

A

Planzeichnung

M. 1:1000

Bezeichnung:

Bebauungsplan "Am Buchteil/Sportgelände"
mit integriertem Gründordnungsplan

GEMEINDE LANDSBERIED
Verwaltungsgemeinschaft Mammendorf
Landkreis Fürstentfeldbruck

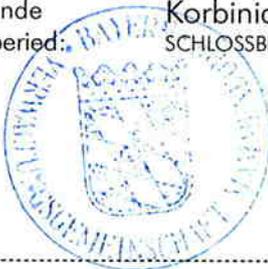


Gemeinde

Korbinian Hillmeier Erster Bürgermeister

Landsberied:

SCHLOSSBERGSTR.4_82290 LANDSBERIED_FON 08141.290773_FAX 08141.290774_E-MAIL info@landsberied.de



Mammendorf, 10.10.2007

Planfertiger

architekten gerum+haake

Bebauungsplan:

AUGSBURGER STR.16_82110 GERMERING_FON 089.843027_FAX 089.8948194_E-MAIL architekten@gerum-haake.de

Planfertiger

Ursula Schilk Landschaftsarchitektin

Grünordnungsplan:

LUDWIGSTR.8_82256 FÜRSTENFELDBRUCK_FON 08141.103963_FAX 08141.103961_E-MAIL freiraumplanung@schilk.eu

Plandatum:

