

Gemeinde Landsberied

1. Änderung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet

Festsetzungen durch Text und
Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB, zur Fassung vom 29.01.1997

Entwurfsverfasser: 1. Änderung:

PLANUNGSBÜRO

Architekt Dipl.-Ing. Eckardt
Landsberger Straße 80
86938 Schondorf a.A.
Telefon: 08192 - 246
Telefax: 08192 - 297

Inhalt

Satzungstext

- A Festsetzungen durch Planzeichen
- B Festsetzungen durch Text
- C Hinweise
- D Verfahrenshinweise, Siegel
- E Begründung

Gemeinde Landsberied

1. Änderung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet

Plan M 1:1000



Landsberied, den 07.04.1997

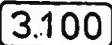
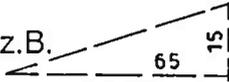
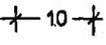
K. Hillmeier
K. Hillmeier
1. Bürgermeister

PLANUNGSBÜRO
Architekt Dipl.-Ing. Eckardt
Landsberger Straße 80
86938 Schondorf a.A.
Telefon: 08192 - 246
Telefax: 08192 - 297
D2Fu: 0172 - 681 863 7

Schondorf, den 17.07.1996
geändert: 16.10.1996
29.01.1997
Th. J. Eckardt
Th. J. Eckardt
Arch. Dipl. - Ing.

Die Gemeinde Landsberied erläßt gemäß § 2 Abs. 1 und §§ 9, 10 des Baugesetzbuches - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - (BayRS 2020-1-1-I), in der Fassung der Bekanntmachung vom 06. Januar 1993 (GVBL. S. 65), Art. 98 der Bayer. Bauordnung - BayBO - i.d.F. der Bekanntmachung vom 26. April 1994, GVBL. S. 251, und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - BauNVO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. September 1977 (BGBl. I S. 1763); zuletzt geändert durch Verordnung vom 27. Januar 1990 (BGBl. I S. 134), die 1. Bebauungsplanänderung als **S a t z u n g**.

A) Festsetzung durch Planzeichen

	Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
GE	Gewerbegebiet
	vorgeschriebene Haupt - Firstrichtung
	Baugrenze
	Abgrenzung von Teilflächen innerhalb eines Bauraumes
II	Zahl der Geschoße als Höchstgrenze
z.B. 	maximal zulässige Geschoßfläche innerhalb der jeweiligen Baugrenze in qm
	öffentliche Verkehrsfläche:
	Fahrbahn
	Straßenbegrenzungslinie
z.B. 	Sichtdreieck (verkleinert dargestellt)
	Fläche für oberirdische Stellplätze
	Pflanzgebot mit Flächendarstellung, siehe B. 9.
	Baum zu pflanzen, I. Wuchsklasse, siehe B. 9.
	Baum zu pflanzen, II. Wuchsklasse, siehe B. 9.
z.B. 	Maßangabe in Metern
	Trafostation

