
GEMEINDE SPATZENHAUSEN



Landkreis Garmisch-Partenkirchen

BEBAUUNGSPLAN

Sonstiges Sondergebiet

„Auskiesungsgebiet Hofheimer Feld“

ENTWURF

SATZUNG

Änderungen und Ergänzungen gegenüber der frühzeitigen Beteiligung in blauer Schriftfarbe

Fassung vom 03.05.2018

OPLA

BÜROGEMEINSCHAFT
FÜR ORTSPLANUNG
UND STADTENTWICKLUNG

Architekten und Stadtplaner
Schaezlerstraße 38, 86152 Augsburg

 Tel: 0821 / 508 93 78 0
Fax: 0821 / 508 93 78 52
Mail: info@opla-augsburg.de
I-net: www.opla-d.de

Bearbeitung:
Ilka Siebeneicher

INHALTSVERZEICHNIS

D)	TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	4
1.	Art der baulichen Nutzung	4
2.	Maß der baulichen Nutzung	4
3.	Grünordnung / Rekultivierung	5
4.	Immissionsschutz	5
5.	InKraftTreten	6
E)	TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	7
1.	Immissionsschutz	7
2.	Niederschlagswasser	7
3.	Denkmalschutz	8

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Spatzzenhausen erlässt aufgrund der §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), des Art. 79 Abs. 1 und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO, GVBl S. 588, BayRS 2132-1-I) in der Fassung vom 14.08.2007 sowie des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO, GVBl S. 796, BayRS 2020-1-1-I), folgenden

Bebauungsplan „Auskiesungsgebiet Hofheimer Feld“

als Satzung.

Für den Geltungsbereich gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Sondergebiet Hofheimer Feld“ der Gemeinde Spatzzenhausen gilt der von dem Büro OPLA – Bürogemeinschaft für Ortsplanung & Stadtentwicklung ausgearbeitete Bebauungsplan in der Fassung vom 14.12.2017

Die Planzeichnung hat nur im Zusammenhang mit den Festsetzungen des Textteils Gültigkeit.

Der Bebauungsplan besteht aus:

- A) Geltungsbereich, Planzeichnung Bebauungsplan im M 1 : 2.000 in der Fassung vom 03.05.2018
- B) Festsetzungen durch Planzeichen sowie Hinweise und nachrichtliche Übernahmen
- C) Verfahrensvermerke
- D) Textliche Festsetzungen in der Fassung vom 03.05.2018

Beigefügt sind:

- E) Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen
- F) Begründung in der Fassung vom 03.05.2018
- G) Umweltbericht in der Fassung vom 03.05.2018
- H) Gutachten:
 - **Schalltechnische Untersuchung** zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Sondergebiet Auskiesungsgebiet Hofheimer Feld“ in Spatzzenhausen: Bekon Lärmschutz & Akustik GmbH, Augsburg, Bezeichnung: LA17-234-G01-01, vom 24.10.2017
 - **Gutachten zur Luftreinhaltung**, „Errichtung eines Betriebes zur zeitweiligen Lagerung (Zwischenlagerung) und Behandlung von nicht gefährlichen und gefährlichen Abfällen in Spatzzenhausen“: Müller-BBM GmbH, Robert-Koch-Str. 11, 82152 Planegg bei München, Bezeichnung: Bericht Nr. M138035/01

D) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1 Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Lagerung und Aufbereitung von Bauschutt, Boden und Steinen“

Der in der Planzeichnung mit SO gekennzeichnete Bereich wird als Sonstiges Sondergebiet im Sinne des § 11 BauNVO festgesetzt.

Zulässig ist/ sind:

- Die Lagerung von Schotter, Boden, Steinen, und Bauschutt mit Zuordnungswerten bis Z. 1.2, auf Mieten
- Die Lagerung von Asphaltbruch mit geringen Verunreinigungen (gemäß LfU-Merkblatt 3.4/1)
- Gebäude, die dem Betrieb des Sonstigen Sondergebietes dienen, wie Lagerhallen, Wartungs- und Unterstellhallen sowie Verwaltungsgebäude und Sozialräume, bis zu einer überbaubaren Grundfläche von max. 1.000 m²
- Anlagen zum Recycling und zur Wiedernutzbarmachung von Baustoffen
- Nutzungen, die im Zusammenhang mit dem Kiesabbau stehen, wie Abbau und Verfüllung.

1.2 Zeitliche Befristung

Die zulässige Nutzung ist nach § 9 Abs. 2 BauGB bis zum 31.01.2038 zeitlich befristet.

