

## 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 am 22.07.2011 (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 am 24.07.2012 (GVBl. S. 366),
- des Art. 81 der Bayer. Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert am 11.12.2012 (GVBl. S. 633),
- 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) und
- des Art. 4 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) in der Fassung vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82),

den Bebauungsplan Nr. 1330  
**„Schanzwiese“**  
 (gemäß § 30 Abs. 1 BauGB) mit Grünordnungsplan für die Grundstücke der Gemarkung Landsberg in dem in der Planzeichnung dargestellten Geltungsbereich.

## I. Festsetzungen durch Planzeichen und Text

### 1. Art der baulichen Nutzung

- WA 1 1.1 Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO (mit Untergliederung).  
 Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

### 2. Maß der baulichen Nutzung

- z.B. III 2.1 Zahl der Vollgeschosse zwingend
- z.B. 0,40 2.2 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß, bezogen auf die tatsächliche Fläche des jeweiligen Baufeldes (WA 1, WA 2, WA 3, WA 4 oder WA 5), welches jeweils von der Straßenbegrenzungslinie, von Privatwegen oder öffentlichen Grünflächen umgrenzt wird.  
 Durch die Hinzurechnung der Grundflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, (Tief-)Garagen mit ihren Zufahrten sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, darf die in der Planzeichnung festgesetzte Grundflächenzahl abweichend vom § 19 Abs. 4 BauNVO um 100% überschritten werden.

- z.B. 10 2.3 Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß, bezogen auf die tatsächliche Fläche des jeweiligen Baufeldes (WA 1, WA 2, WA 3, WA 4 oder WA 5), welches jeweils von der Straßenbegrenzungslinie, von Privatwegen oder öffentlichen Grünflächen umgrenzt wird.
- 634,5 2.4 Höhe des Erdgeschossfußbodens in m ü. NN  
 Von der festgesetzten Höhe des Erdgeschossfußbodens darf um 0,2 m nach oben oder unten abgewichen werden.

### 3. Bauweise und Baugrenzen

- o 3.1 Offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO
- a 3.2 Abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 3 BauNVO  
 Bauliche Anlagen bleiben ohne Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO, sofern sie:  
 - innerhalb der festgesetzten Baugrenzen bzw. Baulinien errichtet werden,  
 - die Festsetzungen nach Pkt. 2 zum Maß der baulichen Nutzung einhalten und  
 - einen Mindestabstand von 3,5 m im Bereich zwischen den Gebäuderiegeln von WA 2 und WA 3 bzw. von 6,0 m im Bereich zwischen den Doppelhäusern im WA 1 bzw. WA 4 aufweisen.
- 3.3 Nur Doppelhäuser zulässig
- 3.4 Nur Hausgruppen (Reihenhäuser) zulässig
- 3.5 Baugrenze  
 Überschreitungen (gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO) können für Vordächer mit einer Tiefe von maximal 0,80 m zugelassen werden. Für Vordächer gelten die Gestaltungsfestsetzungen gemäß Pkt. 10.5 der Satzung.



## 7. Sonstiges

- 3.6 Baulinie
- 3.7 Umgrenzung der Flächen für Wintergärten und Pergolen  
 Wintergärten und Pergolen in Gestalt von Terrassenüberdachungen sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen oder innerhalb der Baugrenzen zulässig. Es gelten die Gestaltungsfestsetzungen gemäß Pkt. 9.4 der Satzung.
- 3.8 Umgrenzung der Flächen für Nebenanlagen  
 Nebenanlagen wie Geräteschuppen und Gartenhäuschen (NG) sowie Müllsammelplätze (M) sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig. Es gelten die Gestaltungsfestsetzungen gemäß Pkt. 9.5 der Satzung.
- 7.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Schanzwiese“
- 7.2 Standort für Blockheizkraftwerk
- 7.3 Nutzungsschablone

## II. Weitere Festsetzungen durch Text

### 8. Art der baulichen Nutzung

- 8.1 Im allgemeinen Wohngebiet sind die gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO erlaubten Nutzungen zulässig. Die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen sind nicht zulässig.

