

Große Kreisstadt Landsberg am Lech

Landkreis Landsberg am Lech



BEBAUUNGSPLAN mit GRÜNORDNUNGSPLAN "BRESLAUER STRASSE"

<input checked="" type="checkbox"/> Konzept	
<input checked="" type="checkbox"/> Vorentwurf - Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	§ 3 Abs. 1 BauGB
<input checked="" type="checkbox"/> Vorentwurf - Frühzeitige Beteiligung der Behörden	4 Abs. 1 BauGB
<input checked="" type="checkbox"/> Entwurf - Beteiligung der Öffentlichkeit	3 Abs. 2 BauGB
<input checked="" type="checkbox"/> Entwurf - Beteiligung der Behörden	4 Abs. 2 BauGB
<input checked="" type="checkbox"/> Satzungsfassung	10 Abs. 1 BauGB

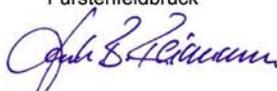
Planinhalt: Planzeichnung

Plannummer: 2310

Planverfasser: Frank Bernhard REIMANN
Dipl.-Ing. Univ. Architekt+Stadtplaner
Plonnerstraße 26, 82256 Fürstenfeldbruck
Tel: 0 81 41 - 4 25 73 Fax: 0 81 41 - 53 41 73

Grünordnungsplan und Umweltbericht: Ilka SIEBENEICHER
Dipl.-Ing. (FH) Landschaftsarchitektin Stadtplanerin
Issingerweg 28, 86943 Thaining

Datum: i.d.F. vom 29.04.2009, geändert 01.07.2009, redaktionell ergänzt 30.09.2009

Fürstenfeldbruck

REIMANN
Planverfasser



I. PRÄAMBEL

Die Stadt Landsberg am Lech erlässt aufgrund

- der §§ 2 bis 4c und §§ 9 des Baugesetzbuches - BauGB - i.d.F. der Bek. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316),
- Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - i.d.F. der Bek. vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796),
- Art. 81 der Bayerischen Bauordnung - BayBO - i.d.F. der Bek. vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - BauNVO - i.d.F. der Bek. 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. 1991 I S. 58) und
- Art.3 des Bayerisches Naturschutzgesetz - BayNatSchG - i.d.F. der Bek. vom 23.12.2005 (GVBl. 2006 S. 2)

diesen Bebauungsplan (gemäß § 30 Abs. 1 BauGB) mit Grünordnungsplan für die Grundstücke im Geltungsbereich als Satzung.

II. FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

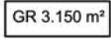


- 1.1 Sonstiges Sondergebiet - Großflächiger Einzelhandel
Das Sondergebiet dient der Unterbringung eines Einzelhandesbetriebes mit den Sortimenten Lebensmittel, Getränken und Cafe.
- 1.2 Zulässig sind:
- Nahrungs- und Genussmittel sowie Waren des täglichen Bedarfs,
- Nebensortiment mit einer Verkaufsfläche von max. 300 m²,
- Bäckereishop mit einer Verkaufsfläche von max. 75 m²,
- Getränkemarkt mit einer Verkaufsfläche von max. 550 m² und
- der Zweckbestimmung zugehörige Nebenanlagen.
- 1.2 Die Gesamtverkaufsfläche darf 1.900 m² nicht überschreiten.
- 1.3 Ein Cafe mit einer Nutzfläche von max. 60 m².



- 1.4 Nur Cafe und Bäckereishop zulässig.

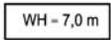
2. Maß der baulichen Nutzung



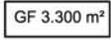
- 2.1 Zulässige Grundflächen, hier 3.150 m².
Die zulässige Grundfläche darf durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer GRZ von 0,83 überschritten werden.



- 2.2 Festgelegter Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses über Normalnull als Höchstmaß, hier 601,55 m üNN



- 2.3 Wandhöhe als Höchstmaß, hier z.B. 7,0 m
Als Wandhöhe gilt das senkrecht ermittelte Maß von Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.



- 2.4 Geschossfläche als Höchstmaß, hier 3.300 m².

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

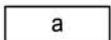


- 3.1 Baugrenzen. Verfahrensfreie Vorhaben sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.



- 3.2 Arkade/Vordach zweiseitig offen mit einer lichten Tiefe von mind. 3,3 m.

