

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 durch das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)
- 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) S. 547)
- des Art. 81 der Bayer. Bauordnung i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. I. S. 588)
- 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)
diese 2. Änderung des Bebauungsplans

Schongauer Straße

für die Grundstücke im unten stehenden Geltungsbereich als Satzung.



I. Festsetzungen durch Planzeichen und Text

1.0 Art der baulichen Nutzung

MI Mischgebiet nach § 6 BauNVO
Die Nutzung nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 (Vergnügungsstätte) sowie die Ausnahme nach § 6 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

2.0 Maß der baulichen Nutzung

- z.B.II 2.1 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
z.B.0.50 2.2 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß
Die festgesetzten Flächen 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, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,80.

- z.B.(0,80) 2.3 Geschöfflflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß
z.B.WH6.5 2.4 Wandhöhe als Höchstmaß in Meter (m) bei Satteldächern
Als Wandhöhe gilt das senkrecht ermittelte Maß von Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses bis zum Schnittpunkt der äußeren Wandfläche mit der Oberkante der Dachauf bei Flachdächern ist die obere Begrenzung die Oberkante der Attika.

- z.B.TH6.0 2.5 Traufhöhe als Höchstmaß in Meter (m) bei Flach- und Putldächern
Das senkrecht ermittelte Maß wird hierbei von Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses bis zum Schnittpunkt der äußeren Wandfläche mit der Oberkante der Dachauf gemessen. Bei Flachdächern ist die obere Begrenzung die Oberkante der Attika.

- z.B.WH10.0 2.6 Firsthöhe als Höchstmaß in Meter (m) bei Putldächern
Das senkrecht ermittelte Maß wird hierbei von Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses bis zum obersten Firstpunkt des Firstziegels gemessen.

3.0 Bauweise und Baugrenzen

- 3.1 Baugrenze
3.2 Verfahrensfreie bauliche Anlagen dürfen auch nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden. Davon ausgenommen sind folgende baulichen Anlagen:
a) nicht überdachte Terrassen
b) Einfriedungen
c) Müllhäuschen
d) Stellplätze mit der Einschränkung in Ziffer 1.6.3

- 0 3.3 offene Bauweise
E 3.4 nur Einzelhäuser zulässig

4.0 Verkehrsflächen

- 4.1 Öffentliche Straßenverkehrsflächen
4.2 Privatweg im Unterhalt der Eigentümer
4.3 Straßenbegrenzungslinie
4.4 Bereich ohne Ein- Ausfahrt

5.0 Freiflächen und Grünordnung

- 5.1 Für die Errichtung von Einfriedungen gilt die Einfriedungssatzung der Stadt Landsberg am Lech in der jeweils gültigen Fassung.
5.2 Je 300 qm Grundstücksfläche ist mindestens ein hochwüchsiger Laubbau gemäß nachfolgender Pflanzliste zu pflanzen und zu unterhalten. Zur nördlichen Grundstücksgrenze ist jedoch ein Mindestabstand von 8 m einzuhalten.

Pflanzliste:
Alnus cordata - Italienische Erle
HST, 3xv., m.B. STU 16-18
Robinia pseudoacacia, in Sorten - Robinie
HST, 3xv., m.B. STU 16-18
Quercus coccinea - Scharlach-Eiche
HST, 4xv., m.B. STU 14-16
Parrotia persica - Baum-Scheinhaasel
HST, 3xv., m.B. STU 14-16

- 5.3 Die Garageneinfahrten, oberirdischen Park- und Stellplätze sind als befestigte Flächen - Asphalt und/oder wasserundurchlässiges Pflaster und dgl. - auszuführen.
5.4 Kellergeschosse im Sinne der Bayer. Bauordnung dürfen nicht durch Abgrabungen freigelegt werden. Ebenso sind grundsätzlich keine Anboscungen zulässig.
5.5 Lichtschächte und -höfe sind nur unmittelbar an der Kelleraußenwand bis zu einer Länge von max. 1/4 der jeweiligen Gebäudelänge bzw. -breite und in einer Tiefe von max. 1,50 m zulässig.
5.6 Bei Heckenbepflanzungen muss der Anteil an Laubgehölzen mind. 75 % betragen.

6.0 Garagen und Stellplätze

- Ga 6.1 Umgrenzung von Flächen für Garagen (Ga)
Diese baulichen Anlagen dürfen nur innerhalb der im Plan gekennzeichneten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.
6.2 Stellplätze müssen zur Grundstücksgrenze einen Mindestabstand von 1 m einhalten.
6.3 Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze bestimmt sich nach der Satzung der Stadt Landsberg am Lech über die Zahl der zu errichtenden Kraftfahrzeugstellplätze und Garagen sowie deren Ablösung in der jeweils gültigen Fassung.