19.09.2007

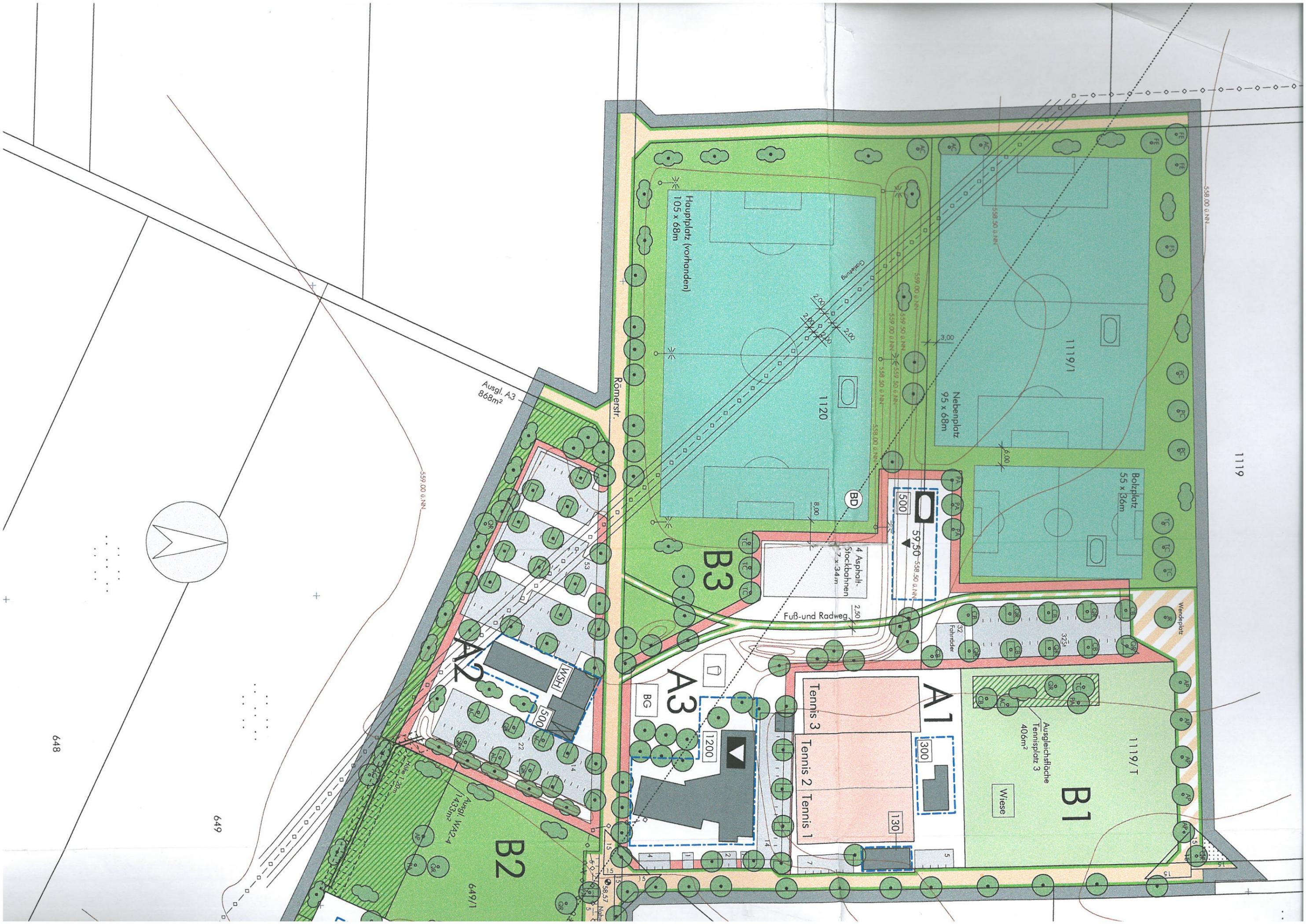
Satzung 01.08.2007

Entwurf 16.05.2007

Vorentwurf 14.02.2007

CAD-Datei:

Lab B 1-5f



1119

558.00 u.N.N.

1119/1

1119/T

B1

Nebenplatz
95 x 68m

Bolzplatz
55 x 36m

1120

Hauptplatz (vorhanden)
105 x 68m

B3

Fuß- und Radweg

BD

500

59,50-558,50 u.N.N.

A1

Tennis 3

Tennis 2

Tennis 1

300

130

A3

1200

BG

Ausgl. A3
868m²

Römerstr.

559.00 u.N.N.

A2

WSH

500

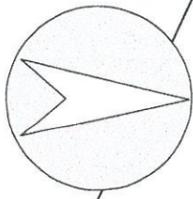
B2

Ausgl. WA2.4
1433m²

649/1

649

648



Bebauungsplan „Am Buchteil / Sportgelände“ mit integriertem Grünordnungsplan

GEMEINDE LANDSBERIED

Verwaltungsgemeinschaft Mammendorf

Landkreis Fürstentfeldbruck



Satzungspräambel

Die Gemeinde Landsberied erläßt, gemäß §§ 1 bis 4c und §§ 8 bis 10 des Baugesetzbuches -BauGB- i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), 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 mit integriertem Grünordnungsplan als Satzung. Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereiches alle früheren festgesetzten B-Pläne.

Inhalt

- A Planzeichnung M 1:1000
- B Festsetzungen
- C Hinweise
- D Verfahrensvermerke
- E Begründung
- F Schalltechnische Untersuchung



Mammendorf, 10.10.2007
[Handwritten signature]

Gemeinde Landsberied

Unterschrift:

Korbinian Hillmeier Erster Bürgermeister

SCHLOSSBERGSTR.4_82290 LANDSBERIED_FON 08141.290773_FAX 08141.290774_E-MAIL info@landsberied.de

Planfertiger Bebauungsplan

Unterschrift:

architekten gerum + haake

AUGSBURGER STR.16_82110 GERMERING_FON 089.843027_FAX 089.8948194_E-MAIL architekten@gerum-haake.de

Planfertiger Grünordnungsplan

Unterschrift:

Ursula Schilk Landschaftsarchitektin

LUDWIGSTR.8_82256 FÜRSTENFELDBRUCK_FON 08141.103963_FAX 08141.103961_E-MAIL freiraumplanung@schilk.eu

Plandatum 19.09.2007 (01.08.2007)

Entwurf 16.05.2007

Vorentwurf 14.02.2007

B FESTSETZUNGEN

1.0 Geltungsbereich

- 1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

2.0 Art der Nutzung

- 2.1 **A1** Der Baubereich A1 ist nach § 9 Abs.1 Nr.5 und Nr.11 BauGB als Fläche für private Sportanlagen und für das Parken festgesetzt, wobei hier zwei Tennisplätze, ein Aufenthaltsraum mit Umkleiden und ein Lagerstadel, sowie 12 Parkplätze für PKW bereits vorhanden und ein weiterer Tennisplatz zulässig sind.



Tennis 3

- 2.2 **A2** Der Baubereich A2 ist nach § 9 Abs.1 Nr.5 und Nr.11 BauGB als Fläche für den Gemeinbedarf und für das Parken festgesetzt, wobei hier

WSH

ein kleiner Wertstoffhof mit Aufenthaltsraum



und 67 öffentliche Parkplätze für PKW bereits vorhanden und weitere 22 öffentliche Parkplätze für PKW zulässig sind.

- 2.3 **A3** Der Baubereich A3 ist nach § 9 Abs.1 Nr.5 und Nr.11 BauGB als Fläche für den Gemeinbedarf und für das Parken festgesetzt, wobei hier



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

BG

ein Biergarten,



ein Spielplatz

und 22 öffentliche Parkplätze für PKW bereits vorhanden

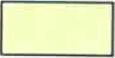


und ein Aufenthaltsgebäude mit Umkleiden für Sportler,

vier Asphaltstockbahnen



und weitere 32 öffentliche Parkplätze für PKW und Fahrräder zulässig sind.

