

Die Stadt Landsberg am Lech erlässt aufgrund

- der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. S. 2414) zuletzt geändert zur Neuregelung des Wasserrechts vom 31. 07.2009 (BGBl. I S. 2585)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zu durch § 10 G zur Anpassung von Landesgesetzgebung an das Bayerische Beamtengesetz vom 27.07.2009 (GVBl. S. 400)
- des Art. 91 der Bayerischen Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.08.1997 (GVBl. S. 434, ber. 1998 S. 270), zuletzt durch § 78 Abs. 4 Bayerisches Wassergesetz vom 25.02.2010 (GVBl. S. 66)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert (BGBl. I S. 466)
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhaltes (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S.

diesen vom Architekturbüro Klein & Sängler Architekten geänderten Bebauungsplan Ost1 (9. Änderung) für die Grundstücke im nebenstehenden der Gemarkung Landsberg als

SATZUNG

Fertigungsdatum: 23.06.2010

Plannr. 1119

I. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN UND TEXT

1.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

⓪ Sondergebiet (§11 BauNVO) Schule

2.0 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

⓪,6 2.1 Geschossfläche als Höchstmaß für das Sondergebiet SO festgelegt 0,6 GFZ

0,8 2.2 Grundfläche als Höchstmaß für das Sondergebiet SO festgelegt 0,8 GRZ

z.B III 2.3 Zahl der Geschosse als Höchstmaß

3.0 BAUWEISE UND BAUGRENZEN

--- 3.1 Baugrenze

-X-X 3.2 aufzuhebende Baugrenze

o 3.3 offene Bauweise

a 3.4. Abweichende Bauweise - Es gilt die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass auch Gebäudelängen über 50 m zulässig sind

4.0 VERKEHRSFLÄCHE

 4.1 Öffentliche Straßenverkehrsfläche mit (F) Fahrbahn und (G) Gehweg

— 4.2 Straßenbegrenzungslinie

▲ 4.3 Ein- und Ausfahrt

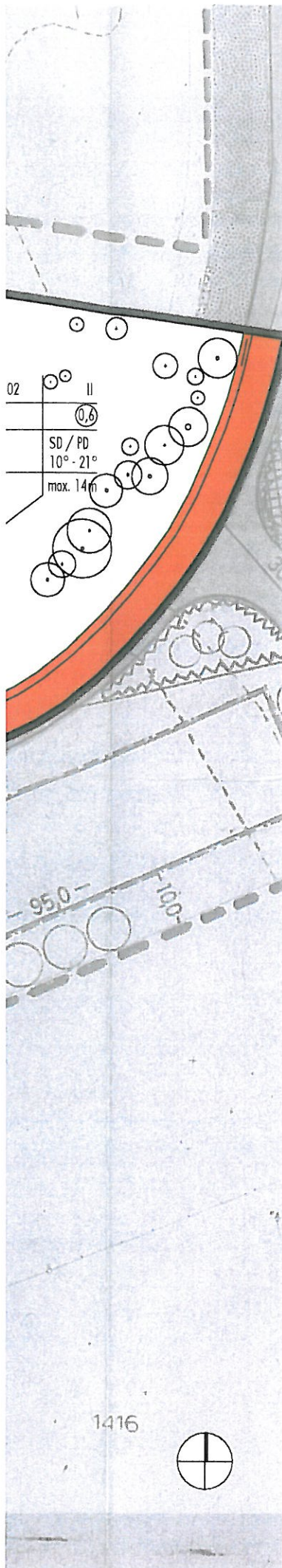
5.0 GRÜNORDNUNG

 5.1 Grünfläche  Zweckbestimmung Sportplatz

⊙ 5.2 vorhandene und zu erhaltende Bäume

⊘ 5.3 zu rodende Bäume

● 5.4 neu zu pflanzende Bäume



1416

6.0 GEBÄUDE

h Art. 4 G

geändert

ändert

22.04.1993

(1991)

Geltungsbereich

6.1 Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf nicht höher als 20 cm über dem äußeren Fahrbahnrand der öffentlichen Verkehrsflächen liegen (dem Eingang zugeordnet).

z.B.: max. 14m

6.2 Maximale Wandhöhe in Metern (m) im Sinne von Art. 6 Abs. 4 BayBO.

7.0 DÄCHER

FD

7.1 Flachdach

SD

7.2 Satteldach

PD

7.3 Pultdach

z.B.: 10° - 21°

7.4 Dachneigung als Mindest- und Höchstmaß

8.0 STELLPLÄTZE

 GST

8.1 Gemeinschaftsstellplätze

8.2 Der Stellplatzbedarf ist nach Stellplatzsatzung der Stadt Landsberg am Lech (StPS) vom 06.10.2004 zu ermitteln. Abweichend davon ist jedoch ein Mindestbedarf von 236 Stellplätzen innerhalb des Geltungsbereiches nachzuweisen.

