

# 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. 24 14), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 33 16)
- 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

## Gewerbegebiet 2 Am Text

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

---

### I. Festsetzungen durch Planzeichen und Text

#### 1.0 Art der baulichen Nutzung



##### 1.1 Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO

Die Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil dieser Bebauungsplan-Änderung. Lediglich im GE 1 sind Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 BauNVO zulässig.

#### 2.0 Maß der baulichen Nutzung

z.B. II      2.1 Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

0,8      2.2 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß  
Die festgesetzten Grundflächen dürfen - auch über die in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO genannten Grenzen hinaus - um die Flächen der in § 19 Abs. 4 Nrn. 1 - 3 BauNVO genannten Anlagen überschritten werden.

1,6

2.3 Geschoßflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß

FH 6,00m

2.4 Firsthöhe als Höchstmaß in Meter (m) bei Pultdach im GE2. Das senkrecht ermittelte Maß wird hierbei von Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschoßes bis zum obersten Firstpunkt des Firstziegels gemessen.

TH 5,50m

2.5 Traufhöhe als Höchstmaß in Meter (m)  
Das senkrecht ermittelte Maß wird hierbei von Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschoßes bis zum Schnittpunkt der äußeren Wandfläche mit der Oberkante der Dachhaut gemessen. Bei Flachdächern ist die obere Begrenzung die Oberkante der Attika.

### 3.0 Bauweise, Baugrenzen und Stellplätze

a

3.1 abweichende Bebauung

Es gilt die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass auch Gebäude länger als 50 m zulässig sind.



3.2 Baugrenze

Verkehrsfreie bauliche Anlagen dürfen auch nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden.

Davon ausgenommen sind folgende Nebenanlagen:

1. Terrassen
2. Müllhäuschen
3. Einfriedungen
4. Stellplätze bei Einhaltung folgender Mindestabstände:
  - a) 0,50 m zur Straßenbegrenzungslinie der Graf-Zeppelin-Straße
  - b) 10 m zur Straßenbegrenzungslinie der B 17 (alt)

3.3 Vordächer dürfen die Baugrenze um max. 2 m überschreiten.

3.4 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.

### 4.0 Verkehrsflächen



4.1 öffentliche Straßenverkehrsflächen



4.2 Bankette - unbefestigter Randstreifen westlich der B 17 (alt)



4.3 öffentlicher Gehweg



4.4 Straßenbegrenzungslinie



4.5 Bereich, in dem Zu- und Einfahrten unzulässig sind

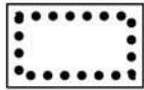
## 5.0 Grünflächen



5.1 öffentliche Grünfläche



5.2 private Grünfläche



5.3 Umgrenzung von Flächen mit zu erhaltender und zu pflegender Bepflanzung



5.4 Erhaltung: Bäume

5.5 Je 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens ein hochwüchsiger, heimischer Laubbaum zu pflanzen und zu unterhalten.

5.6 Die Garageneinfahrten, Park- und Stellplätze sind als befestigte Vegetationsflächen (Schotterrasen, Rasengittersteine, Pflasterrasen) oder in durchlässigem Verbundpflaster auszuführen.

5.7 Kellergeschosse dürfen nicht durch Abgrabungen freigelegt werden. Ebenso sind grundsätzlich keine Anböschungen zulässig.

5.8 Die Höhenlage der natürlichen Geländeoberfläche darf außerhalb der überbaubaren Flächen nicht geändert werden.

5.9 Die Grundstücke sind mit Metallgitterzäunen einzufrieden. Alternativ kann eine Maschendrahteinzäunung verwendet werden, sofern diese mit einer dichtwachsenden Hecken hinterpflanzt wird. Die Zäune dürfen nicht höher als 1,80 m, im Bereich von Sichtdreiecken nicht höher als 1,0 m sein. Entlang der öffentlichen Straßen und Wege kann diese Grundstückseinfriedung als Abschluss für die Gehsteigdecke mit einer 10 cm hohen Sockelmauer aus Ort beton, Betonbrettern oder dgl. zu versehen und gleichlaufend mit dem Längsgefälle der Straße geführt werden.

