

# 1. Änderung/Erweiterung Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung „Sportgelände“ – Landsberied

## Satzungspräambel

Die Gemeinde Landsberied erläßt, gemäß § 2 Abs. 1 und §§ 9, 10 des Baugesetzbuches -BauGB- i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern -GO- i.d.F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), Art. 91 der Bayerischen Bauordnung -BayBO- i.d.F. der Bekanntmachung vom 04.08.1997 (GVBl. S. 433) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke -BauNVO- i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), diesen Bebauungsplan als Satzung.

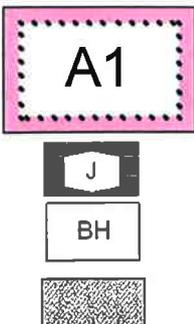
Dieser Bebauungsplanes ersetzt innerhalb seines Geltungsbereiches alle früheren festgesetzten Bebauungspläne.

## A FESTSETZUNGEN

### 1. Geltungsbereich

- a)     Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

### 2. Art der Nutzung

- a)  Der Baubereich A1 ist nach §9 Abs.1 Nr.5 BauGB als Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt, wobei hier
- ein Jugendheim mit einer Hausmeisterwohnung,
  - ein Bauhof mit einer Betriebsleiterwohnung
  - und 33 Stellplätze für PKW errichtet werden.

- b)  Der Baubereich A2 ist nach §9 Abs.1 Nr.5 BauGB als Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt, wobei hier

WSH

ein kleiner Wertstoffhof mit Aufenthaltsraum und vier Asphaltstockbahnen bereits vorhanden sind und 69 Stellplätze für PKW errichtet werden.



- c)  Der Baubereich A3 ist nach §9 Abs.1 Nr.5 BauGB als Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt, wobei hier



ein Bürgersaal mit Dorfwirtschaft und einer Betriebsleiterwohnung, Kegelbahnen, Schießstände und Sportler-Umkleiden,



BG

ein Biergarten,



ein Spielplatz

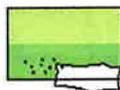
zwei Garagen und 22 Stellplätze für PKW errichtet werden.



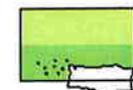
- d) **B1** Der Baubereich B1 ist nach §9 Abs.1 Nr.15 BauGB als öffentliche Grünfläche für das vorhandene Verkehrsdreieck festgesetzt.



- e) **B2** Der Baubereich B2 ist nach §9 Abs.1 Nr.15 BauGB als öffentliche Grünfläche für den vorhandenen Sportplatz einschließlich der Ortsrandeingrünung festgesetzt.



- f) **B3** Der Baubereich B3 ist nach §9 Abs.1 Nr.15 BauGB als öffentliche Grünfläche für den geplanten Sportplatz einschließlich der Ortsrandeingrünung festgesetzt.



### 3. Maß der Nutzung

- a)  Höchstzulässige Grundfläche in qm, der baulichen Anlage, bezogen auf einen Bauraum, z.B. 600 qm. Die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen werden nicht eingeschränkt.

- b) Es sind maximal zwei Vollgeschosse und ein Dachgeschoß zulässig.

#### 4. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

- a) Die Bauweise für die Baubereiche A1 bis A3 wird als offene Bauweise gemäß §22 Abs.2 BauNVO festgesetzt.
- b)  Baugrenzen  
Eine Überschreitung der Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile ist nur an einer Gebäudeseite bis zu einer Tiefe von max. 1,50 m und einer Länge von max. 1/5 der Gebäudelänge zulässig.  
Es gilt im gesamten Bebauungsplan die Abstandsflächenregelung des Art. 6 der BayBO.

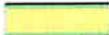
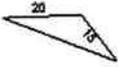
#### 5. Höhenentwicklung

- a) Die Höhenlage der Fußbodenoberkante des Erdgeschosses wird mit max. 50 cm über gewachsenem Gelände festgelegt.
- b) Die Traufhöhe über Gelände bis zum Schnittpunkt von Wand und Dachhaut darf 6,00 m nicht überschreiten.

