

Die Stadt Landsberg am Lech erlässt aufgrund

- der §§ 9 und 10 das Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.10.2004 (BGBl. I. S. 2414)

- des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert am 24.04.2001 (GVBl. S. 140)

- des Art. 91 der Bayer. Bauordnung i.d.F. der Bekanntmachung vom 04.08.1997 (GVBl. S. 434, ber. 1998 S. 270), zuletzt geändert am 07.08.2003 (GVBl. S. 497)

- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I. S. 466)

- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Plannahaltens (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. S. 58/1991)

diesen vom Stadtbauamt Landsberg am Lech und dem Landschaftsarchitekten Christoph Goslich, Dießen am Ammersee gefertigten Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

Sondergebiet West

für die Grundstücke der Gemarkung Landsberg im nebenstehenden Geltungsbereich als Satzung.

I. Festsetzungen durch Planzeichen

1.0 Art der baulichen Nutzung

- | | |
|------------------------------|---|
| SO _{Putze} | 1.1 Sondergebiet mit Zweckbestimmung Putze |
| SO _{Silo} | 1.2 Sondergebiet mit Zweckbestimmung Silo |
| SO _{Kiesveredelung} | 1.3 Sondergebiet mit Zweckbestimmung Kiesveredelung |
| SO _{Kieslager} | 1.4 Sondergebiet mit Zweckbestimmung Kieslager |
| SO _{Kiesabbau} | 1.5 Sondergebiet mit Zweckbestimmung Kiesabbau |

2.0 Bauweise und Baugrenzen

2.1 offene Bauweise, jedoch mit der Maßgabe, dass auch Gebäude mit mehr als 50 m Länge zulässig sind



2.2 Baugrenze

3.0 Maß der baulichen Nutzung

z.B. GR 3500 3.1 max. Grundfläche in m² innerhalb der überbaubaren Grundflächen (Bauraum)

z.B. 615 NN 3.2 max. Höhe für Gebäude und maschinelle Anlagen in Meter (m) über NN (sh. auch III.2.2)

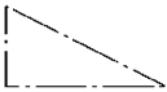
4.0 Verkehrsflächen



4.1 Straßenverkehrsfläche



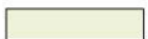
4.2 Straßenbegrenzungslinie



4.3 Sichtdreieck



4.4 Land- und forstwirtschaftlicher Weg/Rad und Fußweg



4.5 Zufahrtstraße (privat)

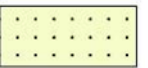
5.0 Grünflächen und Freiflächengestaltung



5.1 Flächen für Abgrabungen



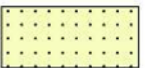
5.2 Flächen für Wald (Bestand) mit besonderer Bedeutung für den Klimaschutz



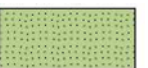
5.3 Erhalt von Gehölzgruppen (Bäume, Sträucher, Heister)



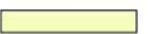
5.4 Aufforstung von standortgerechtem Mischwald (Ausgleichsflächen)



5.5 Flächen für Landwirtschaft



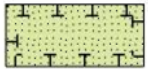
5.6 Öffentliche Grünflächen (Straßenbegleitgrün)



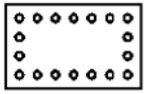
5.7 Bankette und Grünstreifen entlang der Entlastungsspange



5.8 Sukzession als Folgenutzung nach Kiesabbau ohne Wiederverfüllung



5.9 Sukzession als Folgenutzung nach Kiesabbau mit Wiederverfüllung



5.10 Pflanzgebot für Gehölzpflanzungen



5.11 Wasserfläche (Tümpel)

6.0 Stellplätze

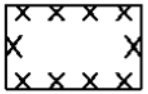


6.1 Umgrenzung der Flächen für Stellplätze (St); Diese baulichen Anlagen dürfen nur innerhalb der im Plan gekennzeichneten Flächen, der überbaubaren Flächen und des Parkplatzes Rastanlage (sh. I. 4.5) errichtet werden.

