

Die Stadt Landsberg am Lech erläßt aufgrund

- ? der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.07.2001
- ? des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796)
- ? des Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (Bay BO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.1998 (GVBl. 439)
- ? der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S.466)
- ? der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58/1991)
- ? des Art. 3 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.08.1998 (GVBl. S. 593), geändert durch Gesetz vom 27.12.1999 (GVBl. S. 532)

den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "Gewerbepark Frauenwald II." als Satzung.

3. FESTSETZUNGEN

3.1 GELTUNGS- UND NUTZUNGSBEREICHE

3.1.1 Grenze des Geltungsbereiches

3.1.2 Grenze des Geltungsbereiches angrenzender Bebauungspläne

3.1.3 Abgrenzung von Nutzungsbereichen

3.2 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

3.2.1 (GE) 1. Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO.
2. Gem. § 1 (5) BauNVO sind im Baugebiet die gem. § 8 (2) 3 BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen sowie Anlagen und Betriebe, die unter die Gefahrenklasse II oder III der

Richtlinie für den Strahlenschutz der Feuerwehren fallen, nicht zulässig.

3. Die gem. § 8 (2) 1 BauNVO allgemein zulässigen Lagerhäuser und Lagerplätze sind nur ausnahmsweise zulässig. Gem. § 1 (9) BauNVO sind Schank- und Speisewirtschaften nur ausnahmsweise zulässig.

4. Die gem. § 8 (3) 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungstätten sind nicht zulässig (§1 (6) 1 BauNVO)

5. Im Baugebiet sind die gem. § 8 (3) Nr.1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsleiter und Betriebsinhaber nicht zugelassen.

Büro- und Sozialräume und dgl. sind so auszuführen, daß durch Schallmissionen innen ein Mittelungspegel von 40 dB(A) nicht überschritten wird (VDI 2719). Es ist ein Nachweis der Luftschalldämmung von Außenbautteilen (Außenwände, Fenster, Dachhaut) von Büros nach der DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau, letzte Ausgabe - erforderlich.

6. Nebenanlagen für Kleintierhaltung gem. § 14 BauNVO sind nicht zulässig.

7. Die folgenden im Geltungsbereich allgemein zulässigen Nutzungen und Anlagen, die den Verkauf an letzte Verbraucher (Einzelhandel) zum Inhalt haben, sind aufgrund §1 (5) BauNVO in Verbindung mit §1 (9) BauNVO nicht zugelassen:

- Papier- und Schreibwaren, Schulbedarf, Zeitschriften, Bücher, Briefmarken
- Drogeriewaren (incl. Wasch- und Putzmittel), Kosmetika, Pharmacie
- Blumen, Tiere, Zoartikel, Tierpflegeartikel, Tiernahrung
- Oberbekleidung, Wäsche, Kürschnerwaren, Wolle, Kurzwaren/Handarbeiten, Stoffe, sonstige Textilien o.ä.
- Schuhe/Furnituren, Lederbekleidung, Leder- und Galanteriewaren, Modewaren incl. Hüte und Schirme, Orthopädie
- Spielwaren und Bastelartikel
- Sportartikel (incl. Bekleidung)
- Nähmaschinen und Nähzubehör o.ä.
- Hausrat, Glas/Porzellan/Keramik, Kunstgewerbe, Devotionalien, Geschenkartikel, Hohl- und Stahlwaren
- Uhren, Schmuck, Silberwaren
- Fotogeräte, Videogeräte, Fotowaren o.ä.
- Musikalienhandel, Tonträger (bespielte und unbespielte)
- optische und feinmechanische Erzeugnisse
- Haus- und Heimtextilien, Gardinen und Zubehör
- Waffen und Jagdbedarf

3.2.2 (SD) Sondergebiet Dokumentationszentrum

3.2.3 (GASTSTÄTTE) Besonderer Nutzungszweck

3.3 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Für das Baugebiet ist gem. §§ 17 und 19 BauNVO die Obergrenze für die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,8 festgesetzt. Abweichend von § 19 (4) Satz 2 darf die zulässige Grundfläche gem. § 19 (2) bei Ausnutzung der festgesetzten Flächen für Stellplätze, Garagen etc. gem. Ziff. 3.4.8 - 3.4.11 bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,8 überschritten werden.

