

Die Stadt Landsberg am Lech erlässt aufgrund

- der §§ 9, 10 und 13a Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt letzte brücksschlechte Änderung: Art. 34 geändert (S. 2 Nr. 5 G v. 12.05.2015, 82)
- des Art. 81 der Bayer. Bauordnung i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-1), zuletzt geändert: InhaltlVg und Art. 82, 83 und 84 geändert (S. 1 G v. 17.11.2014, 478)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichnverordnung - PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011

Am Penzinger Feld 5 - 7

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

Die Grundstücke südlich der Straße Am Penzinger Feld befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans "Dst 1 - Ergänzung und 5. Änderung durch die Aufnahme der Grundstücke in den vorliegenden Bebauungsplan Am Penzinger Feld".

I. Festsetzungen durch Planzeichen und Text

1.0 Art der baulichen Nutzung

SO Sondergebiet großflächiger Einzelhandel nach § 11 Abs. 3 BauNVO

2.0 Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,80 2.1 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß

GFZ 1,2 2.2 Geschosflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß

TH = 7,5m (ü 628,5 NN) 2.3 Traufhöhe als Höchstmaß in Meter (m) über Höheniveau Normalnull

FOK H2 und H3 2.4 Fertigfußbodenoberkante mit Festsetzung der Höhenlage
H2 Sondergebiet SO 1 628,50 +/- 0,05 m über Normalnull
H3 Sondergebiet SO 2 627,00 +/- 0,05 m über Normalnull

3.0 Bauweise und Bauweisen

a 3.1 abweichende offene Bauweise
Es gilt die abweichende offene Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäuelängen über 50 m zulässig sind.

3.2 Baugrenze

3.3 Baulinie

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

4.0 Verkehrsflächen

- 4.1 Öffentliche Straßenverkehrsflächen mit Unterteilung in Fahrbahn (F) und Gehweg (G)
4.2 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt
4.3 Ausfahrtsbereich - Nur Ausfahrt mit einer Breite von max. 3 m zulässig
4.4 Straßenbegrenzungslinie
4.5 Sichtdreieck - Sichtbehinderungen mit einer Höhe von mehr als 80 cm sind unzulässig. Eine Ausnahme bilden einzelne hochstämmige Bäume.

5.0 Stellplätze und Nebenanlagen

- 5.1 Stellplätze sind auf der mit SIA1 gekennzeichneten Fläche zulässig.
5.2 In SIA1 ist je angefangene 6 Stellplätze ein Laubbäum gemäß Festsetzung Ziffer 6.4, Liste 1, zu pflanzen.
5.3 Stellplätze sind als befestigte Vegetationsflächen (Schotterterrassen, Rasengittersteine, Pflasterterrassen mit mind. 2 cm Rasetiefe, Öko-Grünpflaster) oder in wasserdurchlässigem Verbundpflaster auszuführen. Die Fahrgassen können abweichend davon auch asphaltiert werden.
5.4 Wertstoffsammel- / Abfallbehälter sind in öffentlichen Verkehrsflächen und Grünflächen ausgeschlossen. Sofern sie nicht in die Gebäude integriert sind, sind Abstell- und Lagerflächen straßenmäh anzuordnen und in Übereinstimmung mit der Freiflächegestaltung einzugründen.
5.5 Die Errichtung von Garagen ist unzulässig.

6.0 Grünflächen

- 6.1 Private Grünfläche
6.2 Private Grünfläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.
6.3 Private Grünfläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.
6.4 Baumpflanzung mit Artenangabe
TC: Tilia cordata Winterlinde
Die Bäume müssen zum Zeitpunkt der Pflanzung mindestens einen Stammumfang von 18-20 cm aufweisen.

L2 6.5 Gehölzarten und Qualitäten

L 1: Liste 1 = Bäume im Bereich Stellplätze
Acer platanoides Spitzahorn
Carpinus betulus Hainbuche
Tilia cordata (Rancho) Winterlinde (Thunburgiafleece)

L 2: Liste 2 = Bäume Grünflächen
Acer campestre Feldahorn
Acer platanoides Spitzahorn
Acer pseudoplatanus Bergahorn
Betula pendula Hängebirke
Carpinus betulus Hainbuche
Fraxinus excelsior Esche
Prunus avium "Pflena" Gefüllte Vogelkirsche
Quercus robur Stieleiche
Sorbus aria Mehlbeere
Tilia cordata Winterlinde
Ulmus hollandica "Carmelin" Ulme, resistente Sorte

