

Fassung: 27.06.2023

Juni 2023

M:\Bauamt\Planungen\Bebauungspläne\SO Wertstoffhof AWISTA\Pläne\Fassung vom 27.06.2023\Plantext.docx

## GEMEINDE GILCHING Landkreis Starnberg

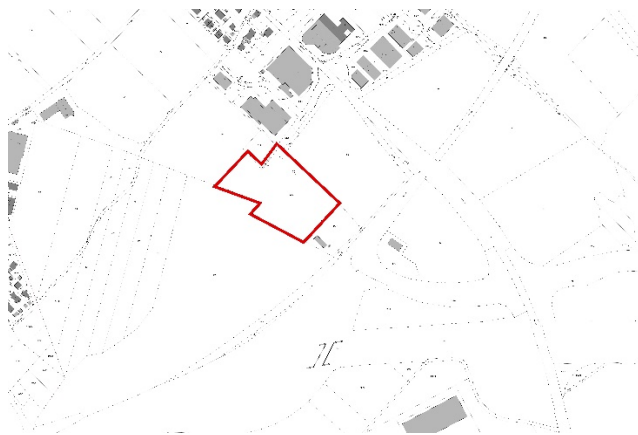
### Bebauungsplan „Sondergebiet Wertstoffhof AWISTA“

für das Grundstück Fl.Nr. 139/2 sowie eine Teilfläche von Fl.Nr. 139/1  
Gemarkung Argelsried

Plandatum: 27.06.2023

Die Gemeinde Gilching erlässt gemäß §§ 1 bis 4a und 8 bis 10a des Baugesetzbuches – **BauGB**, Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern – **GO**, Art. 81 der Bayerischen Bauordnung – **BayBO** und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke – **BauNVO** diesen Bebauungsplan als

#### Satzung.



Übersicht, ohne Maßstab

Entwurfsverfasser Bebauungsplanung:

Architektin und Stadtplaner im PLANKREIS  
Dorner und Gronle, Part mbB  
Linprunstraße 54, 80335 München

Tel.: 089/12 15 19-0, Fax: 089/18 44 24  
[plankreis@plankreis.de](mailto:plankreis@plankreis.de)  
Bearbeitung: Susanne Rentsch, Susanne Dorner

München, den

Entwurfsverfasser Grünordnungsplanung:

Köppel Landschaftsarchitekt  
Katharinenplatz 7, 84453 Mühldorf a. Inn

Telefon: +49 8631 988 851, Fax: +49 8631 988 790  
E-Mail: [la-koeppel@t-online.de](mailto:la-koeppel@t-online.de)  
Bearbeitung: Monika Drost

Mühldorf, den

Susanne Dorner

Barbara Grundner-Köppel

Fassung: 27.06.2023


Juni 2023

M:\Bauamt\Planungen\Bebauungspläne\SO Wertstoffhof AWISTA\Pläne\Fassung vom 27.06.2023\Plantext.docx

Dieser Bebauungsplan ersetzt die Festsetzungen einer Teilfläche von Fl.Nr. 139/1 der Gemarkung Argelsried (öffentliche Verkehrsfläche) des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Fernwärmezentrale südwestlich des Gewerbegebietes BAB 96 Nord“ i.d.F.v. 14.01.2019.

A FESTSETZUNGEN

1. Geltungsbereich

 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

2. Art der baulichen Nutzung

- 2.1 **SO** Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO  
Zweckbestimmung: Wertstoffhof

Wohnnutzung, insbesondere für Betriebsleiter sowie für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, ist unzulässig.  
Sozialräume für den Aufenthalt der Bediensteten während der Betriebszeiten sind zulässig.

3. Maß der baulichen Nutzung


- 3.1 **GRZ 0,7** max. zulässige Grundfläche einschließlich aller in § 19 Abs. 4 S.1 BauNVO bezeichneten Anlagen  
Es gilt § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO.

Für die Ermittlung der zulässigen Grundflächenzahl dient als Bezugsgröße das gesamte Betriebsgrundstück einschließlich der Ausgleichsflächen (siehe A 9.1).

- 3.2 **WH 5,6** max. zulässige Wandhöhe, z.B. 5,60 m  
Die zulässige Wandhöhe wird gemessen von dem in der Planzeichnung angegebenen unteren Höhenbezugspunkt (567,00 m ü. NN) bis zum oberen Abschluss der Wand bzw. Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.  
Bei Anlagen als Überdachungen ohne Außenwand wird die Wandhöhe bis zum höchsten Punkt des Daches (ohne Aufbauten wie PV-Anlage) gemessen.

