



**Bebauungsplan** Gewerbepark Frauenwald II  
1. Änderung

**Planfertiger** Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München  
Körperschaft des öffentlichen Rechts  
Geschäftsstelle – Umlandstr. 5, 80336 München  
Az.: 610-41/2-135 Bearb.: Ne/

**Plandatum** 19.06.2009  
09.09.2009  
21.10.2009

**Plannummer** 3231

die Stadt Landsberg am Lech erlässt aufgrund

- der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), zuletzt geändert 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)
- 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 28.03.2000 (GVBl. S. 136)
- des Art. 81 der Bayer. Bauordnung i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588)
- 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 Planinhaltes (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58/1991)

diesen vom Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München aufgestellten Bebauungsplan als

**Satzung.**

- A Festsetzungen**
- 1 Geltungsbereich  
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- 2 Art der baulichen Nutzung
- 2.1. **GE** Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO
- 2.2. Tankstellen sowie Anlagen und Betriebe, die unter die Gefahrenklasse II und III der Richtlinie für den Strahlenschutz der Feuerwehren fallen, sind nicht zulässig.
- 2.3. Die gem. § 8 (2) 1 BauNVO allgemein zulässigen Lagerhäuser und Lagerplätze sind nur ausnahmsweise zulässig.
- 2.4. Vergnügungstätten sind nicht zulässig § 1 (6) 1 BauNVO.
- 2.5. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsleiter und Betriebsinhaber sind nicht zugelassen.
- 2.6. Büro- und Sozialräume und dgl. sind so auszuführen, dass durch Schallemissionen innen ein Mittelpegel von 40 dB(A) nicht überschritten wird (VDI 2719). Es ist ein Nachweis der Luftschalldämmung von Außenbauteilen (Außenwände, Fenster, Dachhaut) von Büros nach der DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau, letzte Ausgabe – erforderlich.
- 2.7. In Anwendung von § 1 Abs. 5 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO sind Nutzungen und Anlagen für Nutzungen, die den Verkauf an letzte Verbraucher (Einzelhandel) zum Inhalt haben, nicht zulässig.
- 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 für Stellplätze, Garagen etc. gem. Ziff. 3.4.8 – 3.4.1.11 bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,8 überschritten werden.
- 3.1. **GR** 9600 m<sup>2</sup> zulässige Grundfläche als Höchstmaß für bauliche Anlagen, ohne Anlagen gem. § 19 (4) BauNVO.
- 3.2. **WH 15.0** maximale Wandhöhe, bei geneigten Dächern an der Traufseite Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut bezogen auf den Gehbahuusschnitt der angrenzenden Erschließungsstraße.
- 3.3. **FH 15.0** maximale Firsthöhe bezogen auf den Gehbahuusschnitt der angrenzenden Erschließungsstraße

- 3.4. **a** 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.
- 4 Überbaubare Grundstücksfläche
- 4.1. **Baugrenze**
- Ein oberirdisches Vortreten vor Baugrenzen mit Gebäudeteilen ist gem. § 23 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässig mit:
- erdgeschossigen Schutzdächern bis zu einer Tiefe von 3,0 m, max. bis zur Straßenbegrenzungslinie
  - untergeordneten Bauteilen gem. Art. 6 (3) BayBO bis max. 1/3 der Fassadenlänge.
- 4.2. Die Geltung der Abstandsflächen-Vorschriften der Bayerischen Bauordnung BayBO wird angeordnet.
- 5 Bauliche Gestaltung
- 5.1. **Höhenlage**
- Die Höhenlage der Fußbodenoberkante des 1. Vollgeschosses wird mit max. 0,60 m über Oberkante Gehbahuusschnitt der angrenzenden Erschließungsstraße festgesetzt.
- 5.2. Es 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 geneigten Dachform einzuhalten.
- 5.3. 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 darunter liegenden Geschosses beanspruchen. Die Flächenbeschränkung gilt nicht für Kollektor- bzw. Photovoltaikanlagen.
- 6 Garagen und Stellplätze
- 6.1. Die Anzahl der Stellplätze bestimmt sich nach der Satzung der Stadt Landsberg am Lech über die Zahl der zu errichtenden Kraftfahrzeuge und Garagen sowie deren Ablösung (Stellplatzsatzung – StPS) in der jeweils gültigen Fassung.
- 6.2. Gedeckte Stellplätze, oberirdische Garagen, Garagenanlagen und Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.
- 6.3. Rampen für Tiefgaragen sind zu überdecken oder in die Gebäude zu integrieren.

