


Planbezeichnung: Gemeinde Igling  
**Bebauungsplan Hartteile II**  
 umfassend eine Teilfläche aus Fl.Nr. 1829/3, Gemarkung Oberigling



Boden und Wasserschutz-technisches Gutachten: Blasy + Mader GmbH  
 Altlasten - Baugrund - Umwelttechnik  
 Moosstraße 3  
 82279 Eching am Ammersee

Planfertiger: **Planungsbüro Müller-Diesing**  
 Ortsentwicklung und Bauleitplanung  
 Dipl.-Ing. Frank Müller-Diesing  
 Architekt und Stadtplaner  
 Regierungsbaumeister  
 Fachrichtung Wohnungs- und Städtebau  
 Mühlenerweg 14, 88972 Altenstadt  
 Tel. 08861-2249640, Fax: 2249639  
 ortsplanning@mueller-diesing.de  
 http://www.mueller-diesing.de

gefertigt am: 8. 9. 2015  
 geändert am: 10. 11. 2015  
 geändert am: 14. 8. 2018  
 geändert am: 9. 10. 2018


Die Gemeinde Igling

erlässt gemäß §§ 2 bis 4 sowie §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches -BauGB-, der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke -BauNVO-, Art. 81 der Bayer. Bauordnung -BayBO- und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern -GO- diesen Bebauungsplan als

Satzung

**A. FESTSETZUNGEN**

**1. Geltungsbereich**

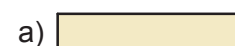

 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

**2. Art der Nutzung**



Das mit **SO - Lagerfläche** bezeichnete Bauland ist nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 11 Abs. 1 und 2 BauNVO als sonstiges Sondergebiet - Lagerfläche festgesetzt. Das Sondergebiet dient ausschließlich der kurzzeitigen Lagerung von Arbeitsmitteln des vorgesehenen Betriebes und Materialien wie Holz, Rohre, Draht, Baugerüste, Absperrgitter, Container und leere Mulden zum Zwecke der weiteren Verwertung sowie dem Abstellen von Fahrzeugen.

Unzulässig sind die Lagerung von Boden, Baustoffen, gefüllten Mulden oder anderer gefüllter Gebinde sowie der Umgang oder die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen im Sinne des Wasserhaushaltsgesetzes. Aus Immissionsschutzrechtlichen Gründen darf das Sondergebiet nur von einem einzigen Betrieb genutzt werden.

**3. Versiegelungen, Verkehrsflächen**

- a)  Versiegelte Fläche, als zulässig festgesetzt, sofern eine schadlose Versickerungsmöglichkeit für Niederschlagswasser geschaffen ist.
- b) Die versiegelte Fläche darf insgesamt auf bis zu 30 v.H. der Grundstücksfläche erweitert werden. Eine Lagerung außerhalb der gasgesicherten, versiegelten Flächen, die geeignet ist, die Oberflächendiffusion zu beeinträchtigen, ist nicht zulässig.
- c)  Grundstücksein- und -ausfahrt

**4. Grünordnung**

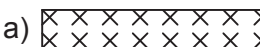

- a)  begrüntes Bunkerfundament
- b)  zu erhaltender Baum- und Strauchbestand
- c) Der bestehende Baum- und Strauchbestand ist langfristig durch Pflanzung folgender Arten in einen standortgerechten Bewuchs umzubauen:  

zulässige Baumarten:	Esche
Fraxinus excelsior	Spitzahorn
Acer platanoides	Stieleiche
Quercus robur	Winterlinde
Tilia cordata 'Greenspire'	Feldahorn
Acer campestre	Hainbuche
Carpinus betulus	Weide
Salix alba	Sandbirke
Betula verrucosa	Silberpappel
Populus alba	Zitterpappel
Populus tremula	Traubenkirsche
Prunus padus	Bergulme
Ulmus glabra	

zulässige Straucharten:  
 Heimische Kleinbäume: Vogelkirsche, Feldahorn, Eberesche, Traubenkirsche oder Straucher wie Hundrose, Heckenkirsche, Hasel, Holler, Pfaffenhütchen, Kornelkirsche, Roter Hartnegel, Wolliger Schneeball, Weißdorn, Schlehe, Kreuzdorn.

d) Die vorhandenen und neugepflanzten Bäume, Sträucher und Kletterpflanzen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallenen Pflanzen sind auf Kosten des Grundeigentümers nachzupflanzen. Die Nachpflanzungen unterliegen den Artenfestsetzungen des Bebauungsplans.

