

Die Stadt Landsberg am Lech erlässt aufgrund

- der §§ 2 bis 4c und §§ 8 bis 10 des Baugesetzbuches - BauGB - i.d.F. der Bek. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art.1 Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 2414),
- Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - i.d.F. der Bek. vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796),
- Art. 81 der Bayerischen Bauordnung - BayBO - i.d.F. der Bek. vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Art. 63 Abs. 1, 2 und 5 aufgeh. (§ 1 Nr. 13 Gesetz vom 08.04.2013, 174)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - BauNVO - i.d.F. der Bek. 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. 1991 I S. 58) und
- Art. 4 des Bayerischen Naturschutzgesetzes - BayNatSchG - i.d.F. vom 23.02.2011

diesen Bebauungsplan:

"Jahnstraße" nach §13a BauGB

(gemäß § 30 Abs. 1 BauGB) mit Grünordnungsplan für die Grundstücke im Geltungsbereich als Satzung.

I. Festsetzung durch Planzeichen und Text

1.0 Art der baulichen Nutzung

- WA** 1.1 Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO (mit Untergliederung); Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

2.0 Maß der baulichen Nutzung

- 0,40** 2.1 Grundflächenzahl (GRZ)
Die eingetragenen Höchstwerte dürfen nicht überschritten werden.
- 0,7** 2.2 Geschossflächenzahlen (GFZ)
Die eingetragenen Höchstwerte dürfen nicht überschritten werden.
- FH** 2.3 Maximal zulässige Firsthöhe
Die festgesetzten Firsthöhen werden durch die Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss und die Oberkante der Dachhaut am First bestimmt.
- TH** 2.4 Maximal zulässige Traufhöhe
Die festgesetzten Traufhöhen werden durch die Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss und den Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut bestimmt.
- 3.0 Bauweise und Baugrenzen**
- o** 3.1 Es gilt die offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO.
- RH** 3.2 Es sind nur Reihenhäuser zulässig.
- R/D** 3.3 Es sind nur Reihen- oder Doppelhäuser zulässig.
- 3.4 Baugrenze
Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen / Baufenstern eingeschränkt, wobei die festgesetzten Maße unter Pkt. 2.0 nicht überschritten werden dürfen.
- 3.5 festgesetzte Firstrichtung

4.0 Dächer

- SD / FD** 4.1 eingetragene zulässige Dachform Satteldach / Flachdach

36° 4.2 zulässige Dachneigung der Satteldächer

5.0 Verkehrsflächen, Wege und Stellplätze

- 5.1 Verkehrsflächen (Haupterschließungsstraße)
- 5.2 Verkehrsflächen mit Zweckbestimmung
- 5.2.1 Parkplatzfläche
- 5.2.2 Fußgängerbereich / Wohnweg
- 5.2.4 öffentlicher Rad- und Fußgängerbereich
- 5.3 festgesetzte Straßenbegrenzungslinien
- 5.5 Ein- bzw. Ausfahrtbereich
- 5.6 Sichtdreieck (Anfahrtssicht)

6.0 Flächen für Versorgungsanlagen

- 6.1 Zweckbestimmung Elektrizität (Trafostation)

7.0 Grün- und Freiflächen

- 7.1 festgesetzte Baumstandorte zu erhalten und ggf. nachzupflanzen (Bestand/Planung)
- 7.2 private Grünfläche
- 7.3 Zweckbestimmung Sportplatz
- 7.4 öffentliche Grünfläche
- 7.5 festgesetzte Standort zum Anpflanzen von Sträuchern
- 7.6 Baum- und Gehölzbestand
- 7.7 Flächen mit Bindung für Bepflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.