4. Überbaubare Grundstücksfläche, Abstandsflächen, Bauweise

- 4.1  Überbaubare Grundstücksfläche / Betriebsfläche

- 4.2  Baugrenze  
Überschreitungen der Baugrenze, insbesondere durch Dachüberstände, sind nicht zulässig.

Fassung: 27.06.2023

Juni 2023

M:\Bauamt\Planungen\Bebauungspläne\SO Wertstoffhof AWISTA\Pläne\Fassung vom 27.06.2023\Plantext.docx

- 4.3                      Abstandsflächen  
Überlagerungen von Abstandsflächen innerhalb des Baugrundstückes (z.B. von Überdachungen) sind zulässig; Art. 6 Abs. 2 Satz 2 BayBO bleibt hiervon unberührt.
- 4.4                      Festgesetzt wird eine von § 22 Abs. 1 BauNVO abweichende Bauweise.



5.                      Bauliche Gestaltung

- 5.1                      Es sind nur Flach- und Pultdächer bis zu einer Dachneigung von max. 8° zulässig.
- 5.2                      Mindestens 80 % der Dachflächen sind mit Solaranlagen zu versehen.
- 5.3                      Als Einfriedung ist ausschließlich ein Metallzaun mit einer Mindesthöhe von 1,80 m und einer Bodenfreiheit von mindestens 0,15 m zulässig. Vorgenannte Mindesthöhe und Bodenfreiheit gelten auch für die Ausgestaltung des Zufahrtstores.




6.                      Öffentliche Verkehrsflächen

- 6.1                       Öffentliche Verkehrsfläche
- 6.2                       Straßenbegrenzungslinie

7.                      Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen

- 7.1                       Fläche für Nebenanlagen  
z.B. Stellfläche Leercontainer
- 7.2                      Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (siehe A 4.1) sind offene Stellplätze ohne Einschränkung zulässig
- 7.3                       Zufahrt
- 7.4                      Aufschüttungen und Abgrabungen sind zulässig, soweit sie zur Errichtung von baulichen Anlagen und Verkehrsflächen aus technischen Gründen erforderlich sind.




8.                      Grünordnung

- 8.1                       Ausgleichsflächen für ehemaligen Kiesabbau
- 8.2                       Ausgleichsflächen für den Bebauungsplan
- 8.3                       Flächen für Wald

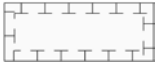
Fassung: 27.06.2023

Juni 2023

M:\Bauamt\Planungen\Bebauungspläne\SO Wertstoffhof AWISTA\Pläne\Fassung vom 27.06.2023\Plantext.docx

- 8.4  Erhalt von Einzelbäumen
- 8.5  Erhalt von Sträuchern
- 8.6  Pflanzbindung Baum-Strauch Hecke

9. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 9.1  Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

9.2 Ausgleich intern

**A1**

Ausgleichsfläche A1 - Kiesabbau (Ersatz für Rekultivierung)  
Flächengröße 1.000m<sup>2</sup>

Pflanzung einer Baum-Strauch-Hecke  
Pflanzschema im Dreiecksverband, flächig  
Pflanzabstand 1.5 m in der Reihe, 1.0m zwischen den Reihen  
Anteil Baumarten 10%  
Arten und Qualitäten siehe Punkt 3.5

**A2**

Ausgleichsfläche 2 – Waldflächen  
Flächengröße 1.083 m<sup>2</sup>

*Detaillierte Maßnahmen werden im weiteren Verfahrensverlauf insbesondere nach Vorliegen des Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) ergänzt.*

**A3**

Ausgleichsfläche 3 – Schutz, Pflege und Entwicklung bestehender Gehölze  
Flächengröße 1.084 m<sup>2</sup>

*Detaillierte Maßnahmen werden im weiteren Verfahrensverlauf insbesondere nach Vorliegen des Fachbeitrages zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) ergänzt.*

**A4**

Ausgleichsfläche 4 – Eingrünung  
Flächengröße 1.512 m<sup>2</sup>

Pflanzung einer Baum-Strauch-Hecke  
Pflanzschema im Dreiecksverband, 3-reihig  
Pflanzabstand 1.5 m in der Reihe, 1 m zwischen den Reihen  
Anteil Baumarten 10%  
Arten und Qualitäten siehe Punkt 3.6 und 3.7

