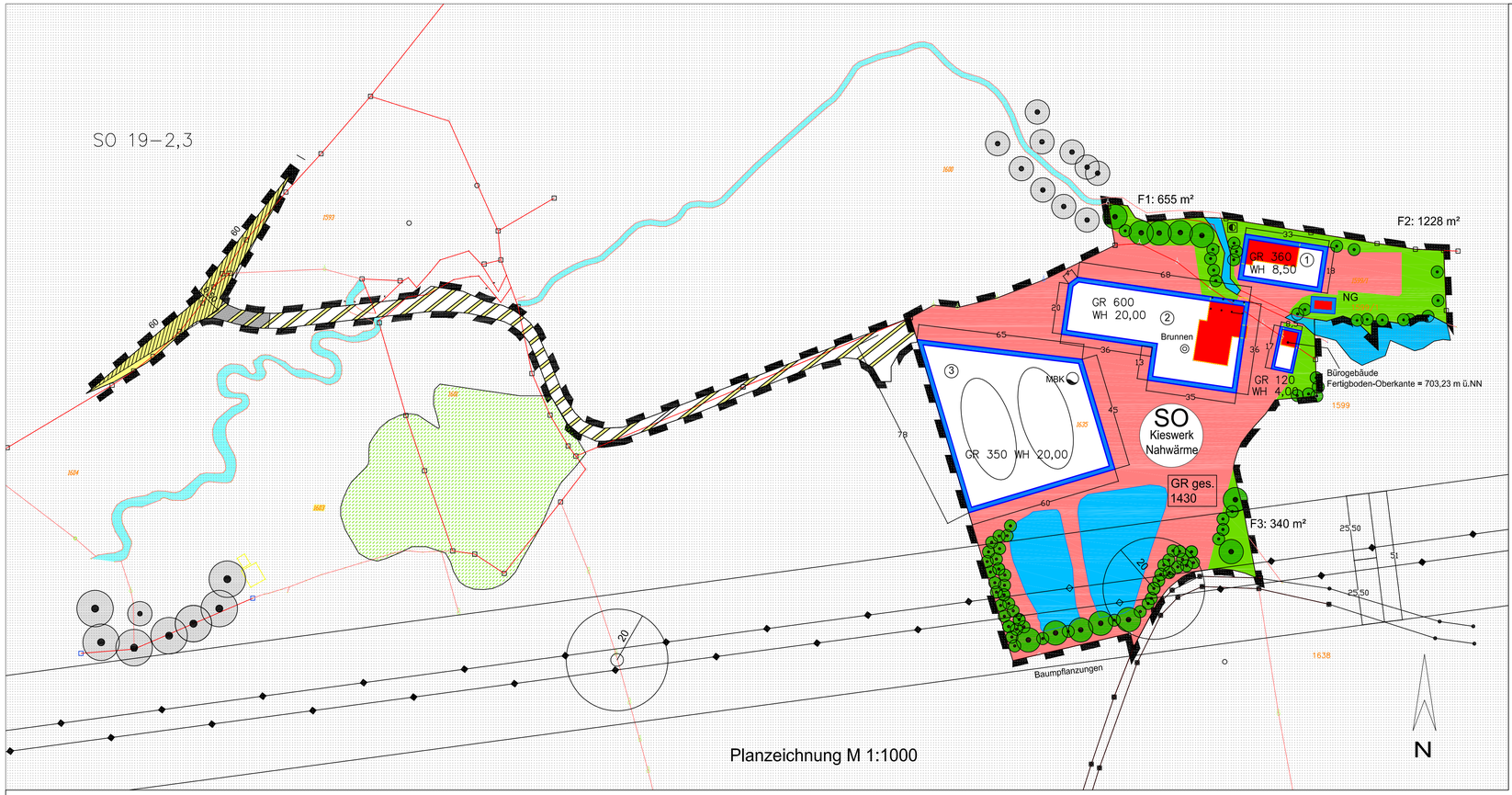

LEGENDE

A. FESTSETZUNGEN

1. Geltungsbereich

1.1 Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs

2. Art der baulichen Nutzung

2.1 SO Kieswerk Nahwärme — Sondergebiet Kieswerk und Nahwärmeversorgung (nach § 11 BauNVO)
Das Sondergebiet dient der Unterbringung eines Kieswerkes und von Blockheizkraftwerken mit Nebenanlagen.

