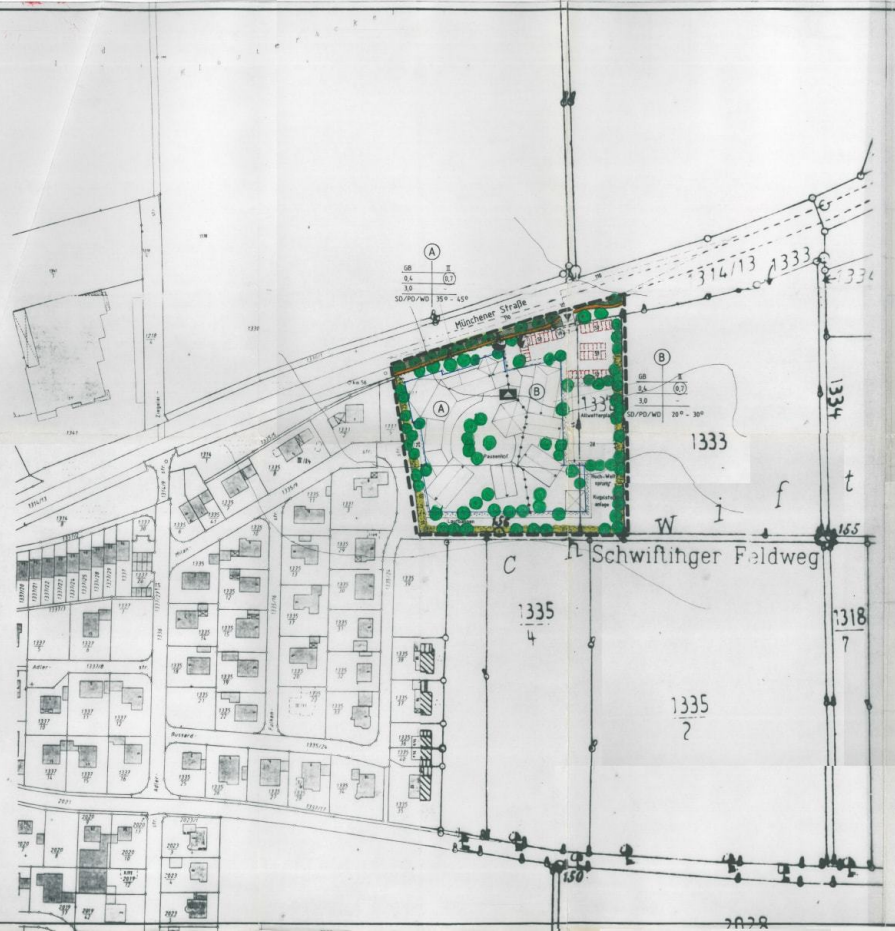

Bebauungsplan "Schwiftinger Feld"

Die Stadt Landsberg am Lech erläßt aufgrund

- §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I,S. 2253), zuletzt geändert am 25.07.1988 (BGBl. I,S. 1093)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung vom 11.09.1989 (BayRS 2020-1-I)
- der Verordnung über die baulliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I,S. 132)
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Flächennutzen (PlanzV 90 vom 18.12.1990 BGBl. I/91 S. 58)

diesen vom Stadtbauamt Landsberg a.Lech gefertigten Bebauungsplan "Schwiftinger Feld" als Satzung.

I. PLANZEICHENERKLÄRUNG

A. Festsetzungen

1. Gebietsart

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Baugrenze

Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung und unterschiedlicher Dachneigungen

Straßenverkehrsflächen mit öffentlichen Gehsteigen

Straßenbegrenzungslinie

Öffentlicher Geh- und Radweg

St — Flächen für Stellplätze

Flächen für Gemeinbedarf bzw. Sportflächen

Schule und sonst. gemeinnützige Einrichtungen

Anzahl der Vollgeschosse

Fläche für Gemeinbedarf	Zahl der Vollgeschosse
GRZ	GFZ
BMZ	-
Dachform	Dachneigung

SD/PD/WD — Satteldach/Pultdach/Mansdach

z.B. II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstwert

z.B. 35° - 45° — Dachneigung

GRZ (z.B. 0,4) — Grundflächenzahl

GFZ (z.B. 0,7) — Geschoßflächenzahl

BMZ (z.B. 3,0) — Baumassenzahl

Trafostation

Oberflächentwässerung

Einfahrt

Standort für Wertstoffcontainer

2. Grünordnung

Pfg — private Grünfläche mit Pflanzgebot

Pflanzgebot für Laubbäume (Hochstämme) STU 16/20

Pflanzfläche bestehend aus 20 % Bäumsträucher (Eß-, Eibe, Mehlbeere, Bergahorn), 80 % Sträucher (Hartriegel, Hasel, Schlehe, Weißdorn, Wildrosen, Heckenkirsche, Heckenrosen, Wildrosen)

zu erhaltende Laubbäume

3. HINWEISE

bestehende Grundstücksgrenzen

Sichtdreieck

Höhenlinien

vorgeschlagene Gebäude

II. SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 Art der baulichen Nutzung

Innerhalb des Geltungsbereiches wird die Fläche der Außenparzellen (Flur Nr. 1331 + 1332 gemäß § 9 Abs. 1, Ziffer 5 BauGB als Fläche für Gemeinbedarf festgesetzt.

Innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf sind ausschließlich folgende bauliche Nutzungen zulässig:

Schulen und sonstige pädagogische Einrichtungen (z.B. Sporthalle, Saal mit Bühne, Lehrwerkstätten, Kindergarten, Hort etc.)

sowie

dazugehörige Sportflächen (z.B. Allweiter-Sportplatz, Leichtathletik, Hochsprunganlage, Weitsprung- und Kugelstoßanlage etc.). Diese Flächen sind jedoch nur in den dafür festgesetzten Bereich zulässig.

§ 2 Maß der baulichen Nutzung

2.1 Die Maße im Angebotsplan sind Höchstmaße und dürfen nicht überschritten werden.

2.2 Für die Berechnung der Grundflächenzahl nach § 19 BauNVO werden Parkplatz- und Sportflächen sowie Garagen und Stellplätze mit ihren Bedarfen nicht mitgerechnet.

2.3 Die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nicht-Vollgeschossen einschl. ihrer Dachaufbauten und der zu ihnen führenden Treppenräume sind grundsätzlich bei der Berechnung der Geschoßfläche nicht mitzurechnen.

2.4 Für Sonderbauteile (z.B. Turm) sind ausnahmsweise bis zu 11,0 m zulässig.

§ 3 Bauweise

3.1 Für die Bauweise wird gem. § 22 Abs. 4 BauNVO folgendes festgelegt:

Bei Gebäudelängen von mehr als 50 m ist ein Gebäudeversatz zur Gliederung der Baukörper vorzusehen.

3.2 Dächer

3.2.1 Die Dächer sind als Pultdächer, Satteldächer oder Mansdächer auszuführen.

3.2.2 In untergeordneten Gebäudeteilen sind niedrige oder flachere Dächer incl. Flachdächer als Ausnahme zulässig.

3.2.3 Für Sonderbauteile (z.B. Turm) sind Sonderdachformen (z.B. Kuppel) als Ausnahme zulässig.

3.2.4 Als Dacheindeckung sind naturrote Dachplatten und Blechdächer (Kupfer/Zinkblech) zulässig.

§ 4 Höhenlage, Abstandsvorschriften

4.1 Die Höhenlage der natürlichen Geländeoberfläche darf außerhalb der überbaubaren Flächen nicht geändert werden. Art. 10 BauOBy bleibt unberührt.

4.2 Die Abstandsflächen nach der Bayer. Bauordnung werden durch diesen Bebauungsplan nicht verändert.

§ 5 Stellplätze sind nur in den hierfür bezeichneten Flächen zulässig. Soweit die Stellplätze nicht in ausreichender Zahl nachgewiesen werden, sind sie in einer Tiefgarage unterzubringen.

5.1 Die Pkw-Stellplätze (ausgenommen Zufahrten) dürfen nicht versiegelt werden. Als Flächenbeläge sind zulässig: wasserdurchlässige Klinkerbeläge, Rasengittersteine, Pflastersteine mit Rasenfugen.

5.2 Die Flächen der Stellplätze sind durch großkronige Bäume und Strauchgruppen zu gliedern.

§ 6 Grünordnung

- Straßenbegleitgrün mit großkronigen Bäumen der Wuchsklasse I, STU 18/20
- Grünstreifen entlang der Sportanlagen, Bepflanzung mit großkronigen Baumgruppen (Wuchsklasse I + II) und Strauchgruppen

§ 7 Schallschutz

7.1 Die nördliche Baugrenze ist als geschlossene Riegelbebauung auszuführen. Öffnungen, wie Durchfahrten oder Baulücken sind hier zum Lärmschutzgründen unzulässig.

7.2 An der Nordfassade der Riegelbebauung dürfen nur untergeordnete Räume, wie Turnhalle, Werkstätten (Holzverarbeitung, Schmiede, Metallbearbeitung u.ä.), Sanitäranlagen, Umkleide, Treppenhaus, Flur, Lagerräume und dergleichen untergebracht werden.

