



STADT LANDSBERG AM LECH  
BEBAUUNGS- UND GRÜNDORDNUNGSPLAN NR. 2160  
FÜR DAS GEBIET "OBERE WESEN"

A FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN UND TEXT

0 Geltungsbereich  
räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

1 Art und Maß der baulichen Nutzung  
WA 1.2.3 allgemeines Wohngebiet, durchmurniert  
Unzulässig sind Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO  
MI 1.2.3 Mischgebiet, durchmurniert  
Unzulässig gem. § 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO sind:  
- Vergnügungsgelände, Spielplätze und ähnliche Unternehmungen, die ausschließlich oder überwiegend der Aufteilung von Spielgeräten mit oder ohne Gewinnmöglichkeit dienen  
- Verkauf-, Vorfüh- oder Geschäftebetriebe, deren ausschließlicher oder überwiegender Zweck auf den Verkauf von Artikeln, auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist.  
- Bars/Betriebe

GE(e) 1.2.3 Gewerbegebiet eingeschränkt, gem. § 1 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO, durchmurniert  
Unzulässig in GE (e) 1 + 2 sind Betriebe und Anlagen, deren Immissionswirkungsflächenhaftes Emissionsverhalten einen flächenbezogenen Schallleistungspegel von 55 dB(A) im Tagelärm und 45 dB(A) im Nachtlärm überschreitet. Die Einhaltung der Schallleistungspegelwerte ist im Rahmen des Bauverfahrens über ein Schallschutzfachgutachten nachzuweisen, das zum jeweiligen Antrag auf Baugenehmigung bzw. Nutzungsänderung vorzulegen ist. Ausnahmen hiervon sind im Einzelfall mit Zustimmung der Immissionsschutzbehörde beim Landratsamt möglich (z.B. bei kleineren Nutzungen).  
Wohnungen für Aufsicht- und Betriebspersonal oder Betriebsfahrer und -leiter werden nur ausnahmsweise zugelassen, wenn die Wohnung in das Betriebsgebäude integriert ist. Die Teilung des Grundstückes zur Abtrennung eines Wohnortes ist nicht zulässig.  
In dem Gewerbegebiet GE(e) 3 (nördlich ehemaliger Sportplätze) sind nur Betriebe zulässig, deren mittlere Schallabstrahlung immissionswirksam, flächenbezogener Schallleistungspegel von 60 dB(A) im Tagelärm bzw. 45 dB(A) im Nachtlärm nicht überschreitet.  
Unzulässig gem. § 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO sind ferner:  
- Vergnügungsgelände, Spielplätze und ähnliche Unternehmungen, die ausschließlich oder überwiegend der Aufteilung von Spielgeräten mit oder ohne Gewinnmöglichkeit dienen  
- Verkauf-, Vorfüh- oder Geschäftebetriebe, deren ausschließlicher oder überwiegender Zweck auf den Verkauf von Artikeln, auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist.  
- Bars/Betriebe

Aufgrund § 1 Abs. 5 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO werden darüber hinaus folgende Nutzungen und Anlagen, die den Verkauf von letzte Verbrauchsgüter (Einkaufsgüter) zum Inhalt haben, von der Zulassung ausgeschlossen:  
- Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel), Kosmetika, Pharmazie  
- Blumen, Tiere, Zooartikel, Tierpflegemittel, Tierhaltung  
- Oberbekleidung, Wäsche, Kleiderwaren, Woll-, Kurwaren / Handarbeiten, Stoffe, Textilien u.ä.  
- Schuhe / Furnieren, Lederbekleidung, Leder- und Galanteriewaren, Modewaren inkl. Hüte und Schirme, Ornamente  
- Spielwaren und Bastartikel  
- Sportartikel inkl. Bekleidung  
- Nähmaschinen und Nähzubehör o.ä.  
- Hausart., Glasporzellan, Keramik, Kunstgewerbe, Devotionalien, Geschenkartikel, Holz- und Strohwaren  
- Uhren, Schmuck, Silberrwaren  
- Fotogeräte, Videogeräte, Fotowaren, u.ä.  
- Musikalienhandlung, Tonträger, (Besteile und unbesteile)  
- optische und fernseherische Erzeugnisse  
- Haus- und Heimtextilien, Gardinen und Zubehör  
- Waffen und Jagdbedarf

Sondergebiet für Technisches Hilfswerk und / oder Rotes Kreuz, durchmurniert.  
Der flächenbezogene Schallleistungspegel darf 55 dB(A) tagelärm und 40 dB(A) nachts nicht überschreiten.

SO THWRK Flächen für Gemeindefürsorge  
Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

GR 100 max. zulässige Grundfläche innerhalb eines Bauzuges, bei Doppel- und Reihenhäusern einer Hauszeile in qm, z.B. 100 qm. Die festgesetzten Grundflächen dürfen - auch über die in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO genannten Grenzen hinaus - um die Flächen der in § 19 Abs. 4 Nr. 1 - 3 BauNVO genannten Anlagen überschritten werden.

