



Landsberg am Lech

Bebauungsplan Gewerbepark Lechrain
Planfertiger Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Geschäftsstelle Umlandstr. 5, 80336 München
Az.: 610-41/2-113 Bearb.: ne
Judith Lang - Landschaftsarchitektin
Vordere Mühlgasse 189, 86889 Landsberg am Lech
Plandatum aufgestellt 21.03.2008
geändert 24.07.2008
redaktionell geändert 23.10.2008
Plannummer 2300
die Stadt Landsberg am Lech erlässt aufgrund
- der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), zuletzt geändert 21.12.2006 (BGBl. I S. 3216)
- 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 (PlanZ 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58/1991)

Satzung.

- A Festsetzungen
1 Geltungsbereich
2 Art der baulichen Nutzung
2.1. GEE eingeschränktes Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO
2.2. Lagerplätze und -gebäude für Schrott bzw. für Wertstoffe (wie z.B. Altmetalle, Kunststoffe) bzw. die Lagerung und Aufbereitung von Wertstoffen (wie z.B. Altmetalle, Kunststoffe) und ähnlich wirkende Lagerflächen als selbständige Anlagen sind ausschließlich im GEE zulässig...
2.3. Einzelhandelsbetriebe sind unzulässig. Ausgenommen sind:
- Betriebe mit Verkaufsfächern für den Verkauf an letzte Verbraucher...
- Betriebe mit Verkaufsfächern für den Werkverkauf von vor Ort selbstproduzierten Waren...
- Einzelhandelsbetriebe, die in geringem Umfang ihre Waren für den täglichen Bedarf...
2.4. Vergnügungsstätten sind nur im GEE 1 zulässig...
2.5. Unzulässig sind Anlagen für kirchliche Zwecke sowie für sonstige Religionsgemeinschaften.
2.6. Die Errichtung von Wohnungen für Aufsicht- und Betriebspersonal sowie für Betriebsinhaber- und Betriebsleiter ist ausgeschlossen.
2.7. Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig...
2.8. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen und/oder unterschiedlicher Nutzungsmaße

- 3 Maß der baulichen Nutzung / Bauweise
3.1. GRZ 0,8 Grundflächenzahl als Höchstmaß, hier 0,8
3.2. WH 14,0 m maximale Wandhöhe, hier 14,0 m, gemessen zwischen Oberkante Fertigboden und dem Schnittpunkt Außenwand/Oberkante Dachhaut
3.3. a abweichende Bauweise
in der abweichenden Bauweise gilt die offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO mit der Maßgabe, dass auch Gebäudelängen über 50 m zulässig sind.
4 überbaubare Grundstücksfläche
4.1. Baugrenze
4.2. Die Geltung der Abstandsflächen-Vorschriften der bayerischen Bauordnung BayBO wird angeordnet.
5 Bauliche Gestaltung
5.1. Geschlossene Fassadenoberflächen sind nur aus nicht reflektierendem Material zulässig. Die Farbgebung ist aus matten Farbtönen zu wählen.
5.2. Mindestens 50 % der fensterlosen Gebäudeseiten sind zu begrünen. Pflanzen laut Antenne List 11.6
Es sind alle Dachterrassen zulässig. Für geneigte Dächer wird die Dachneigung auf max. 28° begrenzt. Die Firsthöhe der zulässige Wandhöhe hier um maximal 2,50 m überschreiten.
5.4. Die Hauptfächrichtung muss entlang der längeren Gebäudeseite verlaufen. Dachgärten und Dachterrassen sind unzulässig.
5.5. Als Dachdeckung sind nur nicht reflektierende Materialien zugelassen. Blechdeckung nur in beschichteter Ausführung oder als Titanzink. Flachdächer sind zu begrünen, alternativ sind Solaranlagen zu errichten.
6 Werbeanlagen
6.1. Nicht zulässig sind Werbeanlagen ab einer Größe von 1,20 qm an Einfriedungen, Werbeanlagen, welche die Dachtraufe oder Antenne überragen, sowie Werbeanlagen in Form laufender Schirnen, sich bewegende Rückwände oder Schirmwerfer, Freistehende oder sich bewegende Werbeanlagen, Fahnenmasten und ähnliche Anlagen sind unzulässig.

