

# GEMEINDE LANDSBERIED BEBAUUNGSPLAN GEWERBEGEBIET

B bp/0788bp01.1an

Festsetzungen durch Text und  
Begründung gemäss § 9 Abs. 8 BauGB, zur Fassung vom 15.12.88  
geändert am 18.05.89  
03.10.89

Ergänzt bzw. berichtigt gem. Schr. d. Landrats-  
amts vom 24.01.90 am 01.02.90

Entwurfsverfasser

Dipl.Ing. Arch.  
Rudolf Fürst  
Edelweisstr. 40  
8034 Germering

## I n h a l t



### Satzungstext

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

### Begründung

1. Geltungsbereich
2. Aufgabenstellung
3. Planungsrechtl. Voraussetzungen
4. Planerisches Konzept
  - 4.1 Ausgangssituation
  - 4.2 Planungsziele
    - 4.2.1 Landschaftsplanung
    - 4.2.2 Fließender Verkehr
    - 4.2.3 Ruhender Verkehr
    - 4.2.4 Städtebauliche Überlegungen
    - 4.2.5 Vorstellungen zur Architektur
5. Bodenordnende Maßnahmen
6. Soziale Maßnahmen
7. Technische Erschließung
8. Städtebauliche Daten
9. Einwohnerentwicklung
10. Kosten für die Gemeinde, Nachfolgelasten
11. Bestandteile des Bebauungsplanes

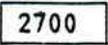
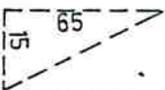
GEMEINDE LANDSBERIED

Bebauungsplan Gewerbegebiet mit eingeschränkter Nutzung

Die Gemeinde Landsberied erläßt gemäß § 2 Abs. 1 und §§ 9, 10 des Baugesetzbuches - BauGB - i.d.F. der Bekanntmachung vom 08.12.86. (BGBl. I S.2253), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - (BayRS 2020-1-1-I), geändert durch Gesetz vom 21.11.1985 (GVBl. S. 677), Art. 91 der Bayerischen Bauordnung -BayBO- (BayRS 2132 - 1 - I) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - BauNVO - i.d.F. der Bek. vom 15.09.1977 ( BGBl. I S.1763), zuletzt geändert durch Verordnung vom 19.12.1986 (BGBl. I S. 2665), diesen Bebauungsplan 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
- z.B.  maximal zulässige Geschoßfläche innerhalb der jeweiligen Baugrenze
- öffentl. Verkehrsfläche
-  Fahrbahn  
Straßenbegrenzungslinie
- z.B.  Sichtdreieck (verkleinert dargestellt)
-  Fläche für oberirdische Stellplätze
-  Pflanzgebot mit Abgrenzungslinie siehe B.9.
-  Baum zu pflanzen,  
I. Wuchsklasse, siehe B.9. u. C.9.
-  Baum zu pflanzen,  
II. Wuchsklasse, siehe B.9. u. C.9.
- z.B.  Maßangabe in Metern
-  Trafostation

## B) Festsetzungen durch Text

1. Dieser Bebauungsplan 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 mit 2.800 qm festgesetzte Geschoßfläche bezieht sich auf die Bauräume 1,2 a und auch 2 b.

### 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. 55 und 56 der BayBO vom 12.02.78 (MAB1 S.181) sind zu erfüllen.

Garagenzufahrten und Stellplätze dürfen nicht versiegelt werden, d.h. Teerung u. Verbundsteine sind unzulässig. Zulässig sind wassergebundene Decken u. durchlässige Beläge wie z.B. Rasengittersteine sowie Pflasterbeläge mit mind. 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 Bau- raumes, mit einer Dachneigung von 10 - 30 Grad. Als Dacheindeckung wird Zink-, Titanzinkblech bzw. beschichtetes Trapezblech in erdgebundenen Farbtönen festgesetzt. Anschlüsse an Nachbargebäude müssen mit gleicher Dach- neigung 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	+ 9,50	+ 7,20
5	+ 12,50	+ 10,50
6	+ 19,50	+ 17,60

## 6.3 Kniestock

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

## 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 u. dergl. ist Sichtbeton werksteinmäßig zu behandeln.

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

## 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 dgl. 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 Immissionsort 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 platanoides	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)