7.3 Sämtliche Klassenräume und sonstige Aufenthaltsräume, deren Abstand zur Mitte der Münchener Straße weniger als 80 m beträgt, sind so zu planen, daß die notwendigen Fenster für Belüftungszwecke nach Süden und/oder in den Innenhof des Schulgebäudes orientiert sind.

7.4 Sind demnach Fenster von Klassenräumen oder sonstigen Aufenthaltsräumen in Fassaden mit Sichtverbindung zur Münchener Straße notwendig, so müssen diese mindestens die Anforderungen der Schallschutzklasse 3 der VDI-Richtlinie 2719 "Schallschutz von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen" erfüllen. Sind Fenster in diesen Fassaden zu Belüftungszwecken notwendig, so sind diese mit integrierter Lüftungseinheit zu versehen; alternativ dazu können sogenannte Kastlüftungsgeräte vorgesehen werden.

7.5 Das resultierende Gesamtschalldämm-Maß Rw'o, res. dieser Fassaden muß mindestens 40 dB betragen.

7.6 Spätestens bei Nutzung der Räumlichkeiten als Aufenthaltsräume muß die nördliche Riegelbebauung aus Schallschutzgründen ausgeführt sein.

7.7 Lärmintensive Unterrichtsräume im westlichen Trakt (West- und Südfassade) sind mit Schallschutzfenstern der Schallschutzklasse 3 nach VDI-Richtlinie 2719 zu versehen.

7.8 Wohnungen für Dienstpersonal (z.B. Hausmeister) sind vorzugsweise im Süden des Baukörpers (Abstand zur Münchener Straße größer als 80 m) zu planen. Wird dieser Abstand nicht eingehalten, müssen Fenster von Schlafräumen nach Süden orientiert sein.

7.9 Außenspielflächen und Pausenhöfe sind so zu ordnen, daß zwischen werktäglicher Wohnbebauung und dem Aufenthaltsraum Gebäude so liegen, daß für die werktäglichen Wohnbebauung eine ausreichende Abschirmwirkung erzielt wird.

7.10 Sportanlagen sind nur in Verbindung mit Schulgebäuden zulässig. Die Anlagen müssen außerhalb der Baugrenzen in den dafür bezeichneten Bereichen liegen.

§ 8 Behälter für Abfallbeseitigung

Im Bauantrag muß eine ausreichend große Fläche für die erforderlichen Müll bzw. Wertstoffbehälter nachgewiesen werden. Diese Behälter sollen nach Möglichkeit in die Einfriedung integriert werden oder im baulichen Zusammenhang mit den Haupt- und Nebengebäuden errichtet werden.

§ 9 Elektrizitäts- und Fernmeldeleitungen

Sämtliche Leitungen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind unterirdisch zu verlegen.

Die Hausverteilerschränke sind in den Baugrundstücken so anzuordnen, daß sie die Straßenbegrenzungslinie nicht überschreiten und sich nicht im Bereich von Sichtdreiecken befinden.

III. VERFAHRENSHINWEISE

1a) Der Stadtrat Landsberg a.Lech hat in der Sitzung vom 29.01.1992 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 14.07.1992 ortsüblich bekanntgemacht.

1b) Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung nach § 2 Abs. 1 BauGB wurde durchgeführt.

1c) Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 08.12.1992 bis 07.01.1993 öffentlich ausgelegt.

Landsberg a.Lech, den 27. 01 1993

Mähle
Oberbürgermeister

2. Die Stadt Landsberg a.Lech hat mit Beschluß des Stadtrates vom 27.01.1993 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Landsberg a.Lech, den 02.02.1993

Mähle
Oberbürgermeister

3. Die Regierung von Oberbayern hat den Bebauungsplan mit ABG vom 06.04.1993 Az.: 220-2-4422-L1-25-1 (93) nach § 11 BauGB bestätigt.

München, den 06.4.1993

Im Auftrag
Die Regierungsdirektor

4. Der Bebauungsplan wurde gemäß § 12 BauGB, § 1 Abs. 1 BekV, Art. 26 Abs. 2 GO und § 38 der Geschäftsordnung des Stadtrates in Landsberger Tagblatt der Ausgabe Nr. 126 vom 03.06.1993 mit Hinweis auf § 44 Abs. 3 und § 215 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird zu jedermanns Einsicht in der Stadtverwaltung Landsberg a.Lech bereitgehalten.

Landsberg a.Lech, den 04. Juni 1993

Mähle
Oberbürgermeister

N

5. Ausfertigung

STADT LANDSBERG AM LECH

BEBAUUNGSPLAN

Schwiftinger Feld

M = 1 : 1000

STADTBAUAMT

gezeichnet:	Allmann	Landsberg am Lech, den 09. Juni 1992
geprüft:		
gedreht:	7.8.10.92 Gen 18.05.93 All	GREISINGER Stadtrat

H W 1:10