Fassung: 27.06.2023


Juni 2023

M:\Bauamt\Planungen\Bebauungspläne\SO Wertstoffhof AWISTA\Pläne\Fassung vom 27.06.2023\Plantext.docx



Ausgleichsfläche 5  
Flächengröße 2.569m<sup>2</sup>

*Detaillierte Maßnahmen werden im weiteren Verfahrensverlauf insbesondere nach Vorliegen des Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) ergänzt.*

9.3  Abgrenzung der internen Ausgleichsflächen untereinander

9.4 Ausgleich extern

*Die Größe der benötigten Ausgleichsflächen wird im weiteren Verfahrensverlauf genau berechnet. Der Ausgleich erfolgt möglichst im Geltungsbereich des Bebauungsplanes.*

*Sollte externer Ausgleich notwendig werden, erfolgt dieser auf dem Grundstück FI 487, Gemarkung Oberbrunn, Gemeinde Gauting.*

10. Sonstige Festsetzungen

10.1  Vermaßung in Metern, z.B. 28 m

10.2 Immissionsschutz


*Das Lärmschutzgutachten befindet sich derzeit in Bearbeitung. Alle resultierenden Maßnahmen und Erfordernisse werden im weiteren Verfahren abgestimmt und in den vorliegenden Unterlagen ergänzt.*

B) HINWEISE, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND KENNZEICHNUNGEN

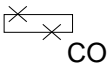
1. Grundstücke, bauliche Anlagen


1.1  aufzuhebende Grundstücksgrenze

1.2 139/2 bestehende Flurnummer, z.B. 139/2

1.3  Bestehende Trafostation, wird ggf. verlegt

1.4  Bestehendes Pumpenhaus, wird stillgelegt und entfernt

1.5  Bestehende Container, temporäre Nutzung, werden entfernt

1.6  Bezugspunkt in m ü. NN für die Ermittlung der Wandhöhe.

Fassung: 27.06.2023

Juni 2023

M:\Bauamt\Planungen\Bebauungspläne\SO Wertstoffhof AWISTA\Pläne\Fassung vom 27.06.2023\Plantext.docx

## 2. Trinkwasser, Ab- und Niederschlagswasser, Abfall

2.1 Gebäude mit Aufenthaltsräumen sind an die zentrale Trinkwasserversorgung anzuschließen. Das DVGW-Amtsblatt W551 (Stand 04/2004) beschreibt technische Maßnahmen zur Vermeidung des Legionellenwachstums in Trinkwasser-Installationen (Planung, Errichtung, Betrieb und Sanierung). Im Rahmen von Umbaumaßnahmen oder Neu- und Erweiterungsmaßnahmen sind diese Vorgaben zu beachten.

2.2 Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Flächen, auf denen nicht mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, ist vorrangig über die belebte Bodenzone zu versickern. Die technischen Regeln zur Versickerung sind zu beachten und ausreichende Flächen hierfür vorzusehen.

Eine Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser im Betriebsbereich ist nicht zulässig. Gesammeltes Niederschlagswasser muss in verunreinigungsfreien Bereichen außerhalb der Betriebsanlage versickert werden. Dafür ist das Niederschlagswasser durch geeignete Maßnahmen (z.B. Auffangmulden, Rigolen, Gelände-Modellierungen) fernzuhalten und geeigneten Beseitigungsanlagen zuzuführen. Es ist dabei zu prüfen, ob ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen ist.

In Bereichen mit Versickerung des Niederschlagswassers sind - sofern Metalldächer zum Einsatz kommen sollen - nur Kupfer- und Zinkbleche mit geeigneter Beschichtung oder andere wasserwirtschaftlich unbedenkliche Materialien (Aluminium, Edelstahl) zulässig.

Das anfallende Niederschlagswasser darf nicht erlaubnisfrei versickert werden. Unabhängig vom baurechtlichen Verfahren ist ein Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis mit den entsprechenden Planunterlagen zu stellen.

Mit dem Bauantrag ist ein Entwässerungskonzept vorzulegen.

2.3 Das Schmutzwasser ist im Trennsystem über Anlagen abzuleiten. Alle Gebäude sind an die zentrale Abwasserentsorgung anzuschließen. Werden im Zuge der Neubauten die vorhandenen Grundstücksentwässerungsanlagen vorübergehend oder vollständig außer Betrieb genommen bzw. beseitigt, ist der verbleibende Anschlusskanal zum öfftl. Sammelkanal fachgerecht zu trennen und dicht zu verschließen, damit kein Bodenmaterial in den Anschlusskanal eindringt.