- 3.3 Transparente Gebäude für Einkaufswagen sind außerhalb der Baugrenzen bis zu einer Grundfläche von max. 15 m² und einer Wandhöhe von 2,75 m zulässig. Sie müssen einen Abstand von mind. 20 m gemessen von der Straßenbegrenzungslinie einhalten.



- 3.4 abweichende Bauweise
Die Gebäude sind mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten. Die Länge der Gebäude darf 64 m nicht überschreiten.

4. Verkehrsflächen

- | | |
|--|---|
|  | 4.1 Öffentliche Straßenverkehrsfläche: Fahrbahn |
|  | 4.2 Öffentliche Straßenverkehrsfläche: Gehweg |
|  | 4.3 Öffentliche Straßenverkehrsfläche: Radweg |
|  | 4.4 Öffentliche Straßenverkehrsfläche: Grünstreifen |
|  | 4.5 Straßenbegrenzungslinie |
|  | 4.6 Ein- und Ausfahrtsbereich. Weitere Ein- und Ausfahrten sind nicht zulässig. |

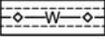
5. Schallschutz

-  5.1 Lage der außenliegenden Aggregate. Der Schalleistungspegel der zwei Aggregate darf einen Wert von jeweils 72 dB(A) nicht überschreiten. Sofern diese Anlagen an anderer Stelle als angesetzt betrieben werden, sind die Schalleistungspegel nach Prüfung gegebenenfalls entsprechend zu reduzieren.
-  5.2 Festgesetzte Lage der Anlieferungszone. Sie ist vollständig einzuhausen. Für die Außenbauteilflächen (Wände, Dach) der Anlieferungszone mindestens folgende bewertete Schalldämm-Maße erforderlich:
- Wand: $R'w = 30 \text{ dB(A)}$
- Dach: $R'w = 25 \text{ dB(A)}$
- 5.3 Die Fahrwege des Parkplatzes sind zu asphaltieren bzw. mit einem Belag aus ungefasten Pflastersteinen zu versehen.
- 5.4 Ausnahmen von den Festsetzungen 5.1, 5.2 und 5.3 können in begründeten Ausnahmefällen zugelassen werden, sofern die schalltechnische Verträglichkeit durch eine nach § 26 BImSchG bekanntgegebene Messstelle nachgewiesen wird.

6. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

-  6.1 Fläche für Versorgungsanlagen, Zweckbestimmung Elektrizität
- 6.2 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.

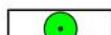
7. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

-  7.1 Bestehende öffentliche unterirdische Trinkwasserleitung (DN 100) mit Schutzbereich (2 x 1,5m)
-  7.2 Bestehende öffentliche unterirdische Abwasserleitung (DN 400) mit Schutzbereich (2 x 1,5 m)
- 7.3 Im Schutzbereich ist das Anpflanzen von Bäumen nicht zulässig.

8. Grünflächen

-  8.1 öffentliche Grünfläche - Begleit- und Trenngrün
-  8.2 öffentliche Grünfläche
-  Zweckbestimmung: Kinderspielplatz

9. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft



9.1 Erhalten von Bäumen



9.2 Anpflanzen von Bäumen, 1. Wuchsordnung, STU 20/25 cm, mit Artenfestlegung. Hier: Acer platanoides Spitz-Ahorn.



9.3 Anpflanzen von Bäumen, 2. Wuchsordnung, STU 20/25 cm, mit Artenfestsetzung. Hier: Acer campestre 'Elsrijk' Feld-Ahorn.



9.4 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. Hier ist eine freiwachsende Hecke aus einer 2-3-reihigen Strauchpflanzung mit einem Pflanzabstand von 1,5 m vorzusehen.



9.5 Zu erhaltende Hecke, hier Hainbuchenhecke. Abgänge sind gleichartig und gleichwertig nachzupflanzen.



9.6 Pflanzflächen Parkplatz
Die Pflanzflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Dabei sind bodendeckende standortgerechte Stauden oder Kleinsträucher zu pflanzen.

9.7 Auf der öffentlichen Grünfläche Kinderspielplatz sind mind. 6 Bäumen der 1. oder 2. Wuchsordnung zu pflanzen.

9.8 Alle nicht überbauten und nicht bepflanzen Flächen des Baugrundstücks sind als Wiesenflächen mit einer standort gerechten Wiesenmischung (Kräuteranteil mind. 30%) anzusäen.

10. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen



10.1 Umgrenzung von Flächen für Stellplätze

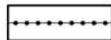
10.2 Stellplätze sind als befestigte Vegetationsflächen (Schotterrassen, Rasengittersteine, Pflasterrassen mit mind. 2 cm Rasenfuge, Öko-Großpflaster) oder in wasserdurchlässigem Verbundpflaster auszuführen. Die Fahrgassen können abweichend davon auch asphaltiert werden.

10.3 Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze bestimmt sich nach den Stellplatzrichtlinien der Stadt Landsberg am Lech in der jeweils gültigen Fassung.

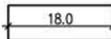
11. Sonstige Planzeichen



11.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes



11.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

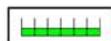


11.3 Vermaßung in Metern, hier z.B. 18,0 m



11.4 Nutzungsschablone

12. Bauliche Gestaltung



12.1 Es sind nur extensiv begrünte Flachdächer zulässig.

12.2 Einfriedung
Im Sondergebiet sind keine Einfriedungen zulässig. Ausgenommen hiervon sind Schranken im Ein- und Ausfahrtsbereich.

12.3 Dächer
Dachaufbauten sind unzulässig. Ausnahmsweise sind Oberlichter bzw. Aufsätze zur Unterbringung von haustechnischen Anlagen mit einer max. Höhe von 1,0-1,5 m über der Dachhaut zulässig, sofern sie nicht mehr als 5 % der Fläche des darunter liegenden Geschosses beanspruchen. Diese Dachaufbauten sind mind. im gleichen Maß ihrer Höhe von der Außenkante der darunter liegenden Geschossen abzurücken.

12.4 Werbeanlagen

12.4.1 Werbeanlagen sind an der Stätte der Leistung nach Maßgabe der folgenden Festsetzungen allgemein zulässig.

- 12.4.2 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.
- 12.4.3 Werbeanlagen an Fahnenmasten und dergleichen sind unzulässig.
- 12.4.4 Besondere Werbungsträger, wie Ballone, bewegliche Schautafeln etc. sind ausgeschlossen.
- 12.4.5 Werbeanlagen sind grundsätzlich nur am Gebäude zulässig. Dabei ist folgendes zu beachten:
- Sie sind in die Fassade zu integrieren und auf die Architektur der Gebäude abzustimmen.
 - Die einzelnen Werbeanlagen sind innerhalb einer Fassadenfläche zentriert auf einer Mittelachse anzuordnen.
 - Die Traufkante des Gebäudes darf mit der Werbeanlage nicht überschritten werden.
 - Laufende Schriften, Blink- und Wechselbeleuchtung ist unzulässig.
 - Bewegende Werbeanlagen werden ausgeschlossen.
- 12.4.6 Ausnahmen von vorstehenden Festsetzungen können nur in Abstimmung mit der Bauverwaltung zugelassen werden, wenn sichergestellt ist, dass das Gesamtbild der Fassaden und die Stadtgestalt nicht beeinträchtigt werden.
- 12.5 Fassadengestaltung
Geschlossene Wandflächen sind in Putz, Glas oder großformatige Fassadenverkleidungen oder in einer Kombination dieser Materialien auszuführen. Dabei muss der Flächenanteil für transparente Flächen (z.B. Fenster, Fenstertüren etc.) der Außenfassaden nach Süden mind. 40 % und nach Osten mind. 25 % betragen.
Putz oder Fassadenverkleidungen müssen in weiß ausgeführt werden. Zusätzlich müssen die Fassaden nach Süden und Osten einen Farbanteil von mind. 20 % bis max. 40 % an anthrazit und rot besitzen.
- 12.6 Geländeänderungen
Abgrabungen sind nur für Versickerungsmulden bis zu einer Tiefe von 0,40 m zulässig. Aufschüttungen sind bis zu der festgesetzten Höhenlage zulässig.
Das Gelände ist an das bestehende Gelände durch flach geneigte Böschungen im Verhältnis von 1:3 anzupassen.