II max. zulässige Zahl der Vollgeschosse, z.B. 2 Vollgeschosse  
IH-D max. zulässige Zahl der Vollgeschosse, davon eines im DG  
IV Zahl der Vollgeschosse zueinander, z.B. 4 Vollgeschosse

2 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche  
o offene Bauweise  
A nur Einzelhäuser zulässig, Hauptgebäude müssen an die nördliche Grundstücksgrenze angebaut werden. Ausnahme: Gebäude, die unmittelbar südlich öffentlicher Grün- und Verkehrsflächen liegen.  
B nur Doppelhäuser zulässig  
C nur Hauptgruppen zulässig, Länge der Reihenhäuser max. 40m  
D besondere Bauweise, Gebäudeträger von über 50 m sind zulässig

Baugrenze  
Baufinie

2.1 Abstand zwischen Doppel- bzw. Reihenhäusergebäuden mind. 6,0 m  
An Oberkanten von Reihen- und Doppelhäusern sind erdgeschossige Anbauten (Ecker) bis zu einer Größe von 12,0 m ausserhalb der Baugrenze zulässig  
2.2  
2.3 Die festgesetzte Grundfläche darf durch die Fläche von Wintergärten um bis zu 10 qm je Gebäude überschritten werden.

3 Öffentliche Verkehrsflächen und Flächen für Versorgungsanlagen  
Stellenbegrenzungslinie  
Öffentliche Verkehrsfläche  
Öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung  
verkehrsbereitiger Bereich  
Parkfläche  
Fußweg / Fuß- und Radweg  
Fuß- und Radweg, Anliegerverkehr frei  
Parkbuch bzw. Senkrechtparker  
Park + Rode  
Unterführung  
Fläche für Ver- und Entsorgung

4 Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen  
4.1 Die Anzahl der Stellplätze bemittelt sich - soweit im folgenden nichts anderes bestimmt ist - nach den Stellplatzkennlinien der Stadt Landsberg am Lech i.d.F. vom 27.10.1993.  
4.2 Bei den Doppelhäusern ist ausnahmsweise ein weiterer Stellplatz pro Doppelhaushälfte innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, falls aufgrund der Wohnungsgröße 3 Stellplätze erforderlich werden.  
4.3 In WA 1.2.7.9.10, wo innerhalb des jeweiligen Baugebietes Flächen für Gemeinschaftsanbauten festgelegt sind, sind die erforderlichen Stellplätze im Bereich dieser Flächen, in WA 7.8.9.10 auch im Bereich der festgesetzten Tiefgaragen nachzuweisen.  
4.4 In den allgemeinen Wohngebieten, in denen keine Garagen / Stellplätze auf den jeweiligen Grundstücken festgesetzt sind, sind die erforderlichen Stellplätze auf den nachfolgenden Flächen für Gemeinschaftsanbauten - garagen nachzuweisen. Abwehrt davon sind im WA 15 südlich des Wendehammers der Verkehrsruhrstraße (Nz. D) die erforderlichen Stellplätze innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen.

5 1 Art und Maß der baulichen Nutzung  
WA 1.2.3  
MI 1.2.3  
GE(e) 1.2.3

5.2 Neu zu pflanzende Bäume und Sträucher  
Bäume Wuchsklasse 1 mit Antriebsgabe, Arten zwingend vorgeschrieben  
Größe: mind. 3 x verpflanzt m.B., STU mind. 12 - 14 bis 16 - 18  
sonstige zulässige Arten:  
Aesculus hippocastanum, Robinie, Eiche, Weidenerle, Pinus sylvestris, Rotbuche, Schilach, Kirsche

sonstige zulässige Arten:  
Crataegus x prunifolia, Pfäffchen-Dorn  
Pinus argentea, Schilach - Kirsche

5.3 Spielerrichtungen  
Kinderspielfeld privat  
5.4 Sonstiges  
Öffentliche Grünfläche / Straßenbegleitgrün  
öffentlicher Kinderspielfeld  
Fläche für die Landwirtschaft

6 Gestalterische Festsetzungen, Materialien  
WH 6.0 Wände Höhe in m als Höchstgrenze  
Als Wände gilt das senkrecht ermittelte Maß von Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses bis zum Bereich der obersten Geschossdecke der Wände mit der Dachtraufe. Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens (Fertigmaß) darf in allen WA max. 30 cm über dem äußeren Fahrbahnrand der öffentlichen Verkehrsflächen liegen (den Ergänzungen zugeordnet). Ausnahmen sind bei abfallenden Gelände allgemein zulässig. Die Höhenlage der baulichen Anlage ist in diesen Fällen von der Unteren Bauaufsichtsbefugnisse festzusetzen.  
SOPDFD Vorgeschriebene Dachform des Hauptgebäudes (Satteldach / Pultdach / Flachdach) Dachbestandteil an den Gebäuden mit Sattel- oder Pultdach max. 60 cm.  
Bei Garagen und Nebengebäuden max. 50 cm an der Traufe, 30 cm am Giebel. Bei Dachneigungen von weniger als 20° sind Dachgauben, Dachschneitritte und Dachschneitritter unzulässig.

18° Vorgeschriebene Dachneigung des Hauptgebäudes, z.B. 18°  
Im GE und MI sind die Dachneigungen des Bestandes auch für die Anbauten anzuwenden.  
Dachdeckungen für Dachneigungen unter 23° Titanblech oder gleichwertiges Trapezblech. Bei steileren Dachneigungen nur naturtöne Dachziegel oder gleichfarbige Dachplatten. Flachdächer mit extensiver Dachbegrünung.