- 6.2. Die Gesamtfläche der unbeleuchteten Werbeanlagen darf nicht mehr als 10 % der jeweiligen Wandfläche betragen, die Gesamtfläche beleuchteter Werbeanlagen darf nicht mehr als 1 % der jeweiligen Wandfläche betragen.
6.3. Werbeanlagen für Betriebe und Produkte, die nicht aus dem Gewerbegebiet stammen, sind unzulässig.
7 Garagen und Stellplätze
7.1. Garagen, Tiefgaragen und oberirdische Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
7.2. Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind als Ausnahme auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, wenn zur öffentl. Straßenverkehrsfläche ein Mindestabstand von 1 m eingehalten wird. Innerhalb von Pflanzstreifen ist keine Ausnahme zulässig.
7.3. 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.
7.4. Nicht überbaute Tiefgaragen müssen mit Erdreich in einer Höhe von mindestens 60 cm überdeckt werden.
7.5. Stellplatzflächen für Kraftfahrzeuge sind als befestigte Vegetationsflächen (Schotterterrassen, Rasenpflaster mit einer maximalen Kantenlänge von 20 cm, Wassergebundene Decken) oder in wasserdrilligen Pflaster (Fugenbreite mindestens 5 cm) versickerungsfähig herzustellen und durch Bäume zu gliedern. Je 5 Stellplätze ist ein Baum laut Antenne Nr. 11.2 zu pflanzen.
8 Einfriedungen
Als Einfriedung sind bis zu 1,80 m hohe sockellose Metallgitterzäune zulässig. Maschendrahtzäune sind nur zulässig, wenn sie hinterplant sind.
9 Öffentliche Verkehrsfläche
9.1. Straßenverkehrsflächen (F = Fahrbahn, G = Gehweg)
9.2. Straßenbegrenzungslinie
9.3. Pro Betriebsgrundstück sind max. zwei Grundstückezufahrten zulässig. Wird ausschließlich eine Zufahrt errichtet, gilt für diese eine max. Breite von 7 m. Werden zwei Zufahrten errichtet gilt für jede eine max. Breite von 4 m. Der im Plan festgesetzte Grünstreifen darf dafür unterbrochen werden.

- 10 Elektrizität und Fernwärmeleitungen
10.1. Sämtliche Leitungen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind unterirdisch zu verlegen.
11 Grünordnung
11.1. Baum- und Strauchbestand
Die gekennzeichneten vorhandenen Bäume sind entsprechend den Festsetzungen durch Pflanzen zu erhalten, zu pflegen und während der Baumaßnahme zu schützen (Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftsgestaltung (RAS - LG 4) Abschnitt 4: Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen.)
11.1.1 Zu erhaltender Baum. Sofern die Fällung eines Baumes vorgenommen wird, ist auf dem Grundstück ein Ersatzbaum mit einer Mindestgröße von 3 x v., m.B., STU, 20-25 cm, gemäß Antenne liste zu pflanzen.
Acer platanoides - Spitzahorn
Acer pseudoplatanus - Bergahorn
Betula pendula - Särbbirke
Fagus sylvatica - Rotbuche
Quercus robur - Stieleiche
Sorbus aria - Mehlbeere
Tilia cordata - Winterlinde
11.1.2 Öffentliche Grünfläche mit zu erhaltendem flächigen Gehölzbestand
11.1.3 Zwingend zu erhaltender Baum
11.2. Zu pflanzender Baum
AP Acer platanoides 'Schwedleri' - Spitz-Ahorn
H, 3 x v., m.B., STU, 18 - 20
QR Quercus robur - Rot-Eiche
H, 3 x v., m.B., STU, 20 - 25
TT Tilia tomentosa - Silberlinde
H, 3 x v., m.B., STU, 20 - 25
11.3. Straßenbegrenzungslinie, Rasen mit Baumpflanzungen



