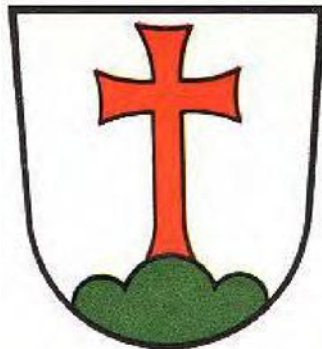


Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Gewerbe- und Industriepark Frauenwald III“

Satzung

04.04.2006



Auftraggeber:	Auftragnehmer:
 Stadt Landsberg am Lech Postfach 10 16 53, 86886 Landsberg am Lech Tel.:08191-128-0, Fax:08191-128-180	 Gesellschaft für Planung und Projektentwicklung Bahnhofstraße 20, 87700 Memmingen, Tel.:08331-490 40, Fax: 08331-490 420

Auftraggeber: **Stadt Landsberg am Lech**

Postfach 10 16 53
86886 Landsberg am Lech

Tel.: 08191-128-0

Fax: 08191-128-180

E-mail: stadt_ll@landsberg.de

Internet: <http://www.landsberg.de>

Oberbürgermeister Ingo Lehmann

**Auftragnehmer
und Verfasser:**



Gesellschaft für Planung und Projektentwicklung

Bahnhofstraße 20
87700 Memmingen

Tel.: 08331 / 4904-0

Fax: 08331 / 4904-20

E-mail: Info@lars-consult.de

Internet: www.lars-consult.de

Gegenstand: **Bebauungsplan mit Grünordnungsplan
„Gewerbe- und Industriepark Frauenwald III“
Stadt Landsberg am Lech**

Bearbeiter: **Prof. Dr. Dr. Lothar Zettler
Dipl.-Geogr. Bernd Munz
Dipl.-Ing. (FH) Robert Geiß
Dipl.-Ing. (FH) Alex Semler**

Ort, Datum: Memmingen, 04.04.2006

Inhaltsverzeichnis

A. Rechtsgrundlagen	1
B. Festsetzungen.....	2
I. Festsetzungen durch Text	2
1 Art der baulichen Nutzung.....	2
2 Maß der baulichen Nutzung	3
3 Bauweise, Baugrenzen	4
4 Verkehrsflächen	4
5 Flächen für den Wald mit Festsetzung der nachfolgenden Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen	5
6 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	6
7 Grünordnung / Freiflächengestaltung	6
8 Sonstige Festsetzungen durch Planzeichen	11
9 Weitere Festsetzungen durch Text oder Planzeichen.....	12
II. Festsetzungen durch Plan siehe Bebauungsplanentwurf (Zeichnerischer Teil), Stand 04.04.2006	
C. Kennzeichnung, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	15
I. Kennzeichnung	15
II. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	15
D. Verfahrensvermerke	25

A. Rechtsgrundlagen

I. Baugesetzbuch (BauGB)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Art. 21 G des Gesetzes zur Umbenennung des Bundesgrenzschutzes in Bundespolizei vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818).

II. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert durch Art. 3 Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. 4. 1993 (BGBl. I S. 466).

III. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

Vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

IV. Bayerische Bauordnung (BayBO)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 4. August 1997, zuletzt geändert durch Art. 2 Zweites Verwaltungsmodernisierungsg vom 26. 7. 2005 (GVBl S. 287).

V. Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - GO)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998, zuletzt geändert durch § 5 Bayerisches DisziplinarG vom 24. 12. 2005 (GVBl S. 665).

B. Festsetzungen

I. Festsetzungen durch Text

1 Art der baulichen Nutzung

1.1 G_{Ie} Industriegebiet eingeschränkt

Zulässig im Industriegebiet sind nur solche Nutzungen, Betriebe, Anlagen etc., die nur in Gewerbegebieten und Industriegebieten zugelassen werden können mit Ausnahme von

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 9 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO,
- Einzelhandelsbetriebe und andere Handelsbetriebe, die in Bezug auf den Verkauf an letzte Verbraucher vergleichbar sind,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

Ferner nicht zugelassen sind

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter gem. § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO
- sowie Nebenanlagen und Einrichtungen für die Kleintierhaltung gem. § 14 Abs. 1 Satz 2 BauNVO.

Nach außen abschließende Bauteile wie Wände, Fenster, Türen, Decken und Dächer zu Aufenthaltsräumen i. S. v. § 45 BayBO sind so auszuführen, dass ein Mittelungspegel von 40 dB(A) nicht überschritten wird.

1.2 GE_e

Gewerbegebiet eingeschränkt

Zulässig im Gewerbegebiet sind nur solche Nutzungen, Betriebe, Anlagen etc., die nur in Gewerbegebieten und Industriegebieten zugelassen werden können mit Ausnahme von

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke gem. § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO,
- Vergnügungsstätten gem. § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO,
- Einzelhandelsbetriebe und andere Handelsbetriebe, die in Bezug auf den Verkauf an letzte Verbraucher vergleichbar sind,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

Ferner nicht zugelassen sind

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO
- sowie Nebenanlagen und Einrichtungen für die Kleintierhaltung gem. § 14 Abs. 1 Satz 2 BauNVO.

Nach außen abschließende Bauteile wie Wände, Fenster, Türen, Decken und Dächer zu Aufenthaltsräumen i. S. v. § 45 BayBO sind so auszuführen, dass ein Mittelungspegel von 40 dB(A) nicht überschritten wird.