**5. Bodenschutz**

- a)  Fläche, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist
- b)  Gasdrainage  
 Gasdrainagen sind als mit Rollkies bzw. Riesel gefüllte Gräben so auszubauen, dass sie mindestens bis in den anstehenden, gut gasdurchlässigen Kies unterhalb der Bodenbildung reichen. Deren Tiefe und Breite hat je mindestens 1,00 m zu betragen. Die Oberflächen sind dauerhaft von Bodenbildung und Bewuchs freizuhalten. Sollte sich Bewuchs bilden, ist dieser regelmäßig zu entfernen.

Über den Drainagegraben kann eine versiegelte Überfahrt von maximal 5,00 m Breite hergestellt werden. Unter der Überfahrt ist ein Drainagerohr (DN 100) zu verlegen.

c) Unter versiegelten Flächen gem. 3. a) und 3. b) ist eine tragfähige und gasdurchlässige Kiespackung (Leerkies 4/32) mit mindestens 0,3 m Einbaustärke herzustellen. An der Basis ist wegen des vorwiegend lehmigen Untergrunds ein Geotextil zu verlegen. In höchstens 5,00 m Abstand zueinander bzw. zum Kiesgraben sind in der Kiespackung Drainageleitungen (DN 100) zu verlegen, die in den Gasgraben am Rand der Versiegelungen münden.

d) Fahrwege sind mit einer Kiespackung (Leerkies 4/32) mit mindestens 0,3 m Einbaustärke auszuführen, wobei die Kiespackung beidseitig 1,00 m über die Zufahrtbreite hinaus auszubilden ist. Der Fahrweg ist mit einer hangabsseitigen, gasdicht ausgeführten Tagwasserleitung innerhalb der Altablagerung mit einer bindigen, tonhaltigen Ummantelung von 0,30 m Mächtigkeit auszuführen, die in einem Versickerungsbereich von mindestens 180 m<sup>2</sup> außerhalb des mit Altablagerungen belasteten Bereichs auf der Fl.Nr. 2316/5 mündet. Die erforderlichen Genehmigungen der Stadt Landsberg a.L. sind einzuholen.

**6. Deponiegassicherung**

Die Maßnahmen zur Deponiegassicherung sind gemäß der Stellungnahmen vom Büro Blasy+Mader GmbH vom 6.8.2015, Projekt Nr. 7588 als Bestandteil dieses Bebauungsplans umzusetzen. Die baulichen Einrichtungen sind unter fachtechnischen Überwachung und nach Fertigstellung durch den Gutachter abzunehmen; die Abnahmeprotokolle sind dem Landratsamt Landsberg a. L. vorzulegen.

**7. Wasserwirtschaft**

a) Eine Versicherung von Niederschlagswasser ist auf der Fl.Nr. 1829/3 unzulässig und eine Ableitung hat durch eine Tagwasserleitung gem. 4. b) der Hinweise zu erfolgen. Eine Versicherung ist außerhalb der Verfüllung im Bereich der Fl.Nr. 3216/5 der Gemarkung Landsberg a.L. möglich. Der hydraulische Einwirkungsbereich der Versicherung-

anlage muss außerhalb von Auffüllungen oder Bodenverunreinigungen liegen. Dazu ist die Versickerungssohle durch einen Fachgutachter abzunehmen. Hierzu ist auch eine schadstofftechnische Beweissicherungsprobe aus dem Sohlbereich der Versickerungsanlage zu entnehmen. Die Probe ist auf die einschlägigen altlastentypischen Schadstoffe (mindestens polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe, aliphatische Kohlenwasserstoffe, Schwermetalle gem. AbKlarV und Arsen) in der Feinfraktion zu untersuchen. Die Messwerte dürfen die Vorsorgewerte der BBooSchV bzw. die Zuordnungswerte Z 0 des Leitfadens zum Eckpunktepapier nicht überschreiten.

b) Die Fläche muss grundsätzlich für technische Erkundungs- oder Sicherungsmaßnahmen zugänglich bleiben. Die gelagerten Gegenstände müssen an jeder Stelle versetzbar sein. Bis zum Vorliegen einer abschließenden Aussage zum Gefährdungspotential der Auffüllung muss jedoch ein eventuelles punktuell oder flächiges Aufbrechen der Versiegelung für Bohrlöcher oder Schurfe mit anschließender Wiederherstellung durch den Betreiber geduldet werden, um die Zugänglichkeit zu gewährleisten.