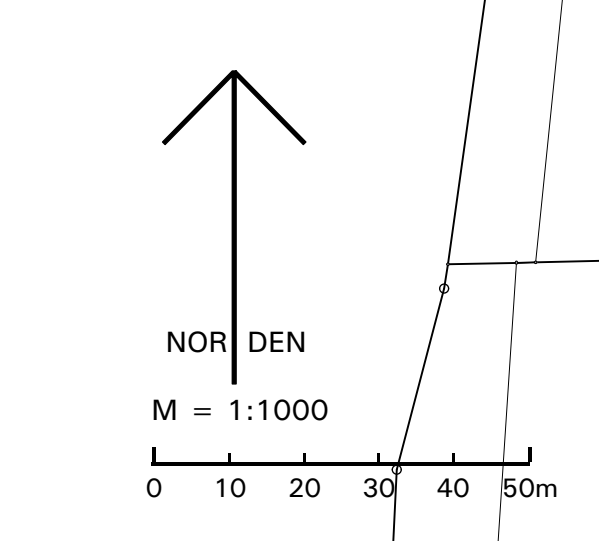
- 11.5. Entlang der bestehenden und der durch Teilung neu entstehenden Grundstücksgränzen wird beiderseits je ein 1,00 m breiter Pflanzstreifen für Gehölze laut Antenne festgesetzt:
Cornus mas - Kornelkirsche
Cornus sanguinea - Roter Hirtiegel
Crataegus monogyna - Weißdorn
Ligustrum vulgare - Liguster
Prunus spinosa - Schlehe
Rosa canina - Hundrose
Juniperus communis - Wacholder
Taxus baccata - Eibe
Mindestpflanzgröße: 2 x v., 100 - 150; Pflanzabstand: 2 m
11.6. Vertikales Grün laut Antenne:
Kletterpflanzen für Mauern und Wände:
Hedera helix - Efeu
Parthenocissus tricuspidata 'Veltchii' - Wilder Wein
Schlingpflanzen für Zäune und Rankhilfen:
Clematis montana 'Tetrasee' - Bergrebe
Clematis paniculata - Oktober-Waldrebe
Parthenocissus quinquefolia - Mauer-Wein
Polygonum Auberti - Schling-Knöterich
11.7. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Ausgleichsflächen
11.7.1 Befestigte Flächen:
- Entfernen des Asphaltts kurz vor der Mähgutübertragung im Juni oder Juli
- Ende Juli Mähgut geeigneter Ausgussvegetation (Kalkmagerrasen) lüdig aufbringen
In der Etablierungsphase, den ersten drei bis vier Jahren nach der Mähgutübertragung, hat sich die Pflege an der Entwicklung der Fläche zu orientieren
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 nur in Bereichen zulässig, in denen die Einhaltung der Vorsorgeziele der BbodSchV Z 0-Werte der TR LAGA M 20 sichergestellt ist.
Zur Erhaltung des Magerrasens ist die Fläche als extensive Mähweide zu behandeln:
- Einmaliger Schnitt im Herbst (nicht vor Ende September)
- Mähgut zur Förderung des Samenausfalls ca. eine Woche liegen lassen
- Abtransport des Mähgutes als Heu oder Grummet
Grünland:
Nutzungsintensivierung - Ausdehnungsmassnahmen
Während der ersten 2 Jahre Ausdehnungsmassnahmen nach folgenden Anforderungen:
- 4 Schnitte im Jahr (1. Schnitt spätestens Ende Mai)
- Abtransport des Mähgutes
11.7.2 Befestigte Flächen:
- Entfernen des Asphaltts kurz vor der Mähgutübertragung im Juni oder Juli
- Ende Juli Mähgut geeigneter Ausgussvegetation (Kalkmagerrasen) lüdig aufbringen
In der Etablierungsphase, den ersten drei bis vier Jahren nach der Mähgutübertragung, hat sich die Pflege an der Entwicklung der Fläche zu orientieren
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 nur in Bereichen zulässig, in denen die Einhaltung der Vorsorgeziele der BbodSchV Z 0-Werte der TR LAGA M 20 sichergestellt ist.
Zur Erhaltung des Magerrasens ist die Fläche als extensive Mähweide zu behandeln:
- Einmaliger Schnitt im Herbst (nicht vor Ende September)
- Mähgut zur Förderung des Samenausfalls ca. eine Woche liegen lassen
- Abtransport des Mähgutes als Heu oder Grummet
Grünland:
Nutzungsintensivierung - Ausdehnungsmassnahmen
Während der ersten 2 Jahre Ausdehnungsmassnahmen nach folgenden Anforderungen:
- 4 Schnitte im Jahr (1. Schnitt spätestens Ende Mai)
- Abtransport des Mähgutes