2 Maß der baulichen Nutzung

2.1 GRZ 0.8

Grundflächenzahl

als Höchstmaß, hier 0,8.

2.2 DH =

Dachhöhe, hier 25,0 m (Höhe baulicher Anlagen)

max. 25,0

gemessen am höchsten Punkt eines Gebäudes als Höchstmaß, bezogen auf die zum Grundstück gehörende Erschließungsstra-

ße.

Technische Anlagen (z.B. Silos, Schornsteine, etc.) sind bis zu einer maximalen Höhe von 45,0 m zulässig. Gleichzeitig darf aus Gründen der Flugsicherheit eine Höhe von maximal 645,78 m üNN inklusive Antennen, Kamine und Aufzugsanlagen nicht überschritten werden.

3 Bauweise, Baugrenzen

3.1 a Abweichende Bauweise

Im Planungsbereich gilt die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass auch Gebäude mit einer Gebäudegesamtlänge von mehr als 50 m zulässig sind.

3.2 Baugrenze

Ein oberirdisches Vortreten vor Baugrenzen mit Gebäudeteilen ist gem. § 23 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise in geringfügigen Ausmaß zulässig mit




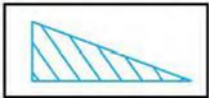
- erdgeschossigen Schutzdächern bis zu einer Tiefe von 3,0 m, max. bis zur Grundstücksgrenze
- untergeordneten Bauteilen gem. § 6 Abs. 3 BayBO bis max. 1/3 der Fassadenlänge.

4 Verkehrsflächen


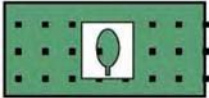
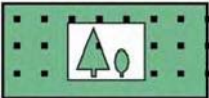

4.1 Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Ausführung in befestigter Art (z.B. Schwarzdecke, Pflasterflächen, etc.).

Satzung

- 4.2  **Öffentliche Verkehrsfläche: Rad- und Fußwege**
Ausführung in befestigter Art (z.B. Schwarzdecke, Pflasterflächen, etc.).
- 4.3  **Straßenbegrenzungslinie**
- 4.4  **Öffentliche Verkehrsfläche: Stellplätze**
Ausführung in wasserdurchlässiger Art (z.B. Rasenpflaster, etc.).
- 4.5  **Sichtdreiecke**
Innerhalb der Sichtdreiecke sind Ablagerungen, Einfriedungen und Anpflanzungen über 0,90 m unzulässig. Bäume mit einem Astansatz über 3,00 m sind zulässig.

5 **Flächen für den Wald mit Festsetzung der nachfolgenden Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen**

- 5.1  **Mischwälder**
Entwicklung bzw. Umbau der Nadelreinbestände durch Voranbau und Förderung von Laubbaumarten bis zu einem Anteil von mehr als 30%.
- 5.2  **Laubwälder**
Erhaltung bzw. Entwickeln von Reinbeständen mit bis zu 10 % Nadelbeimischung.
- 5.3  **Kiefern- und Lärchenkieferbestände mit Eichenbeimischung**
Erhaltung der Kiefernbestände und Ergänzung auf Teilflächen durch Eichenneupflanzung.
- 5.4  **Flächen für die Waldentwicklung**
Erstaufforstung und Sukzession.

Satzung

- 5.5  **Flächen zum Aufbau und Erhaltung eines stabilen Waldrandes**

Aufbau eines stufigen Waldmantelsaumes mit ergänzenden Unterpflanzungen und Pflegeeingriffen.

6 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- 6.1  **Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft**


Schutz und Pflege der bestehenden Magerrasenflächen.

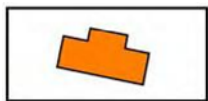
- 6.2  **Erhaltung und Entwicklung von Mager- und Halbtrockenrasen**

Durch Mahd oder extensive Beweidung

- 6.3  **Entwicklung neuer Magerrasenflächen**

Durch Waldrodung und Aufbringung einer autochthonen Heublumensaat aus den angrenzenden Halbtrockenrasen durch einmalige Mahd / Jahr ab Anfang Juli eines Jahres.

- 6.4  **Magerrasen mit Zulassen einer Gehölzsukzession** auf den Böschungflächen, partielle Offenhaltung durch Entbuschung für die Entwicklung und Erhaltung von Magerrasen.

- 6.5  Gebäude mit **Fledermausquartier** als Lebensraum für Fledermäuse zu erhaltende und habitatgerecht auszubauende Gebäude

7 Grünordnung / Freiflächengestaltung

- 7.1  **Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Straßenbegleitgrün**

Ausführung in wasserdurchlässiger Art für Straßenbegleitgrün, Stellplätze, Randflächen (z.B. Schotter-Rasen, Rasenpflaster,

etc.). Herstellung von extensiven Wiesenstreifen zur Versickerung des Oberflächenwassers und Anpflanzung von Laubbäumen in Hochstammqualität. Die Anpflanzung erfolgt gemäß Plandarstellung. Die Pflanzstandorte sind variabel.

Zu- und Einfahrtsbereiche sind zulässig.