### 9. Gebäude und Nebenanlagen

- 9.1 Die Oberkante der Gebäude (oberer Abschluss des Gebäudes) darf in den Bereichen WA 2 und WA 3 maximal 10,0 m und im Bereich WA 1, WA 4 und WA 5 maximal 7,5 m bezogen auf den Erdgeschossfußboden betragen.
- 9.2 Die Fassaden der Gebäude sind einheitlich mit Putz in weißem Farbton auszuführen.  
 Ausnahme: Die zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche zugewandten geputzten Fassaden im WA 2 und WA 3 können im Erdgeschossbereich bei einheitlicher Ausführung auch in einem anderen Farbton gestrichen werden.  
 Holzverkleidungen der Fassade sind im Erdgeschossbereich nur gestreift zulässig.
- 9.3 Erker sind nicht zulässig.
- 9.4 Wintergärten mit einem Glasanteil von mindestens 80 % und Pergolen in Gestalt von Terrassenüberdachungen aus Glas sind als eingeschossige mit dem Hauptgebäude verbundene Anbauten bis zu einer Tiefe von 3 m zulässig. Die Wintergärten bzw. Überdachungen sind mit Flachdach oder flach geneigtem Pultdach maximal in der Dachneigung des Hauptgebäudes zu erstellen.
- 9.5 Nebenanlagen wie Geräteschuppen, Gartenhäuschen, Einhausungen o.ä. im Bereich „NG“ oder „M“ sind hinsichtlich Fassade (Naturholz), Dachform und Dachneigung (Flachdach oder flach geneigtes Pultdach maximal in der Dachneigung des Hauptgebäudes) sowie Höhenausbildung (Gebäudeoberkante max. 2,50 m über der unmittelbar angrenzenden Gelände- / Belagsoberkante) einheitlich zu gestalten. Die parallel entlang des Privatweges angeordneten Nebenanlagen sind zum Privatweg hin mit Hecken auf einer Breite von 1 m zu hinterpflanzen.
- 9.6 Terrassen sowie Terrassentrennwände aus Beton zwischen den Doppelhäusern bzw. Reihenhäusern dürfen bis zu einer Tiefe von 3 m auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.

### 10. Dächer und Dachaufbauten

- 10.1 Für die Hauptgebäude sind nur Pultdächer (PD) mit einer Neigung von maximal 7° oder Flachdächer zulässig. Flachdächer sind mit höhengleich umlaufender und versatzfreier Attikaeinfassung auszubilden.
- 10.2 Bei Errichtung von Pultdächern ist neben der maximalen Gebäudeoberkante (siehe Pkt. 9.1) auch eine maximale Traufhöhe von 0,60 m in den Bereichen WA 2 und WA 3 bzw. 6,60 m in den Bereichen WA 1, WA 4 und WA 5, jeweils bezogen auf den Erdgeschossfußboden, einzuhalten.
- 10.3 Die nicht als Dachterrasse genutzten Dachflächen sind als Metall- / Blechdächer auszuführen und können mit Solarthermie- bzw. Photovoltaikanlagen versehen werden.
- 10.4 Eine Überdachung von Dachterrassen ist nicht zulässig.
- 10.5 Vordächer sind nur als flach geneigte Glasdächer über dem Hauseingang (maximal in der Dachneigung des Hauptgebäudes) bis zu einer Tiefe von 0,80 m und einer Breite von maximal 1,20 m zulässig.

### 11. Geländemodellierungen, Lichtschächte

- 11.1 Eine Veränderung der Geländeoberfläche durch Abgrabungen bzw. Auffüllungen innerhalb der privaten Grundstücksflächen im WA 1 bis WA 5 ist nur bis zu einer Tiefe von 0,5 m bzw. bis zu einer Höhe von 0,5 m zulässig. Die Kellergeschosse der Wohngebäude dürfen nicht durch Abgrabungen freigelegt werden.
- 11.2 Unabhängig von der Festsetzung 11.1 darf die östliche Fassade der Tiefgarage im Bereich WA 2 und WA 3 zur Terrassierung des Geländes bis zu einer maximalen Höhe von 2,20 m, jeweils bezogen auf die festgesetzte Höhe des Erdgeschossfußbodens im Bereich WA 2 bzw. WA 3, freigelegt werden. Die freigelegten Fassadenflächen sind mit Kletterpflanzen zu begrünen. Hierbei ist alle 1,5 m je 1 Pflanze mit einer Mindestgröße von 100 cm zu pflanzen (siehe auch Artenliste unter Pkt. 12.2).
- 11.3 Im Bereich des Spielplatzes sind Geländemodellierungen zulässig.
- 11.4 Lichtschächte und -höfe sind nur unmittelbar an den Kelleraußenwänden bis zu einer Breite von max. 1,50 m zulässig. Die Summe der Lichtschächte und -höfe darf maximal 1/3 der Gesamtlänge der jeweiligen Gebäudeaußenwand (bezogen auf die Bauparzelle) betragen.