8.0 Sonstige

- 8.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- 8.2 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen (NG), Stellplätze (St), Garagen (Ga) mit Stückzahl und Gemeinschaftsanlagen
- 8.3 Stellplätze mit Aufstellzone und Stückzahl

8.4 private Hofffläche

8.5 Lärmschutzmaßnahme: Lärmschutzwand

8.6 Lärmschutzmaßnahme: Garagenzeile

8.7 Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i.S.d. BImSchG (Lärmschutzwand)

8.8 Nutzungsschablone

Baugebiet	Bauweise
GRZ	GFZ
max. Firsthöhe	max. Traufhöhe
Bautyp	Dachform / Dachneigung

II. Weitere Festsetzungen durch Text

9.0 Besondere Maßnahmen zum baulichen Schallschutz

- 9.1 Am eingetragenen Ort der Planzeichnung ist eine Lärmschutzanlage mit einer Höhe von mindestens 3 m und einer Schalldämmung von mindestens 25 dB, beginnend an der Jahnstraße und auslaufend in den Hang, herzustellen. Die Garagenzeile mit einer Traufhöhe von 3 m und identischer Schalldämmleistung ersetzt die Lärmschutzwand.
- 9.2 An den Nordfassaden des nördlichsten Plangebäudes WA1 sowie des nordwestlichsten Plangebäudes WA2 sind in Aufenthaltsräumen keine öffnungsfähigen Fenster zugelassen. Gegebenenfalls erforderliche raumlufttechnische Anlagen müssen bei ausreichender Luftzufuhr die Einhaltung von Rauminnenpegeln $L_{eq} = 35$ dB (A) gewährleisten.
- 9.3 Wenn die Nutzungsdauer der Sportanlage (im Hauptspielfeld) an Sonn- und Feiertagen in der Zeit von 9:00 bis 20:00 Uhr 4 Stunden oder mehr beträgt, ist an diesen Tagen in der Ruhezeit von 13:00 bis 15:00 Uhr kein Spielbetrieb zulässig. Dies gilt nicht für seltene Ereignisse im Sinne der 18. BImSchV.
- 9.4 Die Schalleistung der Beschallungsanlage an der Sportanlage (Hauptspielfeld) ist auf maximal 101 dB zu begrenzen und längsseitig entlang des Spielfeldes dezentral und in gleichmäßigem Abstand anzuordnen. Die Beschallungsdauer darf maximal 25% der Nutzungsdauer der Sportanlage am jeweiligen Tag betragen.
- 9.5 Grundsätzlich sind auf dem Hauptspielfeld nur die im schalltechnischen Gutachten des Büros em plan (Stand: 26.10.2012) beschriebenen Nutzungszeiten und Nutzungsintensitäten zulässig. Abweichungen hiervon sind im Einzelfall möglich, wenn nachgewiesen wird, dass mit einem abweichenden Spielbetrieb die Anforderungen der 18. BImSchV dennoch nicht verletzt werden (siehe auch Begründung unter Ziffer 7.2).

10.0 Höhenlage der baulichen Anlagen

- 10.1 Die Oberkante Fertigfußboden aller Gebäude darf maximal 0,30 m über der zugeordneten Erschließungsstraße / Zuwegung liegen (Bezugshöhe: Oberkantenmitte der unmittelbar angrenzenden Fahrbahn). Mess- bzw. Fixpunkte stellen dabei entlang der Erschließungsstraße die Mitte der straßenseitigen Gebäudeaußenmauer und die senkrecht dazu gelegene Oberkante der Fahrbahnmittelle der Erschließungsstraße dar.
- 10.2 Den Bauantragsunterlagen sind Geländeschnitte mit Angabe der N.N.-Höhen beizufügen; dabei sind das bestehende Gelände und die geplante Geländeprofilierung darzustellen.