Baumartenauswahl gemäß nachfolgende Liste:

(Mindestqualität Hochstamm, 3xv, Stammumfang 16/18)

Acer platanoides, Spitzahorn

Acer pseudoplatanus, Bergahorn

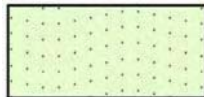
Fraxinus excelsior 'Westhof's Glorie' Straßen-Esche

Quercus robur, Stieleiche

Tilia cordata, Winterlinde

Die angegebenen Qualitätsanforderungen der zu pflanzenden Gehölze müssen den gültigen „Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen“ des BdB (Bund Deutscher Baumschulen e. V.) entsprechen. Dies gilt für alle angegebenen Mindestqualitäten in Ziff. 7.

7.2

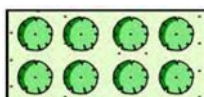


Öffentliche Grünfläche

Herstellung als extensive Wiesenfläche mit bis zu zweimaliger Mahd / Jahr, Zu- und Einfahrtsbereiche sind zulässig.

Sondernutzungen mit öffentlichen Stellplätzen und Informations-elementen sind zulässig. Stellplätze sind mit durchlässigen Belägen (Rasenpflaster, Schotterrasen etc.) anzulegen und mit Laubbäumen einzugrünen (Anzahl ein Laubbaum gemäß Ziff. 7.1 auf jeweils 5 Stellplätze).

7.3



**Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung
innerer Grünzug mit gliederndem Grün**

Herstellung von extensiven Wiesenstreifen mit Laubbaumpflanzungen in Hochstammqualität. Zulässig sind untergeordnete Verkehrswegeverbindungen zwischen den angrenzenden Ge-

Satzung

werbeflächen und Zu- und Einfahrtsbereiche sowie Flächen für Lärmschutzwälle. Die öffentlichen Grünflächen sind gemäß Plandarstellung zu bepflanzen. Die Darstellung in der Planzeichnung ist schematisch. Bäume als Reihen- und Rasterpflanzung, Baumabstand ca. 10x10m

Gehölzauswahlliste für Einzelbaumpflanzung:

Mindestqualität Hochstamm, 3xv, Stammumfang 16/18

Acer platanoides, Spitzahorn

Acer pseudoplatanus, Bergahorn

Aesculus hippocastanum, Roß-Kastanie

Fraxinus excelsior 'Westhof's Glorie' Straßen-Esche

Quercus robur, Stieleiche

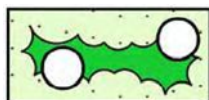
Tilia cordata, Winterlinde

Larix decidua, Lärche

Pinus sylvestris, Waldkiefer

sowie lokal typische Obstbäume in Hochstammqualität.

7.4



Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Randeingrünung: Aufbau eines Baum- und Strauchgürtels

Gehölzauswahlliste für Gehölzpflanzungen:

Bäume II. Ordnung:

Mindestqualität: Heister, 2x verpfl. 200-250

Mindestens ein Baum / 50 m²

Acer campestre, Feldahorn

Betula pendula, Birke

Carpinus betulus, Hainbuche

Prunus avium, Vogelkirsche

Sorbus aucuparia, Vogelbeere

Sorbus aria

Sorbus intermedia

Sträucher:

Mindestqualität: 2x verpfl. 60-100

Mindestens ein Strauch / 1,5 m²,

Cornus mas, Kornelkirsche

Cornus sanguinea, Hartriegel

Corylus avellana, Haselnuß

Ligustrum vulgare, Liguster

Lonicera xylosteum, Heckenkirsche

Prunus spinosa, Schlehe

Ribes alpinum, Alpenjohannisbeere

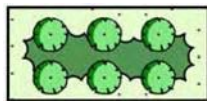
Rosa canina, Hundsrose

Rosa multiflora, Büschelrose

Viburnum lantana, Wolliger Schneeball

Viburnum opulus, Gemeiner Schneeball

7.5



Öffentliche Grünfläche: Aufbau von regelmäßigen zweireihigen Laubbäumen 1. Ordnung und Sträuchern

Zu- und Einfahrtsbereiche sind zulässig.

Baumartenauswahl und Pflanzqualität gemäß Ziff. 7.1;

Sträucher:

Mindestqualität: 2x verpfl. 60-100

Mindestens ein Strauch / 1,5 m²,

Cornus mas, Kornelkirsche

Cornus sanguinea, Hartriegel

Ligustrum vulgare, Liguster

Lonicera xylosteum, Heckenkirsche

Ribes alpinum, Alpenjohannisbeere

Rosa canina, Hundsrose

Rosa multiflora, Büschelrose

Viburnum lantana, Wolliger Schneeball

Viburnum opulus, Gemeiner Schneeball

Satzung


7.6  **Öffentliche Grünfläche: Anpflanzung Laub- bzw. Obstbaum**


Variabler Baumstandort

Pflanzenauswahl und Pflanzqualität siehe Ziff. 7.1.

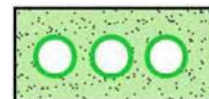
7.7  **Öffentliche Grünfläche: Anpflanzung von Sträuchern**

Siehe Auswahlliste Sträucher unter Ziff. 7.5; Zu- und Einfahrtsbereiche sind zulässig.

7.8  **Zulassen einer Sukzessionsentwicklung** ohne Pflegemaßnahmen in Abstimmung mit den Handlungsempfehlungen der betroffenen Altlastenverdachtsfläche V2 (vgl. Ziff. C. II. 16 sowie auf die Tab. 3 der Begründung).