## 3. Grünordnung

3.1 Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das Merkblatt "Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 (R2) zu beachten. Zu bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen ist bei Neupflanzung von Bäumen ein Abstand von 2.50m einzuhalten, bzw. entsprechende Schutzmaßnahmen einzuplanen.

Fassung: 27.06.2023

Juni 2023

M:\Bauamt\Planungen\Bebauungspläne\SO Wertstoffhof AWISTA\Pläne\Fassung vom 27.06.2023\Plantext.docx

- 3.2 Bei Arbeiten im Bereich von Bestandsbäumen und Pflanzbeständen sind die Vorschriften der DIN 18920 zu beachten.
- 3.3 Bei Baum- und Strauchpflanzungen ist Art. 47 Grenzabstand von Pflanzen des AGBGB (Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuches) vom 20.09.1982, zuletzt geändert durch § 14 des Gesetzes vom 23. Dezember 2022 (GVBI- S 718) zu beachten.
- 3.4 Ausreichender Wurzelraum ist sicherzustellen. Der durchwurzelbare Raum beträgt gem. FLL mind. 24 m³ pro Baum.  
In Grünflächen innerhalb von Belagsflächen sind für Baumpflanzungen überfahrbare Vegetationssubstrate (z.B. ZTV-Vegtra-Mü) vorzusehen und vor den Belagsarbeiten einzubauen. Die Umsetzung der erforderlichen Maßnahmen ist bereits in der Planungsphase für den Straßen- und Kanalbau mit dem Planungsbüro abzustimmen.
- 3.5 Pflanzvorgaben
- 3.5.1 Qualitäten:
- Hochstämme:  
H 3x verpflanzt, mit Ballen, 14-16cm Stammumfang
- Baumarten innerhalb Heckenpflanzungen:  
Hei 3x verpflanzt, mit Ballen, Höhe 200-225cm
- Sträucher:  
Str, 2x verpflanzt, 60-100 cm hoch
- 3.5.2 Artenlisten
- Bäume 1. Wuchsordnung (auch in Sorten)
- |                     |               |
|---------------------|---------------|
| Acer platanoides    | Spitz-Ahorn   |
| Acer pseudoplatanus | Berg-Ahorn    |
| Fagus sylvatica     | Buche         |
| Ginkgo biloba       | Fächerbaum    |
| Quercus petraea     | Trauben-Eiche |
| Quercus robur       | Stiel-Eiche   |
| Tilia cordata       | Winter-Linde  |
| Ulmus glabra        | Flatter-Ulme  |

Fassung: 27.06.2023

Juni 2023

M:\Bauamt\Planungen\Bebauungspläne\SO Wertstoffhof AWISTA\Pläne\Fassung vom 27.06.2023\Plantext.docx

Bäume 2. und 3. Wuchsordnung (auch in Sorten)

|                    |                       |
|--------------------|-----------------------|
| Acer campestre     | Feld-Ahorn            |
| Carpinus betulus   | Hainbuche             |
| Corylus colurna    | Baumhasel             |
| Fraxinus ornus     | Blumenesche           |
| Mespilus germanica | Echte Mispel          |
| Prunus avium       | Vogelkirsche          |
| Prunus padus       | Traubenkirsche        |
| Sorbus aria        | Mehlbeere             |
| Sorbus aucuparia   | Eberesche, Vogelbeere |
| Sorbus torminalis  | Elsbeere              |

heimische Obstbäume in Sorten

Sträucher:

|                     |                          |
|---------------------|--------------------------|
| Cornus mas          | Kornellkirsche           |
| Cornus sanguinea    | Hartriegel               |
| Corylus avellana    | Haselnuss                |
| Crataegus laevigata | Zweiggriffliger Weißdorn |
| Crataegus monogyna  | Eingriffliger Weißdorn   |
| Ligustrum vulgare   | Liguster                 |
| Lonicera xylosteum  | Heckenkirsche            |
| Prunus spinosa      | Schlehndorn              |
| Rhamnus frangula    | Kreuzdorn                |
| Ribes alpinum       | Alpen-Johannisbeere      |
| Sambucus nigra      | Schwarzer Holunder       |
| Salix caprea        | Sal-Weide                |
| Salix purpurea      | Purpur-Weide             |
| Salix aurita        | Ohr-Weide                |
| Salix cinerea       | Grau-Weide               |
| Wildrosen in Arten  | Rose                     |
| Viburnum lantana    | Wolliger Schneeball      |
| Viburnum opulus     | Schneeball               |

3.6 Pflanzungen sind fachgerecht entsprechend aktueller DIN Normen insb. für Landschaftsbau und Vegetationstechnik, aktuell gültiger Regeln der Technik sowie gem. FLL Empfehlungen für Baumpflanzungen auszuführen und in der auf die Nutzungsaufnahme folgenden Vegetationsperiode fertigzustellen.