11.0 Gebäude und Nebenanlagen

- 11.1 Die Abstandsfläche nach BayBO sind bei Neu- und Umbau von Gebäuden grundsätzlich einzuhalten. Innerhalb der Baugrenzen bleiben bauliche Anlagen ohne Abstandsflächen.
- 11.2 Dachausbauten sind ohne Dachgauben zu errichten. Negativgauben (Dachschneitten) sind ebenfalls unzulässig. Liegende Dachfenster sind erlaubt.
- 11.3 Die Errichtung von Nebenanlagen, Garagen oder überdachten Stellplätze ist aus Gründen der städtebaulichen Ordnung und des Ortsbildes nur innerhalb der mit dem Planzeichen 15.3 der Planzeichenverordnung zeichnerisch festgesetzten Umgrenzung zulässig. Die maximal zulässige Grundflächenzahl für die jeweiligen Grundstücke ist einzuhalten.
- 11.4 Bei beidseitigem Grenzbanau von Garagen und Nebengebäuden (Geräteschuppen, Fahrradunterstände, Müllhäuschen) sind diese hinsichtlich Fassade, Dachform und Dachneigung einheitlich zu gestalten und in der Dachauflage / Dacheindeckung sowie in Trauf- und Firsthöhe einander anzugleichen. Garagen sind nur mit extensiv begrüntem Flachdach zulässig. Alle anderen Nebengebäude sind als Flachdach oder fach geneigtes Puttdach mit einer maximalen Dachneigung bis 7° zulässig.
- 11.5 Die Traufhöhe von Garagen, überdachten Stellplätzen und sonstigen Nebengebäuden darf traufseitig max. 3,0 m betragen (Bezug Höhenfestlegung siehe Ziffer 10.1). Bei Flachdächern ist die Firsthöhe mit der Trauf- / Wandhöhe bzw. max. 3,0 m gleichzusetzen. Bei Flachdächern mit Attika entspricht die Firsthöhe der Oberkante Attika.
- 11.6 Wintergärten sind nur als eingeschossige mit dem Hauptgebäude verbundene Anbauten bis zu einer Tiefe von 3 m innerhalb der Baugrenzen zulässig. Seitenwände und Dächer müssen als Glaskonstruktionen ausgeführt werden (keine geschlossenen Flächen). Wintergärten dürfen nur mit Flach- oder Puttdächern mit einer max. Neigung von 5° ausgeführt werden.
- 11.7 Die parallel entlang der Erschließung angeordneten Nebenanlagen sind zur Erschließung hin mit Hecken auf einer Breite von 1 m zu hinterpflanzen. (Siehe Ziffer 18.2 Artenliste)
- 11.8 Keller und Lichtschächte sind wasserundurchlässig herzustellen.

12.0 Dächer

- 12.1 Nur die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragene Dachform ist zulässig.
- 12.2 Satteldächer sind mit Ziegeln in dunkler, bevorzugt roter, grauer oder brauner Farbgebung einzudecken. Flachdächer sind mit extensiven Dachbegrünungen auszuführen.
- 12.3 Solaranlagen oder Photovoltaikanlagen ohne Blendwirkung sind zulässig, wenn diese gestalterisch in die Dachfläche, in Wintergärten oder Glasbauten integriert sind und die Neigung der Dachfläche beibehalten wird.

14.0 Einfriedungen

- 14.1 Einfriedungen richten sich nach den Bestimmungen der aktuell gültigen Einfriedungssatzung der Stadt Landsberg am Lech.

15.0 Stellplätze, Verkehrs- und Erschließungsflächen im privaten Bereich.

- 15.1 Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze ist abweichend der aktuell gültigen "Satzung der Stadt Landsberg am Lech über die Zahl der zu errichtenden Kraftfahrzeugstellplätze und Garagen sowie über deren Ablösung" mit jeweils 2 zu errichtenden Stellplätzen pro Wohngebäude bestimmt. Errichtete Garagenstellplätze sowie Aufstellplätze in den Zufahrten zu den Garagen werden als Stellplätze angerechnet. Keller- oder Tiefgaragen sind nicht zugelassen.
- 15.2 Die Stellplätze dürfen zu den jeweiligen Erschließungsstraßen hin nicht eingefriedet werden.
- 15.3 Die Stell-, Verkehrs- und Erschließungsflächen sind mit wassergebundener Decke, Pflaster mit offenen Fugen oder Rasenfugen auszubilden, damit eine sachlich und fachlich einwandfreie Versickerung des unverschmutzten Oberflächenwassers an Ort und Stelle möglich ist. Die Entwässerung von Oberflächen- bzw. Niederschlagswasser in öffentliche Flächen ist unzulässig.

16.0 Werbeanlagen

- 16.1 Für Werbeanlagen bzw. Außenwerbungen ist die Satzung der Stadt Landsberg am Lech hinsichtlich der Bestimmung für Wohngebiete anzuwenden.

17.0 Elektrizität- und Fernmeldeeinrichtungen, Antennen

- 17.1 Dachständer und Einrichtungen an Gebäuden für Antennen und für die oberirdische Zuführung von Leitungen sind nicht gestattet. Sämtliche Leitungen sind unterirdisch zu verlegen.