3.3.1 z.B. GR 900 m2 zulässige Grundfläche als Höchstmaß für bauliche Anlagen, ohne Anlagen gem. § 19 (4) BauNVO.

3.3.2 z.B. WH 8.0 maximale Wandhöhe, bei geneigten Dächern an der Traufseite (gem. Art. 6 (3) 2 BayBo Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut) bezogen auf den Gehbauausschnitt der angrenzenden Erschließungsstraße

3.3.3 z.B. FH 11.0 maximale Firsthöhe bezogen auf den Gehbauausschnitt der angrenzenden Erschließungsstraße

3.3.4 z.B. 30 Maßangabe in Meter (m)

3.3.5 z.B. 3 vermindert festgesetzte Abstandsfläche in Meter (m)

3.4 BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

3.4.1 O offene Bauweise


3.4.2 a1 abweichende Bauweise
In der abweichenden Bauweise gilt die offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO, jedoch sind in Abweichung davon Gebäudelängen von mehr als 50 m zulässig.3.4.3 a2 abweichende Bauweise
Es wird abweichende Bauweise mit einseitigem Grenznbau festgesetzt. Vom einseitigen Grenznbau kann ausnahmsweise unter Einhaltung der Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO abgewichen werden.3.4.4 Vortreten vor Baugrenze
Baugrenze ein oberirdisches Vortreten vor Baugrenzen mit Gebäudeteilen ist gem. § 23 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässig mit
1. erdgeschossigen Schutzdächern bis zu einer Tiefe von 3,0 m, max. bis zur Strassenbegrenzungslinie.
2. untergeordneten Bautellen gem. Art. 6 (3) BayBO bis max. 1/3 der Fassadenlänge.3.4.5 Höhenlage
Die Höhenlage der Fußbodenoberkante des 1. Vollgeschosses wird mit max. 0,60 m über Oberkante Gehbauausschnitt der angrenzenden Erschließungsstraße festgesetzt.

3.4.6 <-----> Firstrichtung bindend



3.4.7 Dächer
1. In den Quartieren Q 7, Q 9, Q 10 und Q 12 sind nur Flachdächer mit extensiver Dachbegrünung bzw. geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 5 ° bis 15 ° und grauer Metalldeckung zulässig. Bei sehr tiefen Baukörpern sind die festgesetzte Wandhöhe an der Traufseite und die Firsthöhe durch die Wahl einer geeigneten Dachform einzuhalten.
2. In den Quartieren Q 1 - 6, Q 8 und Q 11 sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 15 ° und grauer Metalldeckung zulässig. Bei sehr tiefen Baukörpern sind die festgesetzte Wandhöhe an der Traufseite und die Firsthöhe durch die Wahl einer geeigneten Dachform einzuhalten.

3.4.7 (Forts.)

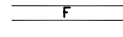
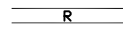
Dachaufbauten sind unzulässig. Ausnahmsweise sind Oberlichter, bzw. Aufsätze zur Unterbringung von haustechnischen Anlagen mit einer max. Höhe von 2,00 m über der Dachhaut zulässig, sofern sie nicht mehr als 20 % der Fläche des darunterliegenden Geschosses beanspruchen. Die Flächenbeschränkung gilt nicht für Kollektor- bzw. Photovoltaikanlagen.