6.1 Materialien für Fassaden nur glatte Putz in hellen pastellfarbenen Farbtönen oder Holzschalung.  
6.2 Balkonstützen nur in Stahlkonstruktion.  
6.3 Garagen- und Stellplatzanlagen sowie Stellplätze als befestigte Vegetationsflächen (Schotterrasen, Pflasterrasen, Rasengruben, durchlässige Verbundpflaster).

7.1 Für die Einrichtungen der Grundstücke ist, sofern nachfolgend nichts anderes bestimmt ist, die Sättlung der Stadt Landsberg vom 3.8.1992 zu beachten.  
7.2 Bei den Einzelhäusern in den WA zwischen ST / G und Garten Mauern oder weitgehend geschlossenen Hecken mit einer max. Höhe von 2 m.  
7.3 In WA 7.8.9.10 Hecken im Bereich der Miteingärten.  
7.4 Sichtschutz zwischen Terrassen max. 2,0 m hoch und 3,5 m tief

8 Immissionschutz  
Entlang der Bahnlinie Landsberg - Schongau ist eine durchgehende Lärmschutzeinrichtung zu errichten (Lärmschutzwand).  
Lärmschutzwand mit Schalleintragungsabgabe über Normalmaß 617,5 m - Modellierung, Gestaltung und Befestigung nach Freiflächenrichtungsplan.  
Fassade mit Nutzungsbeschränkungen.  
An den Fassaden im Grund DG für die von Gutachter über Überstrahlung auf Orientierungswert nach DIN 19502 berechnet wurde, sind keine Lärmschutzeinrichtungen von Schall- oder Kinderspielfeldern zulässig. Soweit dies nicht möglich ist, sind erdgeschossige Lärmschutzeinrichtungen der Klasse 2 einzubauen. Falls für einen Raum keine Fenster zu Verfügung an einer Fassade mit einer Einseitigkeit der Orientierungswerte vorhanden sind, sind in die Fassade oder die Fenster schattengedämmte Lüftungseinheiten einzubauen.

9 Sonstige Festsetzungen  
M Gehrecht (G) oder Lehnrecht (L) zu belastende Flächen.  
Schneideweiche  
Weg der freien Sicht im Bereich der Schneideweiche  
Ausführung sind einseitig hohe stammige Bäume mit einem Astansatz nicht unter 3 m Höhe.  
Vermahlung in m z.B. 14,5 m  
Umgrünung der für bauliche Nutzungen vorgesehene Flächen, deren Böden erheblich mit umweltschädlichen Stoffen belastet sind.

9.1 Ausbuh- und Bodenaustragsmaßnahmen sind einer fachlich qualifizierten Überwachung durch einen Sachverständigen zu unterziehen. Hinweise hierzu sind dem bei der Stadt Landsberg am Lech vorliegenden Gutachten des Büros "FLWA Ingenieurbüro" und "Blay + Mader GmbH, Eiching" zu entnehmen.  
Auffällige Ausbuhmaterialien sind zu separieren, in gesicherten Behältern zu lagern und gemäß den Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen der Landesregierung (LAGAM 20) in der jeweils gültigen Fassung zu entsorgen.  
Die festgesetzten Bodenverunreinigungen (insbesondere bei den Verdachtsflächen Nr. 5, 6, 8 und 16) sind im Gutachten des Büros (FLWA) und im Vorfeld der Umsetzung in Abstimmung mit den zuständigen Behörden abzugrenzen, zu sanieren und zu sichern.  
Verwertungs- und Entsorgungsweg von Materialen mit Belastungen oberhalb der Zuordnungswerte Z 1 gemäß LAGA-Merkblatt (s.1) sind mit dem Landratsamt Landsberg am Lech abzustimmen.  
Die Verwertung von Bodenaushub oder von Baustoffen vor Ort bei Einhaltung des Zuordnungswertes Z 1 bzw. bis zur Entlassklasse Z 1 gemäß LAGA-Merkblatt zulässig. Verwertungsmaßnahmen sind nach den Vorgaben unter Nr. 11.2.4 sowie 4.2.94 i.d.F. LAGA-Merkblattes zu dokumentieren.

9.2 Der Rückbau baulicher Anlagen ist im Rahmen eines mit den zuständigen Fachbehörden abgestimmten, fachlich qualifizierten Rückbaukonzeptes, das potentielle Baustoffverunreinigungen erfasst, durchzuführen.  
9.3 Im Zuge der Rückbau- und Ausbuharbeiten sind in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden Bewässerungsmaßnahmen durchzuführen. Die jeweiligen Sachverständigen, sowie der Beginn von Baumaßnahmen sind dem Landratsamt Landsberg am Lech mindestens eine Woche vorzeitig zu benachrichtigen.  
9.4 Nach Herstellung des geplanten Nutzungszustands ist jeweils in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden und unter Berücksichtigung der bei der Stadt Landsberg vorliegenden Gutachten des Büros "FLWA Ingenieurbüro" im Bereich Kürtig unversiegelter Freiflächen, bei denen eine Freisetzung oder Gärtnung nicht ausgeschlossen werden kann, eine repräsentative Oberbodenuntersuchung zur Bewertung des Wirkungsablaues Boden-Mensch durchzuführen. Hierbei ist eine mindestens 0,3 m tiefe Probe zu entnehmen und die Probe für die Analyse an einem geeigneten Labor nachzuweisen.  
9.5 Die im Gutachten der Blay+Mader GmbH, Eiching, vom 25.04.2001 beschriebenen Zusatzuntersuchungen und Maßnahmen sind im Zuge der Umsetzung durchzuführen. Bei Nutzung der vorhandenen Baustoffe sind die Probeentnahmen und die Raumluftmessungen auf PCB vorzunehmen. Hinsichtlich der Bewertung ermittelter Messwerte ist die PCB-Richtlinie für öffentliche Gebäude als Grundlage heranzuziehen.  
9.6 Das Pflanzgebiet liegt in der Schutzzone II des Wasserschutzbereiches für die Wasserversorgungsanlagen "Wesetal-Burgen" und "Harmahof". Die in der Schutzzone II vom 28. September 1995 unter § 3 formulierten Handlungsgebote bzw. -beschränkungen insbesondere für den Umgang mit Stoffen, die als PCB-Belastung und für den Verkehrsweg sind zu beachten.  
9.7 Das Einleiten von Niederschlagswasser in den Untergrund ist nur zulässig, wenn die Stoffe, die sich nicht innerhalb von Auffüllungen angeordnet werden. Die Versickerung des gesammelten Niederschlagswassers bedarf nach § 1 der Niederschlagswasserfestsetzungsverordnung der wasserrechtlichen Erlaubnis.