7.0 Gebäudestellung und Baukörper

- 7.1 Geländehöhe
Das Gelände ist an die umliegenden Geländehöhen anzugleichen. Die bestehenden Geländehöhen der unmittelbar benachbarten Grundstücke dürfen dabei nicht überschritten werden.
7.2 Höhenlage der Gebäude
Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens darf nicht höher als 30 cm über dem höchsten Punkt an der nordwestlichsten Ecke des Wendehammers am Erikweg liegen.
7.3 Geschöhhöhe
Die Geschöhhöhe darf 3,25 m nicht überschreiten.
7.4 Erker
Erker sind nicht zulässig.
7.5 Hauptgebäude sind länger als breit auszuführen. Die längere Gebäudesseite muss parallel zur Firstrichtung verlaufen.
7.6 Dachgauben sind nicht zulässig.
7.7 Die Abstandsflächen vor Außenwänden von Gebäuden sind nach Art. 6 BayBO zu bemessen. Eine Verringerung der Abstandsflächenhöhe nach Art. 6 Abs. 5 BayBO ist nicht zulässig.

8.0 Dächer

- FD/PD 8.1 Flachdach/Pultdach
SD 8.2 symmetrische Satteldächer
z.B. 7-15° 8.3 Dachneigung in Altgrad als Mindest- und Höchstmaß
8.4 Flachdächer sind mit extensiver Dachegrünung auszuführen.
8.5 Satteldächer sind mit gedeckten rot-, braun- oder graufarbenen Dachziegeln oder optisch gleichartigen und gleichfarbenen Materialien zu decken.
8.6 Für Putldächer sind ausschließlich Blecheindeckungen aus Titanzink naturgrau oder optisch gleichartigen aber gleichfarbenen Materialien, Edelstahl matt - nicht reflektierend, Dachverglasungen oder extensive Dachegrünungen zu verwenden.
8.7 Bei nicht beschichteten Metalldächern ist das Niederschlagswasser vor Einleitung in den Untergrund über Absetz- und Filterschächte zu führen.

9.0 Werbeanlagen

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

10.0 Sonstiges

- 10.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
10.2 Nutzungsschablone
10.3 Maßangabe in Meter
10.4 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
10.5 Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (Schallschutzmaßnahmen) - auf dem benachbarten Grundstück in Form einer Schallschutzwand bereits vorhanden

II. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

- vorgeschlagene Hauptgebäude
vorgeschlagene Nebengebäude
bestehende Grundstücksgrenze
bestehende Grundwasser messstelle

III. Handlungsempfehlungen für Altlasten

Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind.

- 1. Gründungsmaßnahmen wie Rüttel-Ortbetonssäulen sind so auszuführen, dass hierdurch keine Mobilisierung von Schadstoffen im Boden und in der Bodenluft eintritt.
Eine Grundwasserbeweissicherung gem. Ziffer 7.1 (1) ist durchzuführen.
2. Die Bodenplatte u. Kellerwände sowie innenraumschlüssige Fundamentbauwerke sind mit wasserundurchlässigem und gasdichtem Beton mit Bewehrung zur Minimierung der Rissbildung auszuführen.
3. Unterhalb der Bodenplatte der Gebäude ist jeweils eine tragfähige und gasdurchlässige Kiesdrainage mit der Körnung 4/32 mm, ggf. auf Trennvlies o. ä., einzubauen. Die Kiesdrainage ist an allen Seiten des Gebäudes in einer Einbaustärke von 0,3 - 0,5 m bis an die fertige Geländeoberkante hochzuziehen. Eine Abdeckung oder Bepflanzung des umlaufenden Filterstreifens ist nicht zulässig. Der Filterstreifen ist in seinen gasleitenden Eigenschaften, z.B. durch Vermeidung von Einspülungen von feinkörnigem Material, zu erhalten.
4. Sämtliche Bauwerksdurchführungen von Ver- und Entsorgungsleitungen im Untergrund sowie die Leitungen selbst sind gasdicht auszuführen. Die Anzahl der Bauwerksdurchführungen sollte minimiert werden. Leitungsverbindungen sowie die Verbindungen zwischen Leitungen und Schachtbauwerken sind gasdicht und flexibel auszuführen, um evtl. Beschädigungen durch Setzungsänderungen vorzubeugen. Sämtliche Leitungen, die innerhalb der Altdeponie liegen, sind mit einer tonhaltigen Ummantelung von ca. 0,3 m zu versehen.
5. Schachtbauwerke für die Ver- und Entsorgung der Gebäude bzw. des Grundstückes dürfen nicht innerhalb der Gebäude liegen. Ist dies unvermeidlich, so müssen die Schächte fugenlos erstellt werden.
6. Nebengebäude wie Geräte- und Gartenhäuser sind auf eine gasdichte Bodenplatte zu gründen.
7. Kellerwände und -böden sind, soweit möglich, regelmäßig auf Risse zu überprüfen. Festgestellte Risse sind mit geeigneten Mitteln (z.B. Epoxidharz) nachzuzichten.
8. Maßnahmen zur Deponieabdeckung
Die Maßnahmen zur Deponieabdeckung sind gemäß der Anforderungen n. Ziffer 7.1 des Gutachtens (1) auszuführen.
Hinsichtlich der Anforderungen zur Aspekt Boden - Mensch sei auch auf die Ausführungen unter Ziffer 9.4 verwiesen.
Bei Nutzgartennutzung wird die Einhaltung der Vorsorgewerte der BBodSchV bis 0,6 m Tiefe gefordert. Dieser Bereich ist als durchwurzelbare Bodenschicht definiert. Abdeckschichten der Altdeponie mit definierten hydraulischen Eigenschaften und Funktionen gem. Ziffer 7.1 n. (1) dürfen nicht durchwurzelbar werden und zählen nicht zur durchwurzelbaren Bodenschicht.