3.4.8 gedeckte Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen
Gedeckte Stellplätze, oberirdische Garagen, Garagenanlagen und Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Ausnahmsweise sind Garagenanlagen (Parkdecks) auch auf Flächen gem. Planz. Ziff. 3.4.9 zulässig.Rampen
Rampen für Tiefgaragen sind zu überdecken oder in die Gebäude zu integrierenDecken von Tiefgaragen
Decken von Tiefgaragen außerhalb von Gebäuden sind mind. 0,80m unter das vorhandene Geländeniveau abzusenken und entsprechend hoch mit einer Oberbodenschicht zu überdecken und zu bepflanzen.offene Stellplätze
Offene Stellplätze sind wasserdurchlässig auszubilden (Schotterrasen, wassergebundener Belag oder Pflasterbelag), sofern nicht andere Rechtsvorschriften eine Versiegelung erfordern. Bei Verwendung von Pflaster muß der Fugenanteil im Verhältnis zur Pflasterfläche mindestens 15% betragen.3.4.9  Fläche für offene Stellplätze oder Garagenanlagen (Parkdecks) zwingend. Auf diesen Flächen ist für je sechs oberirdische Stellplätze ein Großbaum zu pflanzen:Bäume der 1. Wuchsklasse
Mindestqualität: Solitär 3 x v.m.B. STU 18 - 20


- Acer platanoides - Spitzahorn
- Fraxinus excelsior - Gemeine Esche
- Quercus robur - Stieleiche
- Tilia cordata - Winterlinde


3.4.10  Fläche für offene Stellplätze zwingend. Auf diesen Flächen ist für je sechs oberirdische Stellplätze ein Großbaum zu pflanzen (Pflanzliste wie 3.4.9)3.4.11  Fläche für offene Stellplätze zwingend. Auf diesen Flächen ist für je vier oberirdische Stellplätze ein Großbaum zu pflanzen (Pflanzliste wie 3.4.9)3.4.12 Werbeanlagen
Für Werbeanlagen gilt die Landsberger Außenwerbungs-satzung in der jeweils gültigen Fassung hinsichtlich der Bestimmungen für Wohngebiete

3.5 VERKEHRSLÄCHEN

3.5.1  Straßenbegrenzungslinie3.5.2  öffentliche Straßenverkehrsflächen3.5.3  Fußweg3.5.4  Radweg3.5.5  kombinierter Rad- und Fußweg

3.5.6  festgesetzte Einfahrtszone
Zu- und Abfahrten sind zusammenzufassen und auf die festgesetzte Einfahrtszone zu beschränken

3.5.7  öffentliche Parkplätze auf befestigten Flächen mit geringen Versiegelungsgrad (Schotterrasen, aussergebundenen Belag oder Pflasterbelag). Bei Verwendung von Pflaster muß der Fugentanteil in Verhältnis zur Pflasterfläche mindestens 15% betragen.

3.5.8  Sichtdreieck
Sichtbehinderungen mit einer Höhe von mehr als 80 cm sind nicht zulässig. Eine Ausnahme sind hochstämmige Bäume.


3.6 FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN UND VERSORGSLEITUNGEN

3.6.1  Elektrizität

3.6.2  unterirdische Versorgungsleitung, Bestand

3.6.3  unterirdische Versorgungsleitung, neu


3.7 GRÜNFLÄCHEN

3.7.1  öffentliche Grünfläche
Vegebegleitgrün
Vegebegleitende Grünflächen sind mit einer Oberbodenschicht von max. 10 cm herzustellen. Die Flächen sind als Wiese (zweihäufig) auf nährstoffarmen Substrat auszubilden.
Verkehrsrgrün
Verkehrsrgrünflächen entlang von Straßen sind entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen mit Bäumen zu bepflanzen

Bäume der 1. Wuchsklasse
Mindestqualität: 3 x v. STU 20 - 25 cm


- Acer pseudoplatanus - Bergahorn
- Fraxinus excelsior - Gemeine Esche
- Quercus robur - Stieleiche
- Tilia cordata - Winterlinde
- Tilia platyphyllos - Sommerlinde
- Tilia vulgaris Pallida - Kaiserlinde

Die verbleibenden Flächen sind sinngemäß entsprechend Festsetzung Ziff. 3.8.6 auszubilden.