## 7.0 Gebäude

7.1 Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens darf nicht mehr als 20 cm über dem äußeren Fahrbahnrand der öffentlichen Verkehrsfläche liegen (dem Eingang zugeordnet).

7.2 Die Abstandsflächen vor Außenwänden von Gebäuden sind nach Art. 6 BayBO zu bemessen.

7.3 Innerhalb einer zusammengehörenden Grundstücksfläche sind die Gebäude in Material und Farbe einheitlich zu gestalten. Für geschlossene Fassadenbereiche sind reflektierende Oberflächen unzulässig. Es sind helle und matte Farbtöne zu verwenden.

## 8.0 Dächer

- PD/FD/SD 8.1 Pultdach/Flachdach/Satteldach  
Flachdächer mit mehr als 100 m<sup>2</sup> Fläche sind als extensiv begrüntes Dach auszubilden. Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind bis nur zu einer Höhe von max. 1,5 m auf den Dachflächen zulässig.
- z.B. 7°-10° 8.2 Dachneigung in Altgrad als Mindest- und Höchstmaß
- 8.3 In GE 2 können Ausnahmen hinsichtlich der Trauf- und Firsthöhen, der Dachneigung und Dachformen zugelassen werden, wenn es sich um eine Erweiterung des bestehenden Gebäudes handelt und die Trauf- und Firsthöhe, die Dachform und Dachneigung des bestehenden Gebäudes aufgenommen wird.

## 9.0 Werbeanlagen

- 9.1 Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig.
- 9.2 Werbeanlagen sind so zu errichten, anzuordnen und zu gestalten, dass sie nach Form, Maßstab, Werkstoff, Farbe und Gliederung das Erscheinungsbild der Grundstücke und baulichen Anlagen, sowie das Erscheinungsbild der umgebenden baulichen Anlagen, das Orts- und Straßenbild, wie die Zufahrtsstrasse nach Landsberg nicht stören.
- 9.3 Werbeanlagen über der Dachkante sind unzulässig.
- 9.4 Werbeanlagen an Fahnenmastenreihen und besondere Werbeträger, wie Ballone, bewegliche Schautafeln etc. sind ausgeschlossen. Ebenso ausgeschlossen sind Lichtkegel, Laserkegel, laufende Schriften, Blink- und Wechselbeleuchtung.
- 9.5 Abweichungen von vorstehenden Festsetzungen sind nur in Abstimmung mit der Bauverwaltung zulässig, wenn sichergestellt ist, dass das Gesamtbild und die Stadtqualität nicht beeinträchtigt werden.
- 9.6 Werbeanlagen und Hinweisschilder dürfen innerhalb eines Abstandes von 10 m zur Straßenbegrenzungslinie der B 17 (alt) - Anbauverbotszone - nicht errichtet werden.

## 10.0 Elektrizitäts- und Fernmeldeleitungen, Elektro und Hydranten

- 10.1 Das Planungsgebiet wird überquert von einer 20 KV- und einer 110 KV-Freileitung. Die 20 KV-Leitung wird verkabelt. Innerhalb des Schutzbereiches der 110 KV-Leitung besteht in Abhängigkeit zum Abstand zum Hochspannungsmasten eine Bauhöhenbeschränkung. In allen Fällen ist ein Abstand von mindestens 3,0 m von der Leitung einzuhalten.
- 10.2 Sämtliche Leitungen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind unterirdisch zu verlegen. Die Kabelverteilerschränke sind so anzuordnen, daß sie sich nicht im Bereich von Sichtdreiecken befinden. Die Trafostationen sind gestalterisch der Umgebung anzupassen und intensiv einzupflanzen.