8 BAHNWEISE DURCH PLANZEICHEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN  
vorhandene Gebäude  
abzubrechende Gebäude  
rückbauender Sportplatz  
bestehende Grundstücksgrenzen  
vorgeschlagene Grundstücksteilung  
Bauhaltstelle mit Warteblöcken  
Höhenerlinie mit Angabe der Höhe über NN  
Nennung der verkehrsbedingten Straßen  
Elektrizität: Trafostation Bestand  
bestehende 110kV-Freileitung mit Schutzzone  
20kV-Kabelleitung Bestand  
Oberflurhydrant Bestand

C) VERFAHRENSVERMERKE  
1.1 Der Stadt Landsberg am Lech hat in der Sitzung vom 28.7.1999 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 03.04.2000 im Amtsblatt der Stadt Landsberg am Lech bekannt gemacht.  
1.2 Die Beteiligung der Bürger ab der Baubereitstellung wurde am 3. April 2000 durch den Beschluss der Stadt Landsberg am Lech vom 22.04.2000 öffentlich ausgesetzt.  
1.3 Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauNVO vom 22.03.2002 bis 22.04.2002 öffentlich ausgesetzt.  
Landsberg am Lech, den 10.05.2002

2. Die Stadt Landsberg am Lech hat mit Beschluss des Stadtrates vom 08.05.2002 den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB als Sitzung beschlossen.  
Landsberg am Lech, den 10.05.2002

3. Der Bebauungsplan wird gemäß § 10 Abs. 3 BauGB, § 1 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO und § 39 der Gemeindeordnung des Landes Bayern (LGO) bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist ab dem 17.12.2002 mit Hinweis auf § 44 Abs. 1 Nr. 5 i.d.F. BauGB öffentlich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan wird zu jedem beliebigen Zeitpunkt in der Stadtverwaltung Landsberg am Lech bereitgehalten.  
Landsberg am Lech, den 05.12.2002

im gesamten Bereich der zentralen öffentlichen Grünfläche zwischen WA 7.8.9 und 10 ist Ballspiel zulässig  
Öffentliche Grünfläche / Straßenbegleitgrün  
öffentlicher Kinderspielfeld  
Fläche für die Landwirtschaft

6.1 Materialien für Fassaden nur glatte Putz in hellen pastellfarbenen Farbtönen oder Holzschalung.  
6.2 Balkonstützen nur in Stahlkonstruktion.  
6.3 Garagen- und Stellplatzanlagen sowie Stellplätze als befestigte Vegetationsflächen (Schotterrasen, Pflasterrasen, Rasengruben, durchlässige Verbundpflaster).

7.1 Für die Einrichtungen der Grundstücke ist, sofern nachfolgend nichts anderes bestimmt ist, die Sättlung der Stadt Landsberg vom 3.8.1992 zu beachten.  
7.2 Bei den Einzelhäusern in den WA zwischen ST / G und Garten Mauern oder weitgehend geschlossenen Hecken mit einer max. Höhe von 2 m.  
7.3 In WA 7.8.9.10 Hecken im Bereich der Miteingärten.  
7.4 Sichtschutz zwischen Terrassen max. 2,0 m hoch und 3,5 m tief

8 Immissionschutz  
Entlang der Bahnlinie Landsberg - Schongau ist eine durchgehende Lärmschutzeinrichtung zu errichten (Lärmschutzwand).  
Lärmschutzwand mit Schalleintragungsabgabe über Normalmaß 617,5 m - Modellierung, Gestaltung und Befestigung nach Freiflächenrichtungsplan.  
Fassade mit Nutzungsbeschränkungen.  
An den Fassaden im Grund DG für die von Gutachter über Überstrahlung auf Orientierungswert nach DIN 19502 berechnet wurde, sind keine Lärmschutzeinrichtungen von Schall- oder Kinderspielfeldern zulässig. Soweit dies nicht möglich ist, sind erdgeschossige Lärmschutzeinrichtungen der Klasse 2 einzubauen. Falls für einen Raum keine Fenster zu Verfügung an einer Fassade mit einer Einseitigkeit der Orientierungswerte vorhanden sind, sind in die Fassade oder die Fenster schattengedämmte Lüftungseinheiten einzubauen.