L 3: Liste 3 = Sträucher/Hecken
Carpinus betulus Hainbuche
Cornus mas Kornekirsche
Cornus sanguinea Roter Hartweigele
Corylus avellana Haselnuss
Crotogeomys monoymna/laevigata ein- / zweiflügeliger Waidweiser
Ligustrum vulgare Gemeine Heckenkirsche
Lonicera xylosteum Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa Traubeneiche
Rhamnus cathartica Schiele
Rhamnus frangula Kreuzdorn
Rosa canina Fauldorn
Rubus spec. Hundsrose
Salix caprea Brombeere, Himbeere
Sambucus nigra Schwarzer Holunder
Viburnum Lantana Waldfleischer
Wildrosen

- PD1 6.6 Pflanzdichte; hier 2
PD1: Ein Baum je 120 m² Pflanzfläche in lockerer Anordnung
Ein Strauch je 50 m² Pflanzfläche in gruppenartiger Anordnung
PD2: Ein Baum je 50 m² Pflanzfläche
Ein Strauch je 2 m² Pflanzfläche
6.7 Soweit auf den sonstigen Flächen Bepflanzungen vorgenommen werden, dürfen allein die Gehölze der Liste 1 und 3 (siehe 6.5) verwendet werden.
6.8 einfallender Gehölzbestand
6.9 Einfriedungen

7.0 Dächer

- 7.1 Flachdach
7.2 Dachbegrünung
Ab 100 m² Dachfläche sind mind. 2/3 der gesamten Dachfläche mit einer extensiven Dachbegrünung auszuführen. Auf eine Dachbegrünung kann in den Bereichen verzichtet werden, in denen eine technische Anlage für die aktive Gewinnung von Solarenergie errichtet wird.

7.3 Dachaufbauten

Dachaufbauten sind zulässig. Ausnahmen sind Oberlichter bzw. Aufsätze zur Unterbringung von haustechnischen Anlagen mit einer max. Höhe von 2 m über den Dachstuhl zulässig, sofern sie nicht mehr 20% der Fläche des darüber liegenden Geschosses beanspruchen. Dachaufbauten über 2 m sind dann zulässig, wenn sie die Traufhöhe nicht überschreiten. Diese Dachaufbauten sind mindestens im gleichen Maß ihrer Höhe von der Außenkante der darunter liegenden Geschosse abzurücken.

7.4 Technische Anlagen für die aktive Gewinnung von Sonnenenergie

Technische Anlagen für die aktive Gewinnung von Sonnenenergie sind über die Flächenbegrenzung für Dachaufbauten nach Ziffer 7.4 hinaus zulässig. Sie sind ausschließlich nach Süden auszurichten. Blickbezüge sind durch die Errichtung einer Attika in mindestens gleicher Höhe auszuschließen.

8.0 Schallschutz

- 8.1 Abgrenzung Teilflächen für die Emissionskontingenterung
8.2 Gerüsch-Emissionskontingente
Emissionskontingente L_{eq,20h} tags und nachts
8.3 Richtungssektor C für die Emissionskontingenterung
Sektor C: 294° bis 125°
Bezugspunkt: R = 44.17510 m / H = 5324715 m
Für den Sektor C (zeichnerisch in der Begründung dargestellt) erheben sich die Emissionskontingente um folgende Zusatzkontingente:
Zusatzkontingente L_{eq,20h} für den Richtungssektor tags und nachts

Table with 3 columns: Teilfläche, Fläche in m², L_{eq,20h} in dB(A) tags/nachts

Table with 3 columns: Teilfläche, L_{eq,20h} in dB(A) Sektor C tags/nachts

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für die Immissionsarten j im Richtungssektor k (L_{eq,20h}, durch L_{eq,20h,k}) L_{eq,20h} zu ersetzen ist. Sind eine Anlage mehrere Teilflächen zuzuordnen, so ist der Nachweis für die Teilflächen gemeinsam zu führen, d. h. die Summation nach Kap. 5 der DIN 45691 wird zugelassen. Die Anwendung der Relevanzgrenze gemäß Kapitel 5 Abschnitt 5 der DIN 45691 wird ausgeschlossen. Die aus den vor genannten Emissionskontingenten (inkl. Zusatzkontingenten) resultierenden Immissionskontingente an den maßgeblichen Immissionsorten sind im Bebauungsplan "Dst 1 - 1. Ergänzung und 5. Änderung" unter Ziff. D II Hinweise zu den Emissionskontingenten dargestellt.

