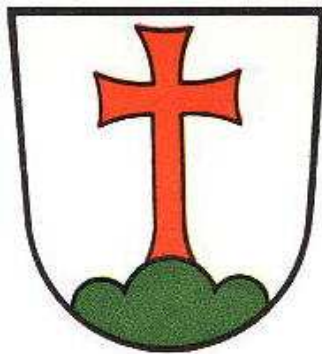


Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Gewerbe- und Industriepark Frauenwald IV“

Satzung



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 IV“
Stadt Landsberg am Lech**

Bearbeiter: **Dipl.-Geogr. Bernd Munz – Stadtplaner -
Dipl.-Ing. (FH) Stefan Hofer – Stadtplaner -
Dipl.-Ing. (FH) Alex Semler**

Ort, Datum: Memmingen, 02.12.2009

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	5
6	Grünordnung / Freiflächengestaltung	5
7	Schallschutz	8
8	Sonstige Festsetzungen durch Planzeichen	10
9	Weitere Festsetzungen durch Text	10
C.	HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	13
D.	VERFAHRENSVERMERKE.....	21

A. Rechtsgrundlagen

I. Baugesetzbuch (BauGB)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl I S. 2141), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 24.12.2008 (BGBl I S.3018)

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 14. August 2007, zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. Mai 2009 (GVBl S. 218)

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

In der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl S. 797 ff.), zuletzt geändert durch §5 des Gesetzes vom 20. Dezember 2007 (GVBl S. 958)

B. Festsetzungen

I. Festsetzungen durch Text

1 Art der baulichen Nutzung

1.1 **GI_e** **Industriegebiet eingeschränkt**

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

- Einzelhandelsbetriebe und andere Handelsbetriebe, die in Bezug auf den Verkauf an letzte Verbraucher vergleichbar sind,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Tankstellen, sofern diese nicht ausschließlich der betriebseigenen Nutzung dienen

Ferner nicht zugelassen sind

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter gem. § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 9 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO
- Nebenanlagen gem. §14 Abs. 1 BauNVO außerhalb der überbaubaren Flächen

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 bezogen auf die Grundstücksfläche

2.2 DH = max. 626,0 m ü. NN Dachhöhe, hier max. 626,0 m ü. NN (Höhe baulicher Anlagen) gemessen am höchsten Punkt eines Gebäudes als Höchstmaß.

(vergl. Höhenbezugsmaß Franz-Kollmann-Straße: ca. 601,00 m ü. NN)

Weitere Festsetzungen zu Dachaufbauten unter Pkt. 9.6.

Die Maximalhöhe **632,00 m ü. NN** darf hierbei von keinem Gebäudeteil, auch nicht von untergeordneten Dachaufbauten lt. Pkt. 9.6 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. Art. 6 Abs. 8 BayBO bis max. 1/3 der Fassadenlänge jedoch höchstens 5,0m.

4 Verkehrsflächen

4.1 Bereits erstellte öffentliche Straßenverkehrsfläche

4.2 Geplante öffentliche Straßenverkehrsfläche

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

Der Bau der Straße (Verbindung Franz-Kollmann-Straße und Fahrenheit- / Celsiusstraße in Ost – Westrichtung) ist erst zulässig, wenn die direkte Verbindung der Franz-Kollmann-Straße in Richtung Norden (Brücke über B17 neu) durch das Gelände der Welfenkaserne über die Anschlussstelle Igling an die B17 neu erstellt und für den öffentlichen Verkehr freigegeben wurde.

4.3 Öffentliche Verkehrsfläche: Rad- und Fußwege

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

4.4 Straßenbegrenzungslinie

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



Kiefern- und Lärchenkieferbestände mit Eichenbeimischung

Erhaltung der Kiefernbestände und Ergänzung auf Teilflächen durch Eichenneupflanzung.

5.3



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. Schotterrassen, 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 (siehe auch Pkt. 9.9)

Baumartenauswahl gemäß nachfolgende Liste:

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

Acer platanoides, Spitzahorn

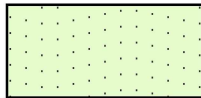
Acer pseudoplatanus, Bergahorn

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. 6.

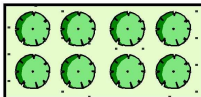
6.2



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 Be-lägen (Rasenpflaster, Schotterrasen etc.) anzulegen und mit Laubbäumen einzugrünen (Anzahl ein Laubbaum gemäß Ziff. 6.1 auf jeweils 5 Stellplätze).