B) Festsetzungen durch Text

1. *Diese 1. Änderung des Bebauungsplanes* ersetzt innerhalb seines räumlichen Geltungsbereiches alle früher festgesetzten Bebauungspläne.
2. Art der baulichen Nutzung § 9 (1) BauGB
 - 2.1 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
Ausnahmen nach § 8, Abs. 3 werden zugelassen.
 - 2.2 Nach § 1 Abs. 5 BauNVO ist die Errichtung von Geschäftsgebäuden (insbesondere Einkaufszentren und Abholmärkte) nicht zulässig.
3. Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) BauGB
Das Maß der baulichen Nutzung wird durch direkte Zuordnung der zulässigen qm Geschoßfläche zum jeweiligen Bauraum festgesetzt. Die Übertragung von eventuell nicht ausgeschöpften Baurechten auf andere Bauräume ist nicht zulässig. Die für Flur Nr. 224/1 mit 2.840 qm festgesetzte Geschoßfläche bezieht sich auf die Bauräume 1,2 a und auch 2 b. *Für die Flur-Nr. 228/4 und 229/2 und Teilflächen aus 228/3 und 229 mit 3.100 qm festgesetzte Geschoßfläche bezieht sich auf die Bauräume 4 a, 4 b, 5 und 6.*
4. Garagen und Stellplätze
Die erforderlichen Garagen und Stellplätze sind innerhalb der Baugrenzen und der speziell dafür ausgewiesenen Flächen nachzuweisen. Die Richtzahlen für Stellplätze nach IMBek. betr. Vollzug der Art. 58 und 59 der BayBO vom 12.02.78 (MABl S. 181) sind zu erfüllen.
Garagenzufahrten und Stellplätze dürfen nicht versiegelt werden, d.h. Teerung und Verbundsteine sind unzulässig.
Zulässig sind wassergebundene Decken und durchlässige Beläge wie z.B. Rasengittersteine sowie Pflasterbeläge mit mindestens 3 cm breiten Fugen.
5. Sichtdreiecke
Im Bereich von Sichtdreiecken sind die Grundstücke über 1 m Höhe hinaus von Bepflanzung und etwaiger sonstiger Lagerung freizuhalten; ausgenommen Bäume mit einem Kronenansatz ab 3 m Straßengradiente.
6. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen
 - 6.1 Dachform, Dachneigung, Dacheindeckung
Festgesetzt werden Pult- und Satteldächer, sowie abweichend davon Pyramidendach im Teilbereich 6 des süd-östlichen Bauraumes, mit einer Dachneigung von 10 - 30 Grad.

Als Dacheindeckung wird Zink-, Titanzinkblech bzw. beschichtetes Trapezblech in erdgebundenen Farbtonen festgesetzt. Anschlüsse an Nachbargebäude müssen mit gleicher Dachneigung und Deckung erfolgen.

6.2 First- und Traufhöhen

Für die einzelnen Teilbereiche der Bauräume werden maximale First- und Traufhöhen bezogen auf OK Straße (= + 0,60 m) wie folgt festgesetzt:

Bauraum Nr.	Firsthöhe (max.)	Traufhöhe (max.)
1	+ 11,50	+ 6,60
2 a. b	+ 10,50	+ 6,60
3	+ 11,50	+ 7,20
4 a	+ 9,50	+ 7,20
5	+ 12,50	+ 10,50
6	+ 19,50	+ 17,60
4 b	<i>Begrenzung durch Geschoßzahl</i>	

6.3 Kniestock

Ein Kniestock von max. 0,30 m ist zulässig. Kniestöcke werden gemessen von der Oberkante Rohdecke bis zur Verschneidung der Außenwand mit der Sparrenunterkante.

Im Bauraum 4 b ist ein zweigeschoßiges Gebäude ohne Kniestock zulässig. Soweit nur ID gebaut wird ist ein Kniestock von 1,2 m zulässig. Das DG darf jedoch kein Vollgeschoß sein.

6.5 Höhenlage der Gebäude

Die Sockelhöhe, d.h. Differenz zwischen OKF Erdgeschoß und künftigen Geländeanschnitt darf 50 cm nicht überschreiten.

6.6 Außenwände / Verkleidungen

Mauern und Außenwände sind überwiegend (min. 1/3) mit Holz zu verkleiden, der Rest ist unter Ausschluß künstlich stark gemusterter oder mit Glimmer versetzter Putzarten zu verputzen. Um das Orts- und Landschaftsbild nicht zu beeinträchtigen, sind nur gedeckte, unauffällige und nicht glänzende Farben zulässig.

Glasbausteine, Asbest- und Kunststoffverkleidungen sind unzulässig.

Stahlkonstruktion und Sichtbeton ist an von außen sichtbaren Gebäudeteilen nur an untergeordneten Bauteilen wie Stützen, Konsolen u.ä. zulässig. Bei Stützmauern und dergleichen ist Sichtbeton werksteinmäßig zu behandeln.

