

Bebauungsplan "Industriegebiet Mitte"



1. Änderung Bebauungsplan "Industriegebiet Mitte"



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 Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
- 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. 5a Abs. 2 Satz 4 und Art. 90 Abs. 4 Satz 3 geänd. (§ 10 G v. 27.7.2009, 400)
- des Art. 81 der Bayer. Bauordnung i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), letzte berücksichtigte Änderung: Art. 56 geändert (Art. 78 Abs. 4 G v. 25.2.2010, 66)
- 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 (PlanZ 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58/1991), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

diesem vom Stadtbauamt Landsberg am Lech aufgestellten Bebauungsplan

Industriegebiet Mitte -1. Änderung

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

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans wird der entsprechende Bebauungsplan "Industriegebiet Mitte" vom 25.05.2010 durch den vorliegenden Bebauungsplan "Industriegebiet Mitte - 1. Änderung" ersetzt.

I. Festsetzungen durch Planzeichen und Text

1.0 Art der baulichen Nutzung

GI 1.1 Industriegebiet nach § 9 BauNVO

- 2 Tankstellen nach § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO sind nicht zulässig.
- 3 Die Ausnahmen nach § 9 Abs. 3 BauNVO sind allgemein zulässig.
- 4 Wohnungen nach § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO müssen in das gewerbliche Gebäude integriert werden.
- 5 Nebenanlagen für Kleintierhaltung gemäß § 14 BauNVO sind nicht zulässig.
- 6 Aufgrund § 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO werden folgende Nutzungen und Anlagen von der Zulässigkeit ausgeschlossen:
 - Vergnügungstätten, Spielhallen oder ähnliche Unternehmungen, die ausschließlich oder überwiegend der Aufstellung von Spielgeräten mit oder ohne Gewinnmöglichkeit dienen sowie
 - Verkaufs-, Vorführ- oder Gesellschaftsräume, deren ausschließlicher oder überwiegender Geschäftszweck auf den Verkauf von Artikeln, auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist.

2.0 Maß der baulichen Nutzung

- z.B. 0,80 2.1 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß gemäß § 17 BauNVO
- z.B. WH 12,00m 2.2 Wandhöhe im Sinne dieses Bebauungsplanes als Höchstmaß in Meter (m)
- Als Wandhöhe gilt das senkrecht ermittelte Maß von Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses bis zum Schnittpunkt der Unterkante Sparren mit der Außenkante der Gebäudeumfassungsmauer.
- z.B. FH 15,00m 2.3 Firsthöhe als Höchstmaß in Meter (m)
- Als Firsthöhe gilt das senkrecht ermittelte Maß von Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses bis zum obersten Firstpunkt des Firstziegels. Bei Ausführung als Flachdach gilt die Oberkante der umlaufenden Attika als oberster Firstpunkt.

3.0 Bauweise und Baugrenzen

- a 3.1 abweichende Bauweise. In der abweichenden Bauweise gilt die offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO, jedoch sind abweichend davon Gebäudelängen von mehr als 50m zulässig.
- 3.2 Baugrenze
- 3.3 Schutzstreifen entlang der A 96. Der Streifen ist von jeglicher Bebauung freizuhalten.

4.0 Verkehrsflächen

- 4.1 öffentliche Straßenverkehrsfläche
- 4.2 öffentlicher Fußweg
- 4.3 öffentlicher Radweg
- 4.4 Straßenbegrenzungslinie
- 4.5 Sichtdreieck - Sichtbehinderungen mit einer Höhe von mehr als 80 cm sind unzulässig. Eine Ausnahme: bilden einzelne hochstämmige Bäume.
- 4.6 Fläche für offene Stellplätze. Anpflanzung eines Großbaumes n. Planzeichnung
- 4.7 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten

5.0 Immissionsschutz

- 5.1 Wohnungen gemäß § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO sowie Büro- und Sozialräume sind so auszuführen, dass durch Schallimmissionen innen ein Mittelungspegel von 40 dB(A) nicht überschritten wird (VDI 2719).
- 5.2 Die Einhaltung der angegebenen Schallpegelwerte ist im Rahmen des Bauvollzuges über ein Schallschutzgutzachten nach DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau, letzte Ausgabe - nachzuweisen.
- 5.3 Ausnahmen von Ziffer 5.1 und 5.2 sind im Einzelfall mit Zustimmung der Immissionsschutzbehörde beim Landratsamt Landsberg am Lech z.B. bei lärmarmen Nutzungen möglich.

5.4 Lärm-Emissionskontingente, tags bzw. nachts zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die folgenden angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691:2006-12 weder tags (6:00 h - 22:00 h) noch nachts (22:00 h - 6:00 h) überschreiten.