6.3



Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung innerer Grünzug mit gliederndem Grün

Herstellung von extensiven Wiesenstreifen mit Laubbaumpflan-zungen in Hochstammqualität. Zulässig sind untergeordnete Verkehrswegeverbindungen zwischen den angrenzenden Ge-werbeflächen und Zu- und Einfahrtsbereiche sowie Flächen für Lärmschutzwälle. Die öffentlichen Grünflächen sind gemäß Plandarstellung zu bepflanzen. Die Darstellung in der Plan-zeichnung ist schematisch. Bäume als Reihen- und Rasterpflan-zung, 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.

6.4

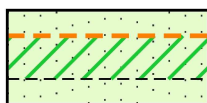


Öffentliche Grünfläche: Anpflanzung Laub- bzw. Obstbaum

Variabler Baumstandort

Pflanzenauswahl und Pflanzqualität siehe Ziff. 6.1.

6.5



Öffentliche Grünfläche: Anpflanzung von Sträuchern

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

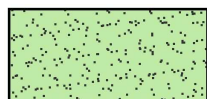
Rosa multiflora, Büschelrose

Viburnum lantana, Wolliger Schneeball

Viburnum opulus, Gemeiner Schneeball

Zu- und Einfahrtsbereiche sind zulässig.

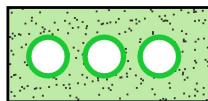
6.6



Private Grünflächen mit Zweckbestimmung Entwicklung von Kiesflächen, die der Sukzession überlassen werden können.

Die Flächen sind vorrangig für die Entwicklung von Magerstandorten vorgesehen und dienen vor allem der potentiellen Eidechsenpopulation als Wanderungskorridor.

6.7



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

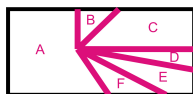
Sträucher:

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

7 Schallschutz

7.1



Richtungssektoren (A – F) für die Emissionskontingentierung tags bzw. nachts

Bezugspunkt: R = 4413240 m / H = 5325783 m

7.2 LEK tags
LEK nachts

Geräusch-Emissionskontingente, tags bzw. nachts

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} inklusiv Zusatzkontingente $L_{EK,zus,k}$ nach DIN 45691: 2006–12 weder tags (6:00 h – 22:00 h) noch nachts (22:00 h – 6:00 h) überschreiten. Die Abgrenzung der Emissionskontingente in den Teilflächen Q1a – Q1d sowie der Sektoren A – F ist dem Planteil zu entnehmen.

Emissionskontingente tags und nachts in dB(A)

Emissionskontingentsteilflächen	Emissionskontingente $L_{E,K}$ in dB(A) / m^2	
	tags	nachts
Q1a	53	48
Q1b	51	46
Q1c	50	45
Q1d	52	47

Für die vier Teilflächen Q1a – Q1d erhöhen sich die Emissionskontingente in den im Plan (zeichnerischer Teil der Satzung) dargestellten Richtungssektoren A bis F um folgende Zusatzkontingente, wobei 0° im geografischen Norden liegt und sich die Gradzahl im Uhrzeigersinn erhöht:

Zusatzkontingente nach Richtungssektoren $L_{EK,zus,k}$ tags und nachts in db(A)

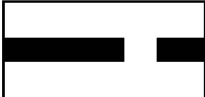

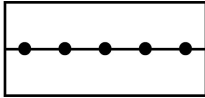
Sektor	$L_{EK,zus,k}$	
	tags	nachts
A (146° – 0°)	1	0
B (0° – 45°)	2	2
C (45° – 90°)	7	7
D (90° – 100°)	3	3
E (100° – 117°)	0	0
F (117° – 146°)	3	3

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte „j“ im Richtungssektor „k“ $L_{EK,i}$ durch $L_{EK,i} + L_{EK,zus,k}$ zu ersetzen ist.

Sind einer Anlage mehrere Teilflächen zuzuordnen, so ist der Nachweis für die Teilflächen gemeinsam zu führen, d. h. die Summation nach Kap. 5 der DIN 45691 wird zugelassen.

Die Anwendung der „Relevanzgrenze“ nach Abschnitt 5 der DIN 45691 wird ausgeschlossen.