9 Sonstige Festsetzungen  
M Gehrecht (G) oder Lehnrecht (L) zu belastende Flächen.  
Schneideweiche  
Weg der freien Sicht im Bereich der Schneideweiche  
Ausführung sind einseitig hohe stammige Bäume mit einem Astansatz nicht unter 3 m Höhe.  
Vermahlung in m z.B. 14,5 m  
Umgrünung der für bauliche Nutzungen vorgesehene Flächen, deren Böden erheblich mit umweltschädlichen Stoffen belastet sind.

9.1 Ausbuh- und Bodenaustragsmaßnahmen sind einer fachlich qualifizierten Überwachung durch einen Sachverständigen zu unterziehen. Hinweise hierzu sind dem bei der Stadt Landsberg am Lech vorliegenden Gutachten des Büros "FLWA Ingenieurbüro" und "Blay + Mader GmbH, Eiching" zu entnehmen.  
Auffällige Ausbuhmaterialien sind zu separieren, in gesicherten Behältern zu lagern und gemäß den Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen der Landesregierung (LAGAM 20) in der jeweils gültigen Fassung zu entsorgen.  
Die festgesetzten Bodenverunreinigungen (insbesondere bei den Verdachtsflächen Nr. 5, 6, 8 und 16) sind im Gutachten des Büros (FLWA) und im Vorfeld der Umsetzung in Abstimmung mit den zuständigen Behörden abzugrenzen, zu sanieren und zu sichern.  
Verwertungs- und Entsorgungsweg von Materialen mit Belastungen oberhalb der Zuordnungswerte Z 1 gemäß LAGA-Merkblatt (s.1) sind mit dem Landratsamt Landsberg am Lech abzustimmen.  
Die Verwertung von Bodenaushub oder von Baustoffen vor Ort bei Einhaltung des Zuordnungswertes Z 1 bzw. bis zur Entlassklasse Z 1 gemäß LAGA-Merkblatt zulässig. Verwertungsmaßnahmen sind nach den Vorgaben unter Nr. 11.2.4 sowie 4.2.94 i.d.F. LAGA-Merkblattes zu dokumentieren.

9.2 Der Rückbau baulicher Anlagen ist im Rahmen eines mit den zuständigen Fachbehörden abgestimmten, fachlich qualifizierten Rückbaukonzeptes, das potentielle Baustoffverunreinigungen erfasst, durchzuführen.  
9.3 Im Zuge der Rückbau- und Ausbuharbeiten sind in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden Bewässerungsmaßnahmen durchzuführen. Die jeweiligen Sachverständigen, sowie der Beginn von Baumaßnahmen sind dem Landratsamt Landsberg am Lech mindestens eine Woche vorzeitig zu benachrichtigen.  
9.4 Nach Herstellung des geplanten Nutzungszustands ist jeweils in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden und unter Berücksichtigung der bei der Stadt Landsberg vorliegenden Gutachten des Büros "FLWA Ingenieurbüro" im Bereich Kürtig unversiegelter Freiflächen, bei denen eine Freisetzung oder Gärtnung nicht ausgeschlossen werden kann, eine repräsentative Oberbodenuntersuchung zur Bewertung des Wirkungsablaues Boden-Mensch durchzuführen. Hierbei ist eine mindestens 0,3 m tiefe Probe zu entnehmen und die Probe für die Analyse an einem geeigneten Labor nachzuweisen.  
9.5 Die im Gutachten der Blay+Mader GmbH, Eiching, vom 25.04.2001 beschriebenen Zusatzuntersuchungen und Maßnahmen sind im Zuge der Umsetzung durchzuführen. Bei Nutzung der vorhandenen Baustoffe sind die Probeentnahmen und die Raumluftmessungen auf PCB vorzunehmen. Hinsichtlich der Bewertung ermittelter Messwerte ist die PCB-Richtlinie für öffentliche Gebäude als Grundlage heranzuziehen.  
9.6 Das Pflanzgebiet liegt in der Schutzzone II des Wasserschutzbereiches für die Wasserversorgungsanlagen "Wesetal-Burgen" und "Harmahof". Die in der Schutzzone II vom 28. September 1995 unter § 3 formulierten Handlungsgebote bzw. -beschränkungen insbesondere für den Umgang mit Stoffen, die als PCB-Belastung und für den Verkehrsweg sind zu beachten.  
9.7 Das Einleiten von Niederschlagswasser in den Untergrund ist nur zulässig, wenn die Stoffe, die sich nicht innerhalb von Auffüllungen angeordnet werden. Die Versickerung des gesammelten Niederschlagswassers bedarf nach § 1 der Niederschlagswasserfestsetzungsverordnung der wasserrechtlichen Erlaubnis.