9.0 WERBEANLAGEN

9.1 Für Werbeanlagen im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Landsberger Außenwerbungsverordnung in der jeweils gültigen Fassung hinsichtlich der Bestimmungen für reine Wohngebiete anzuwenden.

10.0 ELEKTRIZITÄTS- UND FERNMELDEEINRICHTUNGEN

10.1 Sämtliche Leitungen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind unterirdisch zu verlegen.

10.2 Die Kabelverteilerschränke sind in den betroffenen Baugrundstücken so anzuordnen, dass sie die Straßenbegrenzungslinie nicht überschreiten und sich nicht im Bereich der Sichtdreiecke befinden.

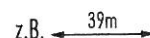
11.0 SONSTIGES



11.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Bebauungsplan-Änderung

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
GRZ	GFZ
Bauweise	Dachform
	Wandhöhe max. m

11.2 Nutzungsschablone

z.B.  39m

11.3 Maßgabe in Metern (m)

II. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN



bestehende Grundstücksgrenze



vorgeschlagene Gebäude



vorhandene Gebäude



Trafostation



Trafostation (Abbruch)



bestehender Kanal d= 400



mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten zu belastende Flächen

1.0 BELANGE DES WASSERWIRTSCHAFTSAMT

in liegen

Nach Prüfung des Wasserwirtschaftsamtes besteht gegen die vorgesehene Änderung des Bebauungsplans in wasserwirtschaftlicher Hinsicht keine Bedenken. Folgende Handlungsempfehlungen werden erlassen:

Gesammeltes Niederschlagswasser ist auf dem Baugrundstück zu versickern. Für die erlaubnisfreie Versickerung von nicht verunreinigtem, gesammeltem Niederschlagswassers gelten grundsätzlich die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV vom 01.10.2008) und die Technischen Regeln zum schadlosten Einheiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW).

Gesammeltes Niederschlagswasser ist danach über eine geeignete Oberbodenschicht flächenhaft zu versickern.

Kann die Flächenversickerung oder das Anlegen von Mulden aus Platzgründen nicht verwirklicht werden, so ist eine Versickerung über Rigolen, Sickerrohre oder -schächte nur zulässig, wenn das zu versickernde Wasser vorgereinigt wurde.

An eine Versickerungsanlage dürfen höchstens 1000 m² befestigte Fläche angeschlossen werden. Sofern die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung nicht eingehalten werden können, ist für die Beseitigung des gesammelten Niederschlagswassers gesondert eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

2.0 BELANGE DES LANDRATSAMTS LANDSBERG AM LECH - UNTERE ABFALLBEHÖRDE / BODENSCHUTZBEHÖRDE

teiln.

1.

Nach den Erkenntnissen der Baugrunderkundung, welche im Gutachten der Fa. Crystal Geotechnik vom 15.06.2010 dokumentiert sind, ist in Teilbereichen des Baufeldes mit aufgefüllten Bodenbereichen bis in Tiefen von mindestens 3,0 m zu rechnen. Dabei handelt es sich offensichtlich um mit Ziegelresten vermischtes schluffig-toniges Abraummaterial, möglicherweise vom ehemaligen Ziegeleisandort.

Aus Bauvorhaben im Umfeld des Projekts ist zudem bekannt, dass in Auffüllungen gleicher branchentypischer Herkunft, auch Verbrennungsrückstände anzutreffen sind.

ilfigen

Analytische Untersuchungen des Auffüllmaterials ergaben Schadstoffgehalte bis Kategorie Z 1.2 n. TR LAGA M 20 (PCB). Bei einer Untersuchung in der Feinfraktion < 2,0 mm wären noch höhere Gehalte zu erwarten.

Zur Sicherung einer ordnungsgemäßen Bauaushubentsorgung (Vermeidung von unkontrollierten Schadstoffverlagerungen und -mobilisierungen), sowie zum Nachweis der Anforderungen des vorsorgenden Bodenschutzes sollen nachfolgend genannte Anforderungen zur Aushubüberwachung festgesetzt werden:

chreiten

2.1 Bei Aushubmaßnahmen ist eine fachlich qualifizierte Aushubüberwachung durchzuführen, soweit nicht qualifizierte Untergrundverhältnisse vorliegen. Qualifizierte Untergrundverhältnisse sind im Voraus im Detail nachzuweisen und zu dokumentieren. 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 < 2,0 mm heranzuziehen. Das der Überwachung unterliegende, zwischengelagerte Aushubmaterial ist gegen Wind- und Wasserverfrachtung zu sichern. Die Maßnahmen sind zu dokumentieren.