8 Sonstige Festsetzungen durch Planzeichen

- 8.1  **Räumlicher Geltungsbereich**
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan „Gewerbe- und Industriepark Frauenwald IV“
- 8.2  **Vorgeschlagene neue Flurstücksgrenze sowie äußere Abgrenzung der Geräuschkontingentsflächen**
Die vorgeschlagene neue Flurstücksgrenze bildet zugleich den äußeren Rahmen für die Geräuschkontingentierung
- 8.3  **Abgrenzung**
Abgrenzung („Nutzungskordel“) von unterschiedlicher Art und / oder unterschiedlichem Maß der baulichen Nutzung

9 Weitere Festsetzungen durch Text

- 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 **Stellplätze** Gedeckte Stellplätze, oberirdische Garagen, Garagenanlagen und Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen

zulässig. Nicht gedeckte Stellplätze müssen mindestens einen Abstand von 3 m zur Grundstücksgrenze aufweisen.

9.3 Stellplatzgestaltung Stellplätze für PKW sind nur in einer Ausführung mit Rasen-Gittersteinen, Rasenpflaster mit breiten begrünten Fugen, Schotterrasen, Natursteinpflaster, wasserdurchlässige Pflasterarten oder wassergebundene Decken zulässig.

**9.4 Stellplatzein-
grünung** Oberirdische Stellplätze sind generell nach Pflanzliste Ziff. 6.1 und Ziff. 6.5) mit Bäumen I. und II. Ordnung (ein Baum je fünf Stellplätze) zu durchgrünen und mit Hecken (bestehend aus Sträuchern) dicht einzupflanzen.

**9.5 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.

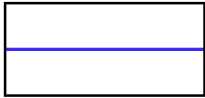

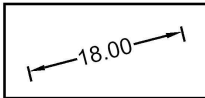
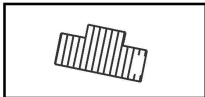

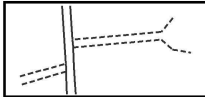
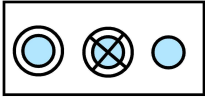
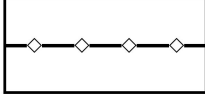
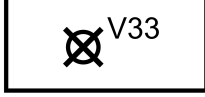
9.6 Dachaufbauten Dachaufbauten sind unzulässig. Ausnahmsweise sind Oberlichter bzw. Aufsätze zur Unterbringung von haustechnischen Anlagen mit einer max. Höhe von 2,0 m über der Dachhaut zulässig, sofern sie nicht mehr als 20% der Fläche des darunter liegenden Geschosses beanspruchen und min. 3,0m vom Dachrand (z.B. Attika, gemessen von der Außenkante der aufgehenden Außenwand) entfernt sind.

Die Flächenbeschränkung von 20% gilt nicht für Sonnenkollektoren oder Photovoltaikanlagen.

Die Maximalhöhe **632,00 m ü. NN** darf von keinem Bauteil überschritten werden.

- 9.7 Fassaden** Über einer Höhe von 617 m ü. NN sind lediglich folgende hellen Grautöne gemäß RAL zulässig:
- RAL 7035, 7038, 7044, 7047, 9006
- Leuchtfarben und glänzende Fassaden sind unzulässig.
- 9.8 Lagerplätze** Kies- und Humusaufschüttungen und Ablagerungen von Abfallstoffen sind nur bei nachweisbar kurzfristiger Zwischenablagerung zulässig. Andere Ablagerungen, insbesondere Bauschutt, sind nicht zulässig.
- 9.9 Grundstückszufahrten** Grundstückszufahrten sind als Sammelein- und -ausfahrten auszubilden. Je Baugrundstück sind maximal drei Zufahrten bis je max. 10,0 m Breite, bei nur einer Zufahrt von 12,0 m Breite zugelassen.
- 9.10 Abgrabungen** Abgrabungen sind bis zu einer Tiefe von 597,50 m ü. NN zulässig.
- (Vergl. Höhenbezugsmaß Franz-Kollmann-Straße: ca. 601,00 m ü. NN).*
- Abgrabungen müssen einen Mindestabstand von 8,0m zu den Grundstücksgrenzen haben. Die Standfestigkeit der Böschungen ist insbesondere im Bereich der angrenzenden Industriestraßen zu gewährleisten.
- 9.11 Werbeanlagen** Werbeanlagen sind grundsätzlich nur am Gebäude zulässig, Dachwerbung ist unzulässig. Über einer Höhe von 617 m ü. NN ist keine Werbung zulässig. Dies betrifft sowohl Logos, als auch sonstige Werbeanlagen oder Beschriftungen am Gebäude.
- Bis zu drei Fahnenmasten sind im Bereich der Haupteinfahrt zulässig.
 - Laufende Schriften, Blink- und Wechselbeleuchtungen sowie sich bewegende Werbeanlagen und Lichtkegel bzw. Laserkegel sind unzulässig.

C. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

- | | | |
|----|---|---|
| 1 |  | Bestehende Grundstücksgrenzen |
| 2 |  | Bestehende Flurnummern |
| 3 |  | Maßzahlen in Metern |
| 4 |  | Bestehende Gebäude |
| 5 |  | Abbruch bestehender Gebäude |
| 6 |  | Bestehende Straßen und Wege |
| 7 |  | Bestehender Brunnen/ Brunnen aufgelassen |
| 8 |  | Bestehende 20 KV-Stromleitung, unterirdisch |
| 9 |  | Altlasten-Verdachtsfläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sein können |
| 10 | Handlungsempfehlungen zu Altlastenverdachtsflächen | <p>Sollten im Zuge von Baumaßnahmen Altlasten zu Tage treten, erfolgen folgende Hinweise zum Umgang mit diesen Altlasten.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Vor Rückbau von noch aus der Vornutzung verbliebenen baulichen Anlagen oder Anlagenresten, 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 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.
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 BBodSchV, LfW-Merkblätter 3.8/1, 3.8/4, 3.8/5 u. 3.8/6) durchzuführen, sofern signifikante Bodenkontaminationen im Aushubniveau (Aushubsohle u. -böschungen) nicht ausgeschlossen werden können. Die Ergebnisse der Beweissicherungsuntersuchung sind dem Landratsamt Landsberg am Lech vorzulegen. Bodenkontaminationen im Bereich von Altlastenflächen sind im Zuge der Rückbau-, Bau- und Erschließungsmaßnahmen nach Maßgabe der Festsetzungen unter Ziffern 1, 2, 3 und 5 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. Ziffern 1, 2, 3 und 5.
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 grund-

- sätzlich nur bei Einhaltung des Zuordnungswertes Z 0 nach TR LAGA M 20 bzw. bis zur Einbauklasse Z 0 zulässig. Ausnahmen hiervon sind mit dem Wasserwirtschaftsamt Weilheim und Landsratsamt Landsberg a. Lech abzustimmen.
5. Bei Flächen, sowie Altlastenverdachtsflächen, Auffüllungen etc., bei denen eine, bzgl. des Wirkungspfades Boden – Mensch, sensible Nutzung z.B. durch Spiel-, Freizeit- und Gartennutzung nicht ausgeschlossen werden kann, oder bei denen sich eine entsprechend sensible Nutzung im Laufe der Zeit einstellt, ist bei Spiel-, Freizeitnutzung eine mindestens 0,35 m (horizontiert 0-0,1m; 0,1-0,35m) bei Nutzgartennutzung eine 0,60m mächtige Deckschicht aus unbelastetem Bodenmaterial nachzuweisen, oder eine potentielle 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 von Einbaumaterial (z.B. Humusierung) mit gutachterlicher Dokumentation erfolgen.
 6. Von der Aushubüberwachung festgestellte Bodenkontaminationen sind gem. § 4 Abs. 2-4 BBodSchG im Bereich von Sanierungsschwellwertüberschreitungen in Abstimmung mit den zuständigen Behörden abzugrenzen, zu sanieren, oder zu sichern.
 7. Die Bewertung der Verwertungs- und Ablagerungsfähigkeit von Bauteilen richtet sich grundsätzlich nach der am höchsten belasteten, nicht separierten/separierbaren Beschichtung / Komponente. Bei Separierung von höher belasteten Bauteilen ist das Vorgehen bzgl. der Bewertung von Restanhaftungen vom 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 potentiell höchstbelastete Feinfraktion, z.B. nach Sieben auf <2 mm, untersucht wird. Ergeben sich dabei keine 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.

