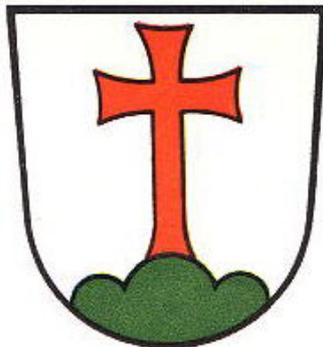


Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Frauenwald – Rational“

Satzung - Textteil



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
„Frauenwald - Rational“
Stadt Landsberg am Lech**

Bearbeiter: Harald Zettler, Dipl.-Ing.
Bernd Munz, Dipl.-Geogr.
Alex Semler, Dipl.-Ing. (FH)

Ort, Datum: Memmingen, 19.03.2007

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	3
4	Verkehrsflächen	4
5	Flächen für den Wald mit Festsetzung der nachfolgenden Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen.....	4
6	Grünordnung / Freiflächengestaltung	5
7	Sonstige Festsetzungen durch Planzeichen	6
8	Weitere Festsetzungen durch Text oder Planzeichen.....	6
C.	HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN.....	9
D.	VERFAHRENSVERMERKE.....	18
II.	FESTSETZUNGEN DURCH PLAN.....	19

A. Rechtsgrundlagen

I. Baugesetzbuch (BauGB)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316).

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

In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 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 (GVBl. S. 433, ber.1998, S. 270), zuletzt geändert durch § 1 des Änderungsgesetzes vom 10. März 2006 (GVBl. S. 120).

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

In der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes zur Änderung- des Gemeinde- und Landkreiswahlgesetzes und anderer Vorschriften vom 26. Juli 2006 (GVBl. S. 405).

B. Festsetzungen /

I. Festsetzungen durch Text

1 Art der baulichen Nutzung

1.1 GE_e Gewerbegebiet eingeschränkt

Zulässig im Gewerbegebiet sind nur solche Nutzungen, Betriebe, Anlagen etc., die nur in Gewerbegebieten 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.

2 Maß der baulichen Nutzung

2.1 GRZ 0.8 Grundflächenzahl

als Höchstmaß, hier 0,8.

2.2 DH = max. 20,0 Dachhöhe, max. 20,0 m (Höhe baulicher Anlagen)

gemessen am höchsten Punkt eines Gebäudes als Höchstmaß, bezogen auf die zum Grundstück gehörende Erschließungsstraße.

Konstruktive Bauteile wie Stützen und deren Abspannungen die über den höchsten Punkt des Gebäudes ragen, sind erlaubt. Gleichzeitig darf aus Gründen der Flugsicherheit die Höhe von maximal 645,78 m üNN nicht überschritten werden.

Bauteile über 25 m Höhe benötigen die Beteiligung und Zustimmung der Wehrbereichsverwaltung Süd Ast. München- Militärische Luftfahrtsbehörde.

3 Bauweise, Baugrenzen

3.1 a Abweichende Bauweise

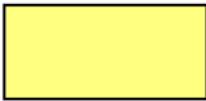
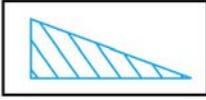
Im Planungsbereich gilt die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass auch Gebäude mit einer Gebäudegesamtlänge von mehr als 50 m zulässig sind.

3.2 Baugrenze

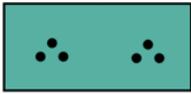
Ein oberirdisches Vortreten vor Baugrenzen mit Gebäudeteilen ist gem. § 23 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise in geringfügigem Ausmaß zulässig mit

- 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

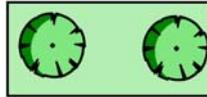
- 4.1  **Öffentliche Straßenverkehrsfläche**
Ausführung in befestigter Art (z.B. Schwarzdecke, Pflasterflächen, etc.).
- 4.2  **Öffentliche Verkehrsfläche: Rad- und Fußwege**
Ausführung in befestigter Art (z.B. Schwarzdecke, Pflasterflächen, etc.).
- 4.3  **Straßenbegrenzungslinie**
- 4.4  **Öffentliche Verkehrsfläche: Stellplätze**
Ausführung in wasserdurchlässiger Art (z.B. Rasenpflaster, etc.)
je 4 Stellplätze ist ein Großbaum lt. Ziffer 6.1 zu pflanzen.
- 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  Flächen zum Aufbau und Erhaltung eines stabilen Waldrandes:
Aufbau eines stufigen Waldmantelsaumes mit ergänzenden Unterpflanzungen und Pflegeeingriffen

6 Grünordnung / Freiflächengestaltung

6.1



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

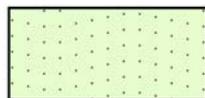
Fraxinus excelsior 'Westhof's Glorie' Straßen-Esche

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.C 14.

