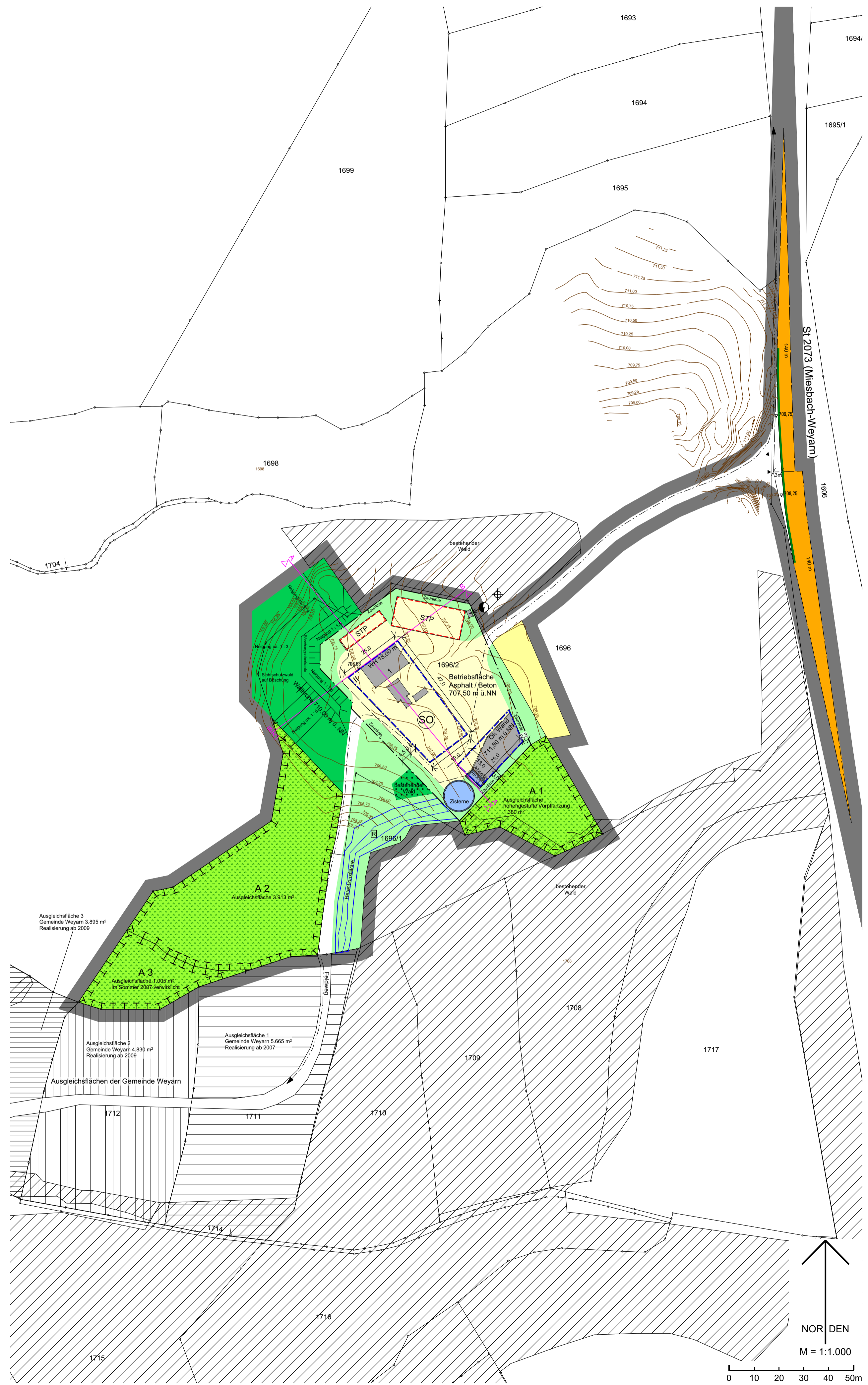
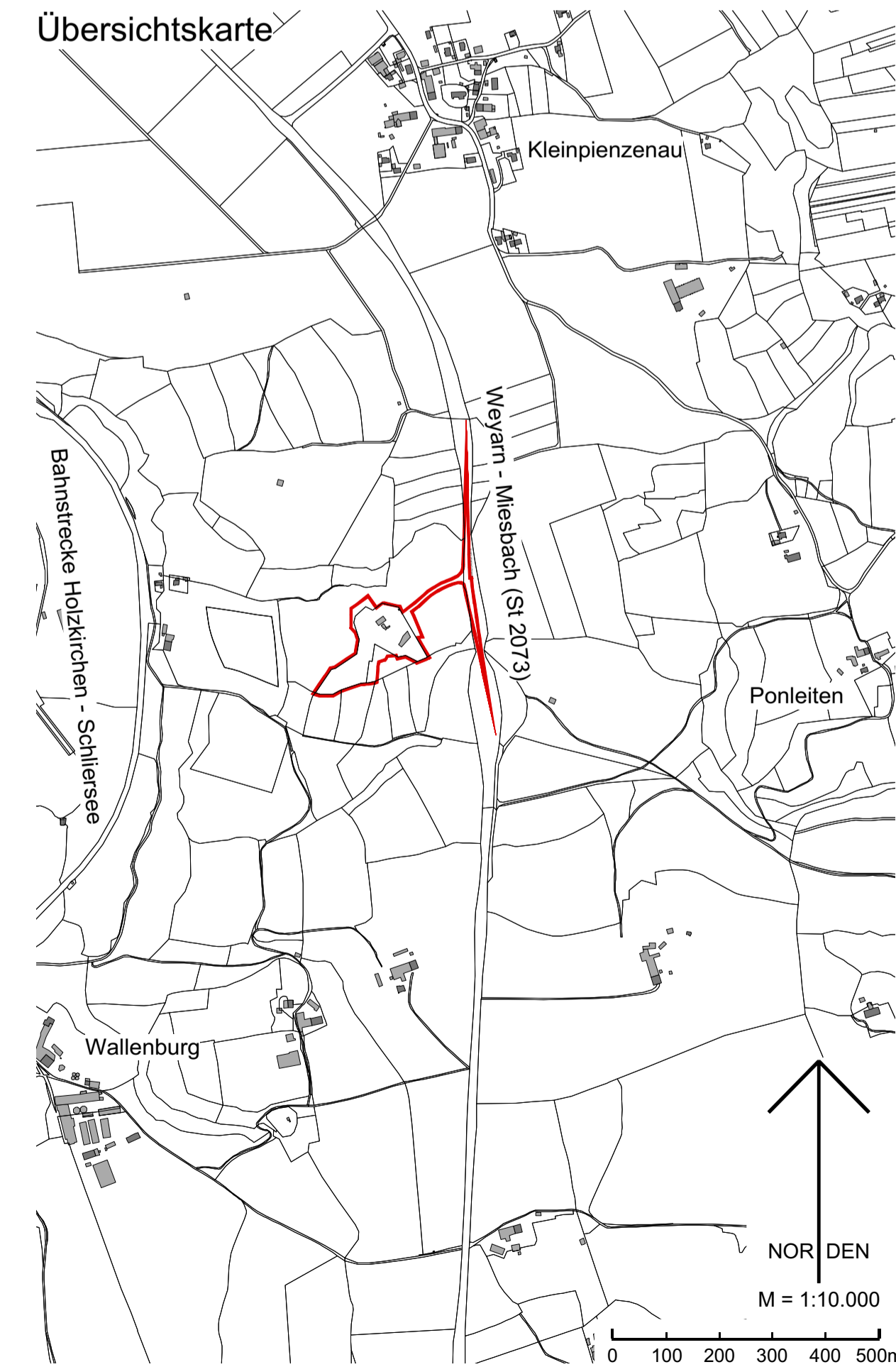


Gemeinde	Weyarn Lkr. Miesbach	
Bebauungsplan	Nr. 42 „Im Tal“ (Transportbetonwerk) 2. Änderung	
Grünordnung	Planungsbüro Uwe Schmidt Am Sandrögel, 94526 Metten	
Planfertiger	PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München Körperschaft des öffentlichen Rechts Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389 pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de	
Aktenzeichen	WEY 2-05	Bearbeiter: Bauer, Be
Plandatum	13.09.2018 (Entwurf)	

Satzung
Die Gemeinde Weyarn erlässt aufgrund §§ 2, 3, 4, 9 und 10 Baugesetzbuch –BauGB–, Art. 81 Bayerische Bauordnung –BayBO– und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO– diese Bebauungsplanänderung als Satzung.



- Diese Bebauungsplanänderung ersetzt innerhalb ihres Geltungsbereichs die Planzeichnung und ändert bzw. ergänzt die Festsetzungen und Hinweise (Fettdruck) des Bebauungsplans Nr. 42 „Im Tal“ (Transportbetonwerk) i.d.F. vom 26.07.2007 inklusive der 1. Änderung i.d.F. vom 23.10.2008; die übrigen Festsetzungen und Hinweise des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 42 „Im Tal“ (Transportbetonwerk) i.d.F. vom 26.07.2007 inklusive der 1. Änderung i.d.F. vom 23.10.2008 gelten unverändert fort (kursiv).