8 BAHNWEISE DURCH PLANZEICHEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN  
vorhandene Gebäude  
abzubrechende Gebäude  
rückbauender Sportplatz  
bestehende Grundstücksgrenzen  
vorgeschlagene Grundstücksteilung  
Bauhaltstelle mit Warteblöcken  
Höhenerlinie mit Angabe der Höhe über NN  
Nennung der verkehrsbedingten Straßen  
Elektrizität: Trafostation Bestand  
bestehende 110kV-Freileitung mit Schutzzone  
20kV-Kabelleitung Bestand  
Oberflurhydrant Bestand

C) VERFAHRENSVERMERKE  
1.1 Der Stadt Landsberg am Lech hat in der Sitzung vom 28.7.1999 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 03.04.2000 im Amtsblatt der Stadt Landsberg am Lech bekannt gemacht.  
1.2 Die Beteiligung der Bürger ab der Baubereitstellung wurde am 3. April 2000 durch den Beschluss der Stadt Landsberg am Lech vom 22.04.2000 öffentlich ausgesetzt.  
1.3 Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauNVO vom 22.03.2002 bis 22.04.2002 öffentlich ausgesetzt.  
Landsberg am Lech, den 10.05.2002

2. Die Stadt Landsberg am Lech hat mit Beschluss des Stadtrates vom 08.05.2002 den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB als Sitzung beschlossen.  
Landsberg am Lech, den 10.05.2002

3. Der Bebauungsplan wird gemäß § 10 Abs. 3 BauGB, § 1 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO und § 39 der Gemeindeordnung des Landes Bayern (LGO) bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist ab dem 17.12.2002 mit Hinweis auf § 44 Abs. 1 Nr. 5 i.d.F. BauGB öffentlich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan wird zu jedem beliebigen Zeitpunkt in der Stadtverwaltung Landsberg am Lech bereitgehalten.  
Landsberg am Lech, den 05.12.2002

im gesamten Bereich der zentralen öffentlichen Grünfläche zwischen WA 7.8.9 und 10 ist Ballspiel zulässig  
Öffentliche Grünfläche / Straßenbegleitgrün  
öffentlicher Kinderspielfeld  
Fläche für die Landwirtschaft

6.1 Materialien für Fassaden nur glatte Putz in hellen pastellfarbenen Farbtönen oder Holzschalung.  
6.2 Balkonstützen nur in Stahlkonstruktion.  
6.3 Garagen- und Stellplatzanlagen sowie Stellplätze als befestigte Vegetationsflächen (Schotterrasen, Pflasterrasen, Rasengruben, durchlässige Verbundpflaster).

7.1 Für die Einrichtungen der Grundstücke ist, sofern nachfolgend nichts anderes bestimmt ist, die Sättlung der Stadt Landsberg vom 3.8.1992 zu beachten.  
7.2 Bei den Einzelhäusern in den WA zwischen ST / G und Garten Mauern oder weitgehend geschlossenen Hecken mit einer max. Höhe von 2 m.  
7.3 In WA 7.8.9.10 Hecken im Bereich der Miteingärten.  
7.4 Sichtschutz zwischen Terrassen max. 2,0 m hoch und 3,5 m tief

8 Immissionschutz  
Entlang der Bahnlinie Landsberg - Schongau ist eine durchgehende Lärmschutzeinrichtung zu errichten (Lärmschutzwand).  
Lärmschutzwand mit Schalleintragungsabgabe über Normalmaß 617,5 m - Modellierung, Gestaltung und Befestigung nach Freiflächenrichtungsplan.  
Fassade mit Nutzungsbeschränkungen.  
An den Fassaden im Grund DG für die von Gutachter über Überstrahlung auf Orientierungswert nach DIN 19502 berechnet wurde, sind keine Lärmschutzeinrichtungen von Schall- oder Kinderspielfeldern zulässig. Soweit dies nicht möglich ist, sind erdgeschossige Lärmschutzeinrichtungen der Klasse 2 einzubauen. Falls für einen Raum keine Fenster zu Verfügung an einer Fassade mit einer Einseitigkeit der Orientierungswerte vorhanden sind, sind in die Fassade oder die Fenster schattengedämmte Lüftungseinheiten einzubauen.

9 Sonstige Festsetzungen  
M Gehrecht (G) oder Lehnrecht (L) zu belastende Flächen.  
Schneideweiche  
Weg der freien Sicht im Bereich der Schneideweiche  
Ausführung sind einseitig hohe stammige Bäume mit einem Astansatz nicht unter 3 m Höhe.  
Vermahlung in m z.B. 14,5 m  
Umgrünung der für bauliche Nutzungen vorgesehene Flächen, deren Böden erheblich mit umweltschädlichen Stoffen belastet sind.

9.1 Ausbuh- und Bodenaustragsmaßnahmen sind einer fachlich qualifizierten Überwachung durch einen Sachverständigen zu unterziehen. Hinweise hierzu sind dem bei der Stadt Landsberg am Lech vorliegenden Gutachten des Büros "FLWA Ingenieurbüro" und "Blay + Mader GmbH, Eiching" zu entnehmen.  
Auffällige Ausbuhmaterialien sind zu separieren, in gesicherten Behältern zu lagern und gemäß den Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen der Landesregierung (LAGAM 20) in der jeweils gültigen Fassung zu entsorgen.  
Die festgesetzten Bodenverunreinigungen (insbesondere bei den Verdachtsflächen Nr. 5, 6, 8 und 16) sind im Gutachten des Büros (FLWA) und im Vorfeld der Umsetzung in Abstimmung mit den zuständigen Behörden abzugrenzen, zu sanieren und zu sichern.  
Verwertungs- und Entsorgungsweg von Materialen mit Belastungen oberhalb der Zuordnungswerte Z 1 gemäß LAGA-Merkblatt (s.1) sind mit dem Landratsamt Landsberg am Lech abzustimmen.  
Die Verwertung von Bodenaushub oder von Baustoffen vor Ort bei Einhaltung des Zuordnungswertes Z 1 bzw. bis zur Entlassklasse Z 1 gemäß LAGA-Merkblatt zulässig. Verwertungsmaßnahmen sind nach den Vorgaben unter Nr. 11.2.4 sowie 4.2.94 i.d.F. LAGA-Merkblattes zu dokumentieren.