6.2



Öffentliche Grünfläche

Herstellung als extensive Wiesenfläche mit bis zu zweimaliger Mahd / Jahr,

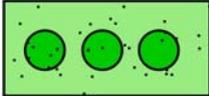
6.3



Öffentliche Grünfläche: Anpflanzung Laubbaum

Variabler Baumstandort

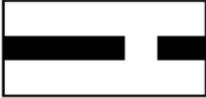
Pflanzenauswahl und Pflanzqualität siehe Ziff.C 14.

6.4  **Private Grünfläche Zweckbestimmung Eingrünung**

Die private Grünfläche ist als extensive Grünfläche mit bis zu zweimaliger Mahd/Jahr herzustellen. Zu- und Einfahrtsbereiche sind zulässig.

Partielle Anpflanzung von Sträuchern und Bäumen
Pflanzenauswahl und Pflanzqualität siehe Ziff. C 14

7 **Sonstige Festsetzungen durch Planzeichen**

7.1  **Räumlicher Geltungsbereich:**

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan „Gewerbe- und Industriepark Frauenwald III“

7.2  **Abgrenzung des Emissionskontingents bzw. Grundstücksgrenze**

8 **Weitere Festsetzungen durch Text oder Planzeichen**

- 8.1 **Einfriedungen** Auf dem Baugrundstück sind nur sockellose Einfriedungen mit einer Höhe von 1,40 m bis 1,80 m zulässig. Als Einfriedungen sind nur Metallzäune als Draht- oder Stahlgitterzaun zugelassen.

- 8.2 LEK, tags** **Lärm-Emissionskontingente, tags bzw. nachts**
LEK, nachts Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 vom Dezember 2006 weder tags (6:00 h – 22:00 h) noch nachts (22:00 h – 6:00 h) überschreiten.

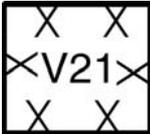
Emissionskontingente $L_{E,K}$ tags und nachts in dB(A) / m² der Fläche (Rational, 4,71 ha)

tags $L_{E,K}$	nachts $L_{E,K}$
53	40

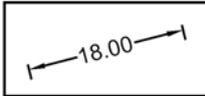
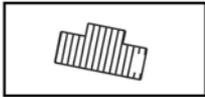
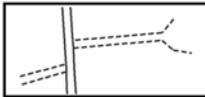
Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel $L_{r,j}$ den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB(A) unterschreitet (Relevanzgrenze).

- 8.3 Stellplätze** Offene Stellplätze, gedeckte Stellplätze, oberirdische Garagen, Garagenanlagen und Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
- 8.4 Stellplatzgestaltung** Stellplätze sind nur in einer Ausführung mit Rasen-Gittersteinen, Rasenpflaster mit breiten begrünten Fugen, Schotter-Rasen, Natursteinpflaster, wasserdurchlässigen Pflasterarten oder wasser gebundenen Decken zulässig.
- 8.5 Stellplatzeingrünung** Oberirdische Stellplätze sind generell nach Pflanzliste Ziff. C14) mit Bäumen I. und II. Ordnung (ein Baum je fünf Stellplätze) zu durchgrünen und mit Hecken (bestehend aus Sträuchern) dicht einzupflanzen.
- 8.6 Dachform / Dachgestaltung** Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nur Flachdächer bzw. geneigte Dächer und Sheddächer mit einer Dachneigung von bis zu 20° zulässig. Metalleindeckungen, Sonnenkollektoren / Photovoltaikanlagen sind zulässig;

- 8.7 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.
- 8.8 Grundstückszufahrten** Grundstückszufahrten sind als Sammelein- und -ausfahrten auszubilden. Je Baugrundstück sind maximal vier Zufahrten bis je max. 10,0 m Breite, bei nur einer Zufahrt von 12,0 m Breite zugelassen.
- 8.9**  **Altlasten-Verdachtsflächen**, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sein können. Es wird auf die Handlungsempfehlungen bezüglich der Altlastenverdachtsflächen unter Ziff. C. 13 hingewiesen.

C. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

- | | | |
|----|---|--|
| 1 |  | Bestehende Grundstücksgrenzen |
| 2 |  | Bestehende Flurnummern |
| 3 |  | Maßzahlen in Metern |
| 4 |  | Bestehende Gebäude |
| 5 |  | Abbruch bestehender Straßen |
| 6 |  | Bestehende Straßen und Wege |
| 7 |  | Darstellung der Flächen innerhalb der Baugrenzen |
| 8 |  | Bestehender Abwasserkanal |
| 9 |  | Trafostation |
| 10 | <p>Gebäude/
Fassaden</p> | <p>Fassaden- und Dachgestaltung:</p> <p>Bei der Fassadengestaltung sind Fassadenbegrünungen erwünscht und im bestmöglichen Umfang umzusetzen.</p> <p>Holz sollte bei der Fassadengestaltung bevorzugt verwendet werden.</p> <p>Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind auf den jeweiligen Dachflächen zulässig und erwünscht. Gründächer sollten im Bereich der Flachdächer bevorzugt Verwendung finden.</p> |

- 11 Grundwasser / Niederschlagswasserbeseitigung**
- Oberflächenwasser** 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. Eine Einleitung von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser fällt im Gewerbegebiet 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.
- „Einleitung von nicht hausabwasserähnlichen Abwässern aus Industrie- und Gewerbebetrieben sowie aus sonstigen privaten, kommunalen und gewerblichen Einrichtungen in öffentlichen Abwasseranlagen dürfen nur unter Einhaltung der Bestimmungen der jeweiligen Entwässerungssatzungen erfolgen. Weiterhin ist zu prüfen, ob für derartige Einleitungen zusätzlich eine Genehmigungspflicht nach Art. 41 c Bayerisches Wassergesetz (BayWG) besteht.
- Die Zustimmung für die vorgenannten Einleitungen ist vorab in jedem Fall beim Betreiber der öffentlichen Abwasseranlage (Gemeinde, Stadt oder Abwasserzweckverband) einzuholen bzw. in Fällen, in denen der Art. 41 c BayWG zutrifft, bei der Kreisverwaltungsbehörde zu beantragen.
- 12 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 DIN 45691, (Stand Dez. 2006) Abschnitt 5.

IO-Nr.	Straße	Nutzung	Flurnummer	Gesamt-Immissionswerte		Immissionskontingente	
				tags dB(A)	nachts dB(A)	tags dB(A)	nachts dB(A)
IO 01	Kauferinger Straße 16	WA	1043/1	55	40	21,7	8,7
IO 02	Bahnhofstraße 72	WA	2057/10	55	40	25,6	12,6
IO 03	Montessori-Schule	Schule	2045/33	55		28,0	
IO 04	Justus-von-Liebig-Str. 15	GI	2925/243	70	70	40,5	27,5
IO 05	Rosenstraße 38	WA	4174	55	40	26,9	13,9
IO 06	Max-von-Eyth-Straße 10	GE	2925/140	65	50	31,6	18,6
IO 07	Iglinger Straße 58	WA	2925/46	55	40	27,1	14,1
IO 08	Ahornallee 2 c	WR	934/5	50	35	23,8	10,8
IO 09	Birkenstraße 25	WA	3950/114	55	40	24,7	11,7
IO 10	Bgm.-Dr.-Hartmann-Str. 41	WR	3712/3	50	35	21,0	8,0
IO 11	Welfenkaserne	MI	1461/2	60	45	25,1	12,1
IO 12	Emmy-Noether-Straße	GE	1461/16	65		48,1	
IO 13	Kelvinstraße	GE	1461	65		48,8	
IO 14	GE Frauenwald III. Q 8	GE	1461	65		48,2	

13 Handlungsempfehlungen zu Altlastenverdachtsflächen

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.