- 9. Aushubüberwachung
9.1 Bei Aushubmaßnahmen innerhalb von Auffüllbereichen ist eine fachlich qualifizierte Aushubüberwachung durchzuführen.
Die Aushubüberwachung hat sich an den einschlägigen Anforderungen der TR LAGA M 20, die Probenahme an den Vorgaben der Mitteilung der LAGA 32 PN 98, zu orientieren. Das der Überwachung unterliegende, zwischengelagerte Aushubmaterial ist gegen Wind-, und Wasserverfrachtung zu sichern. Bodenmaterial ist in der Regel anhand der ungebrochenen Feinfraktion < 2 mm zu untersuchen.
Soweit das Aushubmaterial im Bereich von Grubenverfüllungen entsorgt werden soll, sind bei der Untersuchung und Bewertung die Bestimmungen des BayLf/Eckpunkte zur Verfüllung von Gruben, Brüchen und Tagebauen, jew. neuester Stand zu beachten
Die Maßnahmen sind zu dokumentieren.

- 9.2 Im Zuge der Aushubüberwachung sind nach Rücksprache mit den zuständigen Fachstellen grundsätzlich Beweissicherungsuntersuchungen mit Anwendung der in der BBodSchV genannten sowie der für Bayern geltenden fachlichen Regeln (Anhänge 1 und 2 BBodSchV, LfW-Merkblätter 3.8/1, 3.8/4, 3.8/5 u. 3.8/6) durchzuführen, sofern signifikante Bodenkontaminationen im Aushubniveau (Aushubsohle u. -böschungen) nicht ausgeschlossen werden können. Eine verbindliche Beweissicherungspflicht besteht für Aushubmaßnahmen im Bereich von Hilfstwertüberschreitungen.

- 9.3 Verwertungs- und Entsorgungsmaßnahmen von Bodenaushub und Bauschutt sind nach Vorlage der Ergebnisse der Aushub- und Rückbaüberwachung mit dem Landratsamt Landsberg a. Lech abzustimmen.
Verwertungsmaßnahmen innerhalb und im Umfeld des Baufeldes sind grundsätzlich nur bei Einhaltung des Zuordnungswertes Z 0 nach TR LAGA M 20 bzw. bis zur Einbaulasse Z 0 zulässig. Ausnahmen hiervon sind mit dem Wasserwirtschaftsamt Weilheim und Landratsamt Landsberg a. Lech abzustimmen.