9.2 Der Rückbau baulicher Anlagen ist im Rahmen eines mit den zuständigen Fachbehörden abgestimmten, fachlich qualifizierten Rückbaukonzeptes, das potentielle Baustoffverunreinigungen erfasst, durchzuführen.  
9.3 Im Zuge der Rückbau- und Ausbuharbeiten sind in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden Bewässerungsmaßnahmen durchzuführen. Die jeweiligen Sachverständigen, sowie der Beginn von Baumaßnahmen sind dem Landratsamt Landsberg am Lech mindestens eine Woche vorzeitig zu benachrichtigen.  
9.4 Nach Herstellung des geplanten Nutzungszustands ist jeweils in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden und unter Berücksichtigung der bei der Stadt Landsberg vorliegenden Gutachten des Büros "FLWA Ingenieurbüro" im Bereich Kürtig unversiegelter Freiflächen, bei denen eine Freisetzung oder Gärtnung nicht ausgeschlossen werden kann, eine repräsentative Oberbodenuntersuchung zur Bewertung des Wirkungsablaues Boden-Mensch durchzuführen. Hierbei ist eine mindestens 0,3 m tiefe Probe zu entnehmen und die Probe für die Analyse an einem geeigneten Labor nachzuweisen.  
9.5 Die im Gutachten der Blay+Mader GmbH, Eiching, vom 25.04.2001 beschriebenen Zusatzuntersuchungen und Maßnahmen sind im Zuge der Umsetzung durchzuführen. Bei Nutzung der vorhandenen Baustoffe sind die Probeentnahmen und die Raumluftmessungen auf PCB vorzunehmen. Hinsichtlich der Bewertung ermittelter Messwerte ist die PCB-Richtlinie für öffentliche Gebäude als Grundlage heranzuziehen.  
9.6 Das Pflanzgebiet liegt in der Schutzzone II des Wasserschutzbereiches für die Wasserversorgungsanlagen "Wesetal-Burgen" und "Harmahof". Die in der Schutzzone II vom 28. September 1995 unter § 3 formulierten Handlungsgebote bzw. -beschränkungen insbesondere für den Umgang mit Stoffen, die als PCB-Belastung und für den Verkehrsweg sind zu beachten.  
9.7 Das Einleiten von Niederschlagswasser in den Untergrund ist nur zulässig, wenn die Stoffe, die sich nicht innerhalb von Auffüllungen angeordnet werden. Die Versickerung des gesammelten Niederschlagswassers bedarf nach § 1 der Niederschlagswasserfestsetzungsverordnung der wasserrechtlichen Erlaubnis.

8 BAHNWEISE DURCH PLANZEICHEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN  
vorhandene Gebäude  
abzubrechende Gebäude  
rückbauender Sportplatz  
bestehende Grundstücksgrenzen  
vorgeschlagene Grundstücksteilung  
Bauhaltstelle mit Warteblöcken  
Höhenerlinie mit Angabe der Höhe über NN  
Nennung der verkehrsbedingten Straßen  
Elektrizität: Trafostation Bestand  
bestehende 110kV-Freileitung mit Schutzzone  
20kV-Kabelleitung Bestand  
Oberflurhydrant Bestand

C) VERFAHRENSVERMERKE  
1.1 Der Stadt Landsberg am Lech hat in der Sitzung vom 28.7.1999 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 03.04.2000 im Amtsblatt der Stadt Landsberg am Lech bekannt gemacht.  
1.2 Die Beteiligung der Bürger ab der Baubereitstellung wurde am 3. April 2000 durch den Beschluss der Stadt Landsberg am Lech vom 22.04.2000 öffentlich ausgesetzt.  
1.3 Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauNVO vom 22.03.2002 bis 22.04.2002 öffentlich ausgesetzt.  
Landsberg am Lech, den 10.05.2002

2. Die Stadt Landsberg am Lech hat mit Beschluss des Stadtrates vom 08.05.2002 den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB als Sitzung beschlossen.  
Landsberg am Lech, den 10.05.2002

3. Der Bebauungsplan wird gemäß § 10 Abs. 3 BauGB, § 1 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO und § 39 der Gemeindeordnung des Landes Bayern (LGO) bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist ab dem 17.12.2002 mit Hinweis auf § 44 Abs. 1 Nr. 5 i.d.F. BauGB öffentlich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan wird zu jedem beliebigen Zeitpunkt in der Stadtverwaltung Landsberg am Lech bereitgehalten.  
Landsberg am Lech, den 05.12.2002

im gesamten Bereich der zentralen öffentlichen Grünfläche zwischen WA 7.8.9 und 10 ist Ballspiel zulässig  
Öffentliche Grünfläche / Straßenbegleitgrün  
öffentlicher Kinderspielfeld  
Fläche für die Landwirtschaft

6.1 Materialien für Fassaden nur glatte Putz in hellen pastellfarbenen Farbtönen oder Holzschalung.  
6.2 Balkonstützen nur in Stahlkonstruktion.  
6.3 Garagen- und Stellplatzanlagen sowie Stellplätze als befestigte Vegetationsflächen (Schotterrasen, Pflasterrasen, Rasengruben, durchlässige Verbundpflaster).