7.0 Schallschutz/Altlasten



7.1 Umgrenzungen der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes - hier Lärmschutzeinrichtung. Die Scheitel bzw. Wandhöhe muss mind. 4,0 m ab Oberkante Fahrbahnrand A96 betragen. Der Abstand Fahrbahnrand A 96 zum Fußpunkt der Lärmschutzeinrichtung muss mind. 5,50 m betragen.

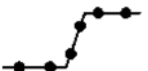


7.2 Altlastenverdachtsfläche sh. auch schriftliche Festsetzungen unter III.9.0

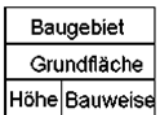
8.0 Sonstiges



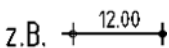
8.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes



8.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

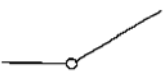


8.3 Nutzungsschablone

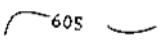


8.4 Maßangabe in Meter

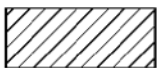
II. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen durch Planzeichen



bestehende Grundstücksgrenze



Höhenlinie in Metern über NN



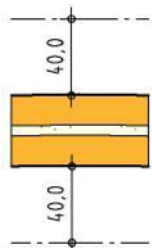
vorhandene Gebäude im Geltungsbereich Böschung



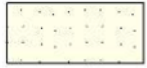
Autobahnraststätte



Autobahn A96 mit mittigem Grünstreifen und anbaufreier Zone/



Bauverbotszone mit Maßangabe in Meter (m)



Autobahn-Begleitgrün/Grünanlage Raststätte



rückzubauende Ausfahrt A 96 frühestens wenn Kreisverkehr für B 17 neu und A 96 erstellt ist



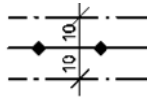
Oberflurhydrant (bestehend)



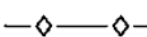
Elektrizität - Trafostation (bestehend)



Unterführung



20-kV-Freileitung mit Sicherheitsabstand in Meter (m) und Bauhöhenbeschränkung (mind. 3 m Abstand zu den Freileitungen)



20-kV-Kabel

III. Festsetzungen durch Text

1.0 Art der baulichen Nutzung

1.1 Im Geltungsbereich werden die Sondergebiete gemäß § 11 Abs. 1 und 2 BauNVO wie folgt festgesetzt:

- a) Sondergebiet "Putze" für Anlagen zur Herstellung, Lagerung und Vertrieb (Großhandel) von mineralischen und Kunstharzputzen
- b) Sondergebiet "Silo" für die Aufstellung von Putzsilos
- c) Sondergebiet "Kiesveredelung" für die Anlage von Betriebs- und Lagergebäuden und maschinellen Anlagen, die für die Verarbeitung und den Vertrieb von Kies und die Herstellung von Beton und Fertigputzen benötigt werden;
- d) Sondergebiete "Kiesabbau 1 und 2" für den Abbau und die Gewinnung von Kies, Sand, Steinen und Erden und die hierzu benötigten maschinellen Anlagen;
- e) Sondergebiet "Kieslager" für die Lagerung von Kies, Sand, Steinen und Erden sowie die hierzu benötigten maschinellen Anlagen;

2.0 Maß der baulichen Nutzung

2.1 Die Maße im Angabenschema sind Höchstmaße und dürfen nicht überschritten werden

2.2 Als Höhenbeschränkung für Gebäude und maschinelle Anlagen ist der Einschrieb im Planteil maßgebend. Die max. zulässige Höhe wird hierbei in Meter (m) über Normalnull (NN) angegeben.

Das jeweils bezeichnete Maß darf dabei mit keinem baulichem bzw. maschinellen Teil überschritten werden.

3.0 Kiesabbau

3.1 Im Sondergebiet "Kiesabbau 1", beträgt die max. Abbautiefe 585,25 m über NN. Im Bereich der Tümpel darf bis zur Grundwassersohlschicht abgebaut werden.