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 Anforderungen der TR LAGA M 20, die Probenahme an den Vorgaben der Mitteilung der LAGA 32 PN 98, zu orientieren. Für die Bodenuntersuchung ist in der Regel die Fraktion < 2 mm heranzuziehen. Das der Überwachung unterliegende, zwischengelagerte Aushubmaterial ist gegen Wind- und Wasserverfrachtung zu sichern. Die Maßnahmen sind zu dokumentieren.

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.

„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 0 nach TR LAGA M 20 bzw. zur Einbauklasse Z 0 zulässig. Ausnahmen hiervon sind mit dem Wasserwirtschaftsamt Weilheim und Landratsamt Landsberg am Lech abzustimmen.

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 Herkunfts-

nachweis vom Einbaumaterial (z.B. Humusierung) erfolgen.

Bodenkontaminationen im Bereich der Altlastenverdachtsfläche V 3, 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.

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 Bewertung unter Berücksichtigung von Belastungshöhe, Mengenanteil und Abtrennbarkeit der Feinfraktion erforderlich.

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.

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. 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. 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.

14 Pflanzempfehlungen

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.

- 15 Plangenauigkeit** 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.
- 16 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 Kabelverteilerschränke, 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 Ausgleichsfläche ist ein entsprechendes Verfahren zur Erteilung der Erstaufforstungserlaubnis nach Art. 16 BayWaldG notwendig. Hier ist u. a. die Art der Aufforstung, Waldrandgestaltung und Grenzabstände zu regeln.

- 17 Schutz der Flugsicherungsanlagen** Zum Schutz der Flugsicherungsanlagen ist es erforderlich, dass Planungen von baulichen Anlagen mit einer Höhe von mehr als 25 m über Grund zur schutzbereichsmäßigen Beurteilung vorgelegt werden.

Unterlagen über den Bauschutzbereich liegen beim Landratsamt Landsberg am Lech auf bzw. liegen auch der Stadt vor.

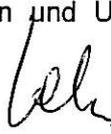
Die Errichtung von Bauwerken in diesem Bereich darf von der für die Erteilung der Baugenehmigung zuständigen Behörde bei Überschreiten der in § 12 Abs. 3 Ziff. 1 ab und 2 a genannten Begrenzungen jedoch nur mit Zustimmung der Wehrbereichsverwaltung Süd – Ast München – Militärische Luftfahrtbehörde – genehmigt werden (§ 12 Abs. 3 Ziff. 1 b und 2 a LuftVG).

Das Aufstellen von Kränen als Errichtung anderer Luftfahrthindernisse i.S.v. § 15 Abs. 1 Satz 1 LuftVG i.V.m. §§ 12 ff LuftVG bei Überschreiten der dort genannten Begrenzungen der besonderen Genehmigung der Wehrbereichsverwaltung Süd – Ast München – Milit. Luftfahrtbehörde – (§ 15 Abs. 2 Satz 3 LuftVG).

- 18**  **Geltungsbereich rechtskräftige Bebauungspläne „Gewerbepark Frauenwald II“ und „Gewerbe- und Industriepark Frauenwald III“(teilweise)**

D. Verfahrensvermerke

1. Der Stadtrat Landsberg am Lech hat in seiner Sitzung vom 18.10.2006 die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 15.11.2006 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 23.11.2006 bis zum 22.12.2006 durchgeführt.
3. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 23.11.2006 bis zum 22.12.2006 durchgeführt.
4. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan wurde mit Begründung nebst Entwurf des Umweltberichtes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 12.02.2007 bis 12.03.2007 öffentlich ausgelegt.
5. Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründungsentwurf nebst Entwurf des Umweltberichtes sowie aller im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens eingegangenen Stellungnahmen wurden vom 12.02.2007 bis einschließlich 12.03.2007 eingeholt (§ 4 Abs. 2 BauGB).
6. Die Stadt Landsberg am Lech hat mit Beschluss des Stadtrates vom 28.03.2007 den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan und Umweltbericht gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
Landsberg am Lech, den 04. MAI 2007


Lehmann
Oberbürgermeister



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 05. MAI 2007 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 04. MAI 2007


Lehmann
Oberbürgermeister



Rational Nr. 3320