Fassung: 25.09.2023

Januar 2024
P:\Projekte_Orte\Gilching\GI260220\2230\230925_GI2.6_Festsetzungen-240201.docx

G E M E I N D E G I L C H I N G
Landkreis Starnberg

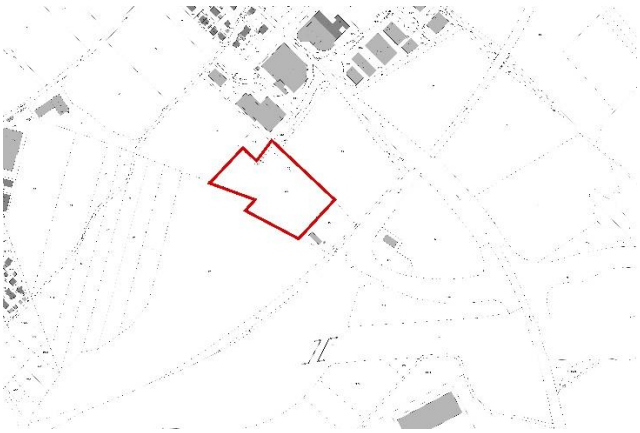
Bebauungsplan „Sondergebiet Wertstoffhof AWISTA“

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

Plandatum:	1. Fassung:	27.06.2023
	2. Fassung:	25.09.2023

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
Bearbeitung: Susanne Rentsch, Susanne Dorner

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
Bearbeitung: Monika Drost

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

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 gemessen.

3.3 ▼ 567,0 Bezugspunkt in m ü. NN für die Ermittlung der Wandhöhe.

4. Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

4.1 Baugrenze

4.2 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 Zur Vermeidung von Vogelschlag sind durchgehende Glasfronten an den Neubauten komplett zu vermeiden. Größere Fensterscheiben oder Glastüren in den Neubauten müssen bereits in der Planung durch die Materialwahl und Strukturierung so gestaltet werden, dass sie von Vögeln wahrgenommen werden können und Spiegelungen unterbleiben.

5.4 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.

Einfriedungen zu landwirtschaftlichen Flächen sind um 1 m von der Grundstücksgrenze zurückversetzt zu errichten.

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 Nur offene Kfz-Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen 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.

7.5 Geländeveränderungen für artenschutzrechtliche Maßnahmen sind zulässig.

8. Grünordnung

8.1 Ausgleichsflächen für ehemaligen Kiesabbau

8.2 Ausgleichsflächen für den Bebauungsplan

8.3 Erhalt von Einzelbäumen

8.4 Pflanzbindung Baum-Strauch Hecke / Waldsaum

8.5 Soweit es die Nutzung zulässt, sind PKW-Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen

8.6 Flachdächer, welche nicht mit Solaranlagen belegt sind, sind dauerhaft zu begrünen.

8.7 Zur dauerhaften Sicherung der getroffenen Festsetzungen und zum Erhalt der Qualität der Eingrünungs- und Freiflächen ist eine dauerhaft fachgerechte Pflege unerlässlich. Die Pflanzungen haben fachgerecht gemäß den einschlägigen DIN-Normen zu erfolgen und sind nach Nutzungsaufnahme spätestens in der darauffolgenden Vegetationsperiode fertig zu stellen.
Bei Abgang von Gehölzen sind Ersatzpflanzungen spätestens in der dem Ausfall folgenden Vegetationsperiode vorzunehmen. Dabei sind die festgesetzten Gehölzarten und Mindestqualitäten zu verwenden. Der Erhalt der Anpflanzungen ist in Art und Form dauerhaft sicherzustellen.

8.8. Artenschutz

8.8.1 Für die Beleuchtung im Geltungsbereich sind ausschließlich insektenfreundliche Leuchtmittel ohne Ultraviolettanteil oder Infrarotstrahlung ohne Streuwirkung und mit vollständig gekapseltem Lampengehäuse bis zu einer Lichttemperatur von max. 2.700K, ausnahmsweise max. 3.000K, zu verwenden. Zulässig sind LED Leuchten, bzw. Leuchtmitel deren Oberflächentemperatur max. 60°C erreicht.