6.7 Alle außenliegenden Metallteile, außer Kupfer, Blei und Titanzink müssen mit einem Anstrich versehen werden.

6.8 Größere fensterlose Fassadenteile sind zu begrünen.

7. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind entsprechend Art. 68 BayBO ab einer Größe von 0,6 qm genehmigungspflichtig.

Die Oberkante der Werbeanlage darf nicht höher liegen als die jeweilige Traufe des Gebäudes.

Bewegliche (z.B. rotierende) Werbeanlagen sowie Blinklicht, umlaufendes Licht und dergleichen sind nicht zulässig.

8. Immissionsschutz

Im Gewerbegebiet sind nur solche Betriebe zulässig, deren flächenhaftes Emissionsverhalten die Werte des maximalen flächenbezogenen Schalleistungspegel von

tagsüber 67 dB(A), nachts 52 dB(A)

nicht überschreiten.

Bei der Errichtung neuer oder der wesentlichen Änderung bestehender baulicher Anlagen ist zusammen mit dem Genehmigungsantrag ein lärmtechnischer Nachweis von einem anerkannten Akustikbüro vorzulegen, daß die von der Anlage ausgehenden Geräusche einschließlich des Fahrverkehrs auf dem Betriebsgelände, die aus den flächenbezogenen Schalleistungspegeln resultierenden Lärmwerte am nächsten Immissionssort nicht überschritten werden.

9. Grünordnung

9.1 Pflanzgebot

für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

a) Straßen

Bäume 1. Wuchsklasse

(Hochstämme, Mindestpflanzgröße St.U. 18 - 20 cm)

A	Acer platanooides	Spitzahorn
Ca	Carpinus betulus	Hainbuche
So	Sorbus aucuparia	Eberesche

b) Private Grünflächen

Bäume 1. Wuchsklasse

(Hochstämme, Mindestpflanzgröße St.U. 18 - 20 cm)

A	Acer platanoides	Spitzahorn
A1	Acer pseudoplatanus	Bergahorn
B	Betula verrucosa	Birke
Ca	Carpinus betulus	Hainbuche
So	Sorbus aucuparia	Eberesche
T	Tilia cordata	Winterlinde

Bäume 2. Wuchsklasse

(Stamm-, Solitärbüsche, Mindestpflanzgröße, 300 - 400 cm h)

Acer campestre	Feldahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula verrucosa	Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus pedunculata	Stieleiche
Sorbus aucuparia	Eberesche

Sträucher

(Leichte Sträucher, Mindestpflanzgröße, 2xv, 80-100 cm h)

Amelanchier canadensis	Felsenbirne
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Weißdorn
Crataegus prunifolia	Pflaumb. Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Ribes alpinum	Alpenjohannisbeere
Rosa in Arten	Rosenarten
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Ranker

Aristolochia durior	Pfeifenwinde
Clematis paniculata	Waldrebe
Clematis vitalba	Gemeine Waldrebe
Hedera helix	Efeu
Hydrangea petiolaris	Kletterhortensie
Lonicera heckrottii	Heckenkirsche
Lonicera henryi	Immergrüne Heckenkirsche
Parthenocissus tricuspidata „Veitchii“	Selbstklimmer Knöterich

- c) Die als Pflanzgebot (Pfg) im Plan festgesetzten Grünstreifen sind mit Bäumen und Sträuchern der angegebenen Art als dichte, geschlossene Pflanzung zu erstellen.

Im Hinblick darauf, daß auch im Winter eine gewisse Einbindung in das Landschaftsbild gegeben ist, sind die angegebenen Laubhölzer zu 20 - 30 % in kleinen Gruppen mit Nadelhölzern zu untermischen. Dafür kommen in Frage:

Picea abies	-	Fichte
Pinus silvestris	-	Kiefer
Taxus baccata	-	Eibe

Eine andere Nutzung, etwa als Lagerfläche oder dergleichen ist nicht zulässig.

Auf eine Pflanzeinheit von 200 qm entfallen:

1 Baum	1. Wuchsklasse
4 Bäume	2. Wuchsklasse
100 Sträucher	

Nicht zugelassen sind buntlaubige und fremdländische Arten sowie Trauer- und Hängeformen.