3.7.2  öffentliche Grünfläche mit einzelnen zu erhaltenden Waldbäumen und ergänzenden Gehölzpflanzungen

- (1) Bäume
Mindestqualität: Heister 2 x v. H. 150 - 175 cm
- Acer campestre - Feldahorn
 - Carpinus betulus - Hainbuche
 - Quercus robur - Stieleiche
 - Sorbus aucuparia - Gemeine Eberesche
 - Fraxinus excelsior - Gemeine Esche
 - Prunus avium - Vogelkirsche
 - Betula pendula - Birke
 - Tilia cordata - Winterlinde

- (2) Sträucher
Mindestqualität: 2 x v. H. 60 - 100 cm
- Cornus mas - Kornelkirsche
 - Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
 - Corylus avellana - Walnussel
 - Crataegus monogyna - Eingriffeliger Weißdorn
 - Euonymus europaeus - Pfaffenröhchen
 - Ligustrum vulgare - Liguster
 - Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
 - Prunus spinosa - Schlehe
 - Sambucus nigra - Schwarzer Holländer
 - Salix caprea - Salweide
 - Viburnum lantana - Volliger Schneeball
 - Viburnum - Viburnosen

3.7.3  private nicht überbaubare Freifläche, ausgenommen Gebäudeteile gen. Ziff. 3.4.4
Diese Freiflächen sind zusätzlich zu den zeichnerisch festgesetzten Pflanzungen zu 20 % mit Gehölzen zu bepflanzen

- (1) Bäume der 1. Wuchsklasse
Mindestqualität: Solitär 3 x v. n.H. STU 18 - 20
- Acer platanoides - Spitzahorn
 - Fraxinus excelsior - Gemeine Esche
 - Quercus robur - Stieleiche
 - Tilia cordata - Winterlinde


- (2) Bäume der 2. Wuchsklasse
Mindestqualität: 3 x v. H. 250 - 300 cm
- Acer campestre - Feldahorn
 - Sorbus aucuparia - Vogelbeere
 - Prunus avium - Vogelkirsche
 - Betula pendula - Birke
 - Carpinus betulus - Hainbuche


- (3) Heister
Mindestqualität: 2 x v. H. 150 - 175 cm
- Acer campestre - Feldahorn
 - Carpinus betulus - Hainbuche
 - Quercus robur - Stieleiche
 - Sorbus aucuparia - Vogelbeere
 - Fraxinus excelsior - Gemeine Esche

- (4) Sträucher
Mindestqualität: 2 x v. H. 60 - 100 cm
- Cornus mas - Kornelkirsche
 - Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
 - Corylus avellana - Walnussel
 - Crataegus monogyna - Eingriffeliger Weißdorn
 - Euonymus europaeus - Pfaffenröhchen
 - Ligustrum vulgare - Liguster
 - Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
 - Prunus spinosa - Schlehe
 - Sambucus nigra - Schwarzer Holländer
 - Salix caprea - Salweide
 - Viburnum lantana - Volliger Schneeball

Standortgerechte Arten und Sorten von Waldsträuchern
Viburnosen
Die verbleibenden Flächen sind - mit Ausnahme der für den Betriebsablauf benötigten Flächen - als Rasen- oder Wiesenflächen auszubilden.

Einfriedigungen
es sind nur sockellose Einfriedigungen mit einer Höhe von 1,40 m - 1,80 m zulässig. Als Einfriedigungen sind nur Metallzäune als Draht- oder Stahlgitterzäune zulässig.


3.7.4  private nicht überbaubare Freiflächen in Sondergebiet
Mindestens 40% sind zu Halbtrockenrasen zu entwickeln in Verbindung zu den angrenzenden öffentlichen Grünflächen. Die verbleibenden Flächen sind - mit Ausnahme der für den Betriebsablauf benötigten Flächen mit Gehölzen wie unter 3.7.3 zu bepflanzen.


3.7.5  private nicht überbaubare Freifläche, nicht erdüberbau, ausgenommen Gebäudeteile gen. Ziff. 3.4.4.
Die Freiflächen zur Erschließungsstraße hin sind als Rasen- oder Wiesenflächen auszubilden.