- Beleuchtungsdauer und -intensität sind auf das notwendige Maß zu minimieren und zeitlich zu begrenzen. Die Höhe von Beleuchtungsmasten ist auf das technisch notwendige Maß zu begrenzen.
- Die Lichtlenkung darf nur nach unten auf die auszuleuchtenden Bereiche erfolgen, keine Erhellung der Umgebung oder des Himmels.
- Außen angrenzende sensible Bereiche, insbesondere Wald (-rand) und Gehölzflächen der Eingrünung dürfen nicht beleuchtet werden. Laser und Reklamescheinwerfer sind nicht zulässig.

8.8.2 Rodungsfrist
Eine Rodung der Gehölze darf nicht innerhalb der Vogelbrutzeit erfolgen. Das heißt die Fristen gemäß §39 Abs. 5 (früher Art. 13e BayNatSchG) für notwendige Fällungs- und Rodungs- und Räumungsarbeiten (Verbot vom 1. März bis 30. September) müssen eingehalten werden.

8.8.3 Reptilienschutzzaun
Während der Bauzeit ist entlang der Grenze zu den Flurstücken 193 und 139/1 ab Februar des entsprechenden Jahres bis zur Fertigstellung der Baumaßnahme ein Reptilienzaun funktionstüchtig aufzustellen und zu unterhalten.

8.8.4 Baulagerplätze, Bodendeponien etc. werden so kleinflächig wie möglich gehalten und grundsätzlich außerhalb höherwertiger Vegetationsbestände (neben Bäumen, auf den Grünflächen) eingerichtet.
Zur Vermeidung der Schädigung der zu erhaltenden Gehölze, insbesondere des Wurzelraumes, ist die Richtlinie RAS-LP4 bei der Baustelleneinrichtung und während der Bauphase anzuwenden.

8.8.5 Verhinderung der Ausbreitung von Neophyten
Während des Baus und nach Fertigstellung ist mit geeigneten Maßnahmen Neophythenwachstum zu unterbinden

8.8.6 Ersatzhabitat Reptilien
Es ist ein Ersatzlebensraum mit einer Fläche von 3.600m² herzustellen. Der Ersatzlebensraum muss vor Ende der Winterruhe vor Baubeginn zur Verfügung stehen. Dies kann auf der Eingriffsfläche als auch auf dem Nachbargrundstück Fl.-Nr. 139 erfolgen.

8.8.7 Kleingewässer für Amphibien
Anlage von mindestens vier Kleingewässer in einem Umkreis von maximal 150 Metern. Der Ersatzlebensraum muss vor Beginn des Laichzeitraums vor Baubeginn zur Verfügung stehen. Die Umsetzung kann auch auf dem Nachbargrundstück mit der Fl.-Nr. 139 erfolgen. Beschickung der Gewässer mit gesammeltem Niederschlagswasser.

8.8.8 Als Ausgleich zu den verlorengehenden Brutplätzen, sind drei Wurzelstubben und/oder Asthaufen in der Umgebung auszubringen.

8.9 Pflanzvorgaben und Artenliste

8.9.1 Qualitäten:

Hochstämme:
Mindestqualität: H 3x verpflanzt, mit Ballen, 14-16 cm Stammumfang

Baumarten innerhalb Heckenpflanzungen:
Mindestqualität: Hei 3x verpflanzt, mit Ballen, Höhe 200-225 cm

Sträucher:
Mindestqualität: Str, 2x verpflanzt, 60-100 cm hoch
Pflanzdichte: in Gruppen von 3 bis 7 Pflanzen

Die Begrünung aller Flächen hat mit gebietseigenen, standortgerechten Gehölzen und Gras-Kraut-Ansaaten gem. nachfolgender Artenlisten zu erfolgen.

8.9.2 Artenlisten

Bäume 1. Wuchsordnung (auch in Sorten)

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Fagus sylvatica	Buche
Gingko biloba	Fächerbaum
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Ulmus glabra	Flatter-Ulme

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

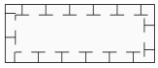
Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus colurna	Baumhasel
Fraxinus ornus	Blumenesche
Mespilus germanica	Echte Mispel
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche, Vogelbeere
Sorbus torminalis	Elsbeere

heimische Obstbäume in Sorten

Sträucher

Cornus mas	Kornellkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus laevigata	Zweigriffliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehdorn
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
Vibrunum opolus	Schneeball

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

9.1.1 A1 Ausgleichsfläche A1 - Kiesabbau (Ersatz für Rekultivierung)
Flächengröße 1.000 m²

Pflanzung einer Baum-Strauch-Hecke aus gebietseigenen Gehölzen, auf ebener Fläche
Ein Überpflanzen von bestehenden oder zukünftig noch zu verlegenden Leitungstrassen ist in Absprache mit den zuständigen Spartenträgern zulässig.