- Im 3. und 4. Jahr Ausdehnungsmassnahmen nach folgenden Anforderungen:
- 2 Schnitte im Jahr (1. Schnitt nicht vor dem 15. Juni)
- Mähgut zur Förderung des Samenausfalls ca. eine Woche liegen lassen
- Abtransport des Mähgutes
Ab dem 5. Jahr Nutzung als extensive Mähweide
- Einmaliger Schnitt im Herbst (nicht vor Ende September)
- Mähgut zur Förderung des Samenausfalls ca. eine Woche liegen lassen
- Abtransport des Mähgutes als Heu oder Grummet
4.6. Von der Ausdehnungsmassnahmen festgestellte Bodenkontaminationen sind gem. § 4 Abs. 2-4 BbodSchV im Bereich von Sanierungserschwerungsstellen in Abstimmung mit den zuständigen Behörden abzugrenzen, zu sanieren, oder zu sichern.
4.7. Die Bewertung der Verwertungs- und Ablagerungsfähigkeit von Bauteilen richtet sich grundsätzlich nach der am höchsten belasteten, nicht separierbaren Bauteiloberfläche (Bb) und dem höchsten Belastungswert. Bei Separierung von höher belasteten Bauteilen ist das Vorgehen bzgl. der Bewertung von Restanhaltungen vom Gutachter im Einzelfall, in Abstimmung mit den Behörden festzusetzen.
Auf die Anforderungen gem. AH Kontrollierter Rückbau/BayLU 2003, Ziffer 5.3 wird diesbezüglich hingewiesen.
Sind die schadstoffbelasteten Oberflächen nicht mehr identifizierbar oder wurden diese Anteile nachweislich höchst entfernt, so ist stufenweise vorzugehen, indem zuerst eine potentiell höchstbelastete Feinfraktion, z.B. nach Sieben auf <2 mm, untersucht wird.
Ergebnis 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, Mergenanteil und Abtrennbarkeit der Feinfraktion erforderlich.
4.8. 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.
4.9. Sämtliche Verwertungsmaßnahmen sind entsprechend den Vorgaben der TR LAGA M 20 Nr. 11.2.4 sowie 1.4 zu dokumentieren. Die Dokumentation ist dem Landratsamt Landsberg a. Lech nach Abschluss der Maßnahmen 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 Ausdehnungsmassnahmen ist das Landratsamt Landsberg a. Lech zu informieren, ggf. ist das weitere Vorgehen abzuklären.
4.10. Bei Arbeiten im Bereich der Altanlagen sind die Richtlinien für Arbeiten in kontaminierten Bereichen", der TBG, BGR 128 sowie die „Technischen Regeln für Gefahrstoffe TRGS 524“ zu beachten.

Table with 4 columns: Teilfläche, LEK, tags (dB(A)), LEK, nachts (dB(A)), Kontingenzfläche (qm). Rows include GE 1-7 with corresponding values.

- 12. Die Prüfung der Einhaltung der Emissionskontingente erfolgt nach DIN 45691:2006 - 12, Abschnitt 5.
12.3. Eine Überschreitung der im Festsetzungen entsprechenden Größe ist ausnahmsweise zulässig, sofern der Beurteilungspegel des Vorhabens nicht relevant zur Gesamtsituation an den betrachteten maßgebenden Einwirkungsbereichen beitragen kann.
12.4. Im Baugenehmigungsverfahren ist bei Nutzungen mit Lärmrelevanz, jeweils die Einhaltung der Emissionskontingente gemäß DIN 45691 nachzuweisen.
13 Sonstiges
13.1. Maßzahl in Meter; z. B. 6 m
13.2. Nutzungsschablone
Art d. Nutzung | Sonstige Flächen-Quartierbezeichnung | Zahl | Bewertung | Wandhöhe | Emissionskontingente tags/nachts
13.3. Für bestehende Gebäude besteht Bestandsschutz. Bei Änderung bzw. Erneuerung sind die Vorschriften dieser Satzung zu beachten.

