



Die Stadt Landsberg am Lech erlässt aufgrund

- der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.10.2004 (BGBl. I S. 24.14)
- 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 24.04.2001 (GVBl. S. 140)
- des Art. 91 der Bayer. Bauordnung i.d.F. der Bekanntmachung vom 04.08.1997 (GVBl. S. 434, ber. 1998 S. 270), zuletzt geändert am 07.08.2003 (GVBl. S. 497)
- 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 (PlanVZ 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58/1991)

diesem vom Stadtbaumt Landsberg am Lech und dem Landschaftsarchitekten Christoph Göstlich, Dießen am Ammersee gefertigten Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

Sondergebiet West

für die Grundstücke der Gemarkung Landsberg im neben stehenden Geltungsbereich als Satzung

I. Festsetzungen durch Planzeichen

- 1.0 Art der baulichen Nutzung**
- SO Putz 1.1 Sondergebiet mit Zweckbestimmung Putze
 - SO Silo 1.2 Sondergebiet mit Zweckbestimmung Silo
 - SO Kiesveredelung 1.3 Sondergebiet mit Zweckbestimmung Kiesveredelung
 - SO Kiesabbau 1.4 Sondergebiet mit Zweckbestimmung Kiesabbau
 - SO Kiesabbau 1.5 Sondergebiet mit Zweckbestimmung Kiesabbau

- 2.0 Bauweise und Baugrenzen**
- 2.1 offene Bauweise, jedoch mit der Maßgabe, dass auch Gebäude mit mehr als 50 m Länge zulässig sind
 - 2.2 Baugrenze

- 3.0 Maß der baulichen Nutzung**
- z.B. GR 3500 3.1 max. Grundfläche in m² innerhalb der überbaubaren Grundfläche (Bauraum)
 - z.B. 616 NN 3.2 max. Höhe für Gebäude und maschinelle Anlagen in Meter (m) über NN (sh. auch III.2.2)

- 4.0 Verkehrsflächen**
- 4.1 Straßenverkehrsfläche
 - 4.2 Straßenbegrenzungslinie
 - 4.3 Sichdreieck
 - 4.4 Land- und forstwirtschaftlicher Weg/Rad- und Fußweg
 - 4.5 Zufahrtsstraße (privat)

- 5.0 Grünflächen und Freiflächengestaltung**
- 5.1 Flächen für Abgrabungen
 - 5.2 Flächen für Wald (Bestand) mit besonderer Bedeutung für den Klimaschutz
 - 5.3 Erhalt von Gehölzgruppen (Bäume, Sträucher, Heister)
 - 5.4 Aufforstung von standortgerechtem Mischwald (Ausgleichsflächen)
 - 5.5 Flächen für Landwirtschaft
 - 5.6 Öffentliche Grünflächen (Straßenbegleitgrün)
 - 5.7 Bankette und Grünstreifen entlang der Entlastungsspanne
 - 5.8 Sukzession als Folgenutzung nach Kiesabbau - ohne Wiederverfüllung
 - 5.9 Sukzession als Folgenutzung nach Kiesabbau - mit Wiederverfüllung
 - 5.10 Pflanzgebot für Gehölzpflanzungen
 - 5.11 Wasseroberfläche (Tümpel)

- 6.0 Stellplätze**
- 6.1 Umgrenzung der Flächen für Stellplätze (St); Diese baulichen Anlagen dürfen nur innerhalb der im Plan gekennzeichneten Flächen, der überbaubaren Flächen und des Parkplatzes Rastanlage (sh. I. 4.5) errichtet werden.

- 7.0 Schallschutz/Altlasten**
- 7.1 Umgrenzungen der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes - hier Lärmschutzzeichnung Die Scheitel- bzw. Wandhöhe muss mind. 4,0 m ab Oberkante Fahrbahnrand A96 betragen. Der Abstand Fahrbahnrand A 96 zum Fußpunkt der Lärmschutzzeichnung muss mind. 5,50 m betragen.
 - 7.2 Altlastenverdachtsfläche - sh. auch schriftliche Festsetzungen unter III.9.0

- 8.0 Sonstiges**
- 8.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
 - 8.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
 - 8.3 Nutzungsschablone
 - z.B. 12.00 8.4 Maßangabe in Meter

II. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen durch Planzeichen

- bestehende Grundstücksgrenze
- Höheline in Metern über NN
- vorhandene Gebäude im Geltungsbereich
- Böschung
- Raststätte
Autobahnraststätte
- Autobahn A96 mit mittigem Grünstreifen und anbaureicher Zone/Bauverbandszone mit Maßangabe in Meter (m)
- Autobahn-Begleitgrün/Grünanlage Raststätte

- rückzubauende Ausfahrt A 96 - frühestens wenn Kreisverkehr für B 17 neu und A 96 erstellt ist
- Oberflurhydrant (bestehend)
- Elektrizität - Trafostation (bestehend)
- Unterführung
- 20-kV-Freileitung mit Sicherheitsabstand in Meter (m) und Bauhöhenbeschränkung (mind. 3 m Abstand zu den Freileitungen)
- 20-kV-Kabel

III. Festsetzungen durch Text

- 1.0 Art der baulichen Nutzung**
- 1.1 Im Geltungsbereich werden die Sondergebiete gemäß § 11 Abs. 1 und 2 BauNVO wie folgt festgesetzt:
- a) Sondergebiet "Putze" für Anlagen zur Herstellung, Lagerung und Vertrieb (Großhandel) von mineralischen und Kunstharzputzen
 - b) Sondergebiet "Silo" für die Aufstellung von Putzsilos
 - c) Sondergebiet "Kiesveredelung" für die Anlage von Betriebs- und Lagergebäuden und maschinellen Anlagen, die für die Verarbeitung und den Vertrieb von Kies und die Herstellung von Beton und Fertigputzen benötigt werden;
 - d) Sondergebiete "Kiesabbau 1 und 2" für den Abbau und die Gewinnung von Kies, Sand, Steinen und Erden und die hierzu benötigten maschinellen Anlagen;
 - e) Sondergebiet "Kieslager" für die Lagerung von Kies, Sand, Steinen und Erden sowie die hierzu benötigten maschinellen Anlagen;

- 2.0 Maß der baulichen Nutzung**
- 2.1 Die Maße im Angabenschema sind Höchstmaße und dürfen nicht überschritten werden.
- 2.2 Als Höhenbeschränkung für Gebäude und maschinelle Anlagen ist der Einschnitt im Planfeststellungsplan festzusetzen. Die Höhe wird hierüber in Meter (m) über Normalnull (NN) angegeben. Das jeweils bezeichnete Maß darf dabei mit keinem baulichem bzw. maschinellen Teil überschritten werden.

- 3.0 Kiesabbau**
- 3.1 Im Sondergebiet "Kiesabbau 1", beträgt die max. Abbauteufe 585,25 m über NN. Im Bereich der Tümpel darf bis zur Grundwassersohlschicht abgebaut werden.
- 3.2 Im Sondergebiet "Kiesabbau 2", beträgt die max. Abbauteufe 589,00 m über NN. Zwischen dem höchsten Grundwasserstand und der Abbauteufe muss zum Schutz des Grundwassers eine Zwischenschicht gewachsenen Bodens von mindestens 2 m verbleiben.
- 3.3 Durch geeignete Maßnahmen wie Randgräben und Randwälle ist der Zufluss von Oberflächenwasser aus benachbarten Bereichen der Kiesgrube zu verhindern.
- 3.4 Der Böschungswinkel vom gewachsenen Kies darf max. 60° betragen.
- 3.5 Von der Böschungsoberkante ist ein Sicherheitsabstand von mind. 40 m zur Autobahn und von mind. 10 m zur Entlastungsspanne West einzuhalten.

- 4.0 Wiederverfüllung**
- Der gästliche Teilbereich im Sondergebiet Kiesabbau 2 muss wiederverfüllt werden (sh. Renaturierungsplan und Festsetzung I. 5.9). Nach dem Eckpunkt-Regelplan "Anforderungen an die Verfüllung von Gruben und Brüchen", vereinbart zwischen dem Bayer. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen und dem Bayer. Industrieverband Steine und Erden e.V. darf das Verfüllmaterial höchstens Stoffgehalte bis zu den Zuordnungswerten Z-0 für das Eluat nach Anlage 2 und für den Feststoff nach Anlage 3 entsprechend der Bodenart, die verfüllt wird (i.d.R. Z-0 Lehm/Schluff) aufweisen.

