

# Die Stadt Landsberg am Lech erlässt aufgrund

- der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt berichtigt am 16.01.1998 (BGBl. I S. 137)
- 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 28.03.2000 (GVBl.S.136)
- des Art. 91 der Bayer. Bauordnung i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.12.1999 (GVBl. S. 532)
- 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

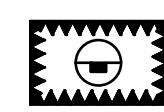
## Sondergebiet Max-von-Eyth-Straße

für das Grundstück Fl.Nr. 2925/142 der Gemarkung Landsberg am Lech als Satzung. Mit dem Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten die Festsetzungen des entsprechenden Teilbereiches des Bebauungsplanes "Einschränkung der Einzelhandelsnutzung in Industrie-, Gewerbe- und Mischgebieten" vom 28.11.1995 außer Kraft.

### 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 Geschoßflächenzahl (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. 0-3° Dachneigung in Altgrad

z.B. 12,00 Maßangabe in Meter

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

Zahl der Vollgeschosse  
GRZ GFZ  
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 ± 0,00 (=Oberkante Gesteighinterkante in Höhe der Straßenbegrenzungslinie)

#### 1.2 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

bestehende Grundstücksgrenze

vorhandene Gewerbebauten

Aufzug

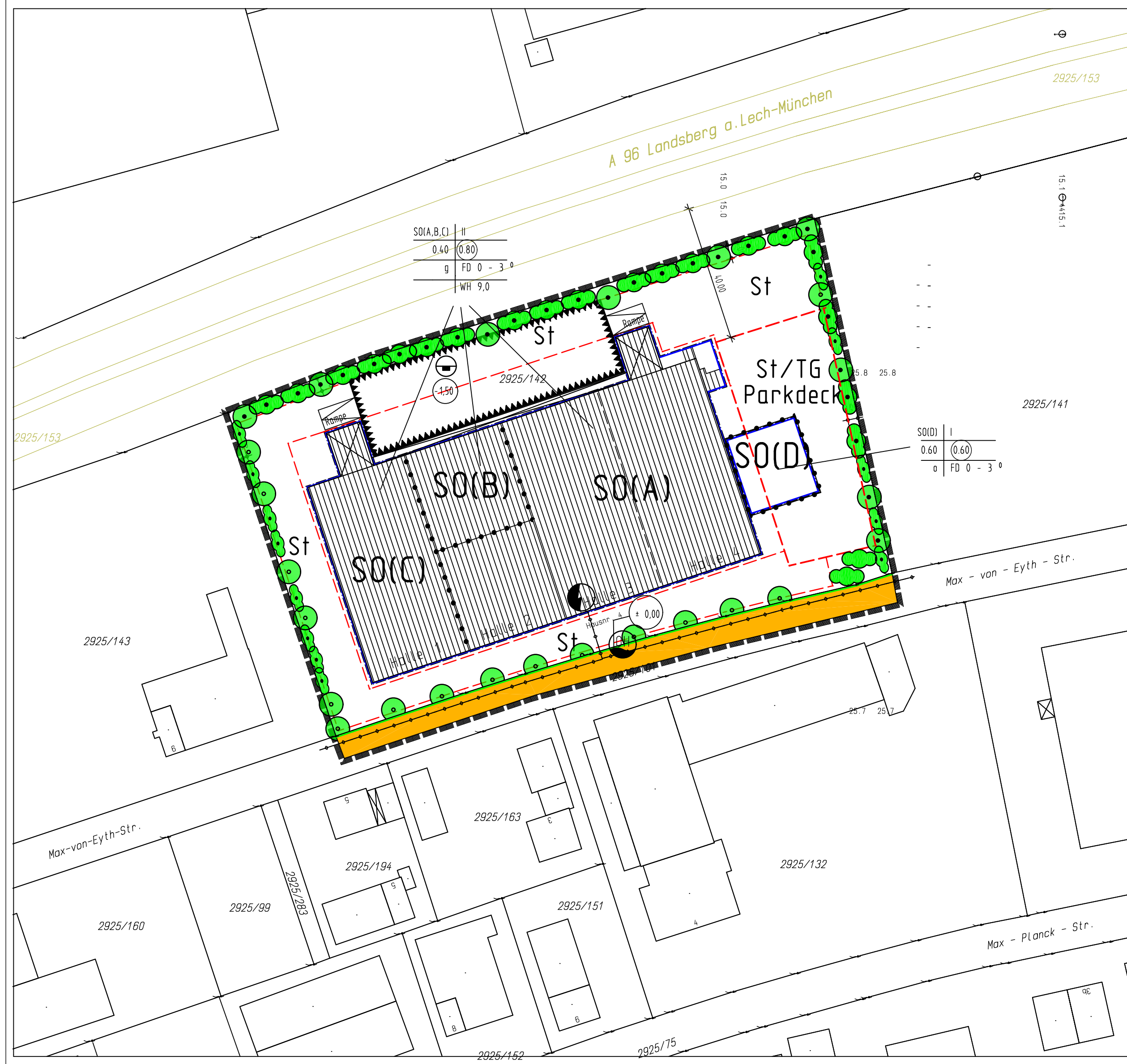
Oberflurhydrant

Trafostation

20-KV-Kabel (unterirdisch)

### II. SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung
- Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als Sondergebiet (SO), großflächiger Einzelhandelsbetrieb, Lager und produzierendes Gewerbe, nach § 11 BauNVO festgesetzt.