- 2.4 **B1** Der Baubereich B1 ist nach § 9 Abs.1 Nr.15 BauGB als private Grünfläche (Wiese) festgesetzt. Ferner ist ein Teil dieses Bereiches nach § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und zugleich als Ausgleichsfläche für Eingriffe auf den A1-Bereich (Tennis 3) festgesetzt.
- 
- 2.5 **B2** Der Baubereich B2 ist nach § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und zugleich in Teilbereichen als Ausgleichsfläche für Eingriffe auf A3- und WA-Flächen festgesetzt.
- 
- 
- Aufschüttung als Schutz vor Hochwasser (Schmelzwasser).
- 2.6 **B3** Der Baubereich B3 ist nach § 9 Abs.1 Nr.15 BauGB als öffentliche Grünfläche für den vorhandenen Sportplatz (Hauptplatz) und für die geplanten Sportplätze (Nebenplatz u. Bolzplatz) einschließlich der Ortsrandeingrünung festgesetzt.
- 
- 2.7 **WA1** Der Baubereich WA1 ist nach § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.
- 
- Ferner ist ein Teil dieses Bereiches nach § 9 Abs.1 Nr.15 BauGB als private Grünfläche (Ortsrandeingrünung), welche jedoch nicht zur Fläche der Baugrundstücke gerechnet werden darf, festgesetzt.
- 2.8 **WA2** Die Baubereiche WA2, WA3 und WA4 sind nach § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.
- als Beispiel
- 
- Zusätzlich sind im Baubereich WA2 zwei Flächen nach § 9 Abs.1 Nr.15 BauGB als öffentliche Grünfläche (Innerortsgrün) festgesetzt.
- 2.9  Die Fläche im Sichtdreieck nördlich des Baubereiches B1 ist nach § 9 Abs.1 Nr. 18 a BauGB als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt.

3.0 Maß der Nutzung und Höhe der baulichen Anlagen

- 3.1 130 Höchstzulässige Grundfläche in qm für das Hauptgebäude, bezogen auf einen Bauraum, z.B. 130 qm, ohne Anrechnung der Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen.
- 3.2 In den WA-Baubereichen ist für die Grundflächen der Hauptgebäude einschließlich der Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO zusätzlich eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,40 festgesetzt, wobei die Überschreitung um bis zu 50% gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO unberührt bleibt.
- 3.3 In den A-Baubereichen ist für die Grundflächen der Hauptbaukörper einschließlich der Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO zusätzlich eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,50 festgesetzt, wobei die Überschreitung um bis zu 50% gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO unberührt bleibt.
- 3.4 Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.
- 3.5 ▼ 58,40 maximale Erdgeschossrohfußbodenoberkante in Metern ü.NN, z.B. 58,40
- 3.6 Zulässig sind die folgenden beiden, durch Dachneigung (DN) und Gebäudehöhe (GH) bestimmten Haustypen: bei einer DN von 6° bis 27° eine max. GH von 5,60 m,
bei einer DN von 28° bis 43° eine max. GH von 3,80 m,
jeweils gemessen an der Traufseite.
Die Gebäudehöhe wird gemessen von der Oberkante Erdgeschossrohfußboden bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Unterkante Sparren.
- 3.7 Beim Baubereich WA2 ist nur eine max. GH von 3,80 m (bei einer DN von 28° bis 43° Grad) zulässig.

4.0 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

- 4.1 Für den gesamten Bebauungsplan wird die offene Bauweise gemäß § 22 Abs.2 BauNVO festgesetzt.
- 4.2 In den WA-Baubereichen sind nur Einzel- und Doppelhäuser mit jeweils maximal zwei Wohneinheiten zulässig (d.h. je Doppelhaushälfte ist nur eine Wohneinheit zulässig). Doppelhäuser sind nur ab einer Grundstücksgröße von 600 qm zulässig.
- 4.3 - - - - - 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.
- 4.4 Die Abstandsflächen gem. der Artikel 6 und 7 der BayBO sind einzuhalten.