- 9.4 Bei Flächen, wie Altlastverdachtsflächen, Auffüllungen etc., bei denen eine, bzgl. des Wirkungspfadens Boden - Mensch, sensible Nutzung z.B. durch Spiel-, Freizeit- und Gartennutzung nicht ausgeschlossen werden kann, oder bei denen sich eine entsprechend sensible Nutzung im Laufe der Zeit einstellt, ist bei Spiel-, Freizeitnutzung eine mindestens 0,35 m, bei Nutzgartennutzung eine 0,60m mächtige Deckschicht aus unbelastetem Bodenmaterial nachzuweisen, oder eine potentielle Gefährdung ist durch geeignete Maßnahmen zur Nutzungseinschränkung zu verhindern. Dieser Nachweis kann durch eine Oberbodenuntersuchung der in der Bodenschutzverordnung (BBodSchV) einschlägigen Untersuchungsbereiche mit Nachweis der Einhaltung der Prüf- / Vorsorgewerte der BBodSchV oder durch einen hinsichtlich Bodenbelastungen aussagekräftigen Herkunftsnachweis vom Einbaumaterial (z. B. Humisierung) mit gutachterlicher Dokumentation erfolgen.

10. sonstiges

- 10.1 Die einschlägigen Nachweispflichten bzgl. Verwertungs- und Entsorgungsmaßnahmen sind zu beachten (NachwV v. 20. 11. 2006, BGBl. I, S. 2298).
Bei Feststellung von Auffälligkeiten bei der Aushubüberwachung ist das Landratsamt Landsberg a. Lech zu informieren, ggf. ist das weitere Vorgehen abzustimmen.
10.2 Bei Arbeiten im Bereich der Altablagerungen sind die „Richtlinien für Arbeiten in kontaminierten Bereichen“, der TBG, BGR 128 sowie die „Technischen Regeln für Gefahrstoffe TRGS 524“ zu beachten.

10.3 Sämtliche beschriebenen Sicherungs- und Überwachungsmaßnahmen sind von einem für derartige Aufgabenstellungen qualifizierten Sachverständigen im Detail, in Abstimmung mit dem Landratsamt Landsberg am Lech, zu konzipieren und deren fachgerechte Ausführung zu überwachen.
Des weiteren sind sämtliche Maßnahmen in einem Abschlussbericht textlich und fotografisch zu dokumentieren. Die Dokumentation ist dem Landratsamt Landsberg a. Lech vorzulegen.
Der beauftragte Sachverständige ist dem Landratsamt Landsberg am Lech, zu benennen.

10.4 Aufgrund der erheblichen Belastung der Böden durch umweltgefährdete Stoffe ist eine Behandlung von Bauvorhaben nach Art. 58 BayBO in der Genehmigungsfriststellung nicht möglich.

11. Niederschlagswasser

11.1 Das gesammelte Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit außerhalb von Auffüllungen zu versickern. Auf die "Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser" (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV) vom 1. Januar 2000 wird hingewiesen. In jedem Falle sind Sickerstreifen unter Berücksichtigung des maximalen Rückstaus außerhalb der Auffüllungen oder auffälligen Bodenbereichen zu platzieren.

11.2 Die vorhandene Grundwasser messstelle ist zu sichern und frei zugänglich zu halten.

IV. Verfahrenshinweise

1.1 Der Stadtrat Landsberg am Lech hat in der Sitzung vom 10.12.2008 die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 12.02.2009 örtlich bekannt gemacht.

1.2 Die Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wurde durchgeführt.

1.3 Der Entwurf des Bebauungsplans wurde mit Begründung und Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 06.04.2009 bis 05.05.2009 öffentlich ausgestellt. Im gleichen Zeitraum wurden auch die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingeholt.

1.4 Die Stadt Landsberg am Lech hat mit Beschluss des Stadtrats vom 27.05.2009 die Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Landsberg am Lech, den 25.08.2009

Ingo Lehmann
Oberbürgermeister

2. Die Änderung des Bebauungsplans wird gemäß § 10 Abs.3 BauGB, § 1 Abs.2 Nr.3 BekV und § 539 der Geschäftsordnung des Stadtrates im Landsberger Tagblatt der Ausgabe vom 26.08.2009 mit Hinweis auf § 44 Abs.3 und § 215 BauGB arbeitsmäßig bekannt gemacht. Die Bebauungsplan-Änderung wird zu jedermanns Einsicht in der Stadtverwaltung Landsberg am Lech bereitgehalten.

Landsberg am Lech, den 25.08.2009

Ingo Lehmann
Oberbürgermeister

ENTWURF ZUR 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS
Maßstab 1 : 1000
Landsberg am Lech
Schongauer Straße
aufgestellt Stadtbaumt Landsberg am Lech
geändert 26.03.2009 Ganzenmüller
bearbeitet 04.02.2009 Yamani
geändert Landsberg am Lech, den 04.02.2009
geändert
geändert
Plannummer 2052
Ganzenmüller
Techn. Oberamtsrat