- 6.4. **Decken von Tiefgaragen**
- Decken von Tiefgaragen außerhalb von Gebäuden sind mind. 0,80 m unter das vorhandene Geländeniveau abzusenken und entsprechend hoch mit einer Oberbodenschicht zu überdecken und zu bepflanzen.
- 6.5. **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.
- 6.6. **St** Fläche für offene Stellplätze zwingend. Auf diesen Flächen ist für je sechs oberirdische Stellplätze ein Großbaum zu pflanzen.
- 6.7. **●** Bäume der 1. Wuchsklasse. Mindestqualität Solitär 3x v.m.B. StU 18-20 cm
- Acer platanoides** – Spitzahorn  
**Fraxinus excelsior** – Gemeine Esche  
**Quercus robur** – Stieleiche  
**Tilia cordata** – Winterlinde
- 7 **Werbeanlagen**
- Für Werbeanlagen gilt die Landsberger Außenwerbungsatzung in der jeweils gültigen Fassung hinsichtlich der Bestimmungen für Wohngebiete.
- 8 **Verkehrsflächen**
- 8.1. **—** Straßenbegrenzungslinie
- 8.2. **■** öffentliche Straßenverkehrsflächen
- 8.3. **F+R** öffentliche Straßenverkehrsflächen, Fuß- und Radweg
- 8.4. **40** Sichtdreieck; Sichtbehinderungen mit einer Höhe von mehr als 80 cm sind nicht zulässig. Eine Ausnahme sind hochstämmige Bäume.
- 9 **Elektrizitäts- und Fernmeldeleitungen**
- 9.1. Sämtliche Leitungen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind unterirdisch zu verlegen.

- 10 **Grünflächen**
- 10.1. **■** private nicht überbaubare Freifläche, ausgenommen Gebäudeteile gem. Ziff. 4.1  
Diese Freiflächen sind zusätzlich zu den zeichnerisch festgesetzten Pflanzungen zu 20% mit Gehölzen zu bepflanzen.
- Bäume der 1. Wuchsklasse**
- Acer platanoides** – Spitzahorn  
**Fraxinus excelsior** – Gemeine Esche  
**Quercus robur** – Stieleiche  
**Tilia cordata** – Winterlinde  
Mindestqualität: Solitär 3x v.m.B. StU 18-20 cm.
- Bäume der 2. Wuchsklasse**
- Acer campestre** – Feldahorn  
**Sorbus aucuparia** – Vogelbeere  
**Prunus avium** – Vogelkirsche  
**Betula pendula** – Birke  
**Carpinus betulus** – Hainbuche  
Mindestqualität: 3x v.H. 250-300 cm
- Heister**
- Acer campestre** – Feldahorn  
**Carpinus betulus** – Hainbuche  
**Quercus robur** – Stieleiche  
**Sorbus aucuparia** – Vogelbeere  
**Fraxinus excelsior** – Gemeine Esche  
Mindestqualität: 2x v.H. 150-175 cm.
- Sträucher**
- Cornus mas** – Kornelkirsche  
**Cornus sanguinea** – Roter Hartriegel  
**Corylus avellana** – Waldhasel  
**Crataegus monogyna** – Eingriffeliger Weißdorn  
**Euonymus europaeus** – Pfaffenhütchen  
**Ligustrum vulgare** – Liguster  
**Lonicera xylosteum** – Heckenkirsche  
**Prunus spinosa** – Schlehe  
**Sambucus nigra** – schwarzer Holunder  
**Salix caprea** – Salweide  
**Viburnum lantana** – Wolliger Schneeball
- Standortgerechte Arten und Sorten von Wildsträuchern und Wildrosen  
Mindestqualität: 2x v.H. 60-100 cm
- Die verbleibenden Flächen sind – mit Ausnahme der für den Betriebsablauf benötigten Flächen – als Rasen oder Wiesenflächen auszubilden.