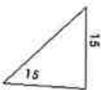
5.0 Bauliche Gestaltung

- 5.1 Zulässig sind Sattel- und Pultdächer und bei Garagen / Nebengebäuden auch flachgeneigte Dächer, welche extensiv zu begrünen sind. Der First ist parallel zur längeren Seite des Wohngebäudes zu legen.
- 5.2 Folgende Dachneigungen sind zulässig:
- | | |
|-------------|----------------------------|
| 0° bis 5° | bei flachgeneigten Dächern |
| 6° bis 15° | bei Pultdächern |
| 20° bis 43° | bei Satteldächern. |
- 5.3 Dachaufbauten sind gemäß § 4 der Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und besondere Anforderungen an bauliche Anlagen für Garagen / Nebengebäude und Dachaufbauten der Gemeinde Landsberied in der Fassung vom 27.07.2006 zulässig.
- 5.4 Glasiertes und/oder glänzendes Dachdeckungsmaterial ist nicht zulässig.

6.0 Garagen, überdachte Stellplätze und Stellplätze

- 6.1  Umgrenzung von Flächen für Garagen und überdachte Stellplätze.
- 6.2 Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der Baugrenzen und den Umgrenzungen von Flächen für Garagen und überdachte Stellplätze zulässig. Stellplätze sind auch außerhalb der in 6.1 genannten Umgrenzung zulässig.
- 6.3 Garagen, überdachte Stellplätze und Stellplätze sind gemäß §§ 2 und 3 der Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und besondere Anforderungen an bauliche Anlagen für Garagen / Nebengebäude und Dachaufbauten der Gemeinde Landsberied in der Fassung vom 27.07.2006 zu errichten.

7.0 Erschließung

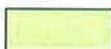
- 7.1  öffentliche Straßenverkehrsfläche mit Gründreieck (Straßenbegleitgrün) und z.T. öffentlichen Parkplätzen (5 = Anzahl) innerhalb der Straßenbegrenzungslinie.
- 7.2  öffentliche verkehrsberuhigte Straßenfläche mit Grünanger (Straßenbegleitgrün), z.T. auch als Geh- und Radweg, innerhalb der Straßenbegrenzungslinie.
- 7.3  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.

8.0 Gelände und Topografie

- 8.1 Die Bauvorhaben müssen sich organisch in das Gelände einfügen und dürfen das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen. Aufschüttungen sind zulässig, wenn sie über die gesamte Grundstücksfläche so ausgeglichen werden, dass keine Böschungen oder Bermen entstehen.
- 8.2 Geländeterrassierungen zwischen Nachbargrundstücken mittels Wänden sind nicht zulässig
- 8.3 Jedem Bauantrag ist ein Längs- und Querschnittsplan mit Angabe der Höhe des vorhandenen und des geplanten Geländes, der Höhe der angrenzenden Straße(n) und der festgesetzten Erdgeschossrohfußbodenoberkante beizufügen.
- 8.4 Abgrabungen sind nicht zulässig.

9.0 Grünordnung

9.1 Planzeichen

- 9.1.1  öffentliche Grünflächen
- 9.1.2  private Grünflächen
- 9.1.3  Bäume, zu pflanzen
- 9.1.4  Bäume Bestand, zu erhalten
- 9.1.5  Sträucher und sonstige Anpflanzungen, zu pflanzen
- 9.1.6  Sträucher und sonstige Anpflanzungen Bestand, zu erhalten
- 9.1.7  Ausgleichsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB) als selbständige Flächenbereiche

9.2 Private Grünflächen

- 9.2.1 Je Grundstück, bei Teilungen je Grundstücksteil ist mindestens ein Baum I. Ordnung der unter Pflanzlisten und Hinweise zur Grünordnung in Liste B definierten Arten und Qualitäten anzupflanzen.
- 9.2.2 Zusätzlich sind je angefangener 300 m² Grundstücksfläche mindestens ein weiterer Baum der in den Hinweisen in Liste C definierten Arten und Qualitäten anzupflanzen, alternativ auch Arten der Liste B.
- 9.2.3 Baumart, Qualität und Lage sind in den Eingabeplänen darzustellen. Sie sind spätestens in der der Baufertigstellung folgenden Pflanzperiode zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Pflanzausfällen sind Arten der vorgenannten Listen nachzupflanzen.
- 9.2.4 Stellplatzflächen sind zwingend als Beläge mit begrünten Fugen mit einem Fugenanteil von mindestens 20% oder als Schotterrasen bzw. wassergebundene Decke auszuführen.
- 9.2.5 Die Einhaltung der maximalen Überschreitung der Grundflächenzahl ist durch Einzeichnen aller befestigten Flächen wie Stellplätze, Zufahrten, Zuwege, Terrassen, Sitzplätze u. Gartenwege, auch bei Ausführung als wassergebundene Wege, Schotterrasen oder mit fugenoffenen Beläge nachzuweisen. Dies muß durch Eintragungen im EG-Grundrissplan mit Grundstücksgrenzen erfolgen.
- 9.2.6 Für den Bereich WA1 wird ein 4 m breiter Streifen als Ortsrandeingrünung mit folgenden Maßnahmen festgesetzt: Anpflanzung von Einzelbäumen Stammumfang mindestens 20-25 cm der Liste A und B im Anhang, Unterpflanzung mit einer 3-reihigen Strauchhecke auf 25% der Fläche mit Arten der Liste A und C im Anhang.