18.0 Grünordnung, Naturschutz

- 18.1 Die in den Privatgärten zu pflanzenden Bäume sind als Obst-Hochstamm, mind. 3 x verpfanzt mit Ballen oder aus Container, 12 - 14 cm Stammumfang, an der im Plan eingetragenen Stelle zu pflanzen. Die Alleebäume im Straßenbegleitgrün sind als Sandbirken (*Betula pendula*), Hochstamm, mit Drahtballen, 18 - 20 cm Stammumfang, zu pflanzen.
- 18.2 Die Hinterpflanzung der Nebengebäude entlang der Erschließungsstraße hat mit folgenden Pflanzenarten zu erfolgen.
Heckenpflanzen:
Buche (*Fagus sylvatica*), Blaubuche (*Fagus sylvatica Atropurpurea*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Feldahorn (*Acer campestre*), Kornelkirsche (*Cornus mas*), Zierapfel (*Malus hybrida*) oder/und Feuerdorn (*Pyracantha coccinea*).
Hecken sind auf maximal 2 m Schnitthöhe zu begrenzen.
Alternativ können auch Kletterpflanzen verwendet werden. Auf die Pflanzen abgestimmte, geeignete Kletterhilfen sind nur an den Nebengebäuden (nicht am Zaun) zu befestigen.
Kletterpflanzen:
Kletterrosen (*Rosa spec.*), Waldrebe (*Clematis alpina* oder *C. vitaba*), Geißblatt (*Lonicera periclymenum*), Wilder Wein (*Parthenocissus vitacea*) oder/und Wein (*Vitis vinifera*).
- 18.3 Koniferen sind als Hecke unzulässig.

19.0 Sonstiges

- 19.1 Die mit dem Planzeichen 13.2.2. der Planzeichenverordnung zeichnerisch festgesetzte Fläche (Hang) mit Bindung für Bepflanzungen ist von baulichen Anlagen jeglicher Art freizuhalten.
- 19.2 Bei Rodung im Hang sind Wurzeln zur Bodensicherung zu belassen. Auf-den-Stock-setzen ist nur zur Verjüngung erlaubt. Wurzelrodungen sind unzulässig. Die vorhandene, den Hang befestigende Vegetation aus Bäumen, Sträuchern und Krautschicht ist zu erhalten und gegebenenfalls bei Verlust gleichzeitig entsprechend nachfolgender Artenliste zu ersetzen. (Siehe auch Begründung unter Ziffer 9.3.)
Artenliste:
Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Hänge-Birke (*Betula pendula*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Blutroter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Europäische Hasel (*Corylus avellana*), Zweifrigeliger Weißdorn (*Crataegus laevigata*), Eingriffliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Gewöhnliches Pfaffenlütchen (*Evonymus europaea*), Gemeine Esche (*Fraxinus excelsior*), Gemeiner Liguster (*Ligustrum vulgare*), Rote Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Vogel-Kirsche (*Prunus avium*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Stiel-Eiche (*Quercus robur*), Purpur-Kreuzdorn (*Rhamnus cathartica*), Hunds-Rose (*Rosa canina*), Purpur-Weide (*Salix purpurea*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Gewöhnliche Elbe (*Taxus baccata*), Berg-Ulme (*Ulmus glabra*), Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*).
- 19.3 Bei Baumaßnahmen sind Schutzmaßnahmen für Bäume, Pflanzenbestände und Vegetationsflächen auf der Grundlage der anerkannten Regeln der Technik, DIN 18920 vorzunehmen. Dies gilt auch für geschützte Gehölze auf Nachbargrundstücken.

III. Hinweise, Kennzeichnung und nachrichtliche Übernahmen

20.0 Ergänzende Erläuterung zu Planzeichen

- 20.1 bestehende Grundstücksgrenzen
- 20.2 vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
- 3478 20.3 Flurstücksnummern
- 20.4 bestehende Gebäude und Nebenanlagen
- 13.50 20.5 Maßangaben in Meter