- B Hinweise
1 bestehende Grundstücksgrenze
Flurstücksnummer
vorhandene Haupt- und Nebengebäude
zum Abruch vorgesehen
Trafos vorhanden
Hydrant vorhanden
Altlastenverdachtsfläche (siehe Umweltbericht)
Böschungsbereich
Grenze FFH-Gebiet
Grenze Landschaftsschutzgebiet
2 Unverschrumpptes, gesammeltes Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Flächen ist auf dem Grundstück zu versickern, dafür ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist rechtzeitig vor Baubeginn zu beantragen. Die Niederschlagswasserableitung innerhalb von Altlastenverdachtsflächen ist verboten.
3 Hinweise zur bestehenden 110 kV-Freileitung der LEW
3.1. Innerhalb der Leitungsschutzbereiche sind aus Sicherheitsgründen die einschlägigen DIN-VDE-Vorschriften zu beachten. Da nach EN 50341 (vormals DIN VDE 0210) Mindestabstände zu den Leitersäulen der Hochspannungslinien gefordert werden, sind die Unterbauungs- bzw. Unterwuchshöhen in diesem Bereich beschränkt. Ferner ist nach DIN VDE 0105 bei Arbeiten in Spannungsnahe immer ein bestimmter Schutzabstand zu den Leitersäulen einzuhalten. Unter den Leitersäulen muss mit Eisabwurf gerechnet werden, etwaige Schäden werden von der LEW nicht übernommen.
Änderungen am Geländeiveau im Bereich der Leitungsschutzzone sind zu unterlassen, falls unumgänglich, der LEW zur Stellungnahme zu ziehen.
Im Leitungsschutzbereich sind Aufschüttungen, Lagerung von Baumaterial und Bauhilfs- mitteln sowie das Aufstellen von Baubarren u. ä. nur nach Abstimmung mit der LEW zulässig.
3.2. Die Verwendung eines geeigneten Baukranes bzw. Autokranes ist nur unter erheblichen Einschränkungen möglich. Es ist deshalb rechtzeitig vor dessen Aufstellung (mindestens 3 Wochen) mit der LEW Rücksprache zu nehmen. Sämtliche Baumaschinen und Geräte, die innerhalb des Schutzbereiches zum Einsatz kommen, müssen so betrieben bzw. errichtet werden, dass eine Anreicherung von weniger als 5 m in die Leitersäule in jedem Fall ausgeschlossen ist. Dabei ist zu beachten, dass Seite bei hohen Temperaturen weiter durchhängen bzw. bei Wind erheblich ausschlagen können. Jede auch nur kurzfristige Unterschreitung des Schutzabstandes ist für die am Bau Beschäftigten lebensgefährlich.
Verfahrensmerkmale
1. Der Stadtrat Landsberg am Lech hat in der Sitzung vom 25.10.2006 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Beschluss wurde am 17.03.2008 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wurde durchgeführt.
3. Der Entwurf des Bebauungsplans wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 11.09.2008 bis 10.09.2008 öffentlich ausgestellt. 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 22.10.2008 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
Landsberg am Lech, den 11.12.2008
(Siegel) (Ingo Lehmann, Oberbürgermeister)
5. Der Bebauungsplan wird gemäß § 10 Abs. 3 BauGB, § 1 Abs. 2 Nr. 3 BeKV und § 39 der Geschäftsordnung des Stadtrates in Landsberg Tagblatt der Ausgabe vom 12.12.2008 mit Hinweis auf § 4 Abs. 3 und § 218 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Der Bebauungsplan mit Begründung wird zu jedermanns Einsicht in Stadtwirtschaftung Landsberg am Lech bereitgehalten.
Landsberg am Lech, den 11.12.2008
(Siegel) (Ingo Lehmann, Oberbürgermeister)



Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München - Geschäftsstelle - Az. 610-41/2-113 - 23.10.2008