- Im Sondergebiet (A) - Halle 2 Süd, 3 u. 4 - wird folgendes festgesetzt:
  - 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
    - Elektrogeräte (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, Naturhölzer, Campingartikel, Eisenwaren
    - Kfz-Zubehör, (z.B. Ersatzteile, Einbauprodukte, Ausstattungartikel, Fahrrad- und Motorradzubehör)
    - Tierpflegeartikel, -futter
    - Farben, Lacke, Malereibedarf, Tapeten, Zubehör, Rollläden, Rolllös, Gitter
    - Serviceleistungen (z.B. Schlüsseldienst, Schürf- und Glasschneidendienste)
    - Teppiche und Fußbodenbeläge, insbesondere Rollware
    - Kohle, Mineralerzeugnisse
    - Ausgewählte Sportgeräte (z.B. Surfbretter, Boote)
    - Nahrungs- und Genussmittel, Lebensmittelhandwerk (Food-Sortimente)
    - Elektrowaren, Unterhaltungselektronik
  - Die Verkaufsfläche wird auf max. 5.050 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.
  - Im Erdgeschoss ist ein SB-Warenhaus ohne Sortimentstiefe und ohne Fachabteilungen von max. 3.850 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).
  - Die Verkaufsfläche für Food-Sortimente darf max. 1.760 qm betragen. Sie ist ebenfalls Teilbestand des ausgewiesenen Sondergebietes SO(A).
- Im Sondergebiet (B) - Halle 2 Nord - wird eine Lagernutzung festgesetzt.
- Im Sondergebiet (C) - Halle 1 - wird produzierendes Gewerbe und Lagernutzung festgesetzt.
- Im Sondergebiet (D) wird eine Tankstelle festgesetzt.
- In den Sondergebieten A,B und C sind ferner zulässig:
  - Büro- und Verwaltungsräume
  - insgesamt eine Wohnung für Aufsichts- und Beteiligungsbeamten sowie für Betriebsleiter, die den Betrieben im Sondergebiet zugeordnet sind.