- 5.0 Aufforstung**
- Auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Wald sind standortgerechte Mischwälder aufzuforsten. An den Waldrändern sind dreistufige Waldränder aus Krautsaum, Strauchzonen und niedrigen Bäumen anzulegen. Die Zusammensetzung der Holzarten, die Pflanzabstände und die Pflanzgrößen sind in Abstimmung mit der zuständigen Forstbehörde festzulegen.
- 6.0 Pflanzgebot**
- Für die Pflanzgebot entlang der Entlastungsspanne West und des Schallschutzwalls sind folgende Gehölzarten zu verwenden.
- 6.1 **20 % Bäume in Form von Heister**
- Acer pseudoplatanus - Bergahorn
 - Cornus betulus - Hainbuche
 - Fagus sylvatica - Rotbuche
 - Prunus avium - Vogelkirsche
 - Quercus robur - Stieleiche
 - Sorbus aria - Mehlbeere
 - Sorbus aucuparia - Eberesche
 - Tilia cordata - Winterlinde
- Mindestpflanzgröße jeweils 200 cm bis 250 cm
- Pinus sylvestris - Waldkiefer
- Mindestpflanzgröße jeweils 125 cm bis 150 cm

- 6.2 **80 % Sträucher:**
- Amelanchier ovalis - Felsenbirne
 - Berberis vulgaris - Berberitze
 - Cornus mas - Kornelkirsche
 - Cornus sanguinea - Hartrieel
 - Corylus avellana - Haselnuß
 - Crataegus monogyna - Weißdorn
 - Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
 - Hippophae rhamnoides - Sanddorn
 - Ligustrum vulgare - Liguster
 - Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
 - Prunus spinosa - Schlehe
 - Rhamnus cathartica - Kreuzdorn
 - Rhamnus frangula - Faulbaum
 - Sambucus nigra - Holunder
 - Viburnum lantana - Schneeball
- Mindestpflanzgröße Forstware

- 6.3 **Pflanzdichte**
- 1 Strauch je 1,5 m² Pflanzfläche
 - 1 Baumheister je 75 m² Pflanzfläche

- 7.0 Stellplätze**
- Die Anzahl der Stellplätze bestimmt sich nach der Satzung der Stadt Landsberg am Lech über die Zahl der zu errichtenden Kraftfahrzeugstellplätze und Garagen sowie deren Ablesung (Stellplatzsatzung - StPS) vom 30.09.2004.

- 8.0 Einzäunung**
- Die Flächen für Abgrabungen sind vor Abbaubeginn in der Planzeichnung mit einem Schutzzaun (Wildschutzzaun oder Maschendrahtzaun) bzw. einer Gestrüppbarriere (Benjeshecke) einzuzäunen. Die Höhe muss 1,50 m bis 2,00 m betragen.

- 9.0 Altlasten-Verdachtsflächen**
- 9.1 Bei Aushubmaßnahmen in aufgefälligen Bereichen von Verdachtsflächen sowie von sonstigen Auffüllungen ist eine fachlich qualifizierte Aushubüberwachung durchzuführen. Die Aushubüberwachung hat sich an den einschlägigen Anforderungen der TR LAGA M 20, die Probeabnahme an den Vorgaben der Mitteilung der LAGA 32 PM 98, zu orientieren. Je nach Art der Verwertung des Aushubs ist die Untersuchung in der Feinfraktion kleiner 2 mm durchzuführen. Das der Überwachung unterliegende, zwischen gelagerte Aushubmaterial ist gegen Wind-, und Wasserfrachtung zu sichern. Die Maßnahmen sind zu dokumentieren.

- 9.2 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 (Anhang 1 und 2 BBoDSchV, LfW-Merkblätter 3.8/xx) durchzuführen, sofern signifikante Bodenkontaminationen im Aushubniveau (Aushubsohle und -böschung) nicht ausgeschlossen werden können. Eine verbindliche Beweissicherungspflicht besteht für Aushubmaßnahmen im Bereich der Altdeponie ABoDS-Nr. 18100113.
- 9.3 Verwertungs- und Entsorgungsmaßnahmen von Bodenaushub und Bauschutt sind nach Vorlage der Ergebnisse der Aushub- und Rückbauüberwachung mit dem Landratsamt Landsberg am Lech abzustimmen.
- 9.4 Bei Flächen, wie Altlastenverdachtsflächen, Auffüllungen etc. bei denen eine bzgl. des Wirkungspotenziales 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-, Freizeinnutzung eine mindestens 0,35 m, bei Nutzgartenanwendung eine mind. 0,60 m 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 BBoDSchV einschlägigen Untersuchungsbeobachtung mit Nachweis der Einhaltung der Prüf-/Vorsorgewerte der BBoDSchV oder durch einen hinsichtlich Bodenbelastungen aussagekräftigen Herkunftsnachweis vom Einbaumaterial (z.B. Humusierung) erfolgen.