Mit Fristende sind alle technischen Anlagen und Bauwerke einschließlich ihrer Fundamente zu entfernen, das Grundstück ist gemäß den Anschlusshöhen des angrenzenden Geländes aufzufüllen und der festgesetzten Nachfolgenutzung zuzuführen.

Nachfolgenutzung: Fläche für die Landwirtschaft

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1 Grundfläche (GR)

Die höchstzulässige Grundfläche für bauliche Anlagen und Lagerflächen gem. der unter Ziffer 1.1 festgesetzten Nutzungen beträgt insgesamt max.

GR max. 38.667 m².

Gebäude sind bis zu einer Grundfläche von insgesamt max. 1.000 m² zulässig.

2.2 Höhe der baulichen Anlagen und Höhenbezugspunkte

Die max. zulässige **Höhe der Lagermieten** wird mit 20 m, bezogen auf die Gelände-Höhe von 668 m ü.NN, festgesetzt.

Die max. zulässige **Gesamthöhe der Gebäude** wird mit 8 m festgesetzt.
Höhenbezugspunkt ist hierbei die Oberkante des jeweiligen an die Gebäude angrenzenden innerbetrieblichen Erschließungsweges.

3. GRÜNORDNUNG / REKULTIVIERUNG

Nach Beendigung der zulässigen Nutzung gemäß Ziffer 1.1 ist das Gelände auf das Niveau des angrenzenden Geländes, max. jedoch bis zu einer Höhe von 673 m ü.NN zu verfüllen. Es ist dabei ein höhengleicher Anschluss an das angrenzende Gelände herzustellen.

Die abschließende Bodenschicht ist aus Oberboden mit einer Stärke von mind. 1 m herzustellen.

Anschließend ist die Fläche mit einer standortgerechten Saatgutmischung für Grünland anzusäen und einer landwirtschaftlichen Nutzung zuzuführen.

4. IMMISSIONSSCHUTZ

Festsetzung nach der DIN 45691:2006-12 nach § 1 Abs. 3 BauNVO:

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach der DIN 45691:2006-12 "Geräuschkontingentierung" weder tags noch nachts überschreiten.

Hinweis: Nach der TA Lärm, der DIN 18005 und der DIN 45691 erstreckt sich der Tagzeitraum von 06:00 Uhr bis 22:00 Uhr und der Nachtzeitraum von 22:00 Uhr bis 06:00 Uhr.

Emissionskontingente tags und nachts in dB(A):		
SO	tags $L_{EK} = 72$ dB(A)	nachts $L_{EK} = 45$ dB(A) Flächengröße = 44205 m ²

Die Berechnungen sind mit einer Nachkommastelle genau durchzuführen.

Die Prüfung der Einhaltung der Emissionskontingente erfolgt für Immissionsorte außerhalb des Plangebietes nach der DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

Die Emissionskontingente dürfen nur für eine Anlage oder einen Betrieb herangezogen werden.

Als Bezugsfläche ist die Grundstücksfläche heranzuziehen.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel L_r den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB(A) unterschreitet.

Als Einfallswinkel ist von 360 Grad auszugehen.

Hinweis: Bei der Neuerrichtung und Änderung von Bauvorhaben bzw. im Genehmigungsverfahren und Genehmigungsfreistellungsverfahren ist mit der Bauaufsichtsbehörde die Vorlage eines Lärmschutzgutachtens auf Basis der Ermächtigung der BauVorIV abzustimmen.

5. INKRAFTTRETEN

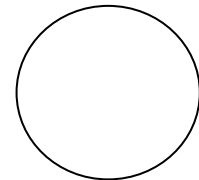
Der Bebauungsplan Sonstiges Sondergebiet „Aus Kiesungsgebiet Hofheimer Feld“ tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Ausgefertigt

Gemeinde Spatzehausen, den

.....

1. Bürgermeisterin Aloisia Gastl



Siegel

E) TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. IMMISSIONSSCHUTZ

Zugänglichkeit der Normen, Richtlinien und Vorschriften

Die genannten Normen und Richtlinien sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert hinterlegt.

Die genannten Normen und Richtlinien sind bei der Beuth-Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen (Beuth Verlag GmbH, Burggrafstraße 6, 10787 Berlin).

Die genannten Normen, Richtlinien und sonstige Vorschriften können auch bei der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH (Morellstraße 33, 86159 Augsburg, Tel. 0821-34779-0) nach Voranmeldung kostenlos eingesehen werden.

2. NIEDERSCHLAGSWASSER

2.1 Unverschmutztes Niederschlagswasser

Die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV), die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW), das DWA-Arbeitsblatt A 138 „Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser“ sowie das DWA-Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ sind zu beachten.