2.2 Zulässig sind:
- Einrichtungen zur Verarbeitung und Lagerung von Kies
- Lagerhallen und dem Zweck entsprechende Bürogebäude
- Stellflächen für betriebsnotwendige Fahrzeuge
- Belegschaftsräume
- Brunnen zur Wasserversorgung des Betriebs
- Nebengebäude im dafür vorgesehenen Bauraum
- mit Holzgas betriebene Blockheizkraftwerke zur Erzeugung elektrischer und thermischer Energie
- Lagerung, Trocknung und Aufbereitung von unbehandeltem Holz
- Holzvergaseranlage zur Erzeugung von Holzgas
- Handel mit Energieholzprodukten

3. Baugrenzen / Maß der baulichen Nutzung

3.1 Baugrenze

3.2 WH 20,00 — Maximal zulässige Wandhöhe, z.B. 20,0 m gemessen von der Bezugshöhe 703,23 m üNN (= Fertigboden-Oberkante des bestehenden Bürogebäudes) bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand
Die Höhen baulicher Anlagen, die nicht über eine Wandhöhe verfügen, dürfen die maximal festgelegten Wandhöhen nicht überschreiten.

3.3 GR 350 — Maximal zulässige Grundfläche in m² pro Bauraum, z.B. 350 m²

3.4 GR ges — Für das gesamte Baugebiet gilt eine maximal zulässige Grundfläche von 1430 m²

4. Verkehrsflächen

4.1 Öffentliche Verkehrsfläche (Eigentümerweg)

4.2 4,5 / 60 — Sichtdreiecke mit Angabe der Schenkellängen in m. Die im Plan eingezeichneten Sichtdreiecke sind von Sichtbehinderungen über 0,80 m Höhe, gemessen vom angrenzenden Fahrbahnrand, freizuhalten. Ausgenommen sind einzeln stehende, hochstämmige Bäume mit einem Astansatz von mind. 3,00 m Höhe.

4.3 Asphaltierter Bereich an der Einmündung des Eigentümerwegs in die Zufahrt zur Deponie

4.3 Straßenverkehrsfläche (Zufahrt Deponie)

5. Natur- und Wasserschutz, Wasserwirtschaft

5.1 Der Vollzug des § 1a BauGB "Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung" findet auf dem Grundstück statt, die einzelnen Maßnahmen sind in den folgenden Festsetzungen dargestellt, die vorgelagerten Erfassungen und Ermittlungen sind im Erläuterungsbericht zum integrierten Grünordnungsplan dargelegt.

5.2 Bei der Pflanzung ist die Verwendung heimisch gewachsener Sträucher Baumschulware vorzuziehen. Die Strauchpflanzen sind als Unterstützung der natürlichen Sukzession zu verstehen, somit als Initialpflanzung in unregelmäßigen Abständen auszuführen.

5.3 F1: 655 m² — Fläche 1 für den ökologischen Ausgleich (655m²) mit folgenden Maßnahmen:
- Schaffung eines Abstands von 10 m zwischen Absetzteich und Rinnenbach durch teilweise Verfüllung der bestehenden Teiche.
- Erhaltung und Pflege des Baum- und Strauchbestandes
- Pflanzung von Sträuchern aus folgender Pflanzliste: Grauerle (Alnus incana), Purpur-Weide (Salix purpurea), Salweide (Salix caprea), Bergahorn (Acer pseudoplatan.), Esche (Fraxinus excelsior), Liguster (Ligustrum vulgare), Haselnuss (Corylus avellana), Pfaffenhütchen (Euonymus ur.), Schlehe (prunus spinosa), Wolliger Schneeball (viburnum la.)
- es sind insgesamt 10 Pflanzen in Strauchgröße zu setzen

5.4 F2: 1228 m² — Fläche 2 für den ökologischen Ausgleich (1228m²) mit folgenden Maßnahmen:
- Erhaltung und Pflege des Grüns im Norden der Lagerhalle
- Umsetzen des auf der Fläche befindlichen Containers (bei Garage)
- Erhaltung des Baum- und Strauchbestandes
- Aufbringen einer Humusschicht auf den noch nicht bewachsenen Flächen
- Aussaat und Pflege einer standortgemäßen Grasflur auf den noch nicht bewachsenen Flächen
- Bepflanzung mit Strauchwerk nach der Pflanzliste in 5.3, es sind insgesamt 18 Pflanzen in Strauchgröße zu setzen

5.5 F3: 340 m² — Fläche 3 für den ökologischen Ausgleich (340m²) mit folgenden Maßnahmen:
- Erhaltung des Bachlaufs wie bestehend
- Erhaltung des Baum- und Strauchbestandes
- Bepflanzung mit Bäumen (2) nach eingetragenen Standorten und Sträuchern (10), beides nach Pflanzliste in 5.3

5.6 Baumpflanzungen — Bepflanzung der südlichen Begrenzung des Umfassungsbereichs lt. eingezeichnetem Standort mit 5 Bäumen (StU 15 / 20) nach Pflanzliste in 5.3

5.7 zu pflanzende Bäume lt. Pflanzliste in 5.3 (StU 15 / 20)

5.8 MBK — Mechanisch-biologische Kleinkläranlage (3-Kammer-Grube) für die Abwässer des Personal-WC´s, mit eigener Sickergrube

5.9 Für die Lagerung des Heizöls auf dem Grundstück ist unter den vorgesehenen Tanks eine öldichte Wanne vorzusehen, deren Fassungsvermögen dem Tankinhalt entspricht.