2.2 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, LW- Merkblätter 3.8/1, 3.8/4, 3.8/5 u. 3.8/6) durchzuführen, sofern signifikante Bodenkontamination im Aushubniveau (Aushubsohle und -böschungen) nicht ausgeschlossen werden können.

2.3 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 im Umfeld des Baufeldes sind grundsätzlich nur bei Einhaltung des Zuordnungswerts Z 0 nach TR LAGA M 20 bzw. bis zur Einbauklasse Z 0 zulässig. Ausnahmen hiervon sind mit dem Wasserwirtschaftsamt Weilheim und dem Landratsamt Landsberg am Lech abzustimmen.

2.4 Bei verbleibenden Auffüllungen bei denen eine, bzgl. des Wirkungspfad des Boden - Mensch, sensible Nutzung 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 oder Baumaßnahmen zu verhindern. Dieser Nachweis kann durch eine Oberbodenuntersuchung der in der Bodenschutzverordnung (BBodSchV) einschlägigen Untersuchungsbereiche mit Nachweis der Einhaltung der Prüf-/Vorsorgewerte der BBodSchV oder durch einen hinsichtlich Bodenbelastungen aussagekräftigen Herkunftsnachweis vom Einbaumaterial erfolgen.

2.5 Von der Aushubüberwachung festgestellte Bodenkontaminationen sind gem. § 4 Abs. 2-4 BBodSchV im Bereich von Sanierungsschwellwertüberschreitungen in Abstimmung mit den zuständigen Behörden abzugrenzen, zu sanieren, oder zu sichern.

2.6 Hinweise

2.6.1 Name, Adresse und Erreichbarkeit des mit den Überwachungsmaßnahmen beauftragten Sachverständigen, sowie der Beginn der Arbeiten ist dem Landratsamt Landsberg a. Lech mind. eine Woche vorher mitzuteilen.

2.6.2 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). Bei Feststellung von Auffälligkeiten bei der Aushubüberwachung ist das Landratsamt Landsberg a. Lech zu informieren, ggf. ist das weitere Vorgehen abzustimmen.

2.6.3 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.

III. VERFAHRENSHINWEISE

1. Der Stadtrat Landsberg am Lech hat in der Sitzung vom 23.06.2010 die 9. Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 25.06.2010 ortsüblich bekanntgemacht.

2. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wurde abgesehen.

3. Der Entwurf der Bebauungsplan-Änderung wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB vom 05.07.2010 bis einschließlich 04.08.2010 öffentlich ausgelegt. Im gleichen Zeitraum wurden auch die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingeholt.

4. Die Stadt Landsberg am Lech hat mit Beschluss des Stadtrats vom 02.02.2011 die Änderung des Bebauungsplanes gemäß §10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Landsberg am Lech, den 03.02.2011




Lehmann Oberbürgermeister

5. Die Bebauungsplanänderung wird gemäß § 10 Abs. 3 BauGB, § 1 Abs. 2 Nr. 3 BekV und § 39 der Geschäftsordnung des Stadtrates im Landsberger Tagblatt der Ausgabe vom 04.02.2011 mit Hinweis auf § 44 Abs. 3 und § 215 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Die Bebauungsplanänderung mit Begründung wird zu jedermanns Einsicht in der Stadtverwaltung Landsberg am Lech bereitgehalten.

Landsberg am Lech, den 03.02.2011


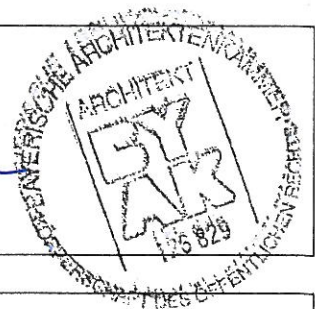



Lehmann Oberbürgermeister

PLANVERFASSER

KLEIN & SÄNGER ARCHITEKTEN

WAISENHAUSSTR. 76
80637 MÜNCHEN
TEL 089-157904-3

**9. ÄNDERUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN OST 1
STADT LANDSBERG AM LECH**

1. **Ausfertigung**

PLANINHALT

BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

PLANMAßSTAB

1:1000

MÄßEINHEITEN

M

PLANFORMAT

947 X 297