Die Versickerung von unverschmutztem, gesammeltem Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Flächen ist erlaubnisfrei, wenn die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) sowie die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) eingehalten werden.

Die Eignung der Bodenverhältnisse im Bereich dieses Bauleitplanes für eine Versickerung sollte vor der Planung der Entwässerungsanlagen durch geeignete Sachverständige überprüft werden.

Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die Unterlagen sind bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen.

2.2 Verschmutztes Niederschlagswasser

Zu Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, wird die Anwendung des Merkblattes ATV-DVWK-M153 Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (ATV-DVWK) empfohlen.

Aus Gründen des Gewässerschutzes ist verschmutztes Niederschlagswasser zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Misch- bzw. Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen (dies gilt auch für Bereiche, die im Trennsystem entwässert werden).

3. ZWISCHENLAGERUNG UND AUFBEREITUNG VON STEINEN UND ERDEN

Für die Zwischenlagerung und Aufbereitung von Straßenaufbruch (Asphalt) ist das Merkblatt des Bayerischen Landesamtes für Umwelt Nr. 3.4/1 zu beachten. Die hierin vorgeschriebenen Anforderungen hinsichtlich der Lagerung und Wiederverwertung von Straßenaufbruch (Asphalt) sind einzuhalten.

Aufgrund der örtlichen Bedingungen kann aus wasserwirtschaftlicher Sicht derzeit nur eine Lagerung bzw. Aufbereitung von Ausbauphosphat mit geringen Verunreinigungen (Einstufung gemäß LfU-Merkblatt 3.4/1) zugelassen werden.

Auf den Flächen darf nur Bauschutt zwischengelagert und aufbereitet werden, der die Richtwerte 1 (RW1) des Leitfadens „Anforderungen an die Verwertung von Recycling-Baustoffen in technischen Bauwerken“ (RC-Leitfaden) einhält.

Hinsichtlich der Zwischenlagerung und Aufbereitung von Steinen und Erden dürfen nur Materialien zwischengelagert und aufbereitet werden, die auch in der Kiesgrube verfüllt werden dürfen (bis Z.1.2). Die Verwertung von Steine und Erden hat gemäß der LAGA-M20 (1997) zu erfolgen. Primär ist das Tunnelausbruchmaterial vom Tunnel Oberau aufzubereiten.

Durch entsprechende Eingangskontrollen ist sicherzustellen, dass die Anforderungen eingehalten werden.

Eine Vermischung der verschiedenen Abfallarten ist grundsätzlich unzulässig.

4. HINWEISE ZUR REKULTIVIERUNG

Vor der geplanten Rekultivierung ist der Bereich der Brecheranlage auf etwaige Bodenverunreinigungen, die möglicherweise durch den Betrieb der Anlage verursacht wurden, zu untersuchen. Die Ergebnisse dieser Untersuchung sind dem Landratsamt Garmisch-Partenkirchen und dem Wasserwirtschaftsamt Weilheim vorzulegen.

Sämtliche Einrichtungen der Anlage (Überdachungen, Fundamente etc.) sind vor der Rekultivierung ordnungsgemäß zurückzubauen.

5. DENKMALSCHUTZ

Durch die der Nutzung vorangegangene Kiesausbeute ist nicht mehr mit dem Auffinden von Bodendenkmälern zu rechnen. Sollten wider Erwarten dennoch Bodendenkmäler zu Tage treten, sind Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG zu beachten:

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

6. VERSORGUNGSEINRICHTUNGEN

Im Planungsumgriff befinden sich Versorgungseinrichtungen der bayernwerk Netz GmbH.

Aufgrund geänderter technischer Gegebenheiten können sich gegebenenfalls größere Schutzzonenbereiche als die in der Planfassung Dargestellten ergeben.

Die Richtigkeit des Leitungsverlaufs ist ohne Gewähr. Maßgeblich ist der tatsächliche Verlauf im Gelände.

Abgrabungen im Mastbereich können die Standsicherheit des Mastes gefährden und sind nur mit Einverständnis der bayernwerk Netz GmbH möglich. Die Standsicherheit der Freileitungsmaste und die Zufahrt zu den Standorten muss zu jeder Zeit gewährleistet sein. Dies gilt auch für vorübergehende Maßnahmen.

Für die in den dargestellten Schutzzonenbereichen bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkung gilt, dass Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art rechtzeitig mit der bayernwerk Netz GmbH abzustimmen sind. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Kiesabbau, Aufschüttungen und Aufforstungen.