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN DURCH PLANZEICHEN

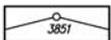


Biotop Bayr. Biotopkartierung z.B. Nr. 7931-0032.04



Bauverbotszone, gemäß Art 23 Abs. 1 BayStrWG

IV. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN - PLANGRUNDLAGE



bestehende Flurstücksgrenzen mit abgemerktem Grenzpunkt und Flurnummer, hier z.B. 3851



aufzuhebende Flurstücksgrenzen



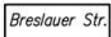
bestehender oberirdischer Haupt- und Nebenkörper mit Hausnummer, hier z.B. Nr. 3, außerhalb des Geltungsbereichs



vorgeschlagenes Gebäude mit Arkaden-/Vordachbereich



Stellplätze und Nutzungsgrenzen



Straßenname z.B. Breslauer Straße



Böschungsverlauf mit Kante und Fuß, im näheren Umfeld



bestehende Höhenpunkte über NN, hier 601,98 üNN



bestehende Bushaltestelle



Oberflurhydrant (bestehend), im näheren Umfeld

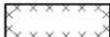


Transformationenstation, im näheren Umfeld



bestehende Bäume/Baumgruppen außerhalb des Geltungsbereichs im näheren Umfeld

V. KENNZEICHNUNGEN DURCH PLANZEICHEN



Umgrenzung von Flächen des Altstandorts (ehem. Baracken)
Anforderungen zur Rückbau- und Aushubüberwachung werden gemäß den einschlägigen Gesetzen, Verordnungen und Bestimmungen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens als Auflagen im Baugenehmigungsbescheid festgesetzt.

VI. HINWEISE DURCH TEXT

1. Grünordnung

Auf die DIN 18920 Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen wird hingewiesen.

2. Wasserwirtschaft - Niederschlagswasser

Gesammeltes Niederschlagswasser ist auf dem Baugrundstück zu versickern.

Für die erlaubnisfreie Versickerung von nicht verunreinigtem, gesammeltem Niederschlagswassers gelten grundsätzlich die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV vom 01.10.2008) und die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW). Gesammeltes Niederschlagswasser ist danach über eine geeignete Oberbodenschicht flächenhaft zu versickern.

Kann die Flächenversickerung oder das Anlegen von Mulden aus Platzgründen nicht verwirklicht werden, so ist eine Versickerung über Rigolen, Sickerrohre oder -schächte nur zulässig, wenn das zu versickernde Wasser vorgereinigt wurde. An eine Versickerungsanlage dürfen höchstens 1.000 m² befestigte Fläche angeschlossen werden.

Sofern die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung nicht eingehalten werden können, ist für die Beseitigung des gesammelten Niederschlagswasser gesondert eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

3. Immissionsschutz

Dem Bebauungsplan liegt die schalltechnische Untersuchung Nr. 207091/7 vom 03.04.2009 und Nr. 207091/8 vom 22.04.2009 des Ingenieurbüros Greiner zugrunde.

VII. VERFAHRENSHINWEISE

1. Der Stadtrat Landsberg am Lech hat in der Sitzung vom 27.07.2007 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 07.05.2009 ortsüblich bekannt gemacht. (§ 2 Abs. 1 BauGB).
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und sonstiger Träger Öffentlicher Belange § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wurde durchgeführt.
3. Der Entwurf des Bebauungsplans wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 27.07.2009 bis einschließlich 26.08.2009 öffentlich ausgelegt. Im gleichen Zeitraum wurde auch die Stellungnahme der Behörden und sonstiger Träger Öffentlicher Belange eingeholt.
4. Die Stadt Landsberg am Lech hat mit Beschluss des Stadtrates vom 30.09.2009 den Bebauungsplan gemäß §10 Abs.1 BauGB als Satzung beschlossen.

Landsberg am Lech, den 01.12.2009

LEHMANN
Oberbürgermeister

5. Der Bebauungsplan wird gemäß § 10 Abs. 3 BauGB, § 1 Abs. 2 Nr.3 BekV und § 36 der Geschäftsordnung des Stadtrates im Landsberger Tagblatt der Ausgabe vom 04.12.2009 mit Hinweis auf § 44 Abs. 3 und § 215 BauGB öffentlich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung wird zu jedermanns Einsicht in der Stadtverwaltung Landsberg am Lech bereitgehalten.

Landsberg am Lech, den 01.12.2009

LEHMANN
Oberbürgermeister