7.9  **Private Grünflächen mit Zweckbestimmung Oberflächenentwässerung**, Entwicklung von extensiven Wiesenflächen. Zulässig sind auch Stellplätze, sowie Zu- und Einfahrtsbereiche.

Die Flächen sind vorrangig für die Rückhaltung und Versickerung von Oberflächenwasser als extensive Wiesenmulden herzustellen. Eine Bepflanzung gemäß Ziff. 7.10 ist zulässig.

7.10  **Private Grünflächen: Partielle Anpflanzung von Sträuchern und Bäumen 2. Ordnung**

Oberflächenentwässerung sowie Zu- und Einfahrtsbereiche zulässig.

Bäume II. Ordnung:

Mindestqualität: Heister, 2x verpfl. 200-250
Mindestens ein Baum / 50 m²

- Carpinus betulus, Hainbuche
- Corylus colurna, Baumhasel
- Prunus avium, Vogelkirsche
- Sorbus aucuparia, Vogelbeere
- Sorbus aria, Mehlbeere
- Obstgehölze

Sträucher:

Mindestqualität: 2x verpfl. 60-100
Mindestens ein Strauch / 1,5 m²,

Cornus mas, Kornelkirsche

Cornus sanguinea, Hartriegel

Ligustrum vulgare, Liguster

Lonicera xylosteum, Heckenkirsche

Ribes alpinum, Alpenjohannisbeere



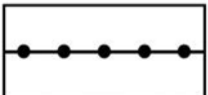
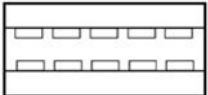

Rosa canina, Hundsrose

Rosa multiflora, Büschelrose

Viburnum lantana, Wolliger Schneeball

Viburnum opulus, Gemeiner Schneeball

8 Sonstige Festsetzungen durch Planzeichen

- 8.1  **Räumlicher Geltungsbereich:**
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan „Gewerbe- und Industriepark Frauenwald III“
- 8.2  **Abgrenzung der Quartiere/Emissionskontingente**
- 8.3  **Abgrenzung:**
Abgrenzung („Nutzungskordel“) von unterschiedlicher Art und / oder unterschiedlichem Maß der baulichen Nutzung
- 8.4  **Leitungsrecht für bestehende Leitungen**
- 8.5  **Baudenkmal:**
zu erhalten

9 Weitere Festsetzungen durch Text oder Planzeichen

9.1 Einfriedungen In allen Quartieren sind nur sockellose Einfriedungen mit einer Höhe von 1,40 m bis 2,20 m zulässig. Als Einfriedungen sind nur Metallzäune als Draht- oder Stahlgitterzaun zugelassen.

9.2 LEK, tags **Lärm-Emissionskontingente, tags bzw. nachts**
LEK, nachts Zulässig sind Betriebe und Anlagen deren Geräusche die in der nachstehenden Tabelle bzw. im Plan angegebenen Emissionskontingente LEK nach E DIN 45691 (in der Fassung vom Mai 2005) weder tags (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr – 6.00 Uhr) überschreiten.

Emissionskontingente tags und nachts in dB(A)

Teilfläche	Emissionskontingente $L_{E,K}$ in dB(A) / m ²	
	tags	nachts
Quartier Q 1	53	40
Quartier Q 2	54	40
Quartier Q 3	54	40
Quartier Q 4	54	44
Quartier Q 5a	64	40
Quartier Q 5b	62	48
Quartier Q 6	57	47
Quartier Q 7	53	40
Quartier Q 8	53	40

Diese Emissionskontingente sind unbedingt einzuhalten. Insbesondere ist eine Überschreitung der vorstehend festgesetzten Emissionskontingente selbst dann nicht zulässig, wenn der Beurteilungspegel an den maßgeblichen Immissionsorten den jeweils maßgeblichen Immissionsrichtwert (trotzdem noch) um mindestens 15 dB(A) unterschreitet. Die Stadt macht insoweit von der in der E DIN 45691 (siehe Anlage) ausdrücklich vorge-

sehenen Möglichkeit Gebrauch, die Anwendung der „Relevanzgrenze“ (vgl. Nr. 5 E DIN 45691) durch Festsetzung auszuschließen (vgl. Nr. 4.6 E DIN 45691).

- 9.3 Stellplätze** Gedeckte Stellplätze, oberirdische Garagen, Garagenanlagen und Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
- 9.4 Stellplatzgestaltung** Stellplätze sind nur in einer Ausführung mit Rasen-Gittersteinen, Rasenpflaster mit breiten begrünten Fugen, Schotter-Rasen, Natursteinpflaster, wasserdurchlässige Pflasterarten oder wassergebundene Decken zulässig.
- 9.5 Stellplatzeingrünung** Oberirdische Stellplätze sind generell nach Pflanzliste Ziff. 7.1 und Ziff. 7.4) mit Bäumen I. und II. Ordnung (ein Baum je fünf Stellplätze) zu durchgrünen und mit Hecken (bestehend aus Sträuchern) dicht einzupflanzen.
- 9.6 Dachform / Dachgestaltung** Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nur Flachdächer mit extensiver Dachbegrünung (bis 10°) bzw. geneigte Dächer mit einer Dachneigung von bis zu 20 ° und grauer Metalldeckung zulässig. Flachdächer mit flächendeckenden (bis 75% der geeigneten Dachfläche) Sonnenkollektoren / Photovoltaikanlagen sind von der Verpflichtung, das Dach als Gründach zu gestalten, ausgenommen.
- 9.7 Dachaufbauten** Dachaufbauten sind unzulässig. Ausnahmsweise sind Oberlichter bzw. Aufsätze zur Unterbringung von haustechnischen Anlagen mit einer max. Höhe von 2,0 m über der Dachhaut zulässig, sofern sie nicht mehr als 20% der Fläche des darunter liegenden Geschosses beanspruchen. Die Flächenbeschränkung gilt nicht für Sonnenkollektoren oder Photovoltaikanlagen.
- 9.8 Fassaden** Bei zusammenhängenden Wandflächen von Büro- und Verwaltungsgebäuden, die größer als 100 m² sind (abzüglich bewegli-