9.0 Lichtimmissionschutz

Durch die Beleuchtungsanlagen im Sinne der Licht-Lexikon des Länderaussschusses für Immissionsschutz (LAI) aus 2001 sind die nachstehend aufgeführten Empfehlungswerte der Licht-Lexikon für die zulässige Raumumhellung und Beleuchtung an der nächstgelegenen Wohnbebauung einzuhalten:
- Beleuchtungsstärke E in lx
06.00 - 22.00 Uhr: 3
22.00 - 06.00 Uhr: 1
- Proportionalitätsfaktor k
06.00 - 20.00 Uhr: 96
20.00 - 22.00 Uhr: 66
22.00 - 06.00 Uhr: 32
Zeitlich veränderliches Licht (Wechsellicht) sowie immissionsseitig intensiv farbiges Licht ist nicht zulässig.

10.0 Aufschüttungen/Abgrabungen

Aufschüttungen werden nur in Ausnahmefällen zugelassen:
- im öffentlichen Raum (Verkehrs- und Grünflächen) zum Ausgleich und zur Anpassung des Geländeeinbaus;
- in den Räumen zur Geländeengussung zum öffentlichen Raum und den angrenzenden Grundstücken. Hier sind auch bauliche Strukturen wie z.B. Stützmauern zulässig. Landschaftliche Geländeummodellierungen, die zu Nachbargrundstücken oder in den öffentlichen Raum wirken, sind ausgeschlossen.
- Kellergeschosse dürfen nicht durch Abgrabungen freigelegt werden.

11.0 Werbeanlagen

- 11.1 Die Zulässigkeit von Werbeanlagen wird wie folgt festgesetzt:
- Werbeanlagen an Fahnenmasten sind unzulässig.
- Besondere Werbeträger, wie Ballone, bewegliche Schaufeln etc. sind ausgeschlossen. Ebenso ausgeschlossen sind Lichtkugel oder Laserkugel (zu Werbewerkecken).
- Werbeanlagen sind grundsätzlich nur an Gebäude zulässig. Dabei sind die Festsetzungen unter 11.2 zu beachten.
11.2 Die zulässige Gestaltung der Werbeanlagen wird wie folgt festgesetzt:
- Werbeanlagen sind so zu errichten, anzuordnen, zu gestalten und zu unterhalten, dass sie nach Form, Maßstab, Werkstoff, Farbe, Lichtwirkung und Gliederung das Erscheinungsbild der sie umgebenden baulichen Anlagen, das Orts- und Straßenbild und den städtebaulichen Charakter nicht stören.
- Sie sind in die Fassade zu integrieren und auf die Architektur der Gebäude abzustimmen.
- Die einzelnen Werbeanlagen sind innerhalb einer Fassadenfläche zentriert auf einer horizontalen Mittelachse anzuordnen.
- Die Traufkante des Gebäudes darf mit den Werbeanlagen grundsätzlich nicht überschritten werden.
- Laufende Schriften, Blink- und Wechselbeleuchtungen sowie bewegende Werbeanlagen sind unzulässig.
11.3 Abweichungen
Abweichungen von vorstehenden Festsetzungen sind nur in Absprache mit der Bauverwaltung zulässig, wenn sichergestellt ist, dass das Gesamtbild der Fassaden und die Stadtgestalt nicht beeinträchtigt wird.

12.0 Elektrizitäts- und Fernwärmeführungen

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

13.0 Sonstige Festsetzungen durch Planzeichen

- 13.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
13.2 Maßzahlen in Meter
hier 9 Meter
13.3 Nutzungsschablonen

Table with 2 columns: Baubereich, Bauweise (GRZ, GFZ, Dachform, Dachneigung, Traufhöhe)

II. Kennzeichnung und nachrichtliche Übernahmen

- bestehende Grundstücksgrenze
1342/5 bestehende Flurnummer

- 628 Höhenlinien mit Höhenangabe (m über Normalnull)
Bestandsgebäude
Alltlasten-/Verdachtsflächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind bzw. sein können
Gebälze Bestand
Elektrizität - Trafostation

III. Hinweise

- 1.0 Niederschlagswasser
Bestehende Ver- und Entsorgungsleitungen dürfen nicht überbaut werden.