#### 6. Bauliche Gestaltung

- a) Auf die bauliche Gestaltung wird bewußt nicht näher eingegangen, da es sich generell um Flächen für den Gemeinbedarf handelt und die Gebäude von der Gemeinde eigenverantwortlich verwirklicht werden.
- b) Außerdem steht die bauliche Anlage im Baubereich A2 bereits und für den Baubereich A3 liegt der Bauantrag zur Einsichtnahme auf.

#### 7. Erschließung

- a)  öffentliche Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie
- b)  Sichtdreieck mit Maßangaben in m; im Bereich von Sichtdreiecken sind die Grundstücke über 1,00 m Höhe hinaus von jeglicher Einfriedung, Bepflanzung und etwaiger sonstiger Lagerung freizuhalten, ausgenommen Bäume mit einem Kronenansatz ab 3,00 m Höhe.

## 8. Grünordnung

Grünordnerische Maßnahmen einschl. der integrierten Eingriffsregelung wurden in einem Grünordnungsplan erarbeitet, der in den Bebauungsplan integriert wurde. Die Bereitstellung von Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erfolgt außerhalb des Geltungsbereiches auf dem gemeindeeigenen Flurstück 586/1, Maßnahmen zur Aufwertung dieser Fläche werden in einem separaten Pflege- und Entwicklungsplan erarbeitet. Als Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung des Eingriffs innerhalb des Geltungsbereiches enthält der Bebauungsplan folgende grünordnerische Festsetzungen:

- a) Die Begrünung der öffentlichen Grünflächen und der Gemeinbedarfsflächen wird als Satzung, wie im Plan dargestellt, festgesetzt:



- b) Die im Plan vorgesehenen Heckenstreifen sollen sich aus heimischen, standortgerechten Laubbäumen und -sträuchern zusammensetzen.
- c) Die Bereiche der öffentlichen Grünfläche am bestehenden Sportplatz sind als kräuterreiche Wiese mittlerer Standorte anzulegen und ohne Düngung und Pestizideinsatz mit einer zweimaligen Mahd pro Jahr ab Mitte Juni zu pflegen. Das Mähgut ist abzufahren.
- d) Die vorgeschriebenen Pflanzmaßnahmen sind fachgerecht und spätestens im auf den Abschluß der Baumaßnahmen folgenden Jahr durchzuführen. Die Pflanzflächen und Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.
- e) Die Parkplatzflächen sind als Kiesschotterflächen auszuführen und mit Initialpflanzungen standortgerechter Pflanzen zu versehen. Die Streifen zwischen den Parkständen sollen als Magerstandorte ausgeführt werden. Die Parkplätze werden mit Bäumen heimischer Arten überstellt.
- f) Die Sportflächen dürfen, abgesehen von Ballfangzäunen, nicht eingefriedet werden, die Ballfangzäune eine Höhe von 6 m nicht überschreiten.
- g) Flachgeneigte und flache Dachflächen sollen begrünt werden.

## 9. Diverse Festsetzungen

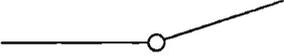
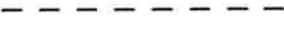
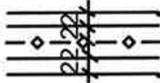
18,0