che Tore und Fenster) ist eine Wandbegrünung durchzuführen.


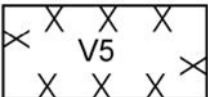
Bei den sonstigen Betriebsgebäuden und Produktionshallen ab einer Wandfläche von 200 m² (abzüglich bewegliche Tore und Fenster) sind die Fassaden zu begrünen. Davon ausgenommen sind holzverkleidete Fassaden bzw. Holzfassaden.

9.9 Lagerplätze Ablagerungen von Materialien zur Produktion sowie von Baustoffen sind erlaubt. Kies- und Humusaufschüttungen und Ablagerungen von Abfallstoffen sind nur bei nachweisbar kurzfristiger Zwischenablagerung zulässig. Andere Ablagerungen, insbesondere Bauschutt, sind nicht zulässig.

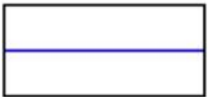

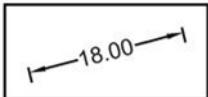
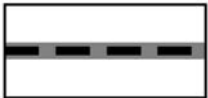
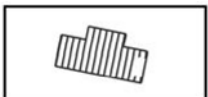

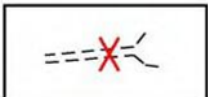
9.10 Grundstückszufahrten **Grundstückszufahrten:** **Grundstückszufahrten** sind als Sammelein- und -ausfahrten auszubilden. Je Baugrundstück sind maximal zwei Zufahrten bis je max. 10,0 m Breite, bei nur einer Zufahrt von 12,0 m Breite zugelassen.

C. Kennzeichnung, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

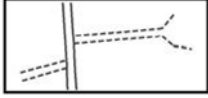

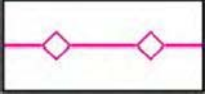

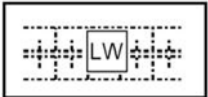
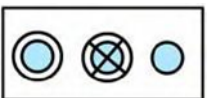

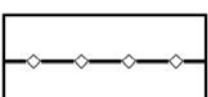
I. Kennzeichnung

- 1  **Altlasten-Verdachtsflächen**, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sein können. Es wird auf die Handlungsempfehlungen bezüglich der Altlastenverdachtsflächen unter Ziff. C. II. 16 hingewiesen.
- 2  **Altlasten-Verdachtsflächen**, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sein können. Es wird auf die Handlungsempfehlungen bezüglich der Altlastenverdachtsflächen unter Ziff. C. II. 16 hingewiesen.

II. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

- 1  Bestehende Grundstücksgrenzen
- 2  Bestehende Flurnummern
- 3  Maßzahlen in Metern
- 4  Bahnanlage
- 5  Bestehende Gebäude
- 6  Abbruch bestehender Gebäude
- 7  Abbruch bestehender Straßen

Satzung

8		Bestehende Straßen und Wege
9		B 17 neu – Bauverbotszone (40m)
10		Bestehender Druckleitungskanal PE-H 100
11		Darstellung der Flächen innerhalb der Baugrenzen
12		Optionsflächen für künftige Lärmschutzmaßnahmen
13		Bestehender Brunnen/ Brunnen aufgelassen/ GW-Meßstelle
14		Bestehende Wasserleitung
15		Bestehende 20 KV-Stromleitung, unterirdisch
16	Handlungsempfehlungen zu Altlastenverdachtsflächen	<ol style="list-style-type: none"> 1. Vor Rückbau von baulichen Anlagen ist ein mit den zuständigen Fachstellen abgestimmtes, fachlich qualifiziertes Rückbaukonzept zu erstellen, das sich an den Anforderungen der Mitteilungen der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (TR LAGA) Nr. 20, neuester Stand sowie der Arbeitshilfe Kontrollierter Rückbau / BayLfU 2003 (AH), orientiert. 2. Bei Aushubmaßnahmen im Bereich von Verdachtsflächen und sonstigen bestehenden baulichen Anlagen, (Gebäude, Bunker, Verkehrsflächen, Fundamente), im Bereich ehemaliger Anlagenstandorte und Bauwerkshinterfüllungen, -anschüttungen sowie sonstigen Auffüllungen ist eine fachlich qualifizierte Aushubüberwachung durchzuführen. Die Aushubüberwachung hat sich an den einschlägigen Anfor-