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

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

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

Ranker

<i>Aristolochia durior</i>	Pfeifenwinde
<i>Clematis paniculata</i>	Waldrebe
<i>Clematis vitalba</i>	Gemeine Waldrebe
<i>Hedera helix</i>	Efeu
<i>Hydrangea petiolaris</i>	Kletterhortensie
<i>Lonicera heckrottii</i>	Heckenkirsche
<i>Lonicera henryi</i>	Immergr. Heckenkirsche
<i>Parthenocissus tricuspidata</i> "Veitchii"	Selbstklimmer Knö- terich

- 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:

<i>Picea abies</i>	- Fichte
<i>Pinus silvestris</i>	- Kiefer
<i>Taxus baccata</i>	- 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 Baumpflanzungen 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 mind. 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 min. 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 Güteforderungen 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. Samtliche 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.) erstellt 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 Fürstenfeldbruck zu beantragen.
6. Bezüglich der Abwasser- und Müllbeseitigung sowie Immisionen wird auf die Stellungnahme des staatlichen Gesundheitsamtes Fürstenfeldbruck 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. Evtl. 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

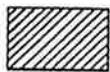
gem. Ausführungsgesetz zum BGB vom 20.09.1982 Art. 47.

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.

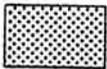
12. Hinweise durch Planzeichen (z.B.)



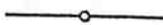
Bestehende Gebäude



Bestehende Nebengebäude



vorgeschlagener Baukörper



Bestehende Grundstücksgrenze



vorgeschlagene Aufhebung von Grenzen



vorgeschlagene Teilung (unverbindlich)



Teilbereichnummerierung

224

Flurnummer

D Verfahrenshinweise

1. Der Gemeinderat Landsberied hat in der Sitzung vom 19.07.88 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 08.08.88 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).



Landsberied, den 15.02.1990.

.....  
(1. Bürgermeister)

*Schwarz*

2. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 23.01.1985 bis 01.03.1985 ortsüblich mit gleichzeitig bestehender Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung öffentlich dargelegt.



Landsberied, den 15.02.1990.

.....  
(1. Bürgermeister)

*Schwarz*

3. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 29.06.85 bis 31.07.85 in Landsberied ausgelegt.



Landsberied, den 15.02.1990.

.....  
(1. Bürgermeister)

*Schwarz*

4. Die Gemeinde Landsberied hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 03.10.1985 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.



Landsberied, den 17.02.1990.

.....  
(1. Bürgermeister)

*Schwarz*

5. Die Gemeinde Landsberied hat den Bebauungsplan am 9.10.89 gemäß § 11 Abs. 1 Halbsatz 2 BauGB in Verbindung mit § 2 Abs. 2 der ZustVBauGB dem Landratsamt Fürstenfeldbruck angezeigt. Das Landratsamt hat mit Schreiben vom 24.1.90 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 8. 5. 90  
 i.A. Braese  
 .....  
 jur. Staatsbeamter

6. Die Durchführung des Anzeigeverfahrens ist am 12.02.1990 ortsüblich durch Auslagen an den Ausstellern bekanntgemacht worden. (§ 12 Satz 1 BauGB). Der Bebauungsplan 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.

Der Bebauungsplan 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 15.02.1990  
 .....  
 Bürgermeister  
Stügel

**Bestandteile des Bebauungsplanes Gewerbegebiet mit eingeschränkter Nutzung der Gemeinde Landsberied**

- Textteil mit Festsetzungen durch Text und Begründung  
in der Fassung vom: 15.12.1988  
geändert am : 18.05.1989  
3.10.1989

ergänzt bzw. berichtigt gem.Schreiben des Landratsamtes  
Fürstentfeldbruck vom 24.1.1990 am: 1.2.1990

- **Bebauungsplan mit Grünordnung** Plan M 1/1000  
in der Fassung vom: 15.12.1988  
geändert am : 18.05.1989  
3.10.1989