**8. Altlasten**

Für Erdarbeiten innerhalb der Altablagerung ist eine fachlich qualifizierte Aushubüberwachung nach den Anforderungengenen LAGA Mitteilung M20 durchzuführen. Bodenaushub aus Auffüllmaterialien ist seitlich zu lagern. Das zwischengelagerte Material ist nach dem Merkblatt LAGA PN 98 zu beproben und einer Deklarationsanalyse zu unterziehen. Aus den Aushubbereichen sind zur Beweissicherung Sohl- und Wandproben zu entnehmen und auf mögliche Schaftstoffbelastungen zu untersuchen. Auf Basis der so ermittelten Einbauklasse ist die Entsorgung des Materials vorzunehmen. Ein Wiedereinbau von Material im Plangebiet ist bei Einhaltung der Zuordnungswerte Z 0 zulässig. Höher belastete Aushubchargen können vor Ort nur nach Rücksprache mit dem Landratsamt Landsberg a. L. und dem Wasserwirtschaftsamt Weilheim verwertet werden. Die Aushubüberwachung ist zu dokumentieren.


**9. Immissionsschutz**

- a) Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind nur Vorhaben zulässig, deren Geräusche summarisch an keinem der folgenden Immissionsorte die für ihn festgesetzten Immissionskontingente überschreiten:  

tags 59 dB(A)	an der Nordfassade des Bürogebäudes Fl.Nr. 3215, Gemarkung Stadt Landsberg a.L.
nachts 44 dB(A)	falls schutzbedürftige Nutzungen (z.B. Betriebsleiterwohnungen) im Einwirkungsbereich des Plangebiets zugelassen werden
tags 45 dB(A), nachts 30 dB (A)	an der Ostfassade des Wohnhauses Anwesen Imhof Fl.Nr. 3306, Gemarkung Stadt Landsberg a.L.
tags 25 dB(A), nachts 15 dB (A)	an der West- und Nordfassade des Klinikums Landsberg Fl.Nr. 3725, Gemarkung Stadt Landsberg a.L.
- b) Die Nachtzeit beginnt um 22.00 Uhr und endet um 6.00 Uhr. Als Bezugszeitraum für die Nacht gilt die lauteste volle Stunde zwischen 22.00 und 6.00 Uhr. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691 vom 12.2006.  
 Die Einhaltung der Immissionskontingente ist im Rahmen des Bauvollzuges über ein Schallschutzgutachten nachzuweisen, das zum jeweiligen Bauantrag oder Antrag auf





Nutzungsänderung vorzulegen ist. Ausnahmen hiervon sind im Einzelfall im Einvernehmen mit der Gemeinde und mit Zustimmung der Immissionsschutzbehörde beim Landratsamt Landsberg am Lech möglich.

**10. Vermaßung**

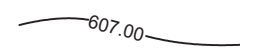
 Maßzahl in Metern; z.B. 5,00 m

**B. HINWEISE**

**1. Grundstücke**

-  1829/3 T Flurnummer; z.B. 1829/3 Teilfläche
-  bestehende Grundstücksgrenze
-  aufzulassende Grundstücksgrenze
-  Gemeindegrenze

**2. Geländehöhe**

 Höhenlinie des natürlichen Geländes vor Abtragung; z.B. 607,00 m ü. NN

**3. Bodenschutz**

a) 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/BayLFUJ 2003, Ziff. 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. Ergeben 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.

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

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.L. 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.L. zu informieren, ggf ist das weitere Vorgehen abzustimmen. 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.

b) Wenn im Rahmen von Erdarbeiten Gruben oder Schächte angelegt werden, kann sich darin, insbesondere nach längerer Standzeit und geringem Luftaustausch, Kohlendioxid anreichern. Beim Betreten besteht daher Erstickungsgefahr. Aufgrund der Inhomogenität der Verfüllung sind Deponiegase nicht gleichmäßig verteilt. Falls Abschnitte mit lokal hohem Anteil an organischer Substanz aufgegeben werden, besteht die Gefahr des Austritts methanhaltiger Deponiegase, die durch die Luftzufuhr explosionsfähige Gasgemische bilden können. Bei der Begehung von Gruben oder Schächten sind daher stets geeignete Gaswarngeräte einzusetzen. Bei Nachweis von Deponiegasen sind Bewerungsmaßnahmen vorzunehmen.