- derungen der TR LAGA M 20, die Probenahme an den Vorgaben der Mitteilung der LAGA 32 PN 98, zu orientieren. Das der Überwachung unterliegende, zwischengelagerte Aushubmaterial ist gegen Wind- und Wasserverfrachtung zu sichern. Die Maßnahmen sind zu dokumentieren.
3. Im Zuge der Rückbau- und Aushubüberwachung sind nach Rücksprache mit den zuständigen Fachstellen grundsätzlich Beweissicherungsuntersuchungen mit Anwendung der in der BBodSchV genannten sowie der für Bayern geltenden fachlichen Regeln (Anhänge 1 und 2, LfW-Merkblätter 3.8/xx) durchzuführen, sofern signifikante Bodenkontaminationen im Aushubniveau (Aushubsohle und –böschungen) nicht ausgeschlossen werden können. Eine verbindliche Beweissicherungspflicht besteht für Rückbauvorhaben im Bereich der Altlastenverdachtsflächen.
 4. Verwertungs- und Entsorgungsmaßnahmen von Bodenaushub und Bauschutt sind nach Vorlage der Ergebnisse der Aushub- und Rückbauüberwachung mit dem Landratsamt Landsberg am Lech abzustimmen. Verwertungsmaßnahmen innerhalb und im Umfeld des Baufeldes sind grundsätzlich nur bei Einhaltung des Zuordnungswertes Z 1.1 nach TR LAGA M 20 bzw. bis zur Einbauklasse Z 1.1 zulässig. Ausnahmen hiervon sind mit dem Wasserwirtschaftsamt Weilheim und Landratsamt Landsberg am Lech abzustimmen.
 5. Bei Flächen wie Altlastenverdachtsflächen, Auffüllungen etc., bei denen eine, bzgl. des Wirkungspfades Boden – Mensch, sensible Nutzung z.B. durch Freizeitnutzung nicht ausgeschlossen werden kann, oder bei denen sich eine entsprechend sensible Nutzung im Laufe der Zeit einstellt, ist eine mindestens 0,35 m mächtige Deckschicht aus unbelastetem Bodenmaterial nachzuweisen, oder eine potenzielle Gefährdung ist durch geeignete Maßnahmen zur Nutzungseinschränkung zu verhindern. Dieser Nachweis kann

- durch eine Oberbodenuntersuchung der in der Bodenschutzverordnung (BBodSchV) einschlägigen Untersuchungsbereiche mit Nachweis der Einhaltung der Prüf-/Vorsorgewerte der BBodSchV oder durch einen hinsichtlich Bodenbelastungen aussagekräftigen Herkunftsnachweis vom Einbaumaterial (z.B. Humusierung) erfolgen.
6. Bodenkontaminationen im Bereich der Altlastenverdachtsflächen V 2, V 3, V 11, V 16, V 19 und V 20 sind im Zuge der Rückbau-, Bau- und Erschließungsmaßnahmen nach Maßgabe der o.g. Festsetzungen abzugrenzen und unter Beachtung der einschlägigen Nachweispflichten zu beseitigen. Die festgestellten Bodenkontaminationen sind gem. § 4 Abs. 2-4 BBodSchG im Bereich der Sanierungsschwellwertüberschreitungen in Abstimmung mit den zuständigen Behörden abzugrenzen, zu sanieren oder zu sichern. Im Übrigen gelten die Anforderungen gem. den o.g. Festsetzungen.
 7. Die Bewertung der Verwertungs- und Ablagerungsfähigkeit von Bauteilen richtet sich grundsätzlich nach der am höchsten belasteten, nicht separierten/separierbaren Beschichtung / Komponente (vgl. Bay. BSD M 94, Anhang 3). Bei Separierung von höher belasteten Bauteilen ist das Vorgehen bzgl. der Bewertung von Restanhaftungen von Gutachter im Einzelfall, in Abstimmung mit den Behörden festzulegen. Auf die Anforderungen gem. AH Kontrollierter Rückbau/BayLfU 2003, Ziffer 5.3 wird diesbezüglich hingewiesen. Sind die schadstoffbelasteten Oberflächen nicht mehr identifizierbar oder wurden diese Anteile nachweislich bereits entfernt, so ist stufenweise vorzugehen, indem zuerst eine potenziell höchstbelastete Feinfraktion, z.B. nach Sieben auf < 2 mm, untersucht wird. Ergeben sich dabei keinerlei Hinweise auf unzulässige Belastungen im Hinblick auf eine Verwertung, können weitere Untersuchungen entfallen. Andernfalls ist auch die Grobfraktion zu untersuchen und eine weitergehende, auf den Einzelfall abgestimmte Bewer-

tung unter Berücksichtigung von Belastungshöhe, Mengenteil und Abtrennbarkeit der Feinfraktion erforderlich.

8. Name, Adresse und Erreichbarkeit des mit den Überwachungsmaßnahmen beauftragten Sachverständigen sowie der Beginn der Arbeiten ist dem Landratsamt Landsberg am Lech mindestens eine Woche vorher mitzuteilen.
9. Sämtliche Verwertungsmaßnahmen sind entsprechend den Vorgaben der TR LAGA MN 20 Nr. II 1.2.4 sowie 1.4.4 zu dokumentieren. Die Dokumentation ist dem Landratsamt Landsberg am Lech nach Abschluss der Maßnahme vorzulegen. Die wesentlichen Inhalte der Dokumentation sollten nach Möglichkeit als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Verwertungsmaßnahmen unter Verwendung von Bauschutt und Bodenaushub sind im Plan zu kennzeichnen (z.B. Straße mit Unterbau aus Bauschutt 4/32, Einbauklasse Z 1.1“). Die einschlägigen Nachweispflichten bzgl. Verwertungs- und Entsorgungsmaßnahmen sind zu beachten (NachwV v. 17.06.2002 BGBl. Jg 2002 Teil 1 Nr. 44, S. 2374). Bei Feststellung von Auffälligkeiten bei der Aushubüberwachung ist das Landratsamt Landsberg am Lech zu informieren, ggf. ist das weitere Vorgehen abzustimmen.
10. Bei Arbeiten im Bereich der Altablagerungen sind die „Richtlinien für Arbeiten in kontaminierten Bereichen“, der TBG, GBR 128 sowie die „Technischen Regeln für Gefahrstoffe TRGS 524“ zu beachten.