- ### A Festsetzungen
- 1 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans
- 2 **Art der baulichen Nutzung**
 Sondergebiet Transportbetonwerk
Zulässig sind nur Anlagen, die der Herstellung und dem Transport von Beton dienen.
Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO sind allgemein zulässig, nicht jedoch auf Flächen, die als private Grünfläche, bestehender Wald, aufzufordernder Sichtschutzwald oder Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt sind.
- 3 **Maß der baulichen Nutzung**
Auf dem Bauland sind eine höchstzulässige GRZ von 0,4 und eine höchstzulässige GFZ von 0,8 festgesetzt.
Die Grundflächenzahl darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen – Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sowie der befestigten Betriebsfläche – bis zu einem Höchstwert von GRZ 0,9 überschritten werden.
- 4 **Baugrenze, Bauweise und Festsetzung von Höhenlagen**
- 4.1 Baugrenze
- 4.2 **WH 18,00 m**
Höchstzulässige Wandhöhe in Metern über Betriebsgelände, z. B. 18,00 m
- 4.3 **II**
Höchstzulässige Zahl von Vollgeschossen, z.B. zwei Vollgeschosse.
- 4.4 Die Fläche des Betriebsgeländes muss an jedem Punkt unter der Höhe des ursprünglichen Geländes liegen.
Betriebsfläche 707,50 m ü.NN
festgesetzte Oberkante der Höhe des Betriebsgeländes in m ü.NN, Abweichungen von ± 10 cm sind zulässig
Walkrone 710,00 m ü.NN
Die absolute Mindesthöhe der Walkrone muss 710,00 m über NN betragen.
OK Wand 711,80 m ü.NN
Die absolute maximale Höhe der OK Wand der Fraktionslagerboxen muss 711,80 m über NN betragen.
- 5 **Bauliche Gestaltung**
- 5.1 Geschlossene Außenwandflächen von baulichen Anlagen sind als verputzte Flächen, holzverschaltete Flächen oder Sichtbetonflächen auszuführen.
- 5.2 Stahlkonstruktionen, z. B. Turm und Silobehälter, sind in dunklen Farbtonen (dunkelgrün, dunkelgrau, schwarz) zu beschichten.
- 5.3 Dächer sind als Flachdächer, flach geneigte Satteldächer oder Pultdächer mit einer Dachneigung von 20°-25° ohne Dachaufbauten und -einschnitte auszuführen. Der First muss in Längsrichtung der Gebäude verlaufen.
- 6 **Verkehrflächen, versiegelte Flächen und Stellplätze**
- 6.1 öffentliche Verkehrsfläche (klassifizierte Straße – St 2073)
- 6.2 Straßenbegrenzungslinie
- 6.3 Sichtfeld mit Angabe der Schenkellänge in Metern, z.B. 3 m / 140 m
Innerhalb der Sichtfelder ist jede Art von Bebauung, Bepflanzung sowie Ablagerung von Gegenständen über 0,80 m Höhe, gemessen von der OK Straßennitte, unzulässig. Ausgenommen hiervon sind hochstämmige, in Sichthöhe unbelaubte Bäume mit einem Astansatz nicht unter 2,75 m Höhe.
- 6.4 Die so festgesetzten Flächen sind als versiegelte Flächen auszuführen (Betriebsfläche).
- 6.5 Stellplätze für Kraftfahrzeuge
- 6.6 Die Zufahrtsstraße ist als asphaltierte oder betonierte Fahrbahn auszuführen (private Verkehrsfläche).
- 6.7 **Zufahrt zur Kiesgrube:**
Die Fläche ist wasserundurchlässig auszubilden.

- 6.8 Grundstückszufahrt/ausfahrt
- 7 **Grünordnung**
- 7.1 private Grünfläche
Textliche Festsetzung siehe Grünordnungsplan
- 7.2 Wald bestehend, zu erhalten
- 7.3 Wald zu roden
- 7.4 Fläche für die Landschaft
Wald zu pflanzen
Festsetzung siehe Grünordnungsplan
- 7.5 **Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.**
 Begründung einer höhengestufteten Vorpflanzung.
Es sind Pflanzen gemäß Pflanzliste zu verwenden.
Textliche Festsetzung siehe Grünordnungsplan.
 Begründung eines südexponierten Saumbiotops.
Textliche Festsetzung siehe Grünordnungsplan.