IV. Hinweise durch Text

- 1.0 Altlasten-Verdachtsflächen**
- 1.1 Name, Adresse und Erreichbarkeit des mit den Überwachungsmaßnahmen beauftragten Sachverständigen sowie der Beginn der Arbeiten ist dem Landratsamt Landsberg am Lech mind. eine Woche vorher mitzuteilen.
- 1.2 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 am Lech nach Abschluss der Maßnahme vorzulegen. Die einschlägigen Nachweispflichten bzgl. Verwertungs- und Entsorgungsmaßnahmen sind zu beachten.
- 1.3 Bei Arbeiten im Bereich der Altablagere sind die Richtlinien für Arbeiten in kontaminierten Bereichen, der TR 185, BGR 128 sowie die Techn. Regeln für Gefahrstoffe TRGS 524 zu beachten.

- 2.0 Niederschlagswasser-Beseitigung**
- 2.1 Gesammeltes Niederschlagswasser ist über eine gewachsene Oberbodenschicht flächhaft zu versickern. Kann die Flächenversickerung oder das Anlegen von Mulden aus Platzgründen nicht verwirklicht werden, so ist eine Linienförmige Versickerung über Rigidolen oder Sicherrohre vorzusehen.
- 2.2 Die Versickerung ist nur außerhalb von Altlasten-Verdachtsflächen bzw. Bodenverunreinigungen zulässig.

- 3.0 Kiesabbau**
- 3.1 Im Sondergebiet "Kiesabbau 1", beträgt die max. Abbauteufe 585,25 m über NN. Im Bereich der Tümpel darf bis zur Grundwassersohlschicht abgebaut werden.
- 3.2 Im Sondergebiet "Kiesabbau 2", beträgt die max. Abbauteufe 589,00 m über NN. Zwischen dem höchsten Grundwasserstand und der Abbauteufe muss zum Schutz des Grundwassers eine Zwischenschicht gewachsenen Bodens von mindestens 2 m verbleiben.
- 3.3 Durch geeignete Maßnahmen wie Randgräben und Randwälle ist der Zufluss von Oberflächenwasser aus benachbarten Bereichen der Kiesgrube zu verhindern.
- 3.4 Der Böschungswinkel vom gewachsenen Kies darf max. 60° betragen.
- 3.5 Von der Böschungsoberkante ist ein Sicherheitsabstand von mind. 40 m zur Autobahn und von mind. 10 m zur Entlastungsspanne West einzuhalten.

V. Verfahrenshinweise

1. Der Stadtrat Landsberg am Lech hat in der Sitzung vom 10.03.2004 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 21.12.2005 örtlich bekanntgemacht.
2. Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung nach § 3 Abs.1 BauGB wurde durchgeführt.
3. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs.2 BauGB vom 11.02.2006 bis 10.03.2006 öffentlich ausgestellt.
4. Die Stadt Landsberg am Lech hat mit Beschluss des Stadtrates vom 10.04.2006 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
- Landsberg am Lech, den 12.07.2006

Lehmann
Oberbürgermeister

5. Der Bebauungsplan wird gemäß § 10 Abs. 3 BauGB, § 1 Abs. 2 Nr. 3 BkV und § 39 der Geschäftsordnung des Stadtrates im Landsberger Tagblatt der Ausgabe vom 15.07.2006 mit Hinweis auf § 44 Abs. 3 und § 215 BauGB örtlich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung in Kraft und wird mit Begründung zu jedermanns Einsicht in der Stadtverwaltung Landsberg am Lech bereit gehalten.
- Landsberg am Lech, den 14.07.2006

Lehmann
Oberbürgermeister

Bebauungsplan		
Maßstab 1 : 2500		
Sondergebiet West		
aufgestellt	Stadtbaumt Landsberg am Lech	Katharinenstraße 1 86899 Landsberg am Lech
geändert	06.02.2006 Ganzemüller	gezeichnet 16.02.2005 Stenzel/Gan
geändert		bearbeitet 28.11.2005 Ganzemüller
geändert		Landsberg am Lech, den 28.11.2005
Plannummer	33 10	Michler Baurätin z.A. Göstlich Landschaftsarchitekt