Die nach den Festsetzungen neu zu pflanzenden Gehölze sind fachgerecht zu pflegen. Bei Ausfall sind Pflanzungen gemäß den Angaben des Bebauungsplanes zu ersetzen.

Bei Abgang von Gehölzen sind Ersatzpflanzungen spätestens in der darauffolgenden Vegetationsperiode vorzunehmen. Dabei sind die festgesetzten Gehölzarten und Mindestqualitäten gem. Liste zu verwenden.

3.7 Für die Gestaltung Freiflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.

Fassung: 27.06.2023

Juni 2023

M:\Bauamt\Planungen\Bebauungspläne\SO Wertstoffhof AWISTA\Pläne\Fassung vom 27.06.2023\Plantext.docx

- 3.8 Soweit es die Nutzung zulässt, sind PKW-Stellplätze in wasser- und luft-durchlässigem Aufbau herzustellen
- 3.9 Flachdächer, welche nicht mit Solaranlagen belegt sind, sind dauerhaft zu begrünen.
- 3.10 Artenschutz

*Der Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) befindet sich derzeit in Bearbeitung, die hierfür notwendigen Kartierungsarbeiten werden bis Herbst 2023 durchgeführt. Alle resultierenden Maßnahmen und Erfordernisse werden im weiteren Verfahren mit der unteren Naturschutzbehörde Starnberg abgestimmt und in den vorliegenden Unterlagen ergänzt.*

Beleuchtung von Außenanlagen: Verwendung von Leuchtmitteln mit warmweißen LED-Lampen mit einer Farbtemperatur 2.700 bis max. 3.000 Kelvin

Rodungs- und Gehölzschnittmaßnahmen sind nur außerhalb der Brutzeiten der Vögel, von Oktober bis Ende Februar, zulässig

#### 4. Bodenschutz, Altlasten

- 4.1 Auf die Mitteilungs- und Auskunftspflicht des Art.1 BayBodSchG wird hingewiesen.  
Sollten im Zuge von Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist die unverzüglich dem Landratsamt Starnberg - Fachbereich Umweltschutz sowie dem Wasserwirtschaftsamt mitzuteilen.
- 4.2 Schadstoffbelasteter Boden und Aushub, der bei Bauarbeiten anfällt, ist entsprechend den abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Hierüber sind Nachweise zu führen und dem Landratsamt Starnberg – Fachbereich Umweltschutz auf Verlangen vorzulegen.

#### 5. Denkmalschutz

Bei der Verwirklichung der Bauvorhaben ist die Meldepflicht nach Art. 7 und 8 BayDSchG hinsichtlich der Bau- und Bodendenkmäler zu berücksichtigen.

#### 6. Brandschutz

Die Zufahrten müssen nach den „Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr“ (Fassung Februar 2007) hergestellt werden.

Fassung: 27.06.2023

Juni 2023

M:\Bauamt\Planungen\Bebauungspläne\SO Wertstoffhof AWISTA\Pläne\Fassung vom 27.06.2023\Plantext.docx

Für die Ermittlung der Löschwasserversorgung gilt das Regelwerk der DVGW Arbeitsblatt W405.

7. Immissionsschutz

*Das Lärmschutzgutachten befindet sich derzeit in Bearbeitung.  
Alle resultierenden Maßnahmen und Erfordernisse werden im weiteren  
Verfahren abgestimmt und in den vorliegenden Unterlagen ergänzt.*

Kartengrundlage:

Digitale Flurkarte  
Kartengrundlage und Planzeichnung zur  
Maßentnahme nur bedingt geeignet;  
keine Gewähr für Maßhaltigkeit.

Gilching, den.....

München, den.....

.....  
(1.Bürgermeister)

.....  
(Planfertiger)

Fassung: 27.06.2023

**Juni 2023**

M:\Bauamt\Planungen\Bebauungspläne\SO Wertstoffhof AWISTA\Pläne\Fassung vom 27.06.2023\Plantext.docx

C) VERFAHRENSHINWEISE