## 11.0 Schallschutz



- 11.1 Lärm-Emissionskontingente, tags bzw. nachts  
Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die folgenden angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 vom Dezember 2006 weder tags (6:00 - 22:00h) noch nachts (22:00 - 6:00h) überschreiten.  
Emissionskontingente:  
LEK tags = 60 dB (A) /m<sup>2</sup> Grundstücksfläche  
LEK nachts = 45 dB(A)/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche  
Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12 Abschnitt 5.



- 11.3 Abstände zur Straßenmitte
- 11.4 Schutzbedürftige, gewerbliche Nutzungen, wie Büroräume und Aufenthaltsräume, müssen von der Fahrbahnmitte der B17 einen Abstand von mindestens 25 m einhalten. Bis zu einem Abstand von mindestens 40 m von der Fahrbahnmitte ist, bei Sichtverbindung zur B17, ein Nachweis zur Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß DIN 4109 zu führen.

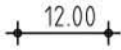
## 12.0 Sonstiges



- 12.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

- 12.2 Nutzungsschablone

Baugebiet	Anzahl der Geschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Dachform	Dachneigung
Bauweise	Firsthöhe
	Traufhöhe

z.B. 

12.3 Maßangabe in Meter



12.4 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

12.5 bestehende bauliche Anlagen

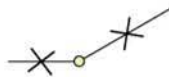
Für bestehende bauaufsichtlich genehmigte bauliche Anlagen (Gebäude, Garagen, Einfahrten, Einfriedungen) und Nutzungen besteht Bestandsschutz. Bei Änderung bzw. Erneuerung der Anlage sind die Vorschriften dieser Satzung zu beachten.

## II. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

### A) durch Planzeichen



bestehende Grundstücksgrenze



aufzuhebende Grundstücksgrenze



vorhandene Gebäude



110 KV Hochspannungsleitung



Schutzbereich Hochspannungsleitung



20 KV Kabeltrasse



Hauptabwasserleitung unterirdisch



bestehender Oberflurhydrant



bestehender Unterflurhydrant



bestehender Trafostation



Schutzbereich der Masten der 110 kV-Leitung mit Bezeichnung der Mastennummer

### B) durch Text

1. Die unter Ziffer I.11.1 festgesetzten Emissionskontingente sind im Rahmen des Bauvollzugs über ein Schallschutzgutachten nachzuweisen. Bei lärmarmen Nutzungen kann auf den Nachweis verzichtet werden.
2. Sind Fenster in Fassaden von ausnahmsweise zulässigen Wohnungen bis zu 60 m Abstand von der Mitte der B 17 (alt) zu Belüftungszwecken erforderlich, so sind diese mit integrierten Lüftungseinheiten zu versehen oder es sind sogenannte Wandlüftungsgeräte einzubauen. Dies gilt insbesondere für Schlaf- und Kinderzimmer.

### III. Verfahrenshinweise

1. Der Stadtrat Landsberg am Lech hat in der Sitzung vom 25.10.2006 die Änderung des Bebauungsplans nach § 13 BauGB beschlossen. Der Beschluss wurde am 16.02.2008 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wurde durchgeführt.
3. Der Entwurf der Bebauungsplan-Änderung wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 27.05.2008 bis 26.06.2008 öffentlich ausgelegt. Im gleichen Zeitraum wurden auch die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingeholt.
4. Die Stadt Landsberg am Lech hat mit Beschluss des Stadtrats vom 23.07.2008 die Bebauungsplan-Änderung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Landsberg am Lech, den 19.09.2008

Lehmann  
*Oberbürgermeister*

5. Die Bebauungsplan-Änderung wird gemäß § 10 Abs. 3 BauGB, § 1 Abs. 2 Nr. 3 BekV und § 39 der Geschäftsordnung des Stadtrates im Landsberger Tagblatt, Ausgabe vom 20./21.09.2008 mit Hinweis auf § 44 Abs. 3 und § 215 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Die Bebauungsplanänderung mit Begründung wird zu jedermanns Einsicht in der Stadtverwaltung Landsberg am Lech bereitgehalten.

Landsberg am Lech, den 19.09.2008

Lehmann  
*Oberbürgermeister*