5.10 Brunnen — Brunnen zur Wasserversorgung des Eigentümers der Flustücke 1599 / 1 und 1635

5.11 Wasserflächen

5.12 25.50 — Vermaßung in m, z.B. 25.50 m

6. Schallschutz

6.1 (1) — Bauraum mit Festsetzungen von Geräuschemissionskontingenten

6.2 Folgende Geräuschemissionskontingente werden festgesetzt:
Bauraum 1 (Holzvergaseranlage): 75 dB tags, 69 dB nachts
Bauraum 2 (Hackschnitzelerzeugung / -aufbereitung): 77 dB tags, 58 dB nachts
Bauraum 3 (Kiesaufbereitungsanlage): 75 dB tags, 55 dB nachts

B. HINWEISE

1 Hinweise durch Planzeichen

1.1 Waldflächen

1.2 Wasserflächen außerhalb des Umfassungsbereichs

1.3 Flächen für die Landwirtschaft

1.4 Aufzulassende Wasserfläche

1.5 Verkehrswege im Umfassungsbereich

1.6 Überlandleitung des EVU mit Maststandort und Schutzzone (25,5 m beiderseits). Alle Bau- und Bepflanzungsmaßnahmen innerhalb der Schutzzone sind der E.ON Netz GmbH gesondert zur Genehmigung vorzulegen.

1.7 Trafostation

1.8 NG — Bestehendes Nebengebäude

1.9 Best. Zufahrt (wird aufgelassen)

1.10 (7) — Mastnahbereich mit Radius in m, z.B. 20 m

1.11 Grundstücksgrenze

1.12 1638 — Flurnummer

1.13 Bestehendes Gebäude

1.14 Baumbestand

1.15 Strauchbestand

1.16 Baumbestand außerhalb des Umfassungsbereichs

2. Hinweise durch Text

2.1 Das in der Planzeichnung der noch gültigen Fassung des Flächennutzungsplans enthaltene Wasserschutz- und Brunnenfassungsgebiet ist per Bescheid des Wasserwirtschaftsamts aufgehoben.

2.2 Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hangschichtenwasser sichern muss.

2.3 Das Betriebsgelände ist an die gemeindliche Trinkwasserversorgungsanlage angeschlossen. Das Produktionswasser wird aus einem bestehenden Brauchwasserbrunnen bezogen (Fl. Nr. 1635). Die im Bescheid vom 02.03.1998 wasserrechtlich genehmigte Entnahmemenge von 8 l/s und 50000 m³/a darf nicht überschritten werden.

2.4 Die LKW-Stellplätze sind wasserundurchlässig zu befestigen und das anfallende leicht verschmutzte Niederschlagswasser ist einem Absetzschacht mit Tauchwand und anschließend einem ausreichend dimensionierten Versickerungsbecken (mit min 0,3 m Humusüberdeckung) zuzuleiten. Der Abstand zum höchsten Grundwasserstand muss mindestens 1 m betragen. Das Verhältnis „entwässerte Fläche" zur „Versickerfläche" soll kleiner 10 sein.

2.5 Der Kiesabbau bzw. die Verfüllung hat gemäß dem Eckpunkte-Papier „Anforderungen an die Verfüllung von Gruben und Brüchen sowie Tagebauen", vereinbart zwischen dem Bayer. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen und dem Bayer. Industrieverband Steine und Erden e.V. vom 21.06.2011 und dem Leitfaden zu den Eckpunkten in der aktuellen Fassung (Stand 09.12.2005 mit Anlagen) zu erfolgen.

2.6 Bäume und Sträucher, die in den Mindestabstandsbereich der Hochspannungsleitung wachsen oder bei Umbruch geraten können, sind durch den Grundstückseigentümer entschädigungslos zurückzuschneiden oder zu entfernen bzw. auf Kosten des Grundstückseigentümers vom Leitungsbetreiber zurückzuschneiden oder zu entfernen.

2.7 Der Entwässerungsplan des Büros Geo + Plan Geotechnik GmbH vom 12.09.2013 ist Bestandteil der Planung.

2.8 Für die geplante Kreuzung des Rinnenbachs mit einer Brücke ist ein wasserrechtliches Genehmigungsverfahren durchzuführen.

2.9 Die Wiederinbetriebnahme der Kiesaufbereitungsanlage, die Errichtung und der Betrieb einer Anlage zur Erzeugung von Strom (Blockheizkraftwerk) sowie die Errichtung und der Betrieb einer Anlage zur Erzeugung von Holzgas (Holzvergaseranlage) ist erst nach Abschluss des jeweiligen Immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahrens zulässig.

C. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung der einzelnen Bauvorhaben zutage kommen, unterliegen nach Art. 8 DSchG der Meldepflicht und müssen unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege bekanntgemacht werden.

2. Wird bei Baugrubenaushub, Einbau von Trinkwasserungsleitungen u.s.w. Grundwasser erschlossen, so dass eine Ableitung notwendig wird, ist dafür vorab beim Landratsamt Bad Tölz-Wolfratshausen eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen.

3. Im Bereich des geplanten Bebauungsplanes der Gemeinde sind keine Grundstücksflächen im Kataster gem. Art 3 Bayer. Bodenschutzgesetz (BayBodSchG), Stand 1. März 2002 aufgeführt, für die ein Verdacht auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen besteht. Dem Landratsamt liegen keine Informationen über weitere Altlasten oder Verdachtsflächen in diesem Bereich vor. Ob geplant ist, bei der Fortschreibung des Katasters Flächen aufzunehmen, die im Geltungsbereich liegen, ist beim zuständigen Landratsamt zu erfragen. Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Der Aushub ist z. B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen, bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

4. Niederschlagswasserbeseitigung

Wasserwirtschaftliches Ziel ist die naturnahe Bewirtschaftung des Niederschlagswassers. Zur Vermeidung von Abflussbeschleunigungen soll Niederschlagswasser möglichst nicht gesammelt und in Oberflächengewässer eingeleitet werden. Die Aufnahmefähigkeit des Untergrundes für die Einleitung von Niederschlagswasser ist vor Inkrafttreten des Bebauungsplanes exemplarisch an ausgewählten Stellen im Geltungsbereich nachzuweisen. Das auf Dachflächen und sonstigen versiegelten Bereichen anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser ist bevorzugt oberflächig über die belebte Bodenzone zu versickern, der dafür notwendige Flächenbedarf ist bereits in der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Für Dachflächen und Ableitungen sind nach Möglichkeit nichtmetallische Materialien zu wählen. Sollten metallische Werkstoffe Verwendung finden, sollen diese mit einer abtragsfreien Schutzschicht versehen sein. Zur Vermeidung von Abflussbeschleunigungen und zur Grundwasserneubildung ist auf Einleitung von Niederschlagswasser in Oberflächengewässer zu verzichten. Das Niederschlagswasser dürfte nur in das Oberflächengewässer eingeleitet werden, wenn nicht oder nur mit unzumutbarem hohen Aufwand versickert werden kann. Ein entsprechender Nachweis unter Vorlage eines Protokolls eines Sickerversuchs wäre zu führen.

D. VERFAHRENSHINWEISE

1. Der Gemeinderat von Reichersbeuern hat in seiner Sitzung am 21.07.2017 die Änderung des Bebauungsplans beschlossen.
Dieser Beschluss wurde am 25.07.2017 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

2. Der Gemeinderat von Reichersbeuern hat in seiner Sitzung am 27.10.2017 den Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 16.10.2017 gebilligt.

3. Der Öffentlichkeit und den berührten Trägern öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 20.11.2017 bis 22.12.2017 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben (§§ 3 und 4 Abs. 1 BauGB).

4. Der Gemeinderat von Reichersbeuern hat in seiner Sitzung am 19.1.2018 die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und der Nachbarn behandelt.

5. Die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB hat in der Zeit vom 13.06.2018 bis 16.07.2018 stattgefunden.

6. Der Gemeinderat von Reichersbeuern hat in seiner Sitzung am 03.08.2018 die Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 03.08.2018 als Satzung beschlossen (§ 10 Abs. 1 BauGB).

Reichersbeuern, den 06.08.2018
(Ernst Dieckmann, 1. Bgm.)

7. Der Satzungsbeschluss wurde am 06.08.2018 ortsüblich bekannt gemacht (§ 10 Abs. 3 BauBG). Der Bebauungsplan samt Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Gemeinde Reichersbeuern zu jedermanns Einsicht bereit gehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Reichersbeuern, den 06.08.2018
(Ernst Dieckmann, 1. Bgm.)

GEMEINDE REICHERSBEUERN

Landkreis Bad Tölz Wolfratshausen

BEBAUUNGSPLAN NR. 16 "KIESWERK ETZ" 1. Änderung

Die Gemeinde Reichersbeuern erlässt aufgrund des § 10 in Verbindung mit den §§ 1, 2, 3, 4, 8 und 9 des Baugesetzbuches (BauGB) der Baunutzungsverordnung (BauNVO), Art. 81 Abs 2 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diesen Bebauungsplan als

Satzung.

Fassung vom 3.8.2018

Erstellt von:
Dipl.-Ing. Arch. Michael Mair
Unterfeldweg 6a 83661 Lenggries
architekt-mair@t-online.de