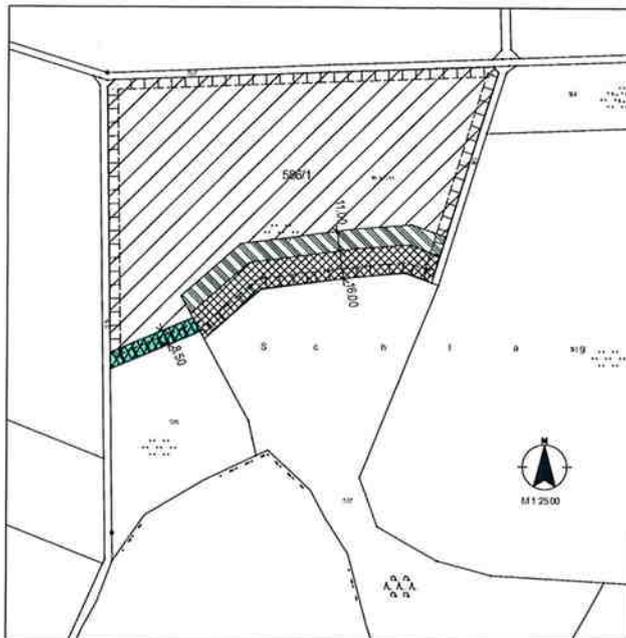
9.3 Öffentliche Grünflächen und Erschließungsflächen

- 9.3.1 Die in der zeichnerischen Darstellung festgesetzten Bäume und Strauchpflanzungen sind entsprechend der unter Hinweise in Liste A definierten Arten und Qualitäten anzupflanzen.
- 9.3.2 Die im Rechtsplan festgesetzten Standorte zum Anpflanzen von Bäumen können bis zu 5,00 m vom zeichnerischen Standort abweichen.
- 9.3.3 Die öffentliche Grünfläche B3 (Sportflächen) ist im Norden und Westen des Spielfeldes mit den festgesetzten Baumarten und Strauchhecken zu bepflanzen, die nicht bepflanzten Flächen sind als artenreiche Glatthaferwiese anzulegen und zum Erhalt einer dauerhaften Artenvielfalt extensiv zu pflegen.

9.4 Naturschutz und Ausgleichsflächen

- 9.4.1 Zum Ausgleich von nicht kompensierbaren Eingriffen, insbesondere dem dauerhaften Verlust von Bodenfunktionen durch Versiegelung werden Ausgleichsflächen festgesetzt. Dies sind Teilflächen der Fläche B2, eine Teilfläche von B1 und eine Teilfläche der außerhalb des Bebauungsplan-Umgriffs liegenden gemeindlichen Ökokontofläche auf dem Flurstück 586/1, Gemeinde und Gemarkung Landsberied.
- 9.4.2 Auf der Ausgleichsfläche B2 werden zur Aufwertung der derzeit als Sportplatz und Intensivrasen genutzten Fläche und einer ca. 15 Jahre alten, relativ strukturarmen linear durchgehenden Hecke folgende Maßnahmen festgesetzt:
- Umbruch der Intensiv- und Sportrasenflächen und Ansaat einer artenreichen Glatthaferwiese,
 - Bepflanzung mit Einzelbäumen gemäß Festsetzung im Plan (Liste A),
 - Ergänzung der westlich angrenzenden, bestehenden Hecke zur Aufwertung und Erhöhung der Strukturvielfalt (Liste A),
 - Aufwertung der bestehenden Feldhecke südlich A2, B2 und WA durch Auslichtung, Vorpflanzung und Ergänzung mit Großbaumarten (Liste A), Anlage von Totholz- und Lesesteinhaufen,
 - Qualifizierte Fertigstellungs- und Entwicklungspflege über 4 Jahre, Wiesenmahd 2-3 x jährlich.
- 9.4.3 Die Teilflächen der Ausgleichsfläche auf B2 sind den unterschiedlichen Eingriffsflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Am Buchteil / Sportgelände“ zugeordnet. Die Zuordnung erfolgt zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach §§ 135a bis c BauGB. Maßnahmen zur flächigen Versickerung von unbelasteten Niederschlagswasser sind auf dieser Fläche zulässig.
- 9.4.4 Die Ausgleichsfläche auf B1 wird der Eingriffsfläche auf A1 zugeordnet, beide Flächen befinden sich auf einem Flurstück mit einem Eigentümer. Zur Aufwertung der derzeit intensiv genutzten Grünlandfläche werden folgende Maßnahmen festgesetzt:
Anpflanzung einer mindestens 3-reihigen Baum-Strauchhecke mit Arten der Liste A.
Die Ausgleichsfläche ist herzustellen wenn der entsprechende Eingriff erfolgt ist; spätestens in der darauffolgenden Vegetationsperiode. Die Flächen und die Durchführung der festgesetzten Maßnahmen werden in einem städtebaulichen Vertrag und Eintragung im Grundbuch gesichert.
- 9.4.5 Der für das Gebiet WA1 notwendige Ausgleichsflächenbedarf von 437 m² wird dem gemeindlichen Ökokonto auf dem Flurstück 586/1 der Gemarkung Landsberied entnommen. Diese Fläche wurde im Rahmen der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes als Flächenpool für Ausgleichsmaßnahmen dargestellt. Der Grundeigner von Flur-Nr. 71 hat an die Gemeinde einen wertmäßigen Ausgleich für die Bereitstellung der Ausgleichsfläche durch die Gemeinde zu leisten.