**17 Gebäude/
Fassaden**

Fassaden- und Dachgestaltung:

Bei der Fassadengestaltung sind Fassadenbegrünungen erwünscht und im bestmöglichen Umfang umzusetzen.

Holz sollte bei der Fassadengestaltung bevorzugt verwendet werden.

Bei der Verwendung von Baumaterialien sowie der Farbgebung

sollte auf stark reflektierende Materialien verzichtet werden und Materialien bzw. Farben in Anwendung gebracht werden, die zu einer spürbaren Verbesserung der mikroklimatischen Verhältnisse beitragen können.

Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind auf den jeweiligen Dachflächen zulässig und erwünscht. Gründächer sollten im Bereich der Flachdächer bevorzugt Verwendung finden.

Im Rahmen der Beurteilung und Genehmigung der Einzelbauvorhaben wird die Verwendung von Gründächern und die Umsetzung von Solar- und Photovoltaikanlagen besonders berücksichtigt.

18 Grundwasser / Niederschlagswasserbeseitigung

**Oberflächen-
wasser**

Gesammeltes Niederschlagswasser ist über eine bewachsene Oberbodenschicht flächenhaft zu versickern. Kann die Flächenversickerung oder das Anlegen von Mulden aus Platzgründen nicht verwirklicht werden, so ist eine linienförmige Versickerung über Rigolen oder Sickerrohre vorzusehen. Die Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser ist nur außerhalb von Altlastenverdachtsflächen bzw. Bodenverunreinigungen zulässig. Für Dachflächen sind nach Möglichkeit nichtmetallische Materialien zu wählen. Soweit trotzdem metallische Werkstoffe Verwendung finden, sollen diese mit einer abtragsfreien Schutzschicht versehen werden. Eine Einleitung von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser fällt im Gewerbegebiet/ Industriegebiet nicht unter die Niederschlagsfreistellungsverordnung und bedarf der wasserrechtlichen Erlaubnis, die bei der Stadt Landsberg zu beantragen ist.

Bei der Planung und Ausführung der Niederschlagswasserbeseitigungsanlagen sind die Grundsätze der Regenwasserbewirtschaftung in Siedlungen gem. ATV-DVWK Merkblatt 153 zu beachten.

19 Lärm

Die Einhaltung der zulässigen Emissionskontingente ist im Rahmen des Bauvollzugs über ein Schallschutzgutachten nachzuweisen, das zum jeweiligen Bauantrag oder Antrag auf Nutzungsänderung vorzulegen ist.

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach E DIN 45691, Abschnitt 5.

Ein Vorhaben, dem eine ganze Teilfläche i zuzuordnen ist, ist dann schalltechnisch zulässig, wenn der nach TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung berechnete Beurteilungspegel $L_{r,j}$ der vom Vorhaben ausgehenden Geräusche an allen maßgeblichen Immissionsorten j die Bedingung

$$L_{r,j} \leq L_{EK,i} - \Delta L_{i,j}$$

erfüllt.

Die Differenz $\Delta L_{i,j}$ zwischen dem Emissionskontingent $L_{EK,i}$ und dem Immissionskontingent $L_{IK,i,j}$ einer Teilfläche i am Immissionsort j ergibt sich aus ihrer Größe und dem Abstand ihres Schwerpunkts vom Immissionsort j . Sie ist unter ausschließlicher Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitungsdämpfung wie folgt zu berechnen:

Wenn die größte Ausdehnung einer Teilfläche i nicht größer als $0,5 s_{i,j}$ ist, kann $\Delta L_{i,j}$ nach der Gleichung

$$\Delta L_{i,j} = -10 \cdot \lg(S_i / 4\pi s_{i,j}^2) \text{ (dB)}$$

berechnet werden.

Hierbei ist S_i die Teilfläche i in m^2 und $s_{i,j}$ der Abstand zwischen dem Schwerpunkt der Teilfläche und dem Immissionsort. Sind dem Vorhaben mehrere Teilflächen oder Teile von Teilflächen zuzuordnen, gilt:

$$L_{r,j} \leq 10 \lg \sum 10^{0,1 (L_{EK,i} - \Delta L_{i,j}) / \text{dB}} \text{ dB}$$

wobei die Summation über die Immissionskontingente aller dieser Teilflächen und Teile von Teilflächen erfolgt (Summation).

Es wird ferner auf Ziff. B. I. 9.2 verwiesen.