### 12. Grünordnung, Naturschutz

- 12.1 Auf den privaten Grundstücksflächen im WA 1, WA 4 und WA 5 ist bzw. sind je 400 m² Grundstücksfläche ein Laubb Baum der Wuchsklasse II oder alternativ zwei Obstbäume zu pflanzen.
- 12.2 Für die durch Planzeichen oder textlich festgesetzten Anpflanzungen im Plangebiet gelten folgende Angaben zur Artenauswahl:  
**Artenliste für Gehölzpflanzungen**  
 a) Großkronige Bäume, Wuchsklasse I  
 Winterlinde *Tilia cordata* (Tc)  
 b) Mittelkronige Bäume, Wuchsklasse II (nur in Privatgärten)  
 Feld-Ahorn *Acer campestre*  
 Birke *Betula pendula*  
 Hainbuche *Carpinus betulus*  
 Wildkirsche *Prunus avium*  
 Vogelbeere *Sorbus aucuparia*  
 Oostgehölze als Hochstamm oder Halbstamm  
 c) Bäume, Wuchsklasse III  
 Chinesische Wildbirne *Pyrus calleryana „Cantleor“* (Pc)  
 d) Geschnittene Hecken  
 Rotbuche *Fagus sylvatica*  
 Hainbuche *Carpinus betulus*  
 e) Kletterpflanzen  
 Wilder Wein *Parthenocissus tricuspidata*  
 Efeu *Hedera helix* in Sorten  
 Kletterhortensie *Hydrangea petiolaris*  
 Koniferen sind unzulässig.
- 12.3 In Folge der mit der Planung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft sind, neben den für das Plangebiet vorgesehenen Re-

gelungen hinsichtlich der gründernerischen Gestaltung, zusätzliche Maßnahmen zur Verbesserung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes erforderlich.  
 Der Ausgleich kann nicht innerhalb des Plangebietes erfolgen. Daher wird als Kompensation das bereits teilweise als Ausgleich für andere Vorhaben herangezogene Grundstück Flur Nr. 1977 der Gemarkung Erlfing dem Bebauungsplan planungsrechtlich zugeordnet und eine 0,32 ha große Teilfläche dieses Grundstückes naturschutzfachlich aufgewertet.  
 Ziel ist die Entwicklung einer Magerflur mit der dort typischen Lechweidofora. Zur Pflege der Fläche ist diese einmal jährlich nach dem 15. Juli abzumähen und das Mähgut zu entfernen. Eine Alternative ist die jährliche ein- bis zweimalige Beweidung des Bereiches durch Schafe.  
 Düngung und chemischer Pflanzenschutz sind auf der Ausgleichsfläche nicht zulässig. Eventuelle Unratablagerungen sind mindestens einmal jährlich zu entfernen.

### 13. Einfriedungen

- 13.1 Einfriedungen sind nur als Maschendrahtzäune bis zu einer Höhe von maximal 1,10 m zulässig.  
 Im Bereich zu den öffentlichen Flächen (öffentliche Straßen-, Wege-, Platz- und Grünflächen) sowie zum Privatweg hin müssen die Einfriedungen mit Hecken auf dem Privatgrund hinterplant werden.  
 Zwischen den privaten Grundstücken ist eine Hinterpflanzung nicht erforderlich.
- 13.2 Verkleidungen von Einfriedungen mit Sichtmatten, Gewebe o.ä. sind unzulässig.
- 13.3 Im WA 1 und im WA 4 sind die Einfriedungen im Bereich der Vorgärten in Richtung des anliegenden Privatweges nur zurückgesetzt in der Flucht der Baugrenze zulässig.

### 14. Stellplätze

- 14.1 Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze bestimmt sich nicht nach der Stellplatzsatzung der Stadt Landsberg am Lech, sondern orientiert sich gemäß Art. 47 Abs. 2 BayBO an den Vorgaben der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (GaStellV).

### 15. Werbeanlagen

- 15.1 Für Werbeanlagen ist die Satzung der Stadt Landsberg am Lech über Außenwerbung in der jeweils gültigen Fassung hinsichtlich der Bestimmung für Wohngebiete anzuwenden.
- 15.2 Warenautomaten sind in Vorgärten und an Einfriedungen unzulässig.

### 16. Elektrizitäts- und Fernmeldeeinrichtungen, Antennen

- 16.1 Sämtliche Leitungen innerhalb des Bebauungsplangebietes sind unterirdisch zu verlegen.
- 16.2 Antennen, Satellitenanlagen etc. sind an den Fassaden entlang der öffentlichen Verkehrsflächen nicht zulässig.