Maßangabe in Metern, z.B. 18,0 m

BD

Bodendenkmal, alte Römerstraße

## B HINWEISE

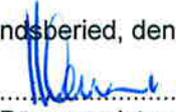
1.  bestehende Grundstücksgrenzen
2.  aufzuhebende Grundstücksgrenzen
3.  vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
4.  bestehende Flurnummern, z.B. 649/1
5.  vorhandene Bebauung
6.  Gasleitung der Bayerngas AG mit einer Mindestüberdeckung von 1m und beidseits 4 m breiten Schutzstreifen, der nicht bebaut werden darf. Das Pflanzverbot ist auf je 2 m beiderseits der Rohrachse beschränkt.
7. Die Wasserversorgung erfolgt durch den Wasserzweckverband "Gruppe Landsberied".
8. Die Abwasserentsorgung erfolgt durch den Abwasserzweckverband "Obere Maisach". Das Abwasser ist im Trennsystem abzuleiten; die Versickerung von unverschmutztem Niederschlagswasser hat auf dem Grundstück zu erfolgen oder sollte zu Verringerung des Wasserverbrauchs genutzt werden.
9. Die Stromversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Fürstfeldbruck. Wo immer sinnvoll möglich, sollen Photovoltaik-Anlagen zur Stromgewinnung eingebaut werden.
10. Die Telefonversorgung erfolgt durch die Telekom.
11. Die Müllentsorgung erfolgt durch den Landkreis Fürstfeldbruck. Betriebsleiter- bzw. Hausmeisterwohnungen sind mit Kompostern auszustatten.
12. Mit unvermeidbaren Immissionen, die von einer ortsüblichen, landwirtschaftlichen Nutzung benachbarter Betriebe und Grundstücke ausgehen, ist zu rechnen.
13. Die Betriebsleiterwohnungen in den Baubereichen A1 und A3 liegen neben Park- und Sportflächen (Tennisplatz und Fußballplatz). Auf die Emission aus dem Verkehrsaufkommen und dem Sportbetrieb wird hier ausdrücklich hingewiesen.
14. Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung der Bauvorhaben zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 des DSchG und müssen dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekannt gemacht werden.
15. Als Heizsysteme sollten umweltfreundliche Heizungsarten, insbesondere Solarenergiesysteme verwendet werden.
16. Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.
17. Die Vorgaben der schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüro Dorsch Consult vom März 2000, welche wegen der Bebaubarkeit des alten Sportplatzes unternommen wurden, sind einzuhalten. Es wird darauf hingewiesen, dass auf dem der Wohnbebauung naheliegenden Spielfeld 1 am Sonntag in der Ruhezeit von 13.00 Uhr bis 15.00 Uhr grundsätzlich kein Spielbetrieb stattfinden kann.

## C VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat Landsberied hat in der Sitzung vom 01.09.1999 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 24.01.2002 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).



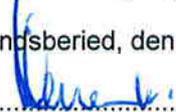
Landsberied, den 11.10.02

  
1. Bürgermeister, Hillmeier

2. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde gem. § 3 Abs. 1 BauGB vom 01.02.2002 bis 01.03.2002 ortsüblich durch die Gemeinde Landsberied mit gleichzeitig bestehender Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung öffentlich dargelegt.



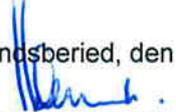
Landsberied, den 11.10.02

  
1. Bürgermeister, Hillmeier

3. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zuletzt vom 24.05.2002 bis 24.06.2002 in der Verwaltungsgemeinschaft Mammendorf öffentlich ausgelegt.



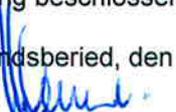
Landsberied, den 11.10.02

  
1. Bürgermeister, Hillmeier

4. Die Gemeinde Landsberied hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 24.07.2002 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB Abs. 1 als Satzung beschlossen.



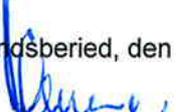
Landsberied, den 11.10.02

  
1. Bürgermeister, Hillmeier

5. Der Satzungsbeschluß ist am 10.10.2002 ortsüblich durch Aushang an den Amtstafeln bekannt gemacht worden (§ 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB). Der Bebauungsplan ist damit nach § 10 Abs. 3 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. Der Bebauungsplan mit Begründung liegt bei der Gemeinde während der allgemeinen Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereit, über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.



Landsberied, den 11.10.02

  
1. Bürgermeister, Hillmeier

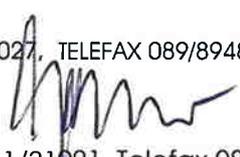
architekten gerum + haake

AUGSBURGER STRASSE 16, 82110 GERMERING, TELEFON 089/843027, TELEFAX 089/8948194

Ursula Schilk – Dipl.Ing.(FH) Landespflege

Schloßbergstraße 12, 82990 Landsberied, Telefon 08141/31091, Telefax 08141/31092

Plandatum: 9.1.2002/30.04.2002/24.7.2002

  
U.Schilk