Die Stadt Landsberg am Lech erlässt aufgrund

- der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.10.2004 (BGBl. I S. 2414)
- 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 04.08.1997 (GVBl. S. 434, ber. 1998 S. 270), zuletzt geändert am 07.08.2003 (GBBl. S. 497)
- 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 aufgestellten Bebauungsplan

Ost 4

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

I. Festsetzungen durch Planzeichen und Text

1.0 Art der baulichen Nutzung

GE_E

1.1 Eingeschränktes Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO i.V. mit § 1 Abs. 9 BauNV - unzulässig sind im eingeschränkten Gewerbegebiet Betriebe und Anlagen, deren immissionswirksames flächenhaftes Emissionsverhalten einen flächenbezogenen Schallleisungspegel von 57 dB(A) tagsüber und 42 dB(A) nachts überschreiten. Die Ausnahme nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) wird nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

1.2 In Anwendung von § 1 Abs. 5 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO sind Nutzungen und Anlagen für Nutzungen, die den Verkauf an letzte Verbraucher (Einzelhandel) zum Inhalt haben, nicht zulässig. Von dieser Festsetzung sind Autohäuser und -handel nicht betroffen.

2.0 Maß der baulichen Nutzung

z.B. 0,60 — 2.1 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.

z.B. (0,80) — 2.2 Geschoßflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß

z.B TH 7,50m — 2.3 Traufhöhe als Höchstmaß in Meter (m)
Als Traufhöhe gilt das senkrecht ermittelte Maß von Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschoßes bis zum Schnittpunkt mit der Oberkante der äußeren Begrenzung der Traufaufbildung.

3.0 Bauweise und Baugrenzen

a — 3.1 abweichende Bauweise
In der abweichenden Bauweise gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs.2 BauNVO, jedoch mit der Maßgabe, dass Gebäudelängen über 50 m zulässig sind.

3.2 Baugrenze

3.3 Nicht genehmigungspflichtige bauliche Anlagen dürfen auch nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden. Davon ausgenommen sind Einfriedungen.

4.0 Verkehrsflächen, Flächen für Versorgungsanlagen

G / F / GW — 4.1 öffentliche Straßenverkehrsfläche mit Fahrbahn (F), Gehweg (Gw) und Grünstreifen (G)

4.2 Land- und forstwirtschaftlicher Weg

4.3 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten

4.4 Straßenbegrenzungslinie

DHn — 4.5 Oberflurhydrant neu

5.0 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

5.1 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Stellplätze dürfen die Baugrenzen um max. 3 m überschreiten.
Garagen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, wenn es sich um Grenzgaragen nach Art. 7 Abs. 4 BayBO handelt.
Unter Nebenanlagen sind keine mobilen Verkaufsstände, wie Hendl-Grill, Döner-Stand etc. zu verstehen. Diese Anlagen sind grundsätzlich unzulässig.

5.2 Je 6 Stellplätze ist ein Laubbaum gemäß Festsetzung Ziffer 6.7, Liste 1 zu pflanzen.

5.3 Die Anzahl der Stellplätze bestimmt sich nach der Satzung der Stadt Landsberg am Lech über die Zahl der zu errichtenden Kraftfahrzeuge und Garagen sowie deren Ablösung (Stellplatzsatzung - StPS) in der jeweils gültigen Fassung.

5.4 Stellplätze sind als befestigte Vegetationsflächen (Schotterrasen, Rasengittersteine, Pflasterrasen mit mind. 2 cm Rasenfuge, Öko-Großpflaster) oder in wasserdurchlässigem Verbundpflaster auszuführen. Die Fahrgassen können abweichend davon auch asphaltiert werden.

5.5 Wertstoffsammelbehälter werden in öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen ausgeschlossen. Sofern sie nicht in die Gebäude integriert werden, sind Abstell- und Lagerflächen straßennah anzuordnen und in Übereinstimmung mit der Freiflächengestaltung einzugrünen.