### 17. Immissionsschutz

- 17.1 Zu- und Ausfahrten bei Tiefgaragen sind an den in der Bebauungsplanzeichnung festgesetzten Stellen herzustellen und so zu gestalten, dass die Beeinträchtigungen durch Lärm, Abgase oder Lichtimmissionen auf die maßgeblichen Immissionsorte im Plangebiet oder dessen Umgebung möglichst gering gehalten sowie gesetzlich festgelegte Immissionsrichtwerte nicht überschritten werden.

### 18. Sonstiges

- 18.1 Standplätze für Abfall- und Wertstoffbehälter sind in Gebäude zu integrieren oder so einzuhausen, dass die Abfall- und Wertstoffbehälter nicht sichtbar und gegen Witterungseinflüsse (Wind, etc.) geschützt sind. Einhausungen für Abfall- und Wertstoffsammelbehälter sind in den Vorgartenbereichen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern diese in einheitlicher Ausführung mit einer maximalen Grundfläche von 3 m² und einer maximalen Höhe von 1,10 m über der unmittelbar angrenzenden Gelände- / Belagsoberkante ausgebildet und mit Kletterpflanzen begrünt bzw. mit Hecken zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche bzw. zum Privatweg hin hinterplant werden.

## III. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

### 19. Ergänzende Erläuterungen zu Planzeichen

- 19.1 Bestehende Flurstücksgrenze
- 2263 19.2 Bestehende Flurnummern
- 19.3 Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- 19.4 Vorgeschlagene Gebäude im Geltungsbereich
- 19.5 Bestehende Gebäude außerhalb des Geltungsbereiches
- 19.6 Maßangabe in Meter
- 19.7 Landschaftsschutzgebiet
- 19.8 Biotop mit Nr.
- 19.9 Oberflurhydrant, bestehend

### 20. Natur- und Artenschutz

- 20.1 Während der Bauphase dürfen keinerlei Eingriffe / Störungen an der Hangoberkante erfolgen, z.B. durch Lagerflächen im Baustellenbetrieb; die Zuwegung für den Baustellenbetrieb auf ausschließlich von Osten her erfolgen.
- 20.2 Eine Gehölzpflege im Bereich des Wanderweges an der Hangoberkante und im Hangwald (z.B. im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht) soll außerhalb der Brutzeit (Januar bis August) erfolgen.
- 20.3 Die Straßenbeleuchtung im Plangebiet so zu gestalten, dass keine Lichtfallen entstehen (z.B. durch Einsatz von LED-Leuchten).

### 21. Niederschlagswasserversickerung

- 21.1 Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und wenig befahrenen Verkehrsflächen soll über geeignete Sickeranlagen nach Arbeitsblatt DWA - A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser und dem Merkblatt DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“, unter Berücksichtigung der „Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (Niederschlagswassererstellungsverordnung - NWFreiV)“ zur Versickerung gebracht werden.

## 22. Wasserversorgung

- 22.1 Sämtliche Neubauten sind an die zentrale Wasserversorgungsanlage anzuschließen. Die hierzu erforderliche Wasserversorgung ist so auszuführen, dass ausreichende Betriebsdrücke und auch die Bereitstellung von Löschwasser im Brandfall über die öffentliche Anlage gewährleistet sind. Bei der Auswahl der Rohwerkstoffe für den Trinkwasserrohrerstellungsbau und die Hausinstallation ist die korrosionsschemische Beurteilung des Trinkwassers zu berücksichtigen.

## 23. Altlasten

- 23.1 Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o. Ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das Landratsamt Landsberg am Lech einzuschalten, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet.

## IV. Verfahrenshinweise

1. Der Stadtrat der Stadt Landsberg am Lech hat in der Sitzung vom 02.03.2011 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 11.10.2012 ortsüblich bekannt gemacht.
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 08.05.2013 bis 07.06.2013 öffentlich ausgestellt. 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 03.07.2013 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