Zielarten: Vögel, Kleinsäuger, Insekten

Maßnahmen zur Anlage:
- Oberbodenauflage mind. 50 cm
- Pflanzschema im Dreiecksverband, flächig im festgelegten Bereich
- Saum im Randbereich, Breite 2 m mit gebietseigenem Saatgut
- Pflanzabstand 1,5 m in der Reihe, 1.0 m zwischen den Reihen
- Anteil Baumarten 10%
- Gehölzen und Qualitäten gem. Artenliste
- Schutz vor Wildverbiss in den ersten 5 Jahren nach Pflanzung

Maßnahmen zur Pflege:
- Mahd 2-3-mal jährlich; Belassen des Mahdguts als Mulchung (Schutz vor Austrocknung)
- Keine Düngung, kein Einsatz von Pflanzenschutzmittel
- Abschnittsweises auf den Stock setzten frühestens nach 10-15 Jahren in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zulässig. Bäume sind zu belassen

9.1.2 A2 Ausgleichsfläche 2 – Artenreicher Saum
Flächengröße 631 m²

Entwicklung von mäßig artenreichen Säumen und Staudenfluren im Abstandsbereich zur Landwirtschaft, auf Leitungstrassen in einer Breite von 4,0 m. Die Anlage von Mulden und Rigolen, Zulauf und ggf. durchlässig befestigte Pflegezugänge zu den Mulden ist zulässig.
Ein Überpflanzen von bestehenden oder zukünftig noch zu verlegenden Leitungstrassen ist in Absprache mit den zuständigen Spartenträgern zulässig.

Zielarten: Kleinsäuger, Insekten

Maßnahmen zur Anlage:
- flache Bodenbearbeitung mit Kreiselegge/ Egge/ Fräse
- nach Bodenvorbereitungen etwa 2 Wochen absetzen lassen
- Begrünung der Anlagenfläche unter Verwendung von Saatgut aus gebietseigenen Arten bzw. lokal gewonnenen Mähgut

- Ansaatzeitpunkt von Anfang März bis Mitte Mai oder von Ende August bis November
- Hälfte des Saatgutes einmal längs und einmal quer gleichmäßig über die Fläche aussäen. Nach der Aussaat anwalzen
- Im ersten Wuchsjahr erster Schröpfschnitt ca. 6-8 Wochen nach Aussaat, Schnitthöhe mind. 10 cm. Weitere 2-3 Schröpfschnitte nach Bedarf (meist Mai/ Juni und Juli/ August).
- Schnittgut vor Ort trocknen lassen (Aussamung)
- Bei mäßiger Biomasseproduktion und trockener Witterung (Austrocknungsgefährdung) kann das abgemähte Schnittgut während der Entwicklungspflege weiter auf der Fläche verbleiben. Bei üppigem Aufwuchs wird abgemähtes, trockenes Schnittgut entfernt.

<u>Maßnahmen zur Pflege:</u>
- Verzicht auf Düngung und Pflanzenschutzmittel
- 1-2 schürige Mahd, Einsatz von insektenfreundlichem Mähwerk, Schnitthöhe 10 cm,
- Entfernung des Mähgutes, Verzicht auf Mulchen
- Entfernen von Gehölzaufwuchs

9.1.3 **A3** Ausgleichsfläche 3 – Eingrünung
Flächengröße 791 m²

Pflanzung einer Baum-Strauch-Hecke aus gebietseigenen Gehölzen, Breite 5 m
Ein Überpflanzen von bestehenden oder zukünftig noch zu verlegenden Leitungstrassen ist in Absprache mit den zuständigen Spartenträgern zulässig.