Emissionskontingente
LEK tags = 56 dB(A)/m² Grundstücksfläche
LEK nachts = 43 dB(A)/m² Grundstücksfläche

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.
Sind einer Anlage mehrere Teilflächen zuzuordnen, so ist der Nachweis für die Teilflächen gemeinsam zu führen, d.h. die Summation nach Kap. 5 der DIN 45691 wird zugelassen.
Die Anwendung der "Relevanzgrenze" nach Abschnitt 5 der DIN 45691 wird ausgeschlossen.

6.0 Grünordnung

- 6.1 öffentliche Grünflächen
- 6.2 Fläche für Wald
- 6.3 Zu pflanzende Bäume
- 6.4 Zu erhaltende Bäume - bei Rodung ist ein Ersatzbaum laut Liste 6.9 mit einem Stammumfang von mind. 20 - 25 cm auf dem Grundstück zu pflanzen;

- 6.5 Die Stellplätze sind als befestigte Vegetationsflächen (Schotterrasen, Rasengittersteine, Pflasterrasen) oder im durchlässigen Verbundpflaster auszuführen, sofern nicht andere Rechtsvorschriften eine Versiegelung erfordern. Bei Verwendung von Pflaster muss der Fugenanteil mind. 15% betragen.
- 6.6 Für die Errichtung von Einfriedungen gilt die Einfriedungssatzung der Stadt Landsberg am Lech in der jeweils gültigen Fassung.
- 6.7 Die Höhenlage der natürlichen Geländeoberfläche darf außerhalb der überbaubaren Flächen grundsätzlich nicht geändert werden. Auffüllungen sind im Bereich von Geländemulden bis auf Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche zulässig.
- 6.8 Je 500 qm Grundstücksfläche ist mindestens ein hochwüchsiger Laubb Baum zu pflanzen und zu unterhalten. Als Heckenpflanzung sind vorwiegend Laubgehölze zu verwenden. Der Anteil an Nadelgehölzen wie Thuja, Eibe, Wacholder etc. darf max. 40 % betragen.
- 6.9 Als Laubbäume sind folgende Baumarten zu verwenden. Der Stammumfang muss dabei mind. 18-20 cm betragen.

- | | |
|------------------------------|-----------------------|
| Acer platanoides | Spitzahorn |
| Acer pseudoplatanus | Bergahorn |
| Betula pendula | Birke |
| Fraxinus excelsior | Esche |
| Fagus sylvatica | Rotbuche |
| Populus nigra | Pappel |
| Prunus avium | Vogelkirsche |
| Quercus robur | Stieleiche |
| Quercus petraea | Traubeneiche |
| Tilia cordata | Wintertulpe |
| Tilia x intermedia | Holländische Linde |
| Acer campestre | Feldahorn |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Crataegus coccinea | Scharlachdorn |
| Salix caprea | Sal-Weide |
| Alnus glutinosa | Eule |
| Prunus padus | Trauben-Kirsche |
| Sorbus aucuparia | Eberesche |
| Sorbus aucuparia var. edulis | Mährische Eberesche |
| Sorbus intermedia | Schwedische Mehlbeere |
| Taxus baccata | Eibe |

7.0 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

- 7.1 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Stellplätze dürfen die Baugrenzen um max. 3 m überschreiten.
- 7.2 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 über deren Ablösung (StPS)" in der Bekanntmachung vom 07.10.2004.

8.0 Gebäude

Auffällige, unruhige Putz- und Betonstrukturen, sowie grelle Farbenstriche sind unzulässig.

9.0 Dächer

- z.B. SD 5-15° 9.1 symmetrisches Satteldach; Dachneigung in Altgrad als Mindest- und Höchstmaß
- z.B. PD 5-15° 9.2 Pultdach; Dachneigung in Altgrad als Mindest- und Höchstmaß.
- FD 9.3 Flachdach mit extensiver Dachbegrünung
- 9.4 Die Eindeckung geneigter Dächer muss in grauer Metalldeckung erfolgen.
- 9.5 Dachaufbauten sind unzulässig, ausnahmsweise sind Oberlichter bzw. Aufsätze zur Unterbringung von haustechnischen Anlagen mit einer max. Höhe von 2,00 m über der Dachhaut zulässig, sofern sie nicht mehr als 20% der Fläche des darunterliegenden Geschosses beanspruchen. Die Flächenbeschränkung gilt nicht für Kollektor- bzw. Photovoltaikflächen.
- 9.6 Werden zwei oder mehr Gebäude an einer gemeinsamen Grundstücksgrenze zusammengebaut, so sind sie in gleicher Dachneigung und -form auszuführen.