Flur-Nr. 586/1 - Festsetzung Ausgleichsfläche
Zuordnung, Lage und Größe



- | | | |
|---|---|---|
| |  | Flächenumgriff |
| 1 |  | Ausgleichsfläche zum Bebauungsplan "Sportgelände" Landsberied, Größe ca. 1680 m ² (nachrichtlich) |
| 2 |  | Ausgleichsfläche zum Bebauungsplan "Alter Sportplatz" Landsberied, Größe ca. 2220 m ² (nachrichtlich) |
| 3 |  | Ausgleichsfläche zum Bebauungsplan "Am Buchteil/Sportgelände" Landsberied, Größe ca. 440 m ² - Festsetzung |

9.5 Allgemeine Festsetzungen zur Grünordnung

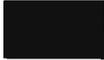
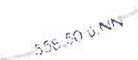
- 9.5.1 Baumscheiben sind als Vegetationsflächen, Pflaster mit Grasfugen oder versickerungsoffenem Belag auszubilden. Der Wurzelbereich der Bäume soll frei von Ver- und Entsorgungsleitungen bleiben, das Merkblatt über Baumstandorte und Ver- und Entsorgungsanlagen der FGSV ist zu beachten.
- 9.5.2 Einfriedungen sind nur als sockellose Zäune mit senkrechten Holzlatten oder Metallstäben bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. Nicht zulässig als Einfriedungen sind Mauern, Palisaden und Drahtschotterkörbe. Eine Einfriedung zur öffentlichen Erschließung oder zum Bereich B2 hin durch Schnitthecken ist nicht zulässig. Als Abtrennung der Grundstücke untereinander sind nur sockellose Zäune bis zu einer Höhe von 1,00 m und / oder Schnitthecken aus Laubholzarten mit einer maximalen Höhe von 1,50 m zulässig.

10.0 Diverse Festsetzungen

- 10.1  Bodendenkmal „Alte Römerstraße“
- 10.2  vorhandene Trafostation
- 10.3 11.0 Maßangabe in Metern, z.B. 11,0 m

C HINWEISE

1.0 Allgemeine Hinweise

- 1.1  bestehende Grundstücksgrenzen
- 1.2  aufzuhebende Grundstücksgrenzen
- 1.3  vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
- 1.4 **649/1** bestehende Flurnummern, z.B. 649/1
- 1.5  vorhandene Bebauung
- 1.6  vorhandene Höhenlinien, z.B. 558.50 m ü.NN
- 1.7  vorhandene Straßenoberkante, z.B. 58,40 m ü.NN
- 1.8  Gasleitung der Bayerngas AG mit einer Mindestüberdeckung von 1,0 m und beidseits 4,0 m breiten Schutzstreifen, der nicht bebaut werden darf. Das Pflanzverbot ist auf je 2,0 m beiderseits der Rohrachse beschränkt.
- 1.09  vorhandene Nahwärmeleitung der Gemeinde Landsberied
- 1.10  zu verlegende Nahwärmeleitung der Gemeinde Landsberied
- 1.11 Die Wasserversorgung erfolgt durch den Wasserzweckverband "Gruppe Landsberied". Das DVGW-Arbeitsblatt W 551 (Stand April 2004), welches technische Maßnahmen zur Verminderung des Legionellenwachstumes in Trinkwasser-Installationen beschreibt, ist bei der Planung, der Errichtung, dem Betrieb und der Sanierung von baulichen Anlagen zu berücksichtigen.
- 1.12 Die Abwasserentsorgung (häusliches Abwasser) erfolgt durch den Abwasserzweckverband "Obere Maisach". Das Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück flächig zu versickern; nicht verschmutztes Niederschlagswasser sollte zu Verringerung des Trinkwasserverbrauchs genutzt werden. Dabei sind die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu beachten.
- 1.13 Die Stromversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Fürstenfeldbruck.
- 1.14 Die Telefonversorgung erfolgt durch die Telekom.
- 1.15 Die Erdgasversorgung erfolgt durch Erdgas Südbayern.
- 1.16 Die Müllentsorgung erfolgt durch den Abfallwirtschaftsbetrieb der Landkreise FFB und Dachau.
- 1.17 Mit unvermeidbaren Immissionen, die von einer ortsüblichen, landwirtschaftlichen Nutzung benachbarter Betriebe und Grundstücke ausgehen, ist zu rechnen.