3.7.6  Fläche für Aufschüttung


3.8 FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND WALD

3.8.1  Flächen für Wald

3.8.2  Parkartiger Waldbestand
Waldflächen mit dem Entwicklungsziel parkartiger Waldaufbau mit deutlich abgesetztem Beschirmungsgrad. Dabei ist das vorhandene Laubholz freizustellen.

3.8.3  Waldflächen gen. Festsetzung wie 3.8.1, 3.8.4, 3.8.5, jedoch zum Aufbau und zur Erhaltung eines stabilen Waldstandes in Anschluss an besetzte Flächen. Die besetzten Flächen des angrenzenden Gewerbegebietes sind durch Ergänzungs-pflanzungen und/oder eine auf Stabilität ausgerichtete Waldpflege vor möglichen Beeinträchtigungen zu schützen.


FLÄCHEN ZUR WALDENTWICKLUNG

3.8.4  Flächen für Erstausforstung
Für diese Flächen sind folgende Gehölze zu verwenden:
Quercus robur - Stieleiche
Tilia cordata - Winterlinde
Carpinus betulus - Hainbuche
Forstwehre 1/2, Heisterpflanzen 100 - 150 cm


3.8.5  Entwicklung zu Wald in Wege der Sukzession

OFFENLANDFLÄCHEN IM WALDVERBUND

3.8.6  M
Offenlandflächen in Waldverbund
Die extensiven Grünflächen sind als (zweihäufig) Wiese auszubilden. Die neu herzustellenden Flächen sind mit nährstoffarmen Substrat und maximal 5 cm Oberboden herzustellen. Für die Ansaat ist ein Landschaftsrasen für trockene Lagen mit Kräutern zu verwenden und die Ansaatmenge auf 15 g/m² zu begrenzen, um eine Einwanderung weiterer Arten von Rand her zu ermöglichen.

3.8.7  Offenlandflächen in Waldverbund bzw. Flächen zur Erhaltung von gehölzfreien Waldstümpfen

WALDFLÄCHEN MIT ERSCHEISSUNGS- UND ERHOLUNGSFUNKTION


3.8.8  R+F
Waldwege mit besonderer Eignung als Rad- bzw. Fußwege


3.8.9  W
Waldwege für die forstliche Nutzung

3.8.10  S
Skating-Anlage

3.8.11  Grün- und Erholungsfläche mit Schlittenhügel und Skating-Anlage


3.9 MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR, BODEN UND LANDSCHAFT

3.9.1  Die Flächen sind durch Entfernen des Gehölzbestandes und durch Mäh- und Abtransport des Schnittgutes zu Halbtrockenrasen zu entwickeln. In Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde ist nach der Herstellung eine Pflege innerhalb des Biotopverbundes in Frauenwald festzulegen.


3.9.2  Baumbestand (zu erhaltende Baum- und Strauchgruppen bzw. zu erhaltender Einzelbaum)

3.9.3  zu pflanzender Baum









in priv. Bereich Pflanzliste s. 3.4.9
in öff. Bereich Pflanzliste s. 3.7.1

3.9.4  Fläche Bepflanzung mit heimischen Sträuchern
In Pflanzraster von 1 x 1 m. Je 200 m² Pflanzfläche sind ein Baum der 1. Wuchsklasse oder zwei Bäume der 2. Wuchsklasse zu pflanzen.
Pflanzliste s. 3.7.3
Pflanzliste s. 3.7.1 und 3.7.2 (1) und (2)