21.0 Umgang mit Niederschlagswasser

- 21.1 Innerhalb des Baugebietes ist von versiegelten Flächen (Dach- und Hofflächen, Nebengebäuden, Garagen und Zufahrten) das gesamte anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser über Sickeranlagen auf den Grundstücken möglichst flächig und über die belebte Bodenschicht zu versickern. Ist eine flächenhafte Versickerung über eine geeignete Oberbodenschicht aus verschiedenen Gründen nicht möglich, so ist eine linienhafte / linienförmige Versickerung zu bevorzugen.
Aufgrund des hohen Grundwasserstandes sollte eine punktuelle Versickerung (über Sickerschächte) nicht angewendet werden, da nach den Technischen Regeln zum schädlichen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENWG) zwischen der Sohle einer Versickerungsanlage und dem Mittelwert der jahreshöchsten Grundwasserstände ein Mindestabstand von 1 m einzuhalten ist. Es gelten grundsätzlich die Niederschlagsfreistellungs-Verordnung (NWFreiVO) und die Technischen Regeln zum schädlichen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENWG).

22.0 Grundwasser

- 22.1 Für eventuell durch Grundwasser entstehende Schäden können Ansprüche gegenüber der Stadt Landsberg am Lech nicht geltend gemacht werden.
Es wird darauf hingewiesen, dass mit hoch anstehendem Grundwasser zu rechnen ist. Es sind daher von Bauherren geeignete Schutzmaßnahmen, die ein Eindringen von Wasser in bauliche Anlagen verhindern, zu treffen (siehe Ziffer 11.6) und ggfs. das Gebäude gegen Auftrieb zu bemessen. Falls Stoffe in den Grundwasserschwankungsbereich eingebracht werden (z.B. Kellergeruch) oder das Grundwasser aufgestaut bzw. umgeleitet wird (z.B. Bauwasserhaltung) ist dies dem Landratsamt Landsberg mitzuteilen, um ggf. die entsprechenden wasserrechtlichen Verfahren einzuleiten.
Ein wasserrechtliche Erlaubnis ist für dieses Baugebiet einzuholen.

23.0 Ver- und Entsorgungsleitungen

- 23.1 Bestehende Ver- und Entsorgungsleitungen dürfen nicht überbaut werden.

IV. Verfahrenhinweise

- Der Stadtrat Landsberg am Lech hat in der Sitzung am 04.07.2012 die Aufstellung des Bebauungsplans gemäß § 13a BauGB "Bebauungsplan der Innenentwicklung" beschlossen.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 1 und nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde vom 10.04.2013 bis einschließlich 10.05.2013 durchgeführt. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 06.04.2013.
- Der Entwurf des Bebauungsplans wurde mit Begründung gemäß § 13 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB vom 12.07.2013 bis 12.08.2013 öffentlich ausgestellt. Im gleichen Zeitraum wurden auch die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) eingeholt.
- Die Stadt Landsberg am Lech hat mit Beschluss des Bau-, Planungs und Umweltausschusses vom 11.09.2013 die Aufstellung des Bebauungsplans gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
Landsberg am Lech, den 12.09.2013
Neuner, Oberbürgermeister
- Die Aufstellung des Bebauungsplans wird gemäß § 10 Abs. 3 BauGB, § 1 Abs. 2 Nr. 3 BekV und § 39 der Geschäftsordnung des Stadtrates im Landsberger Tagblatt, Ausgabe vom 13.09.2013 mit Hinweis auf § 44 Abs. 3 §215 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.
Die Aufstellung des Bebauungsplans mit Begründung wird zu jedermanns Einsicht in der Stadtverwaltung Landsberg am Lech bereitgehalten.
Landsberg am Lech, den 12.09.2013
Neuner, Oberbürgermeister



VORHABEN	PLANNUMMER
Bebauungsplan mit Grünordnungsplan nach § 13a Bau GB "Jahnstraße"	3360
	DATUM
	12.09.2013
PLANINHALT	MAßSTAB
Baurechtsplan Endgültige Planfassung	1:500
VERFAHRENSTRÄGER	AUFTRAGSNEHMER:
Landsberg am Lech	Büro für Landschafts-, Orts- und Freiraumplanung Wilhelm Daurer Landschaftsarchitekten bda und Stadtplaner Bachthaler Str. 1 86679 Wiedergeltingen
Stadtplanung und Bauordnung Postfach 10 16 53	Fon 08241 - 99 63 64 Fax 08241 - 99 63 50 Mail info@daurer.info
86899 Landsberg am Lech	www.daurer.info