Durch Planzeichnung bereits festgesetzte Baumbepflanzungen sind anrechenbar.

- 9.2 Nicht überbaute Grundstücksflächen auch innerhalb der Baugrenzen, die nach Art. 5 Abs. 1 BayBO nicht für Geh-, Fahr-, Stell-, Fertigungs- und Lagerflächen benötigt werden, sind gärtnerisch zu gestalten. Es ist auf je 200 qm Grundstücksfläche

1 Baum mindestens 2. Wuchsklasse

der angegebenen Art zu pflanzen.

Durch Planzeichnung bereits festgesetzte Baumpflanzungen sind anrechenbar.

- 9.3 Mit dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan (M = 1:100 oder M 1:200) mit Unterschrift der Nachbarn zur Genehmigung einzureichen.

- 9.4 Für Baumpflanzungen in befestigten Flächen (Straßen, Wege, Plätze usw.) sind Baumscheiben (mind. 2,00 m x 2,00 m) oder Baumstreifen (mind. 1,50 m breit) vorzusehen.
- 9.5 Pkw-Stellplätze sind durch Bäume und Sträucher zu begrünen, auf je 4 Pkw-Stellplätze ist mind. 1 Baum zu pflanzen.
- 9.6 Fruchtfallende Bäume dürfen nicht an Parkplätzen gepflanzt werden.
- 9.7 Die in der Planzeichnung angegebenen Standorte für zu pflanzende Bäume können geringfügig (1-2 m) geändert werden.
- 9.8 Bereits gepflanzte bzw. neu zu pflanzende Bäume und Sträucher sind dauernd zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind auf Kosten des Eigentümers nachzupflanzen. Die Nachpflanzungen haben den Gütelerfordernngen der Grünordnung zu entsprechen.
- 9.9 Großflächige Fassadenteile sind zur Erhöhung der ökologischen Vielfalt und zur Verbesserung der Einbindung in die Landschaft mit Rankern zu begrünen.

10. Einfriedungen

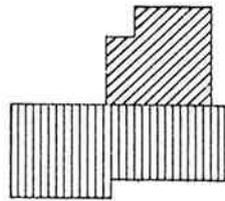
Sämtliche Baugrundstücke sind mit grünem Maschendrahtzaun max. 1,50 m hoch ab Straßenoberkante mit dahinterliegender, durchlaufender, geschlossener Heckenbepflanzung einzufrieden. Sockel sind bis 0,20 m Höhe zulässig. Dabei ist mind. alle 10 m eine bodengleiche Schlupföffnung für Kleintiere vorzusehen.

C) Hinweise

1. Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage angeschlossen sein.
2. Das Abwasser ist im Trennsystem abzuleiten. Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage vor Bezug anzuschließen. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen. Die Grundstücksentwässerungsanlage muß nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff.) erteilt werden.
3. Das Regenwasser von Dächern, Grundstückszufahrten und Straße ist über Sickeranlage zu versickern.
4. Gegen hohe Grundwasserstände ist jedes Bauvorhaben gegebenenfalls durch geeignete bautechnische Maßnahmen einzeln zu sichern.