 Begründung von wechselluftenden Flächen
Textliche Festsetzung siehe Grünordnungsplan.
- 7.6 **Wasserflächen und Regelung des Wasserabflusses**
 Die dargestellten Flächen sind als periodisch wasserhaltende Flächen mit kurzzeitiger Rückhaltefunktion und möglichst flachwelligen Relief als extensive Grünfläche zu gestalten. Eine Ablagerung von Stoffen ist nicht zulässig. Die Geländegestaltung ist derart auszuführen, dass ein differenziertes Gefüge verschiedener Standortqualitäten und Lebensräumen für Tiere und Pflanzen entsteht.
Textliche Festsetzung siehe Grünordnungsplan.
- 8 **Immissionsschutz**
Aus Gründen des Emissionsschutzes werden folgende technische Maßnahmen zur Minderung von Emissionen festgesetzt.
- 8.1 Die bestehenden Anlagenteile sind gekapselt, so dass ein Austreten von Staub in die freie Atmosphäre verhindert wird. Der Anlagenschmutzwert weist nur für den Betrieb der Anlage erforderlichen Öffnungen auf.
- 8.2 Die Lagerung und Förderung aller mehlartigen Produkte (Zement, Füller, etc.) wird nur in geschlossenen Behältern, Förderanlagen und Rohrleitungen vorgenommen.
- 8.3 Das Wiegeband zur Förderung der Gesteinskörnungen in den Beschickungskübel ist zur Verhinderung von Staubeentwicklung vollständig gekapselt.
- 8.4 Der Druckausgleich beim Füller der Zementsilos erfolgt über eine Staubfilteranlage. Der Staubgehalt der Abluft auf der Reinluftseite beträgt max. 20 mg/Nm³.
- 9 **Einfriedungen**
- 9.1 Zaunlinie
Alle Einfriedungen sind nur sockelloste, zu hinterpflanzende Maschendraht- oder Metallgitterzune in grauer Farbe in einer maximalen Höhe von 2 m zulässig. Textliche Festsetzung zur Hinterpflanzung siehe Grünordnungsplan.
- 9.2 Eine Einfriedung der Flächen für Sichtschutzwald und Ausgleichsflächen ist nicht zulässig. Vorübergehende notwendige Schutzzäune gegen Wildverbiss sind davon nicht betroffen.
- 10 **Vermaßung**
- 10.1 Maßzahl in Metern, z.B. 25,0 m
- ### B Hinweise
- 1 **Zeichnerische Darstellungen**
- 1696 Flur Nr., z.B. 1696
- Bestehende Grundstücksgrenze
- Höhenlinien des natürlichen Geländes
- geplante bestehende Bebauung
- Transformatorstation geplant
- Trasse für Mittelspannungskabel
- bestehender Wald (außerhalb des Geltungsbereichs)
- Oberkante Zufahrtsweg/ Betriebsgelände, z.B. 708,25 m ü.NN**

- 2 **Ausgleichsflächen Ökokonto der Gemeinde Weyarn (außerhalb des Geltungsbereichs):**
- Ausgleichsfläche 1: Realisierung ab 2007**
Textliche Festsetzung siehe Grünordnungsplan
- Ausgleichsfläche 2: Realisierung ab 2009**
Textliche Festsetzung siehe Grünordnungsplan
- Ausgleichsfläche 3: Realisierung ab 2009**
Textliche Festsetzung siehe Grünordnungsplan
- 3 **Höhenschnitte und Böschung**
 Lage der Schnittebenen durch das Betriebsgelände
- Regelschnitte**
- Böschung**
- 4 **Belange von Natur und Landschaft**
- 4.1 Zu diesem Bebauungsplan liegt ein Grünordnungsplan vor.
- 4.2 **Ökologische Bauleitung**
Naturschutzfachliche Maßgaben sind durch eine ökologische Bauleitung sicherzustellen. Diese erfolgt im Zusammenwirken von Unterer Naturschutzbehörde beim Landratsamt Miesbach und der Bauleitung.
- 5 **Belange der Wasserwirtschaft**
- 5.1 Anlagen der Niederschlagswasserableitung, z.B. Absetzbecken und Zisterne
- 5.2 offenes Gerinne zum Absetzbecken
- 5.3 **Regenwasserkanal-geplant [entfällt]**
- 5.4 **Schmutzwasserkanal-geplant [entfällt]**
- 5.5 **Druckleitung geplant [entfällt]**
- 5.6 **Wasserleitung geplant [entfällt]**
- 5.7 Pegel zur Grundwasserkontrolle (Grundwassermessstelle)
- Das Grundwasser liegt in einer Mächtigkeit von ca. 3,5 m vor in einer Tiefe von ca. 6 m unter 707 m über NN.