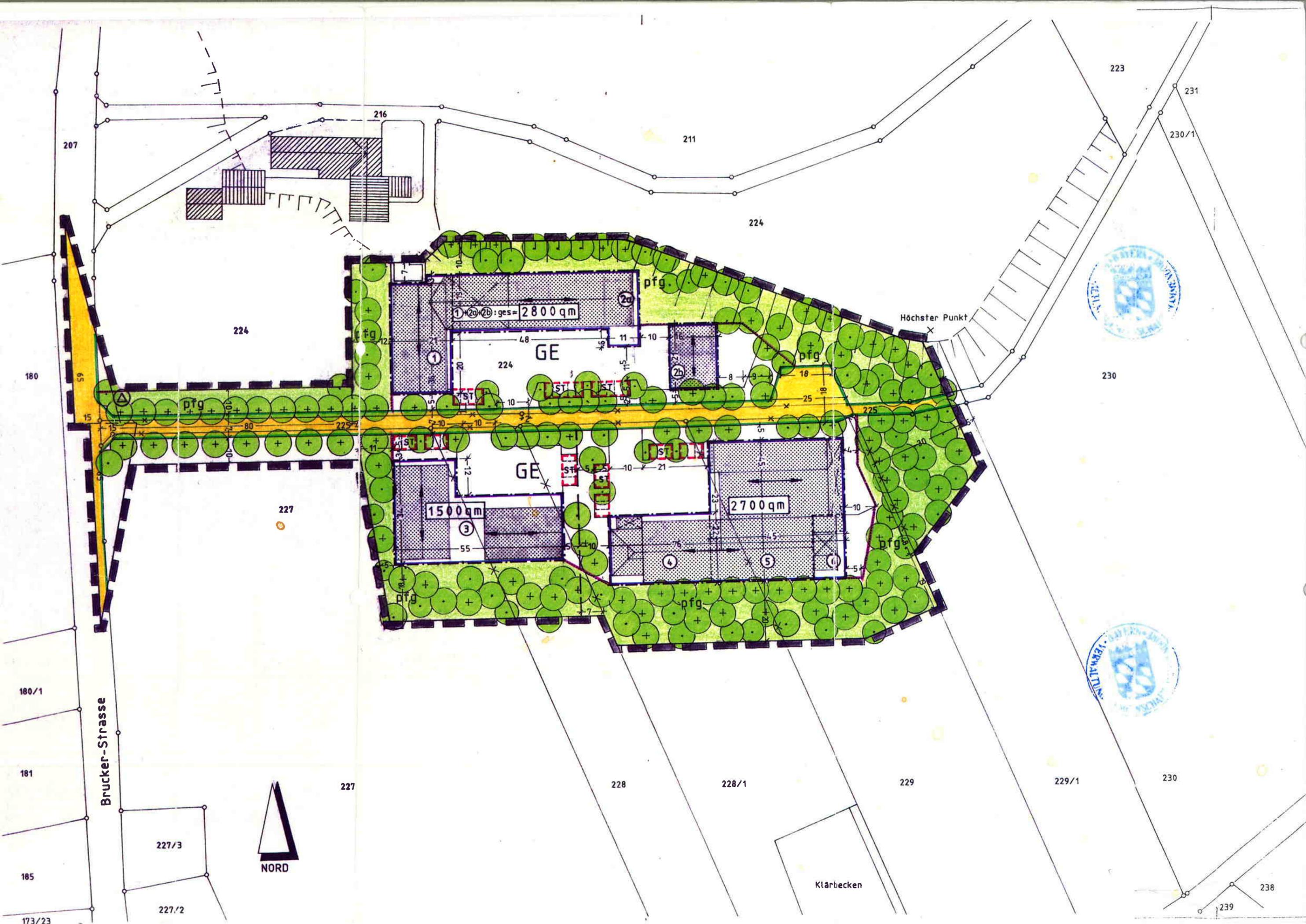
ergänzt bzw. berichtigt gem.Schreiben des Landratsamtes  
Fürstentfeldbruck vom 24.1.1990 am: 1.2.1990



Der Bebauungsplan ist nur in Verbindung aller Bestandteile gültig.

Planfertiger: Dipl. Ing. Arch.  
Rudolf Fürst  
Edelwelsstr. 40  
8034 Germering





207

216

211

224

223

231

230/1

180

224

Höchster Punkt



230

227

1500 qm

2700 qm

GE

GE

180/1

Brucker-Strasse



NORD

227/3

181

227

228

228/1

229

229/1

230

185

227/2

Klärbecken



173/23

238

239