- Maß der baulichen Nutzung
- Die Maße im Angabenschema sind Höchstmaße und dürfen nicht überschritten werden.
- Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl sind die Grundflächen der in Par. 19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO bezeichneten Anlagen nicht mitzurechnen.
- 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.
- Stellplätze, Tiefgarage und Parkdeck**
  - Für je 20 qm Verkaufsfläche ist ein Kfz-Stellplatz zu errichten. Die Anzahl der Stellplätze bestimmt sich ansonsten nach den Stellplatz-Richtlinien der Stadt Landsberg am Lech i.d.F. vom 27.10.1993.
  - Stellplätze sind auf den in der Planzeichnung mit "St, TG bzw. Parkdeck" bezeichneten Flächen anzulegen.
  - Die Stellplatzflächen -Tiefgarage und Parkdeck ausgenommen - sind als befestigte Vegetationsflächen (Schatterrasen, Pflasterrasen, Rasengittersteine) oder in durchlässigen Verbundpflaster anzulegen. Für Fahrgassen ist auch Asphaltbelag zulässig.
  - 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.
  - 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.
  - Ein Parkdeck - oberirdische offene Garage - ist auf der in der Planzeichnung umgrenzten Fläche zulässig. Es darf max. 1 Vollgeschöß besitzen.
- Gebäude**
  - 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.
  - Außenwände sind als verputzte, gestrichene Flächen oder in Skelettbauweise (Beton, Stahl, Holz) mit vorgesetzten Fassadenelementen (Gasbetonplatten, Trapezblech, Glas- oder einbrennlackierte Leichtmetallpaneele) auszuführen. Auffallende, stark strukturierte Putz- bzw. Betonoberflächen sowie Fassadenverkleidungen aus Kunststoff sind unzulässig.
  - Die Abstandsflächenbemessung nach der Bayer. Bauordnung wird durch diesen Bebauungsplan nicht verändert.
- Freiflächengestaltung**
  - Kellergeschosse dürfen nicht durch Abgrabungen freigelegt werden. Ebenso sind grundsätzlich keine Anbäuschungen zulässig.
  - Die Ein- und Ausfahrten (s. Planzeichnung) dürfen max. 8,0 m breit sein.
  - 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 Betonblöcken und gleichlaufend mit dem Längsgefälle der vorhandenen Straße ausgeführt werden.
- Grünordnung**
  - Die im Plan festgesetzten Standorte für Bäume können in den Baugrundstücken bis zu 3 m verschoben werden.
  - 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.
  - 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	Pflaumenblüten
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
  - 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	Hainbuche
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche
- Werbeanlagen**

Für Werbeanlagen ist die Satzung der Stadt Landsberg am Lech über Außenwerbung in der jeweils gültigen Fassung hinsichtlich der Bestimmungen für Wohngebiete anzuwenden.
- Schallschutz**

Die Wohnung, Büro- und Verwaltungsräume dürfen nur auf der der A96 abgewandten Seite (Südseite) errichtet werden.

### III. Verfahrenshinweise

- Der Stadtrat Landsberg am Lech hat in der Sitzung vom 29.01.2003 die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 17.03.2003 ortsüblich bekanntgemacht.
  - Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde durchgeführt.
  - Der Entwurf der Bebauungsplan-Änderung wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 12.01.2004 bis 11.02.2004 öffentlich ausgelegt.
  - Die Stadt Landsberg am Lech hat mit Beschluss des Stadtrates vom 31.03.2004 die Bebauungsplan-Änderung gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen
- Landesberg am Lech, den 26.05.2004
- Lehmann  
Oberbürgermeister
- Die Bebauungsplan-Änderung wird gemäß § 12 BauGB, § 1 Abs. 2 Nr. 3 BekV § 39 der Geschäftsordnung des Stadtrates im Landsberger Tagblatt der Ausgabe vom 28.05.2004 mit Hinweis auf § 44 Abs. 3 und § 215 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird zu jedermanns Einsicht in der Stadtverwaltung Landsberg am Lech bereitgehalten.
- Landesberg am Lech, den 26.05.2004
- Lehmann  
Oberbürgermeister

1. Änderung des Bebauungsplanes			
Maßstab	1 : 1000		
<b>Sondergebiet Max-von-Eyth-Straße</b>			
aufgestellt	Stadtbauamt Landsberg am Lech	Katharinenstraße 1 86899 Landsberg am Lech	
geändert	22.12.2003 Ganzenmüller	bearbeitet	30.04.2003 Ganzenmüller
geändert		geprüft	
geändert		Landesberg am Lech, den 30.04.2003	
Plannummer	3191	Griebinger Baudirektor	