5. Für Bauwasserhaltungen und Bauten im Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich; diese ist rechtzeitig vor Baubeginn beim Landratsamt Fürstfeldbruck zu beantragen.
6. Bezüglich der Abwasser- und Müllbeseitigung sowie Immissionen wird auf die Stellungnahme des staatlichen Gesundheitsamtes Fürstfeldbruck vom 17.02.1989 (AZ.: Dr. Le/Sche) Bezug genommen.
7. Der Brandschutz und eine ausreichende Löschwasserversorgung müssen gewährleistet sein (vgl. Stellungnahme des Bayerischen Landesamtes für Brand- und Katastrophenschutz vom 25.01.1989 und 27.06.1989 und der Bayerischen Versicherungskammer vom 19.01.1985).
8. Eventuell zusätzlich notwendige Trafostationen sind nach Möglichkeit in die Gebäude zu integrieren (keine eigenen technischen Bauwerke).
9. Bei Einzelbaumaßnahmen und der Gestaltung der Freiflächen wird eine behindertengerechte Durchbildung empfohlen.
10. Eine Überdachung von Park- und Stellplätzen, pergolaartig, z.B. in Holzkonstruktion mit Rank- und Schlingpflanzen wird angeregt.
11. Hinweise zur Grünordnung
 - 11.1 Grenzabstände
 - Grenzabstände von Bäumen und Sträuchern zu Nachbargrundstücken:
bis 2,00 m Höhe 0,50 m
über 2,00 m Höhe 2,00 m
gem. Ausführungsgesetz zum BGB vom 20.09.1982, Art. 47.
Eine andere Regelung kann nur mit Zustimmung des Nachbarn getroffen werden.
 - 11.2 Zur Pflege der Grünbereiche wird die Anlegung von Komposthaufen angeregt.
 - 11.3 Auf die Einhaltung der festgesetzten Eingrünung und Durchgrünung des Gewerbegebietes ist wegen der exponierten Lage besonders zu achten.

12. Hinweise durch Planzeichen (z.B.)



Bestehende Gebäude

Bestehende Nebengebäude



Bestehende Grundstücksgrenze



vorgeschlagene Aufhebung von Grenzen

z.B. ⑤ Teilbereichnummerierung

z.B. 228/4 Flurnummer z.B. 228/4

13. Hinweis zu Bodendenkmäler

Sollten bei der Verwirklichung von Bauvorhaben Bodendenkmäler zutage kommen, sind diese gem. Art. 8 DSchG dem Landesamt für Denkmalpflege umgehend zu melden.

D) Verfahrenshinweise

1. Der Gemeinderat Landsberied hat in der Sitzung vom 02.04.96 die 1. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 02.03.96 ortsüblich bekanntgemacht.

(Siegel)

Landsberied, den 07.04.1997

[Signature]
1. Bürgermeister K. Hillmeier

2. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB von 12.08.96 bis 13.09.96 ortsüblich mit gleichzeitig bestehender Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung öffentlich dargelegt.

(Siegel)

Landsberied, den 07.04.1997

[Signature]
1. Bürgermeister K. Hillmeier

3. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 03.12.96 bis 01.01.97 in der Gem. Landsberied und 16 Mairerhöfen öffentlich ausgelegt.

(Siegel)

Landsberied, den 07.04.1997

[Signature]
1. Bürgermeister K. Hillmeier

4. Die Gemeinde Landsberied hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 29.01.97 die 1. Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

(Siegel)

Landsberied, den 07.04.1997

[Signature]
1. Bürgermeister K. Hillmeier

5. Die Gemeinde Landsberied hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes am 14.03.1997 gemäß § 11 Abs. 1 Halbsatz 2 BauGB in Verbindung mit § 2 Abs. 5 der ZustVBauGB dem Landratsamt Fürstenfeldbruck angezeigt. Das Landratsamt hat mit Schreiben vom 24.03.97 mitgeteilt, daß eine Verletzung von Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht wird / ~~hat innerhalb von drei Monaten nach Eingang der Anzeige eine Verletzung von Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht~~ (§ 11 Abs. 3 BauGB).

(Siegel)

Fürstenfeldbruck, den 14. Mai 1997

[Signature]
i.A. Kieser jur. Staatsbeamter

6. Die Durchführung des Anzeigeverfahrens ist am 10.04.97 ortsüblich durch ~~Anschlag an die Amtstafel~~ bekannt gemacht worden (§ 12 Satz 1 BauGB). Die 1. Änderung des Bebauungsplanes ist damit nach § 12 Satz 4 BauGB in Kraft getreten. Auf die Rechtswirkungen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und des § 215 Abs. 1 BauGB wurde hingewiesen.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung liegt bei der Gemeinde während der allgemeinen Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereit; über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

(Siegel)

Landsberied, den 07.04.1997

[Signature]
1. Bürgermeister K. Hillmeier