Satzung

**20 Pflanz-
empfeh-
lungen**

Bäume I. Ordnung:

Acer platanoides, Spitzahorn
Acer pseudoplatanus, Bergahorn
Fraxinus excelsior, Esche
Pinus sylvestris, Waldkiefer
Quercus robur, Stieleiche
Tilia cordata, Winterlinde
Tilia platyphyllos, Sommerlinde

Bäume II. Ordnung:

Acer campestre, Feldahorn
Betula pendula, Birke
Carpinus betulus, Hainbuche
Prunus avium, Vogelkirsche
Salix caprea, Salweide
Sorbus aucuparia, Vogelbeere
Sorbus torminalis, Mehlbeere

Obstbaumhochstämme:

lokal bedeutsame Kern- und Steinobstsorten
z. B. Jakob Fischer; Bohnapfel; Walnuß; Wilde Eierbirne; Birne
Alexander Lukas, schwäbische Steinweichsel, etc.

Sträucher:

Amelanchier ovalis, Felsenbirne
Cornus mas, Kornelkirsche
Cornus sanguinea, Hartriegel
Corylus avellana, Haselnuß
Euonymus europaeus, Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare, Liguster
Lonicera xylosteum, Heckenkirsche
Prunus spinosa, Schlehdorn
Rhamnus catharticus, Kreuzdorn

Ribes alpina, Alpen-Johannisbeere

Rosa spec. , Heimische Strauchrosen, wie z.B. R. canina, R. arvensis, R. gallica, R. pimpinellifolia

Viburnum lantana, Wolliger Schneeball

Viburnum opulus, Gemeiner Schneeball

Ranker:

Clematis, Waldrebe

Hedera helix, Efeu

Parthenocissus viticella, Wilder Wein

Polygonum aubertii, Schling-Knöterich

Verboten ist die Pflanzung der Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau laut Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 20.12.1985, BGBl.I. 1985 S. 2551) gelten.

- 21 Plangenaugigkeit** Die Planzeichnung wurde auf der Grundlage einer digitalen Flurkarte (dfk) erstellt. Somit ist von einer hohen Genauigkeit auszugehen, wobei sich dennoch im Rahmen einer späteren Ausführungsplanung oder Einmessung Abweichungen ergeben können. Dafür kann seitens der Stadt und des Planungsbüros LARS consult, Memmingen, keine Gewähr übernommen werden.
- 22 Ergänzende Hinweise** Archäologische Funde bzw. das Auftreten von Bodendenkmälern oder Teilen davon ist laut Art. 8 (Bayerisches Denkmalschutzgesetz) unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt) oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege in München (Referat B1) zu melden. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Die Festlegung geeigneter Standorte für notwendige Kabelver-

Satzung

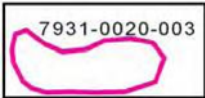
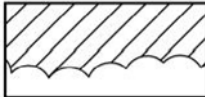

teilerschranke, Leuchten oder ähnliche Einrichtungen in der öffentlichen bzw. privaten Fläche sowie mögliche Vereinbarungen diesbezüglich behält sich die Stadt vor.

Die Dichtheit der Abwasserkanäle ist vor Inbetriebnahme durch Druckprobe nachzuweisen und wiederkehrend alle fünf Jahre zu überprüfen.

Baumaterialien, die eine nachweisliche Belastung für Mensch oder Umwelt zur Folge haben, sind bei der Bauausführung zu vermeiden.

Jedem Baugesuch ist im Genehmigungsverfahren ein kombinierter Freiflächengestaltungsplan und Bepflanzungsplan beizufügen.

Für die Aufforstung der Ausgleichsflächen sind entsprechende Verfahren zur Erteilung der Erstaufforstungserlaubnis nach Art. 16 BayWaldG notwendig. Hier sind u. a. die Art der Aufforstung, Waldrandgestaltung und Grenzabstände zu regeln.

- 23  **Amtliche Biotope** mit Nummer
- 24  **Waldflächen**, festgesetzt in den Bebauungsplänen Frauenwald I + II (Teilausschnitte)
- 25  **Geltungsbereich rechtskräftige Bebauungspläne „Gewerbepark Frauenwald I und II“**

D. Verfahrensvermerke

- 1.1** Der Stadtrat Landsberg am Lech hat in seiner Sitzung vom 30.11.2005 die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 12.01.2006 ortsüblich bekannt gemacht.
- 1.2** Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 17.01.2006 bis zum 10.02.2006 durchgeführt.
- 1.3** Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 17.01.2006 bis zum 17.02.2006 durchgeführt.
- 1.4** Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 13.04.2006 bis 12.05.2006 öffentlich ausgelegt.
- 1.5** Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Planentwurf und der Begründung wurden vom 13.04.2006 bis 12.05.2006 eingeholt (§ 4 Abs. 2 BauGB).
- 1.6** Die Stadt Landsberg am Lech hat mit Beschluss des Stadtrates vom 07.06.2006 den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
Landsberg am Lech, den 29.06.2006

.....
Lehmann
Oberbürgermeister

- 1.7** Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan wird gemäß § 10 Abs. 3 BauGB, § 1 Abs. 2 Nr. 3 BekV und § 39 der Geschäftsordnung des Stadtrates im Landsberger Tagblatt der Ausgabe vom 30.06.2006 mit Hinweis auf § 44 Abs. 3 und § 215 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan wird zu jedermanns Einsicht in der Stadtverwaltung Landsberg am Lech bereitgehalten.

Landsberg am Lech, den 29.06.2006

.....
Lehmann
Oberbürgermeister