6.0 Grünordnung und Freiflächengestaltung

6.1 öffentliche Grünflächen

6.2 Flächen für die Landwirtschaft

6.3 Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Die Flächen sind mit Gehölzen gemäß Ziffer 6.7, Liste 2 und einer Pflanzdichte von 1 Strauch je 2 m² Pflanzfläche zu bepflanzen.

6.4 Anpflanzen von Bäumen: Tilia cordata Winterlinde

6.5 Erhaltung Bäume

6.6 Fällung Bäume

6.7 Gehölzarten und Qualitäten
Mindestpflanzqualität Bäume: Sol. 3xv, mB, StU 12-14
Mindestpflanzqualität Sträucher: v.Str., 5 Tr., 100-150

Liste 1 - Bäume

Acer platanoides	Spitzahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Tilia cordata "Rancho	Winter-Linde (hochstaufrei)
Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Quercus robur	Stieleiche

Liste 2 - Sträucher/Hecken

Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	ein-, zweigriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Gemeines Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Trauben-Kirsche
Rhamnus catharticus	Schlehe
Rhamnus frangula	Kreuzdorn
Rosa canina	Faulbaum
Rubus spec.	Hunds-Rose
Salix caprea	Brombeere, Himbeere
Sambucus nigra	Sp.-Weide
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Wildrosen	
Standortgerechte Arten und Sorten von Wildsträuchern	

6.8 Einfriedungen:
Es sind nur sockellose Einfriedungen mit einer Höhe bis max. 1,80m zulässig. Im Bereich von Sichtdreiecken darf die Höhe nur max. 1,0 m betragen.
Als Einfriedung sind nur Metallzäune als Draht- oder Stahlgitterzaun zugelassen.

6.9 Der Grünflächenanteil innerhalb der Stellplatzanlagen mind. 10 % der Gesamtfläche (= Stellplatzfläche und Fahrgassen) betragen.

6.10 Auf den sonstigen zu bepflanzenden Freiflächen dürfen nur die Gehölze der Listen 1 und 2 verwendet werden.

6.11 Je 500 m² Grundstücksfläche ist mind. ein Laubbau gemäß Liste 1 zu pflanzen.

6.12 Die Höhenlage der Oberkante Fertigfußboden der Gebäude darf max. 30 cm über Oberkante des äußeren Fahrbahnrandes der öffentlichen Verkehrsfläche (dem Eingang zugeordnet) betragen.

6.13 Die Geländeoberfläche ist an die Höhen der öffentlichen Verkehrsflächen anzugleichen.

7.0 Gebäude

Auffallende, unruhige Putz- und Betonstrukturen, sowie grelle Farbanstriche sind unzulässig.

8.0 Dächer

FD — 8.1 Flachdach und flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis max. 7° zulässig.

8.2 Ab 100 m² Dachfläche sind mind. 2/3 der gesamten Dachfläche mit einer extensiver Dachbegrünung auszuführen.

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

8.4 Dachaufbauten sind unzulässig.
Ausnahmsweise sind Oberlichter bzw. Aufsätze zur Unterbringung von haustechnischen Anlagen mit einer max. Höhe von 2,0 m über der Dachhaut zulässig, sofern sie nicht mehr als 20 % der Fläche des darunter liegenden Geschosses beanspruchen.
Diese Dachaufbauten sind mind. im gleichen Maß ihrer Höhe von der Außenkante der darunter liegenden Geschossen abzurücken.

8.5 Technische Anlagen für aktive Solar- und Photovoltaikanlagen können über die Flächenbegrenzung für Dachaufbauten nach I. 9.4 zugelassen werden.

8.6 Antennen- und Satelittenempfangsanlagen sind an den Fassaden entlang der öffentlichen Verkehrsflächen nicht zulässig.