8. Name, Adresse und Erreichbarkeit des mit den Überwachungsmaßnahmen beauftragten Sachverständigen sowie der Beginn der Arbeiten ist dem Landratsamt Landsberg am Lech mind. eine Woche vorher mitzuteilen.
9. Sämtliche Verwertungsmaßnahmen sind entsprechend den Vorgaben der TR LAGA M 20 Nr. II 1.2.4 sowie 1.4.4 zu dokumentieren. Die Dokumentation ist dem Landratsamt Landsberg a. Lech nach Abschluss der Maßnahme vorzulegen. Die einschlägigen Nachweispflichten bzgl. Verwertungs- und Entsorgungsmaßnahmen sind zu beachten (NachwV v. 20.11.2006, BGBl. I S 2298). 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, BGR 128 sowie die „Technischen Regeln für Gefahrstoffe TRGS 524“ zu beachten.
11. Neben dem BauGB und der BayBO gelten das KrW-/AbfG und das BayBodSchG in der aktuell gültigen Fassung.

12. Die Einhaltung der Handlungsempfehlungen 1 - 11 für Altlastenverdachtsflächen wird in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden ggf. durch entsprechende verbindliche und nachweispflichtige Auflagen im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens sichergestellt.
- 11 Gebäude/
Fassaden** Bei der Fassadengestaltung sind Fassadenbegrünungen erwünscht und im bestmöglichen Umfang umzusetzen.
- Bei der Verwendung von Baumaterialien sowie der Farbgebung muss auf stark reflektierende Materialien verzichtet und Materialien bzw. Farben in Anwendung gebracht werden, die zu einer spürbaren Verbesserung der mikroklimatischen Verhältnisse beitragen können.
- Flache oder bis zu 10° geneigte Dachflächen müssen extensiv begrünt werden. Dies gilt nicht für die Dachbereiche, bei denen Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen aufgestellt werden.
- 12 Grundwasser /
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, müssen diese mit einer abtragsfreien Schutzschicht versehen werden.
- Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens wird in Abstimmung mit sämtlichen zuständigen Fach- und Genehmigungsbehörden geklärt, in wie weit eine Einleitung von Oberflächenwasser der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung unterliegt.
- Bei der Planung und Ausführung der Niederschlagswasserbeseitigungsanlagen sind die Grundsätze der Regenwasserbewirtschaftung in Siedlungen gem. ATV-DVWK Merkblatt 153 zu

- beachten.
- 13** **Ge-
räuschemis-
sionen**
- Die Verteilung der Emissionskontingente in Pkt. 7.3 basiert auf folgenden Flächengrößen:
- | | | | |
|-------|------------------------|-------|-----------------------|
| Q1 a: | 100.072 m ² | Q1 b: | 58.776 m ² |
| Q1 c: | 21.735 m ² | Q1 d: | 12.384 m ² |
- 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 aus den Emissionskontingenten inkl. Zusatzkontingenten resultierenden Immissionskontingente an den maßgeblichen Immissionsorten sind in der Begründung dargestellt.
- 14** **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 alpinum, 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 veitchii, 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 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.
- 16 Ergänzende Hinweise** Archäologische Funde bzw. das Auftreten von Bodendenkmälern oder Teilen davon ist laut Art. 8 (Bayerisches Denkmal-

schutzgesetz) 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.

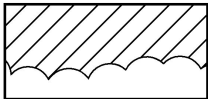

Die Festlegung geeigneter Standorte für notwendige Kabelverteilerschränke, Leuchten oder ähnliche Einrichtungen in der öffentlichen bzw. privaten Fläche sowie mögliche Vereinbarungen diesbezüglich behält sich die Stadt vor.

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

- 17  **Waldflächen**, festgesetzt in den Bebauungsplänen Frauenwald I + II (Teilausschnitte)
- 18  **Geltungsbereich rechtskräftige Bebauungspläne „Gewerbepark Frauenwald I, II und III“**

D. Verfahrensvermerke

- 18.1** Der Stadtrat Landsberg am Lech hat in seiner Sitzung vom 27.05.2009 die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 11.07.2009 ortsüblich bekannt gemacht.
- 18.2** Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 20.07.2009 bis zum 31.08.2009 durchgeführt.
- 18.3** Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 20.07.2009 bis zum 31.08.2009 durchgeführt.
- 18.4** Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 12.10.2009 bis 11.11.2009 öffentlich ausgelegt.
- 18.5** Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Planentwurf und der Begründung wurden vom 12.10.2009 bis 11.11.2009 eingeholt (§ 4 Abs. 2 BauGB).
- 18.6** Die Stadt Landsberg am Lech hat mit Beschluss des Stadtrates vom 02.12.2009 den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
Landsberg am Lech, den 01.02.2010

.....
i.V. Kreuzer
2. Bürgermeister

- 18.7** 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 02.02.2010 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 01.02.2010

.....
i.V. Kreuzer
2. Bürgermeister