3.10 SONSTIGE FESTSETZUNGEN

- 3.10.2 z.B.  F 177
- rückzubauende bauliche Anlage, gen. Beiplan 2.2 "Bauwerke, bauliche Anlagen, Altlasten-Verdachtsflächen" in Verbindung mit Gutachten HPC Index 106 Fundament F 175 Fehlwelle der Bundeswehr
1. Vor Rückbau sämtlicher baulicher Anlagen ist ein mit den zuständigen Fachstellen abgestimmtes, fachlich qualifiziertes Rückbaukonzept zu erstellen, das sich an den Anforderungen der Mitteilungen der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20, jeweils neuester Stand, orientiert.
 2. Durchführung einer fachlich qualifizierten Aushubüberwachung bei sämtlichen Aushubmaßnahmen im Bereich von Verdachtsflächen und sonstigen bestehenden baulichen Anlagen (Gebäude, Bunker, Verkehrsflächen, Fundamente), in Bereich ehemaliger Anlagenstandorte und Bauwerkshinterfüllungen, -anschlüßungen. Die Aushubüberwachung hat sich an den einschlägigen Anforderungen der LAGA M 20 zu orientieren. Die Probenahmen von Haufwerken hat sich an den Vorgaben der Broschüre des Bayer. Landesamtes für Umweltschutz "Die Beprobung von Haufwerken", BayLfU Dkt. 1998 zu orientieren. Die Maßnahmen sind zu dokumentieren.
 3. In Zuge der Rückbau- und Aushubüberwachung sind nach Rücksprache mit den zuständigen Fachstellen Beweissicherungsuntersuchungen durchzuführen. Die Maßnahmen sind zu dokumentieren.
 4. Verwertungs- und Entsorgungsmaßnahmen von Bodenaushub und Bauschutt sind nach Vorlage der Ergebnisse der Aushub- und Rückbauüberwachung mit dem Landratsamt Landsberg a. Lech abzustimmen. Verwertungsmaßnahmen innerhalb und in Umfeld des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind nur bei Einhaltung des Zuordnungswertes Z 11 nach LAGA bzw. bis zur Einbauklasse Z11 zulässig.
 5. Flächen, die Altlasten-Verdachtsflächen, Auffüllungen etc., bei denen eine trotz des Wirkungspfad des Boden-Mensch, sensible Nutzung z.B. durch Spiel-, Freizeit- und Gartennutzung nicht ausgeschlossen werden kann, oder bei denen sich eine entsprechend sensible Nutzung in Laufe der Zeit einstellt, ist eine mindestens 0,5 m mächtige Deckschicht aus unbelasteten Bodenmaterial nachzuweisen, oder eine potentielle Gefährdung ist durch geeignete Maßnahmen zur Nutzungseinschränkung zu verhindern.
6. Bei einer Oberflächenabklärung der Altablagerungen V 4a und V37 ist die Deponiegassituation in Umfeld der Altdeponie in Abstimmung mit den zuständigen Behörden neu zu bewerten.
 7. Bodenkontaminationen sind in Zuge der Rückbau-, Baur- und Erschließungsmaßnahmen nach Maßgabe der Festsetzungen unter Ziffern 1, 2 und 3 abzugrenzen und unter Beachtung der einschlägigen Nachweispflichten zu beseitigen. Bodenkontaminationen sind gen. § 4 Abs. 2 - 4 BBodSchG in Bereich der Sanierungsschwellwert-Überschreitungen in Abstimmung mit den zuständigen Behörden abzugrenzen, zu sanieren oder zu sichern. In Übrigen gelten die Anforderungen gen. Ziffern 1, 2 und 3. In Bereich der Verdachtsfläche V 4a ist die Grundwasserqualität durch eine geeignete Grundwassermeßstelle zu erfassen.
 8. Sickerschächte sind nur zulässig, wenn die Sickerstrecken nicht innerhalb von Auffüllungen zu liegen kommen. Die Versickerung des gesammelten Niederschlagswassers bedarf nach § 1 der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung der wasserrechtlichen Erlaubnis. Die Grundwassermeßstelle "TVG 1" (siehe Beiplan) ist zu erhalten.
 9. Name, Adresse und Erreichbarkeit des mit den Überwachungsmaßnahmen beauftragten Sachverständigen sowie der Beginn der Arbeiten ist den Landratsamt Landsberg a. Lech mindestens eine Woche vorher mitzuteilen.
 10. Bei Arbeiten in Bereich der Altablagerungen sind die "Richtlinien für Arbeiten in kontaminierten Bereichen", der TBG sowie die "Technischen Regeln für Gefahrstoffe TRGS 524" zu beachten.

4. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- 4.1.1  bestehende Bauwerke
- 4.1.2  rückzubauende Bauwerke , gen. Beiplan 2.2 "Bauwerke, bauliche Anlagen, Altlasten-Verdachtsflächen" in Verbindung mit Gutachten HPC, Rückbau wie Festsetzung Ziff. 3.10.2, Nr. 1 - 10
- 4.1.3  Zisterne aufgelassen
- 4.1.4 **1461/9** Flurnummern
- 4.1.5  bestehende Grundstücksgrenzen und Grenzsteine
- 4.1.6  geplante Grundstücksgrenzen
- 4.1.7  bestehende Wege
- 4.1.8  Hydrant, geplant
- 4.1.9  Grundwasserbeobachtungspegel
- 4.1.10 Hinweise für die Durchführung grünordnerischer Maßnahmen
1. Die Aufforstung soll mit Stieleiche, Winterlinde und Hainbuche in Verband 1 x 1 m bis max. 2 x 1 m erfolgen. Durch die Verwendung von Heisterpflanzen und den relativ engen Pflanzverband kann auf einen Zunschutz verzichtet werden. Die natürliche Sukzession mit Birke, Weide und Aspe soll die Pflanzung ergänzen.
 2. Vor Beginn der Baumaßnahme sind die zu erhaltenden Gehölze (vgl. zeichnerische Festsetzung) durch das Aufstellen von Bauzäunen in Stamm- und Wurzelbereich flüchtig zu schützen.
 3. Die in den grünordnerischen Festsetzungen als Miese auf nährstoffarmen Substrat gekennzeichneten Flächen sollen sich zu einem aus naturschutzfachlicher Sicht wertvollen Lebensraum entwickeln können. Dazu soll auf jegliche Düngung verzichtet werden. Es ist eine ein- bis zweijährige Mühd pro Jahr durchzuführen und das Mühgut abzumunern.
 4. Ausgefallene Büsche und Sträucher sind spätestens in der folgenden Vegetationsperiode nachzupflanzen. Die Nachpflanzungen haben in den Güteanforderungen der entfernten Bepflanzung zu entsprechen.
- 4.1.11 Hinweis für die Versickerung von Niederschlagswasser
- Erlaubnisfrei zu versickerndes, gesammeltes Niederschlagswasser ist in Versickerungsanlagen flächenhaft über eine geeignete, bewachsene Oberbodenschicht in das Grundwasser einzuleiten. Nähere Einzelheiten sind der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV - von 1. Januar 2000 zu entnehmen.

5. BEGRÜNDUNG

(eigener Teil als Geheft A4)



Altlasten-Verdachtsflächen gen. Beiplan 2.2 "Bauwerke, bauliche Anlagen, Altlasten-Verdachtsflächen", deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sein können. Rückbau wie Festsetzung Ziff. 3.10.2, Nr. 1 - 10

1. VEFAHRENSVERMERKE (GEM. BAUGB)

- 1.1 Der Stadtrat Landsberg am Lech hat in der Sitzung vom 23.02.2000 und 14.11.2001 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß wurde ortsüblich bekanntgemacht.
- 1.2 Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde durchgeführt.
- 1.3 Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 22.03.2002 bis 22.04.2002 öffentlich ausgelegt.
- 1.4 Die Stadt Landsberg am Lech hat mit Beschluß des Stadtrates vom 19.06.2002 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Landsberg am Lech, den 28.02.2003

Ingo Lehman
Oberbürgermeister

2. Der Bebauungsplan wird gemäß § 10 Abs. 3 BauGB, § 1 Abs. 2 Nr. 3 BekV und § 39 der Geschäftsordnung des Stadtrates im Landsberger Tagblatt der Ausgabe vom 05.03.2003 mit Hinweis auf § 44 Abs. 3 und § 215 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.
Der Bebauungsplan mit Begründung wird zu jedermanns Einsicht in der Stadtverwaltung Landsberg am Lech bereitgehalten.

Landsberg am Lech, den 28.02.2003

Ingo Lehman
Oberbürgermeister