9.0 Werbeanlagen

9.1 Werbeanlagen sind so zu errichten, anzuordnen, zu gestalten und zu unterhalten, dass sie nach Form, Maßstab, Werkstoff, Farbe, Lichtwirkung und Gliederung das Erscheinungsbild der Grundstücke und baulichen Anlagen sowie das Erscheinungsbild der sie umgebenden baulichen Anlagen, das Orts- und Straßenbild oder den städtebaulichen Charakter nicht stören.
9.2 Werbeanlagen an Fahnenmasten sind grundsätzlich unzulässig.
9.3 Besondere Werbungsträger, wie Ballone, bewegliche Schautafeln etc. sind ausgeschlossen.
9.4 Werbeanlagen sind grundsätzlich nur am Gebäude zulässig. Dabei ist folgendes zu beachten:
a) Sie sind in die Fassade zu integrieren und auf die Architektur der Gebäude abzustimmen.
b) Die einzelnen Werbeanlagen sind innerhalb einer Fassadenfläche zentriert auf einer horizontalen Mittelachse anzuordnen.
c) Die Traufkante des Gebäudes darf mit der Werbeanlage grundsätzlich nicht überschritten werden. Ausgenommen davon ist der Schriftzug "In center Landsberg". Dieser darf auch oberhalb der Traufkante angebracht werden.
d) Laufende Schriften, Blink- und Wechselbeleuchtung ist unzulässig.
e) bewegende Werbeanlagen werden ausgeschlossen.
9.5 Je 10.000 m² Grundstücksgröße ist max. 1 Pylon zulässig. Er darf eine Höhe von 10 m ab Oberkante Gelände nicht überschreiten.

10.0 Elektrizitäts- und Fernmeldeleitungen

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

11.0 sonstiges

11.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

Baugebiet	Traufhöhe
GRZ	GRZ
Bauweise	Dachform / Dachneigung

11.2 Nutzungsschablone

z.B. 12.00 — 11.3 Maßangabe in Meter

II. Hinweise, nachrichtliche Übernahmen und Gestaltungsempfehlungen

1. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

bestehende Grundstücksgrenze

vorgeschlagene Grundstücksgrenze

aufzuhebende Grundstücksgrenze

627,50
628,00
628,50 — Höhenlinien mit Höhenangabe (m) über Normalnull

DH — Oberflurhydrant bestehend

Elektrizität - Trafostation bestehend

2. Gestaltungsempfehlungen

2.1. Erwünscht sind einfach gegliederte Baukörper, welche die Funktion der Teilbereiche erkennen lassen.

2.2. Verwendet werden sollen vorrangig folgende Materialien:
- Sichtmauerwerk aus Betonsteinen und Kalksandstein
- glatter Putz
- glatter Sichtbeton
- Glas und Metalle

2.3. Erwünscht sind Weißtöne, helle und mittlere Grautöne, silber-metallsiche Grautöne.

2.4. Fassadenbegrünungen sind in Abstimmung mit der Architektur vorzunehmen.

2.5. Größere Parzellen sollen durch ausreichend dimensionierte Gehölzstreifen (sh. Liste 2 der Festsetzung zu I.6.11) gegeneinander abgegrenzt werden.

IV. Verfahrenshinweise

1. Der Stadtrat Landsberg am Lech hat in der Sitzung vom 24.11.2004 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Beschluss wurde am 24.10.2005 ortsüblich bekanntgemacht.

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 des Bebauungsplans wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 22.05.2006 bis 21.06.2006 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 Stadtrates vom 26.07.2006 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen

Landsberg am Lech, den 27.07.2006

Lehmann
Oberbürgermeister

5. Die Bebauungsplanänderung und -ergänzung wird gemäß § 10 Abs. 3 BauGB, § 1 Abs. 2 Nr. 3 BekV und § 39 der Geschäftsordnung des Stadtrates im Landsberger Tagblatt der Ausgabe vom 29.07.2006
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 28.07.2006

Lehmann
Oberbürgermeister

Entwurf Bebauungsplan			Landsberg am Lech
Maßstab	1 : 1000		
NORDEN	**Ost 4**		
aufgestellt	Stadtbauamt Landsberg am Lech		Katharinenstraße 1 86899 Landsberg am Lech
ergänzt Ziff. I.1.2	05.04.2006 Ganzenmüller	bearbeitet	25.10.2005 Ganzenmüller
geändert		geprüft	
geändert		Landsberg am Lech, den 25.10.2005	
Plannummer	1140	Michler *Baurätin z.A.*	

h/b = 694 / 870

Allplan 2005