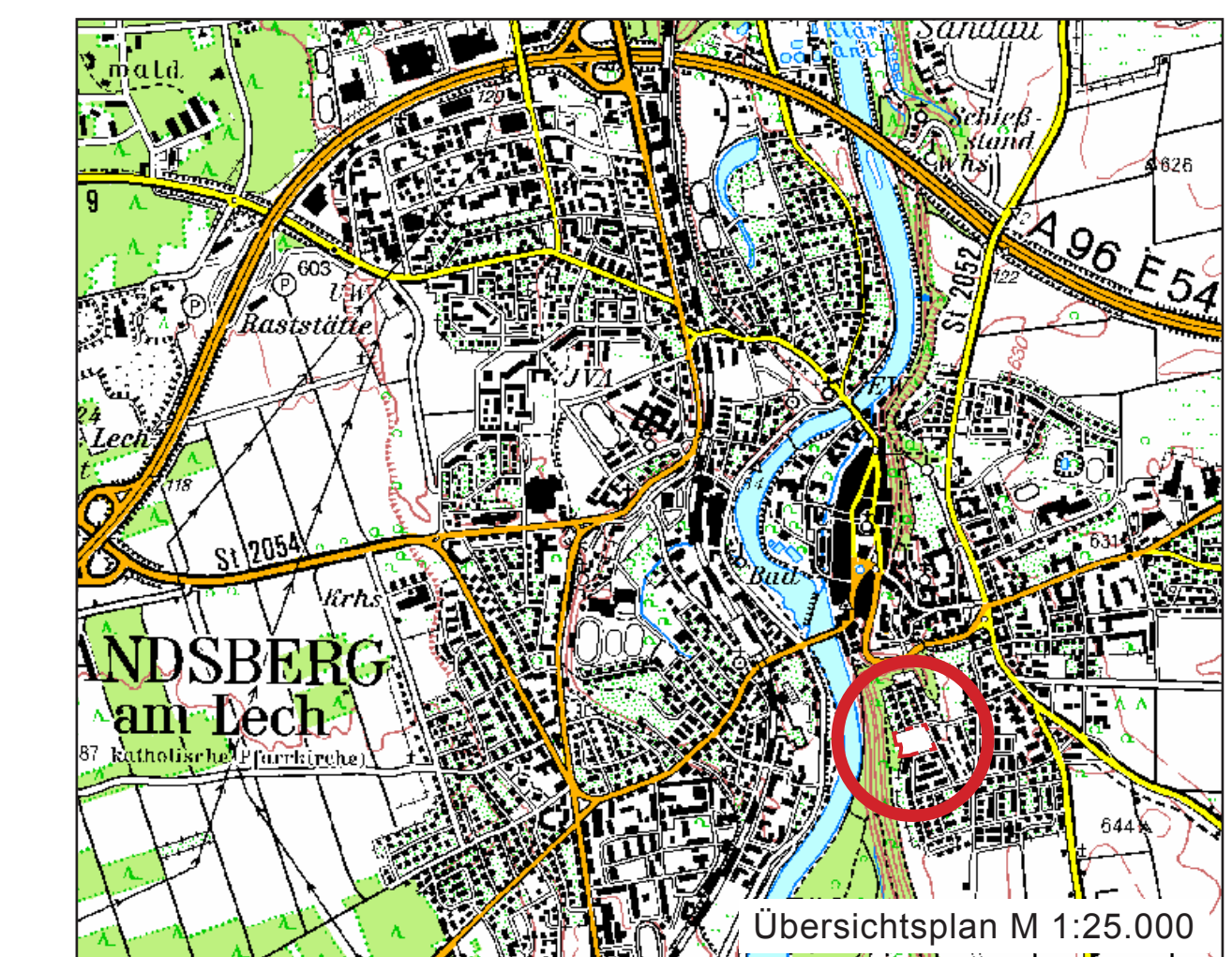
Landsberg am Lech, den 31.07.2013

.....  
 Neuner  
 Oberbürgermeister

5. Der Bebauungsplan wird gemäß § 10 Abs. 3 BauGB, § 1 Abs. 2 Nr. 3 BekV und § 39 der Geschäftsordnung des Stadtrates im Landsberger Tagblatt, Ausgabe vom 03.08.2013 mit Hinweis auf § 44 Abs. 3 und § 215 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung und Umweltbericht wird zu jedermanns Einsicht in der Stadtverwaltung Landsberg am Lech bereitgehalten.

Landsberg am Lech, den 31.07.2013

.....  
 Neuner  
 Oberbürgermeister



<b>Bebauungsplan</b>		
<b>Maßstab 1 : 500</b>		
<b>Schanzwiese</b>		
Projekt	Stadtbaumeister Landsberg am Lech	Katharinenstraße 1 86899 Landsberg am Lech
Auftraggeber/ Bauherr	Stadtbaumeister Landsberg am Lech Katharinenstraße 1 86899 Landsberg am Lech	Satzung vom 03.07.2013 Planummer 1330
 ARNOLD CONSULT AG Beratende Ingenieure und Architekten Hauptstraße 20, 86438 Kissing Tel. 08233 / 7915-0, Fax 7915-16 E-Mail: info@arnold-consult.de		