Flächen wie Altlasterverdachtsflächen, Auffüllungen etc., bei denen eine, bzgl. des Wirkungspfad des Boden - Mensch, sensible Nutzung z.B. durch Freizeinutzung nicht ausgeschlossen werden kann, oder bei denen sich eine entsprechend sensible Nutzung im Laufe der Zeit einstellt, ist eine mindestens 0,35 m mächtige Deckschicht, 0,6 m mächtige bei Nutzgartenutzung aus unbelastetem Bodenmaterial nachzuweisen, oder eine potentielle Gefährdung ist durch geeignete Maßnahmen zur Nutzungseinschränkung zu verhindern. Dieser Nachweis kann durch eine Oberbodenuntersuchung mit Nachweis der Einhaltung der Prüfl- / Vorsorgewerte der BbodSchV oder durch einen hinsichtlich Bodenbelastungen aussagekräftigen Herkunftsnachweis vom Einbaumaterial (z.B. Humusierung) mit Bewertung durch den Sachverständigen erfolgen.

11.5 Bodenkontaminationen sind im Zuge der Rückbau-, Bau- und Erschließungsmaßnahmen nach Maßgabe o.g. Anforderungen abzugrenzen und unter Beachtung der einschlägigen Nachweispflichten zu beseitigen. Festgestellte Bodenkontaminationen sind gem. § 4 Abs. 2-4 BbodSchV im Bereich der Sanierungsschwellenwertüberschreitungen in Abstimmung mit den zuständigen Behörden abzugrenzen, zu sanieren, oder zu sichern.

11.6 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.

11.6.2 Sämtliche Verwertungsmaßnahmen sind entsprechend den Vorgaben der TR LAGA M 20 Nr. II 1.2.4, sowie 1.4.4, zu dokumentieren. Die einschlägigen Nachweispflichten bzgl. Verwertungs- und Entsorgungsmaßnahmen sind zu beachten (Nachw.). Bei Feststellung von Auffälligkeiten bei der Aushubüberwachung ist das Landratsamt Landsberg a. Lech zu informieren, ggf. ist das weitere Vorgehen abzustimmen.

11.6.3 Bei Arbeiten im Bereich der Altablagerungen sind die "Richtlinien für Arbeiten in kontaminierten Bereichen", der 16. BGR 128 sowie die "Technischen Regeln für Gefahrstoffe TRGS 524" zu beachten.

11.6.4 Verwertungs- und Entsorgungsmaßnahmen von Bodenaushub und Bauschutt sind nach Vorlage der Ergebnisse der Aushub- und Rückbauüberwachung mit dem Landratsamt Landsberg a. Lech abzustimmen. Verwertungsmaßnahmen innerhalb und im Umfeld des Baufeldes sind grundsätzlich nur bei Einhaltung des Zuordnungswertes Z 0 nach TR LAGA M 20 bzw. bis zur Einbauklasse Z 0 zulässig. Ausnahmen hiervon sind mit dem Wasserwirtschaftsamt Weiheim und Landratsamt Landsberg a. Lech abzustimmen.

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen zu dem o.g. Plan. Im Übrigen sind laut aktueller Datenlage des Altlasten-, Bodenschutz-, und Deponieinformationssystem (ABuIS) für den Landkreis Landsberg am Lech keine weiteren gefährdungsrelevanten Flächen mit erheblichen Belastungen oder sonstigen Gefahrenpotenzialen bekannt, die in negativer Weise auf das Schutzgut Boden-Mensch und Boden-Grundwasser im Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplans einwirken können. Sollten derartige Erkenntnisse beim Planungsprozess vorhanden sein, die sich z.B. aus einer gewerblichen Vernutzung des Geländes oder aus Auffüllungen ableiten lassen oder werden, so sind diese gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB zu berücksichtigen. 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 BayBodSchV zu informieren. Die weiteren Maßnahmen wie Aushubüberwachung 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 BbodSchV sind mit der unteren Abfall-/Bodenschutzbehörde abzustimmen.

IV. Verfahrenshinweise

1.1 Der Stadtrat Landsberg am Lech hat in der Sitzung vom 18.11.2009 die Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 30.07.2015 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 und Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 10.08.2015 bis 09.09.2015 öffentlich ausgelegt. Im gleichen Zeitraum wurden durch 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 18.11.15 die Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Sitzung beschlossen.

Landsberg am Lech, den 25.11.2015

Mathias Neuner
Oberbürgermeister

2. Die Änderung des Bebauungsplans wird gemäß § 10 Abs.3 BauGB, § 1 Abs.2 Nr.3 BekV und § 37 der Geschäftsordnung des Stadtrates im Landsberger Tagblatt der Ausgabe vom 26.11.2015 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 25.11.2015

Mathias Neuner
Oberbürgermeister

Bebauungsplan

Maßstab 1 : 1000



Mischgebiet Lechwiesen

aufgestellt	Stadtbauamt Landsberg am Lech	Katharinenstraße 1 86699 Landsberg am Lech
bearbeitet	20.07.2015 Ganzenmüller	bearbeitet
bearbeitet		geprüft
geändert		Landsberg am Lech, den 20.07.2015
Plannummer	3280	Ganzenmüller Baurat