7.1 Für die Einrichtungen der Grundstücke ist, sofern nachfolgend nichts anderes bestimmt ist, die Sättlung der Stadt Landsberg vom 3.8.1992 zu beachten.  
7.2 Bei den Einzelhäusern in den WA zwischen ST / G und Garten Mauern oder weitgehend geschlossenen Hecken mit einer max. Höhe von 2 m.  
7.3 In WA 7.8.9.10 Hecken im Bereich der Miteingärten.  
7.4 Sichtschutz zwischen Terrassen max. 2,0 m hoch und 3,5 m tief

8 Immissionschutz  
Entlang der Bahnlinie Landsberg - Schongau ist eine durchgehende Lärmschutzeinrichtung zu errichten (Lärmschutzwand).  
Lärmschutzwand mit Schalleintragungsabgabe über Normalmaß 617,5 m - Modellierung, Gestaltung und Befestigung nach Freiflächenrichtungsplan.  
Fassade mit Nutzungsbeschränkungen.  
An den Fassaden im Grund DG für die von Gutachter über Überstrahlung auf Orientierungswert nach DIN 19502 berechnet wurde, sind keine Lärmschutzeinrichtungen von Schall- oder Kinderspielfeldern zulässig. Soweit dies nicht möglich ist, sind erdgeschossige Lärmschutzeinrichtungen der Klasse 2 einzubauen. Falls für einen Raum keine Fenster zu Verfügung an einer Fassade mit einer Einseitigkeit der Orientierungswerte vorhanden sind, sind in die Fassade oder die Fenster schattengedämmte Lüftungseinheiten einzubauen.

9 Sonstige Festsetzungen  
M Gehrecht (G) oder Lehnrecht (L) zu belastende Flächen.  
Schneideweiche  
Weg der freien Sicht im Bereich der Schneideweiche  
Ausführung sind einseitig hohe stammige Bäume mit einem Astansatz nicht unter 3 m Höhe.  
Vermahlung in m z.B. 14,5 m  
Umgrünung der für bauliche Nutzungen vorgesehene Flächen, deren Böden erheblich mit umweltschädlichen Stoffen belastet sind.

9.1 Ausbuh- und Bodenaustragsmaßnahmen sind einer fachlich qualifizierten Überwachung durch einen Sachverständigen zu unterziehen. Hinweise hierzu sind dem bei der Stadt Landsberg am Lech vorliegenden Gutachten des Büros "FLWA Ingenieurbüro" und "Blay + Mader GmbH, Eiching" zu entnehmen.  
Auffällige Ausbuhmaterialien sind zu separieren, in gesicherten Behältern zu lagern und gemäß den Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen der Landesregierung (LAGAM 20) in der jeweils gültigen Fassung zu entsorgen.  
Die festgesetzten Bodenverunreinigungen (insbesondere bei den Verdachtsflächen Nr. 5, 6, 8 und 16) sind im Gutachten des Büros (FLWA) und im Vorfeld der Umsetzung in Abstimmung mit den zuständigen Behörden abzugrenzen, zu sanieren und zu sichern.  
Verwertungs- und Entsorgungsweg von Materialen mit Belastungen oberhalb der Zuordnungswerte Z 1 gemäß LAGA-Merkblatt (s.1) sind mit dem Landratsamt Landsberg am Lech abzustimmen.  
Die Verwertung von Bodenaushub oder von Baustoffen vor Ort bei Einhaltung des Zuordnungswertes Z 1 bzw. bis zur Entlassklasse Z 1 gemäß LAGA-Merkblatt zulässig. Verwertungsmaßnahmen sind nach den Vorgaben unter Nr. 11.2.4 sowie 4.2.94 i.d.F. LAGA-Merkblattes zu dokumentieren.

9.2 Der Rückbau baulicher Anlagen ist im Rahmen eines mit den zuständigen Fachbehörden abgestimmten, fachlich qualifizierten Rückbaukonzeptes, das potentielle Baustoffverunreinigungen erfasst, durchzuführen.  
9.3 Im Zuge der Rückbau- und Ausbuharbeiten sind in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden Bewässerungsmaßnahmen durchzuführen. Die jeweiligen Sachverständigen, sowie der Beginn von Baumaßnahmen sind dem Landratsamt Landsberg am Lech mindestens eine Woche vorzeitig zu benachrichtigen.  
9.4 Nach Herstellung des geplanten Nutzungszustands ist jeweils in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden und unter Berücksichtigung der bei der Stadt Landsberg vorliegenden Gutachten des Büros "FLWA Ingenieurbüro" im Bereich Kürtig unversiegelter Freiflächen, bei denen eine Freisetzung oder Gärtnung nicht ausgeschlossen werden kann, eine repräsentative Oberbodenuntersuchung zur Bewertung des Wirkungsablaues Boden-Mensch durchzuführen. Hierbei ist eine mindestens 0,3 m tiefe Probe zu entnehmen und die Probe für die Analyse an einem geeigneten Labor nachzuweisen.  
9.5 Die im Gutachten der Blay+Mader GmbH, Eiching, vom 25.04.2001 beschriebenen Zusatzuntersuchungen und Maßnahmen sind im Zuge der Umsetzung durchzuführen. Bei Nutzung der vorhandenen Baustoffe