Deponiegase können sich in Leerrohren oder Drainagerohren anreichern. Dies stellt für sich allein keine Gefahr dar, jedoch können sich bei Arbeiten an offenen Leitungen explosionsfähige Gasgemische bilden. Werden Arbeiten an Leerrohren vorgenommen, bei denen Funkenbildung nicht ausgeschlossen werden kann, sind vorab Gasmessungen vorzunehmen und ggf. Bewerungsmaßnahmen durchzuführen.

Sämtliche beschriebene Sicherungs- und Überwachungsmaßnahmen sind von einem für derartige Aufgabenstellungen qualifizierten Sachverständigen im Detail, in Abstimmung mit dem Landratsamt Landsberg a. L., zu konzipieren und deren fachgerechte Ausführung zu überwachen. Sämtliche Maßnahmen sind in einem Abschlussbericht textlich und fotografisch zu dokumentieren und den Landratsamt Landsberg a. L. vorzulegen. Der beauftragte Sachverständige ist dem Landratsamt Landsberg a. L. zu benennen.

**4. Altlasten**

- a) Die Abwasserentsorgung erfolgt über die vorhandene zentrale Kanalisation der Stadt Landsberg a. Lech. Einleitungen von nicht hausabwasserähnlichen Abwässern aus Industrie- und Gewerbebetrieben sowie aus sonstigen privaten, kommunalen und gewerblichen Einrichtungen in öffentliche Abwasseranlagen dürfen nur unter Einhaltung der Bestimmungen der jeweiligen Entwässerungssatzung erfolgen. Weiterhin ist zu prüfen, ob für derartige Einleitungen zusätzlich eine Genehmigungspflicht nach Art. 41c BayWG besteht. Die Zustimmung für die vorgenannten Einleitungen ist vorab in jedem Falle beim Betreiber der öffentlichen Abwasseranlage einzuholen bzw. in Fällen, in denen der Art. 41c BayWG zutrifft, bei der Kreisverwaltungsbehörde zu beantragen.
- b) Im Bereich der Altlastenverdachtsflächen darf Niederschlagswasser nicht versickert werden. Es ist dort zu sammeln und in die nicht gefahrenverdächtigen Bereiche zur Versickerung abzuleiten. Von den einzelnen Bauwerkern bzw. deren Planern ist eigenverantwortlich zu prüfen, ob die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) Anwendung findet. Die Anforderungen an das erlaubnisfreie schadlose Versickern von Niederschlagswasser sind in der NWFreiV und den dazugehörigen technischen Regeln - TRENGW (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) zu entnehmen. Andernfalls ist eine wasserrechtliche Gestattung erforderlich.