3.2 Im Sondergebiet "Kiesabbau 2", beträgt die max. Abbautiefe 589,00 m NN. Zwischen dem höchsten Grundwasserstand und der Abbausohle muss zum Schutz des Grundwassers eine Zwischenschicht gewachsenen Boden von mindestens 2 m verbleiben.

3.3 Durch geeignete Maßnahmen wie Randgräben und Randwälle ist der Zufluss von Oberflächenwasser aus benachbarten Bereichen der Kiesgrube zu verhindern.

3.4 Der Böschungswinkel vom gewachsenen Kies darf max. 60° betragen.

3.5 Von der Böschungsoberkante ist ein Sicherheitsabstand von mind. 40 m zur Autobahn und von mind. 10 m zur Entlastungsspanne West einzuhalten.

4.0 Wiederverfüllung

Der östliche Teilbereich im Sondergebiet Kiesabbau 2 muss wiederverfüllt werden (sh. Renaturierungsplan und Festsetzung I. 5.9). Nach dem Eckpunktepapier "Anforderungen an die Verfüllung von Gruben und Brüchen", vereinbart zwischen dem Bayer. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen und dem Bayer. Industrieverband Steine und Erden e.V. darf das Verfüllmaterial höchstens Stoffgehalte bis zu den Zuordnungswerten Z-0 für das Eluat nach Anlage 2 und für den Feststoff nach Anlage 3 entsprechend der Bodenart, die verfüllt wird (i.d.R. Z-0 Lehm/Schluff) aufweisen.

5.0 Aufforstung

Auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Wald sind standortgerechte Mischwälder aufzuforsten. An den Waldrändern sind dreistufige Waldränder aus Krautsaum, Strauchzonen und niedrigen Bäumen anzulegen. Die Zusammensetzung der Holzarten, die Pflanzabstände und die Pflanzgrößen sind in Abstimmung mit der zuständigen Forstbehörde festzulegen.

6.0 Pflanzgebot

Für die Pflanzgebote entlang der Entlastungsspanne West und des Schallschutzwalls sind folgende Gehölzarten zu verwenden.

6.1 20 % Bäume in Form von Heister

- | | |
|-----------------------|--------------|
| - Acer pseudoplatanus | Bergahorn |
| - Carpinus betulus | Hainbuche |
| - Fagus sylvatica | Rotbuche |
| - Prunus avium | Vogelkirsche |
| - Quercus robur | Stieleiche |
| - Sorbus aria | Mehlbeere |
| - Sorbus aucuparia | Eberesche |
| - Tilia cordata | Winterlinde |
- Mindestpflanzgröße jeweils 200 cm bis 250 cm
- | | |
|--------------------|------------|
| - Pinus sylvestris | Waldkiefer |
|--------------------|------------|

Mindestpflanzgröße jeweils 125 cm bis 150 cm

6.2 80 % Sträucher:

- Amelanchier ovalis	Felsenbirne
- Berberis vulgaris	Berberitze
- Cornus mas	Kornelkirsche
- Cornus sanguinea	Hartriegel
- Corylus avellana	Haselnuß
- Crataegus monogyna	Weißdorn
- Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
- Hippophae rhamnoides	Sanddorn
- Ligustrum vulgare	Liguster
- Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
- Prunus spinosa	Schlehe
- Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
- Rhamnus frangula	Faulbaum
- Sambucus nigra	Holunder
- Viburnum lantana	Schneeball

Mindestpflanzgröße Forstware

6.3 Pflanzdichte

- 1 Strauch je 1,5 m² Pflanzfläche - 1 Baumheister je 75 m² Pflanzfläche

7.0 Stellplätze

Die Anzahl der Stellplätze bestimmt sich nach der Satzung der Stadt Landsberg am Lech über die Zahl der zu errichtenden Kraftfahrzeugstellplätze und Garagen sowie deren Ablösung (Stellplatzsatzung - StPS) vom 30.09.2004.