10.0 Werbeanlagen

- 10.1 Werbeanlagen sind grundsätzlich nur am Gebäude zulässig.
- 10.2 Dachwerbung ist unzulässig. Dies betrifft sowohl Logos, als auch sonstige Werbeanlagen oder Beschriftungen.
- 10.3 Laufende Schriften, Blink- und Wechselwirkungen, sich bewegend Werbeanlagen sowie Licht- bzw. Laserkegel sind unzulässig.

11.0 Elektrizitäts- und Fernmeldeleitungen

Sämtliche Leitungen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind unterirdisch zu verlegen. Die Kabelverteilungsanlagen dürfen sich nicht im Bereich von Sichtdreiecken befinden. Sie sind in den Baugrundstücken so anzuordnen, dass sie die Straßenbegrenzungslinie nicht überschreiten.

12.0 Sonstiges

- 12.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
 - 12.2 Nutzungsschablone
- Baugebiet GRZ Bauweise Dachform und -neigung Firsthöhe Wandhöhe
- z.B. 12,00 12,3 Maßangabe in Meter

II. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

- bestehende Grundstücksgrenze
- vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- bestehende Haupt- Nebengebäude
- Oberflurhydrant bestehend
- Elektrizität - Trafostation
- Nachrichtenkabel Stufe 15 - 18 der BAWAG

Vorhaben, die die Voraussetzungen der Genehmigungsverordnung erfüllen, werden im Baugenehmigungsverfahren nach Art. 55 und Art. 57 BayBO übergeleitet. Im Rahmen dieser Baugenehmigungsverfahren ist mit Anforderungen zur Aushubüberwachung und Bewässerung zu rechnen.

Für den Geltungsbereich kann ein Altlastenverdacht bzgl. nutzungsbedingter Bodenkontaminationen durch rüstungstechnische und militärische Nutzung sowie durch Verfüllung nicht ausgeschlossen werden. Das Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in den Untergrund ist nach § 1 Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) genehmigungsfrei, wenn außerhalb von Altlastenverdachtsflächen versickert wird. Die Entscheidung, ob im Einzelfall auf das wasserrechtliche Verfahren verzichtet werden kann, ist nach Rücksprache mit dem Bauordnungsamt der Stadt Landsberg am Lech und dem Wasserwirtschaftsamt Weilheim zu erfragen.

Erlaubnisfrei zu versickerndes, gesammeltes Niederschlagswasser ist in Versickerungsanlagen flächenhaft über eine geeignete, bewachsene Oberbodenschicht in das Grundwasser einzuleiten. Nähere Einzelheiten sind der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV - vom 1. Januar 2000 mit Änderung vom 1.10.2008 zu entnehmen.

III. Verfahrenshinweise

- 1.1 Der Stadtrat Landsberg am Lech hat in der Sitzung vom 23.11.2011 die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Industriegebiet Mitte" beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 03.12.2011 ortsüblich bekannt gemacht. Der Änderungsbereich ist vollständig deckungsgleich mit dem Bebauungsplan "Industriegebiet Mitte" vom 27.05.2010.
- 1.2 Die Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wurde durchgeführt.
- 1.3 Der Entwurf des Bebauungsplans wurde mit Begründung und Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 13.02.2012 bis 12.03.2012 öffentlich ausgestellt. 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 Stadtrats vom 28.03.2012 die 1. Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Landsberg am Lech, den
Mathias Neuner
Oberbürgermeister

- 2 Die 1. 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 ... 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
Mathias Neuner
Oberbürgermeister

Projekt / Bauvorhaben: Stadt Landsberg am Lech Katharinenstr. 1 86899 Landsberg am Lech	Maßstab: 1:1000
Planbezeichnung: 1. Änderung Bebauungsplan "Industriegebiet Mitte"	Unterlage: Blatt Nr.: 0
Auftraggeber / Bauherr: Stadt Landsberg am Lech Katharinenstr. 1 86899 Landsberg am Lech	Projekt Nr.: 5699 Plan Nr.: 00.00 Bearbeitet: HCRK Plandatum: 28.03.2012
LARS CONSULT LARS consult GmbH für Planung und Projektentwicklung mbH Bahnhofstraße 20 D-86700 Memmingen Telefon: +49 (0)831 4564-0 Telefax: +49 (0)831 4564-29 E-Mail: info@lars-consult.de Web: www.lars-consult.de	
Urheberrechtlich geschützt © 2011 LARS CONSULT GMBH Stand: 28.03.2012 Blattgröße: 1,27m x 0,74m = 0,94 m ² Plot / Drucken: C:\Users\... \1.0699.Landsberg_Änderung_Bf.Industriegebiet_Mitte_CAD\DWG\G1p_31_Änderung_130201.dwg	