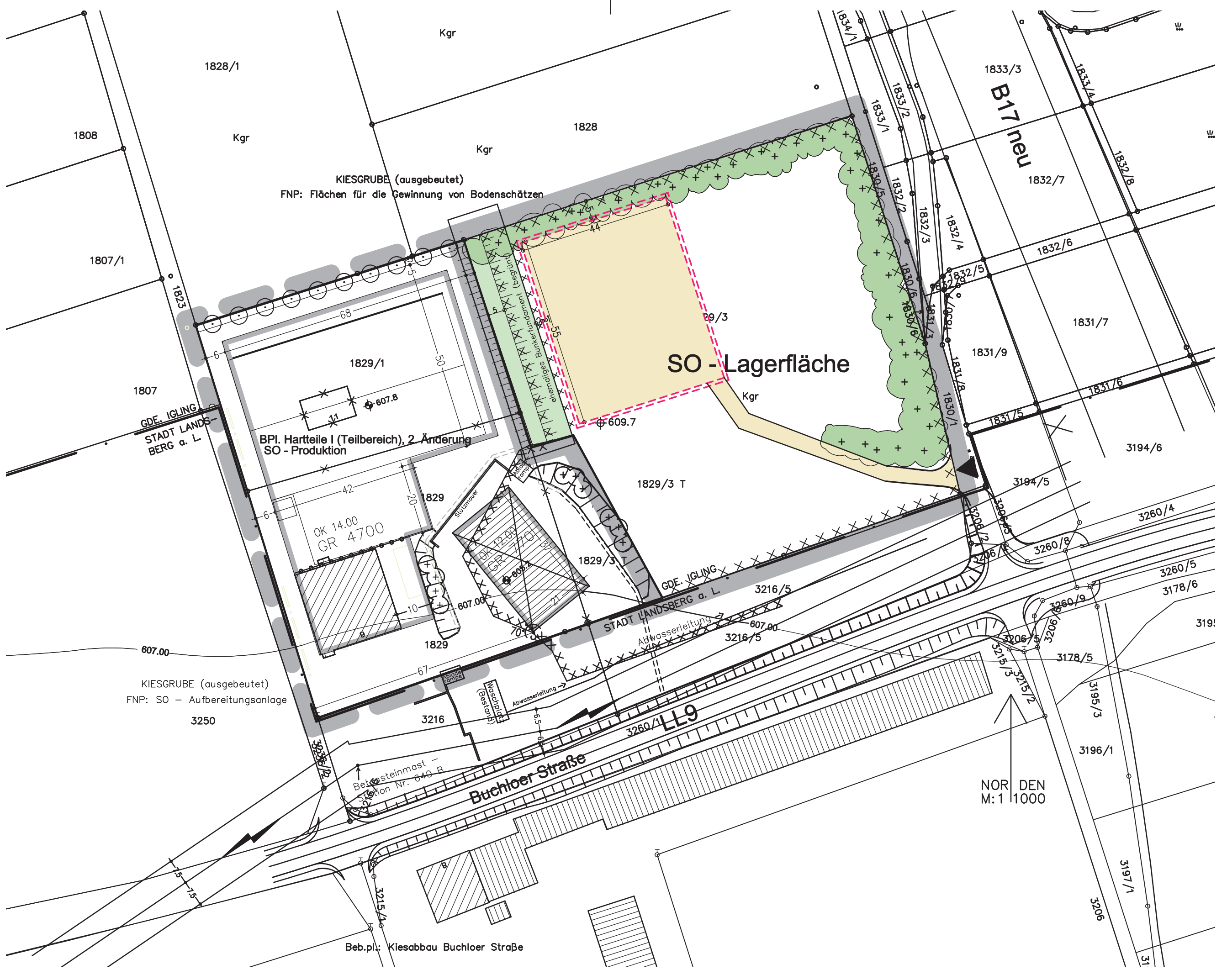
**5. Denkmalschutz**

Die Denkmalbehörde ist vor Beginn der Erdarbeiten von Maßnahmen zu informieren. Auf die Erlaubnispflicht gem. Art. 7 DSchG wird hingewiesen.

**6. Bauvollzug**

- a) Die nach diesem Bebauungsplan festgesetzten Bepflanzungen, Freiflächenbefestigungen, Einfriedungen und sonstigen Nebenanlagen sind in einem Freiflächengestaltungsplan nachzuweisen. Dabei ist der Gehölzbestand einzutragen sowie alle geplanten Geländeänderungen darzustellen.
- b) Auf der Fl.Nr. 3216/5 (Stadt Landsberg a. L.) befindliche oder geplante Anlagen sind nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans. Ihre Errichtung ist über Einzelbaugenehmigungen oder einen Bebauungsplan (Stadt Landsberg a. L.) zu sichern.

Igling, den ..... Altenstadt, den 9. 10. 2018  
 .....  
 (1. Bürgermeister) (Planfertiger)



VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Gemeinde Igling hat mit Beschluss des Gemeinderats vom ..... die Aufstellung des Bebauungsplans Hartteile II beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

2. Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung in der Fassung vom ..... wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom ..... mit ..... zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit ausgestellt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom ..... mit ..... beteiligt.

3. Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung in der Fassung vom ..... wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom ..... mit ..... beschränkt auf die Änderungen, öffentlich ausgestellt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... mit ..... beteiligt.

4. Die Gemeinde Igling hat mit Beschluss des Gemeinderats vom ..... den Bebauungsplan mit Begründung in der Fassung vom ..... gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

(Siegel) Igling, den .....  
 .....  
 (1. Bürgermeister)

(Siegel) Igling, den .....  
 .....  
 (1. Bürgermeister)