IV. Verfahrenshinweise

- 1.1 Der Stadtrat der Stadt Landsberg am Lech hat in der Sitzung vom 06.07.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.
1.2 Der Entwurf des Bebauungsplans wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 01.08.2016 bis 09.09.2016 öffentlich ausgestellt. Im gleichen Zeitraum wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB auch die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingeholt.
1.3 Die Stadt Landsberg am Lech hat mit Beschluss des Stadtrats vom 30.11.2016 die Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Sitzung beschlossen.
Landsberg am Lech, den Mathias Neuner Oberbürgermeister
Landsberg am Lech, den Mathias Neuner Oberbürgermeister
Landsberg am Lech, den Mathias Neuner Oberbürgermeister

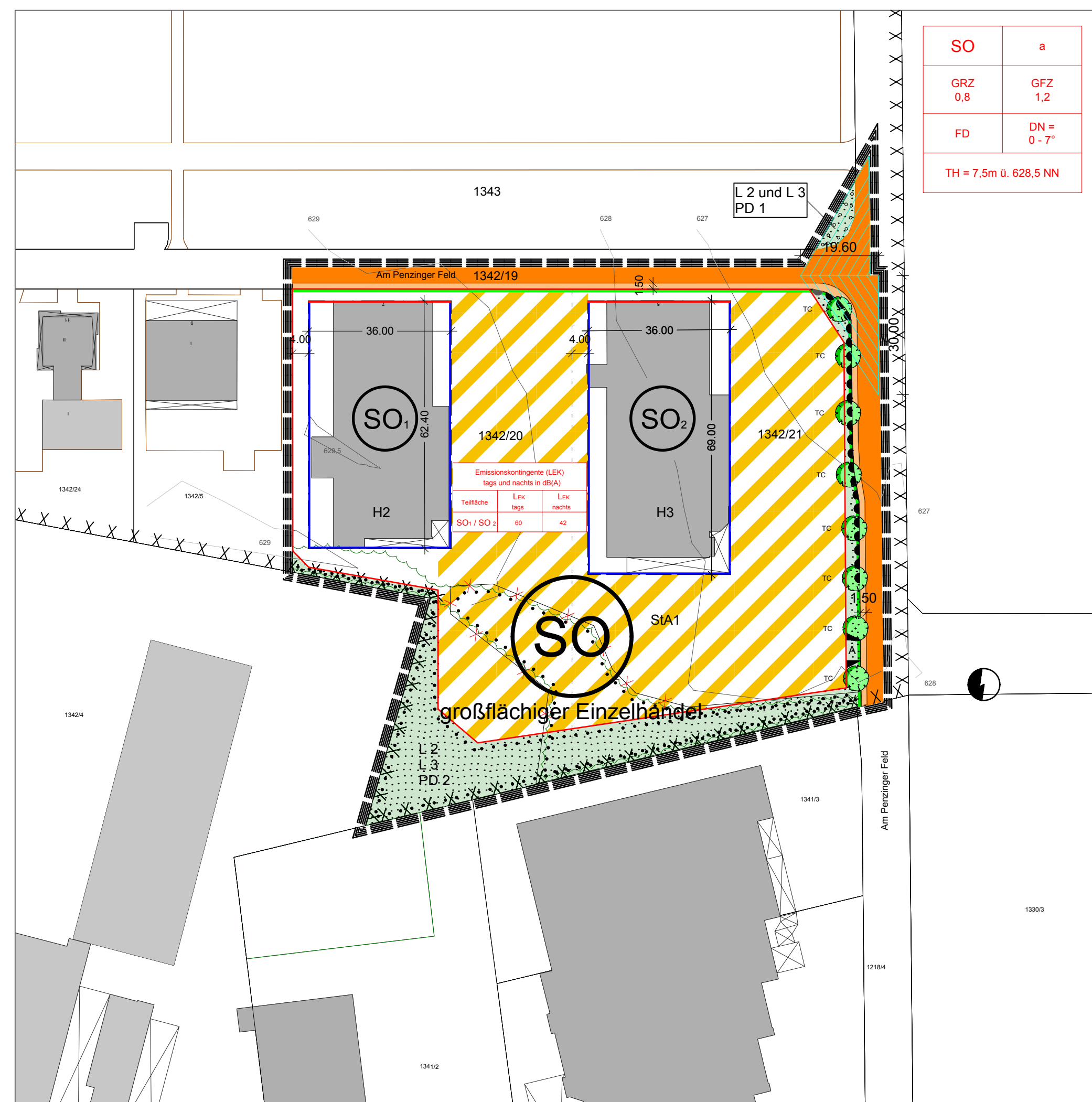


Table with 2 columns: SO, a; GRZ 0,8, GFZ 1,2; DN = 0-7; TH = 7,5m ü. 628,5 NN

Administrative block containing: Bebauungsplan Planzeichnung und Satzung, Maßstab 1 : 1000, Nord symbol, 'Am Penzinger Feld 5 - 7', table of dates (aufgestellt, bearbeitet, geändert), and planner information (Birgit Weber Baudirektorin).