Weitere Angaben siehe Ausgleichsmaßnahme A1

9.1.4 **A4** Ausgleichsfläche 4 – Waldmantel
Flächengröße 716 m²

Entwicklung eines Waldmantels frischer bis mäßig trockener Standorte (W12) zwischen südlich liegender Waldflächen bis zur Muldenentwässerung

Zielarten: Vögel, Kleinsäuger, Insekten

<u>Maßnahmen zur Anlage:</u>
- Oberbodenauflage mind. 50 cm
- Pflanzschema im Dreiecksverband, min. 3-reihig
- Pflanzabstand 1.5 m in der Reihe, 1.0 m zwischen den Reihen
- Gehölzen und Qualitäten gem. Artenliste
- Schutz vor Wildverbiss in den ersten 5 Jahren nach Pflanzung
- Errichten von 3 Vogel- Sitzhilfen auf der Fläche

<u>Maßnahmen zur Pflege:</u>
- Mahd 2-3-mal jährlich; Belassen des Mahdguts als Mulchung (Schutz vor Austrocknung)
- Keine Düngung, kein Einsatz von Pflanzenschutzmittel

9.1.5 A5 Ausgleichsfläche 5 – Landlebensraum
Flächengröße 4.018 m²

Entwicklung von Landlebensraum für Reptilien und Amphibien auf ebenen und leicht geneigten Flächen einschl. erforderlicher Habitatsrequisiten (K123 und O43). Die Anlage von Mulden und Rigolen, Zulauf und ggf. durchlässig befestigte Pflegezugänge zu den Mulden ist zulässig.

Zielarten Reptilien, Amphibien, Vögel

Maßnahmen zur Anlage:
- Abschieben des Oberbodens (falls vorhanden)
- Anlage der Mulden entsprechend Entwässerungsplan
- Begrünung der Mulden unter Verwendung von Saatgut aus gebietseigenen Arten bzw. lokal gewonnenen Mähgut
- Ansaatzeitpunkt von Anfang März bis Mitte Mai oder von Ende August bis November
- 15 Stück bis zum Boden beasteten Einzelsträuchern bzw. kleinen Strauchgruppen, Arten und Qualitäten entsprechend Festsetzung
- 5 Stück Eiablageplätze besonnte Rohbodenlinsen aus grabbarem Material
- 5 Stück Sonnplätze Steinschüttungen aus kantigen, etwa faustgroßen Steinen
- 3 Stück Wurzelstubben und/oder Asthaufen

Maßnahmen zur Pflege:
- Verzicht auf Düngung und Pflanzenschutzmittel
- 1-2 schürige Mahd, Einsatz von insektenfreundlichem Mähwerk, Schnitthöhe 10 cm,
- Entfernung des Mähgutes, Verzicht auf Mulchen
- Kontrolle und Entfernung von Neophyten
- Kontrolle und Entfernung Gehölzaufwuchs insbesondere in den Mulden

9.2 Abgrenzung der Ausgleichsflächen untereinander

10. Sonstige Festsetzungen

10.1 28 Vermaßung in Metern, z.B. 28 m

10.2 Die Schallleistungspegel der Lüftungsventilatoren des Problemmülllagers dürfen – unter Berücksichtigung noch eventuell notwendiger Zuschläge für Ton- und Impulshaltigkeit – bei Volllastbetrieb einen Schallleistungspegel von jeweils 75 dB(A) nicht überschreiten.

B) HINWEISE, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND KENNZEICHNUNGEN

1. <u>Grundstücke, bauliche Anlagen</u>

1.1 aufzuhebende Grundstücksgrenze

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

1.3 TS Bestehende Trafostation, wird ggf. verlegt

1.4 PH Bestehendes Pumpenhaus, wird ggf. stillgelegt und entfernt

1.5 CO Bestehende Container, temporäre Nutzung, werden entfernt

1.6 Anbauverbotszone / Anbaubeschränkungszone
(jeweils mit Angabe der betreffenden überörtlichen Hauptverkehrsstraßen; BAB 96 und St 2068)

1.6.1 Werbeanlagen, die den Verkehrsteilnehmer ablenken können und somit geeignet sind, die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu gefährden, dürfen nicht errichtet werden. Hierbei genügt bereits eine abstrakte Gefährdung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs. Auf § 33 StVO wird verwiesen. Die Errichtung von Werbeanlagen unterliegt ebenso der Genehmigung oder Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes.