8.0 Einzäunung

Die Flächen für Abgrabungen sind vor Abbaubeginn in der Planzeichnung mit einem Schutzzaun (Wildschutzzaun oder Maschendrahtzaun) bzw. einer Gestrüppbarriere (Benjeshecke) einzuzäunen. Die Höhe muss 1,50 m bis 2,00 m betragen.

9.0 Altlasten-Verdachtsflächen

9.1 Bei Aushubmaßnahmen in aufgefüllten Bereichen von Verdachtsflächen sowie von 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. Je nach Art der Verwertung des Aushubs ist die Untersuchung in der Feinfraktion kleiner 2 mm durchzuführen. Das der Überwachung unterliegende, zwischen gelagerte Aushubmaterial ist gegen Wind-, und Wasserverfrachtung zu sichern. Die Maßnahmen sind zu dokumentieren.

9.2 Im Zuge der 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/xx) durchzuführen, sofern signifikante Bodenkontaminationen im Ausbuniveau (Aushubsohle und -böschung) nicht ausgeschlossen werden können. Eine verbindliche Beweissicherungspflicht besteht für Aushabmaßnahmen im Bereich der Altdeponie ABuDIS-Nr. 18100113.

9.3 Verwertungs- und Entsorgungsmaßnahmen von Bodenaushub und Bauschutt sind nach Vorlage der ERgebnisse der Aushub- und Rückbauüberwachung mit dem Landratsamt Landsberg am Lech abzustimmen.

9.4 Bei Flächen, wie 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, bei Nutzgartennutzung eine mind. 0,60 m mächtige Decksicht 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 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.

IV Hinweise durch Text

1.0 Altlasten-Verdachtsflächen

1.1 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.

1.2 Sämtliche Verwertungsmaßnahmen sind entsprechend den Vorgaben der TR LAGE M 20 Nr. 1.2.4 sowie 1.4.4 zu dokumentieren. Die Dokumentation ist dem Landratsamt Landsberg am Lech nach Abschluss der Maßnahme vorzulegen. Die einschlägigen Nachweispflichten bzgl. Verwertungs- und Entsorgungsmaßnahmen sind zu beachten.

1.3 Bei Arbeiten im Bereich der Altablagerungen sind die Richtlinien für Arbeiten in kontaminierten Bereichen, der TBG, BGR 128 sowie die Techn. Regeln für Gefahrstoffe TRGS 524 zu beachten.

2.0 Niederschlagswasser-Beseitigung

2.1 Gesammeltes Niederschlagswasser ist über eine gewachsene 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.

2.2 Die Versickerung ist nur außerhalb von Altlasten-Verdachtsflächen bzw. Bodenverunreinigungen zulässig.

2.3 Die Niederschlagswassereinleitung in das Grundwasser fällt im vorliegenden Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht unter die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung und ist damit erlaubnispflichtig.

V. Verfahrenshinweise

1. Der Stadtrat Landsberg am Lech hat in der Sitzung vom 10.03.2004 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am

21.12.2005 ortsüblich bekanntgemacht.

2. Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde durchgeführt.

3. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 11.02.2006 bis 10.03.2006 öffentlich ausgelegt.

4. Die Stadt Landsberg am Lech hat mit Beschluss des Stadtrates vom 04.04.2006 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Landsberg am Lech, den 12.07.2006

Lehmann

Oberbürgermeister

5. Der Bebauungsplan wird gemäß § 10 Abs. 3 BauGB, § 1 Abs. 2 Nr. 3 BekV und § 39 der Geschäftsordnung des Stadtrates im Landsberger Tag-blatt der Ausgabe vom 15.07.2006 mit Hinweis auf § 44 Abs. 3 und § 215 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung in Kraft und wird mit Begründung zu jedermanns Einsicht in der Stadtverwaltung Landsberg am Lech bereit gehalten.

Landsberg am Lech, den 14.07.2006

Lehmann

Oberbürgermeister