- 5.8 **Oberflächenentwässerung**
Nach Errichtung der baulichen Anlagen darf kein schneller Ablauf von Regenwasser erfolgen als vor der Bebauung. Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser von Dächern und sonstigen Oberflächen ist durch geeignete Maßnahmen und – soweit vom natürlichen Untergrund her möglich – zu versickern, zu puffern und im Abfluss zu verzögern. Sofern nach Anwendung oben genannter Versickerungs- und Rückhaltemöglichkeiten überschüssiges Wasser anfällt, ist ausschließlich eine Einleitung in die Flächen zur Regelung der Wasserwirtschaft zulässig.
- 5.9 Für die Niederschlagswasserbeseitigung ist ein wasserrechtliches Verfahren erforderlich. Das Niederschlagswasser von den PKW- und LKW-Stellplätzen muss analog zum restlichen Niederschlagswasser, das auf der befestigten Fläche der Transportanlage anfällt, der Brauchwasserzisterne zugeführt werden. Auf diesem Weg wird das Niederschlagswasser über ein Absetzbecken und einen darauf folgenden Schacht mit Tauchwand geführt, um es von Verunreinigungen zu befreien.
- 5.10 Es ist in geeigneter Weise sicher zu stellen, dass eine mögliche Stagnation des Trinkwassers, z.B. aufgrund überdimensionierter geplanter Trinkwasserleitungen, vermieden wird. Ein Nachweis hierfür ist vom Betreiber der Anlage zu erbringen.
- 5.11 Der Notüberlauf der Brauchwasserzisterne sollte so angelegt werden, dass eine Gefährdung der privaten Wasserversorgungsanlage westlich im Talraum (Quelle) weitestgehend ausgeschlossen werden kann. Der Überlauf der Brauchwasserzisterne muss breitflächig über den belebten Oberboden entwässern.
- 5.12 Für die Abwasserbeseitigung ist eine Einleitung des Abwassers in die Betonherstellung erforderlich. Die Abwasserentsorgung muss über eine Dreikammergrube und einen nachgeschalteten Sandfängerschacht direkt in den Vorkammerbehälter zur Betonherstellung erfolgen, aus dem ein Rückfluss in die Zisterne nicht möglich ist. Somit ist sicherzustellen, dass kein Abwasser versickert wird.
- 5.13 Das Reinigen von Fahrzeugen auf dem Gelände des Transportbetonmischwerks ist nicht zulässig.
- 6 **Maßnahmen des Immissionsschutzes**
- 6.1 Für die Herstellung von Beton werden nur feuchte und gewaschene Mineralstoffe verwendet.
- 6.2 Die Verkehrswege werden regelmäßig gereinigt und mit Wasser beriselt.

- 6.3 Die Siloanlagen sind mit Füllstandsanzeigen mit Überfüllsicherung ausgerüstet.
- 6.4 Die regelmäßige Betriebszeit beschränkt sich auf Werktagen von 6 Uhr bis höchstens 20 Uhr.
- 6.5 Gegenüber dem Straßenbauamt Rosenheim hat sich der Investor zur Reinigung der ST 2073 im Einmündungsbereich der Zufahrt verpflichtet.
- 7 **Belange der Bodendenkmalpflege**
Es sind keine archäologischen Funde zu erwarten.
- 8 **Alllasten**
Es sind innerhalb des Geltungsbereichs keine Bodenbelastungen durch Alllasten zu erwarten.
- Kartengrundlage: Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 09/2017. Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet.
- Maßentnahme: Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.
- Planfertiger: München, den
- Gemeinde: Weyarn, den
- Leonhard Wöhr, Erster Bürgermeister
- ### Verfahrensvermerke
1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom die 2. Änderung des Bebauungsplans beschlossen.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Unterrichtung und Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung über den Vorentwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 05.07.2018 (gebilligt mit Beschluss des Gemeinderates vom 05.07.2018) hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB über den Vorentwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 05.07.2018 hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
3. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 13.09.2018 (gebilligt mit Beschluss des Gemeinderates vom 13.09.2018) wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
- Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 13.09.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
4. Die Gemeinde Weyarn hat mit Beschluss des Gemeinderates vom die Bebauungsplanänderung in der Fassung vom gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
- Weyarn, den
- (Siegel) Leonhard Wöhr, Erster Bürgermeister
5. Ausgefertigt
- Weyarn, den
- (Siegel) Leonhard Wöhr, Erster Bürgermeister