- 10.2. **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. Es ist eine Bodenfreiheit von 15 cm vorzusehen.
- 11 **Flächen für die Landwirtschaft und Wald**
- 11.1. **■** Waldflächen zum Aufbau und zur Erhaltung eines stabilen Waldrandes in Anschluss an bebauten Flächen. Die bebauten Flächen des angrenzenden Gewerbegebietes sind durch Ergänzungspflanzungen und/oder eine auf Stabilität ausgerichtete Waldpflege vor möglichen Beinträchtigungen zu schützen.
- 12 **Naturschutzrechtlicher Ausgleich**
- 12.1. Zur Kompensation der infolge der Realisierung der Planung zu erwartenden Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild wird ein Ausgleichs- bzw. Ersatzwald- / Erstaufforstungsflächenbedarf von insgesamt 1,105 ha festgesetzt (gemäß §§ 1a und 9 BauGB i.V.m. §§ 18-20 BNatSchG sowie den Art. 6, 6a und 6b BayNatSchG und Art. 9 BayWaldG). Dieser wird vollständig außerhalb des gegenständlichen Bebauungsplan-Geltungsbereiches erbracht bzw. in vollem Umfang dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 2002, Gemarkung Erpfting, zugeordnet. Von dem Grundstück mit einer Gesamtgröße von 3,9850 ha wurden für den Gewerbe- und Industriepark Frauenwald IV bereits 1,088 ha überplant. Bei einem Ausgleichsflächenbedarf von 1,105 ha für das gegenständliche Vorhaben steht auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 2002, Gemarkung Erpfting, demnach noch eine Restfläche von 1,792 ha für zukünftige Ausgleichsmaßnahmen zur Verfügung. Auf die entsprechenden Ausführungen unter Ziffer 4 des Umweltberichtes wird verwiesen.
- 13 **Sonstiges**
- 13.1. **5,0** Maßzahl in Meter; z. B. 5 m

- B Hinweise**
- 1 bestehende Grundstücksgrenze  
1461/17  
Flurstücksnummer  
vorhandene Haupt- und Nebengebäude
- 2 Ausgefallene Bäume und Sträucher sind spätestens in der folgenden Vegetationsperiode nachzupflanzen. Die Nachpflanzungen haben in den Güteanforderungen der entfernten Bepflanzung zu entsprechen.
- 3 Hinweis für die Versickerung von Niederschlagswasser
- Wegen des Altlastenverdachts aufgrund der militärischen Vornutzung ist eine wasserrechtliche Erlaubnis zur Ableitung des Niederschlagswassers beim Wasserversorgungsamt Weilheim zu beantragen.
- C Handlungsempfehlungen für Altlastenverdachtsflächen**
- 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 Ländereisen-Gesellschaft Abfall (TR LAGA) Nr. 20, neuester Stand sowie der Arbeitshilfe Kontrollierter Rückbau/ BayLfU 2003 (AH), orientiert.
- 2 Bei Aushubmaßnahmen, insbesondere im Bereich der im Baufeld befindlichen Rampenaufschüttung, 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, sofern 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. Festgestellte 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 a. Lech abzustimmen. Verwertungsmaßnahmen innerhalb und im Umfeld des Baufeldes sind grundsätzlich 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 Landratsamt Landsberg a. Lech abzustimmen.
- 5 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 (horizontal 0 - 0,1m, 0,1 - 0,35m), bei Nutzgarnutzung 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 Prüfl- / Vorsorgewerte der BBodSchV oder durch einen hinsichtlich Bodenbelastungen aussagekräftigen Herkunftsnachweis von Einbaumaterial (z.B. Humuserung) 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. Ergibt 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 a. 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 a. 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.
- Kartengrundlage:** Digitale Flurkarte der Bayer. Vermessungsverwaltung, Luftbilder © LVG Bayern
- Maßentnahme:** Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.
- Planfertiger:** München, den .....  
.....  
(Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München)

- Verfahrensvermerke**
1. Der Stadtrat Landsberg am Lech hat in der Sitzung vom 27.05.2009 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde durchgeführt.
3. Der Entwurf des Bebauungsplans wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 19.09.2009 bis 19.10.2009 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 Stadtrates vom 21.10.2009 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
- Landsberg am Lech, den 22.12.2009  
.....  
(Ingo Lehmann, Oberbürgermeister)
- (Siegel)
- 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 23.12.2009 mit Hinweis auf § 44 Abs. 3 und § 215 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
- Der Bebauungsplan mit Begründung wird zu jedermanns Einsicht in der Stadtverwaltung Landsberg am Lech bereitgehalten.
- Landsberg am Lech, den 22.12.2009  
.....  
(Ingo Lehmann, Oberbürgermeister)
- (Siegel)