1.6.2 Photovoltaikanlagen sind so zu errichten, dass eine Blendwirkung auf die angrenzende BAB ausgeschlossen wird.

1.6.3 Bezüglich der Errichtung von Zäunen wird auf § 11 Abs. 2 FStrG verwiesen. Demgemäß dürfen Anpflanzungen, Zäune, Stapel, Haufen und andere mit dem Grundstück nicht fest verbundene Einrichtungen nicht angelegt werden, wenn sie die Verkehrssicherheit (konkret) beeinträchtigen. Soweit sie bereits vorhanden sind, haben die Eigentümer ihre Beseitigung zu dulden. Die Einordnung der Zaunanlage unter § 11 FStrG oder ggf. unter § 9 FStrG bedarf einer konkreten Prüfung im Einzelfall.

2. <u>Trinkwasser, Ab- und Niederschlagswasser, Abfall</u>

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 Niederschlagwassers 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 2.50 m einzuhalten, bzw. entsprechende Schutzmaßnahmen einzuplanen. Ein Überpflanzen von bestehenden oder zukünftig noch zu verlegenden Leitungstrassen ist in Absprache mit den zuständigen Spartenträgern zulässig.

3.2 Bei Arbeiten im Bereich von Bestandsbäumen und Pflanzbeständen sind die Vorschriften der einschlägigen DIN-Normen 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 Pflanzungen sind fachgerecht entsprechend einschlägiger DIN Normen insb. für Landschaftsbau und Vegetationstechnik, gültiger Regeln der Technik sowie gem. FLL Empfehlungen für Baumpflanzungen auszuführen.
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 Zum Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan gemäß § 7 BauVorlV vorzulegen. In diesem ist die vorgesehene Nutzung der nicht bebauten Flächen, der Nachweis des Versiegelungsgrades, Maßnahmen zur Grünordnung, insbesondere Vegetationsplanung darzustellen. Der geprüfte Plan wird Bestandteil der Baugenehmigung.

4. Bodenschutz, Altlasten

4.1 Werden bei Aushubarbeiten Verunreinigungen (optische oder organoleptische Auffälligkeiten) des Untergrundes festgestellt, so darf der Aushub nur unter fachtechnischer Begleitung eines einschlägigen Ing.-Büros fortgeführt werden. Dieser Sachverhalt ist unverzüglich dem Wasserwirtschaftsamt Weilheim und dem Landratsamt Starnberg zu melden (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Das Ausmaß der Verunreinigung ist dann durch horizontale und vertikale Abgrenzung zu bestimmen und ein Dokumentationsbericht dem Landratsamt Starnberg – Fachbereich Umweltschutz – vorzulegen.

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

7. Immissionsschutz

7.1 Die immissionsschutztechnischen Gutachten zur Luftreinhaltung und zum Schallimmissionsschutz des Ingenieurbüros Hoock & Partner Sachverständige PartG mbH, Landshut vor (Projekt Nr. GLC-6719-01 und GLC-6719-02 jeweils vom 31.07.2023), insbesondere die darin genannten Betriebsabläufe und Emissionsansätze, sind Bestandteil des Bebauungsplans. Änderungen schalltechnisch oder lufthygienisch relevanter Betriebsabläufe und Emissionsansätze sind anhand eines Zusatzgutachtens zu überprüfen.

7.2 Mit Ausnahme der Lüftungsventilatoren des Problemmülllagers ist die Betriebszeit des Wertstoffhofs auf die Tageszeit zwischen 07:00 und 20:00 Uhr und die Öffnungszeit auf die Tageszeit zwischen 08:30 und 18:00 Uhr zu beschränken.

7.3 Aufgrund der räumlichen Nähe zum geplanten Wertstoffhof auf dem Grundstück Fl.Nr. 139/2, Gemarkung Argelsried kann es an den nächstgelegenen, schutzbedürftigen Nutzungen zeitweise zu Geruchs-, Lärm- und Staubeinwirkungen kommen. Zu deren Minimierung werden folgende Maßnahmen angeraten:
- An heißen Tagen sollte zur Minderung der Geruchsemissionen unabhängig von den erfassten Mengen eine tägliche Entleerung der Grünguthalle erfolgen. Bei Bedarf ist nach der Entleerung eine Reinigung der Grünguthalle mit einem Hochdruckreiniger durchzuführen.
- Zur Minderung der Staubemissionen sind die Betriebsflächen bei Bedarf mit einer Kehrmaschine (ggf. mit Anfeuchtung) zu reinigen

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

C) VERFAHRENSVERMERKE