- 1.18 Die Betriebsleiterwohnung in dem Baubereich A3 liegt neben Park- und Sportflächen. Auf die Emission aus dem Verkehrsaufkommen und dem Sportbetrieb wird hier ausdrücklich hingewiesen.
- 1.19 Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage kommen, unterliegen gemäß Art. 8 Denkmalschutzgesetz der Meldepflicht. Alle Beobachtungen und Funde müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt Fürstenfeldbruck) oder dem Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden. Der vermutete Verlauf der alten Römerstraße wurde nachrichtlich übernommen.
Um den Zielen der Denkmalpflege nachzukommen, hat die Gemeinde Landsberied eine archäologische Untersuchung im Bereich der Trasse der Römerstraße durchführen lassen. Bei den Sondierungen wurde festgestellt, dass die Römerstraße in keinem der durchgeführten Schnitte archäologisch nachgewiesen werden kann. Vor Beginn der Erdarbeiten für Einzelbauvorhaben auf betroffenen Grundstücken ist mit der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt Fürstenfeldbruck) oder dem Landesamt für Denkmalpflege die Erfordernis weiterer Untersuchungen abzuklären.
- 1.20 Zur Auffüllung des Geländes darf nur nicht verunreinigter und natürlicher Bodenaushub ohne Humus verwendet werden, der nachweislich nicht aus Altlastenverdachtsflächen stammt.
- 1.21 Für Bauwasserhaltungen bei Bauten im Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist rechtzeitig vor Baubeginn beim Landratsamt zu beantragen. Gegen ggf. auftretendes Schicht- bzw. Grundwasser ist jedes Bauvorhaben bei Bedarf zu sichern. Zum Schutz vor eindringendem Oberflächenwasser sind Keller, Kellerlichtschächte und Lichtgräben wasserdicht auszubilden.
- 1.22 Als Heizsysteme sollten umweltfreundliche Heizungsarten, insbesondere Solarenergiesysteme verwendet werden.
- 1.23 Die Planzeichnung ist zur Maßentnahme nur bedingt geeignet, obwohl die Digitale Flurkarte als Grundlage diene. Keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.
- 1.24 Den Bauherren wird wegen der topografischen Lage empfohlen, für das Schnurgerüst des Gebäudes eine Einmessbescheinigung nach Art. 69 Abs.4 und Art. 72 Abs.6 BayBO vorzulegen.

2.0 Hinweise zu Maßnahmen des ökologischen Bauens

- 2.1 Neben einer Vielzahl staatlicher Förderungen, die Bauherren für besondere Maßnahmen der Energieeinsparung oder des ökologischen Bauens erhalten, unterstützt die Gemeinde Landsberied folgende Maßnahmen zur Erhöhung des Rückhalts von Niederschlagswasser oder besonderer Maßnahmen zur Energieeinsparung.
- 2.2 Bei Gebäuden, die gemäß den Förderrichtlinien der Kreditanstalt für Wiederaufbau als Passiv- oder KfW 40 Häuser geplant und ausgeführt werden, darf aufgrund der erforderlichen höheren Wandstärken die festgesetzte Grundfläche des Gebäudes bis maximal 8 % überschritten werden. Der Nachweis durch EnEV-Berechnung ist mit dem Genehmigungsplan einzureichen.
- 2.3 Die Förderung weiterer Maßnahmen erfolgt durch Gebührennachlässe der Kippgebühren für Baugrubenaushub in und dem Bezug von Auffüllkies aus der gemeindeeigenen Kiesgrube zu den jeweils angegebenen Prozentsätzen vom Gesamtrechnungsbetrag:

Garagendach als begrüntes Flachdach mit einer Mindestaufbaustärke von 10 cm	25 %
Errichtung von thermischen Solaranlagen zur Heizungsunterstützung	25 %
Errichtung von Zisternen zum Sammeln von Niederschlagswasser mit einer Mindestgröße von 5 m ³	25 %
Ausführung von Garagenzufahrten als versickerungsoffene Flächen wie z.B. Beläge mit begrüntem Fugen mit einem Fugenanteil von mind. 20%, Schotterrasen mit Fahrspuren oder wassergebundene Decken.	25 %

3.0 Pflanzlisten und Hinweise zur Grünordnung

3.1 Liste A, Öffentliche Grünflächen, Verkehrsflächen, sonstige nicht private Grünflächen

3.1.1 Bäume

Pflanzqualität: Hochstamm oder Solitärstammbusch, mit Ballen, Stammumfang mindestens 18-20 cm:

AC	Acer campestre	Feld-Ahorn
AP	Acer platanoides	Spitz-Ahorn
CB	Carpinus betulus	Hainbuche
FS	Fagus sylvatica	Rotbuche
FE	Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
PA	Prunus avium	Vogelkirsche
PC	Pyrus communis	Wild-Birne
QR	Quercus robur	Stieleiche
TC	Tilia cordata	Winterlinde

3.1.2 Gruppen- und Heckenpflanzungen

Pflanzqualität: 2 x verpflanzte Sträucher und Heister, artenabhängig 80-150 cm:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Malus sylvestris	Wild-Apfel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Pyrus pyraeaster	Wild-Birne
Rosa canina	Hunds-Rose
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus torminalis	Elsbeere
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

3.2 Liste B, Bäume I. Ordnung, private Grünflächen

Pflanzqualität: Hochstamm oder Solitärstammbusch, mit Ballen, Stammumfang mindestens 20-25 cm:

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Aesculus carnea oder hippocastanums	Roskastanie
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Juglans regia	Walnuss
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde

3.3 Liste C, Bäume II. und III. Ordnung, private Grünflächen

Pflanzqualität: Hochstamm oder Solitärstammbusch, mit Ballen, Stammumfang mindestens 18-20 cm:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus sylvestris oder hybrida	Apfel Wildarten oder Hybriden
Pyrus pyraeaster	Wild-Birne, auch Sorten bei Einhaltung der Pflanzqualität
Sorbus in Arten	Eberesche, Mehlbeere, Speierling
Ulmus in Arten	Ulme
	Großkronige Obstbäume als Hochstamm

3.4 Pflanzabstände

Sofern Nachbarn der Grundstücke sich einigen, können die gesetzlichen Mindestabstände unterschritten werden. Dadurch können unmittelbar an den Grundstücksgrenzen Bäume gepflanzt werden.

D VERFAHRENSVERMERKE

- 1.1 Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde vom Gemeinderat Landsberied am 27.09.2006 gefasst und gem. § 2 Abs.1 S. 2 BauGB am 02.03.2007 ortsüblich bekannt gemacht.
- 1.2 Die frühzeitige Bürger- und Behördenbeteiligung gem. §§ 3 Abs.1 und 4 Abs.1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplanes i.d.F.v. 14.02.2007 erfolgte in der Zeit vom 12.03.2007 bis einschl. 12.04.2007.
- 1.3 Der Billigungs- und Auslegungsbeschluss zur öffentlichen Auslegung gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB wurde durch den Gemeinderat Landsberied am 16.05.2007 gefasst.
- 1.4 Die öffentliche Auslegung gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB des Bebauungsplanentwurfes i.d.F.v. 16.05.2007 erfolgte in der Zeit vom 22.06.2007 bis einschl. 23.07.2007.
- 1.5 Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan i.d.F.v. 01.08.2007 wurde vom Gemeinderat Landsberied am 01.08.2007 gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB). Ergänzend dazu hat der Gemeinderat Landsberied am 27.09.2007 den Bebauungsplan i.d.F.v. 19.09.2007 (Änderung der Gebäudehöhenlagen der vier Bauparzellen westlich der neuen Erschließungsstraße) als Satzung beschlossen.

Landsberied, den 12.10.2007



(Siegel)

Korbinian Hillmeier / Erster Bürgermeister

2. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte am 11.10.2007. Dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplanes hingewiesen. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan i.d.F.v. 19.09.2007 in Kraft (§ 10 Abs. 3 S. 4 BauGB).

Landsberied, den 12.10.2007



(Siegel)

Korbinian Hillmeier / Erster Bürgermeister