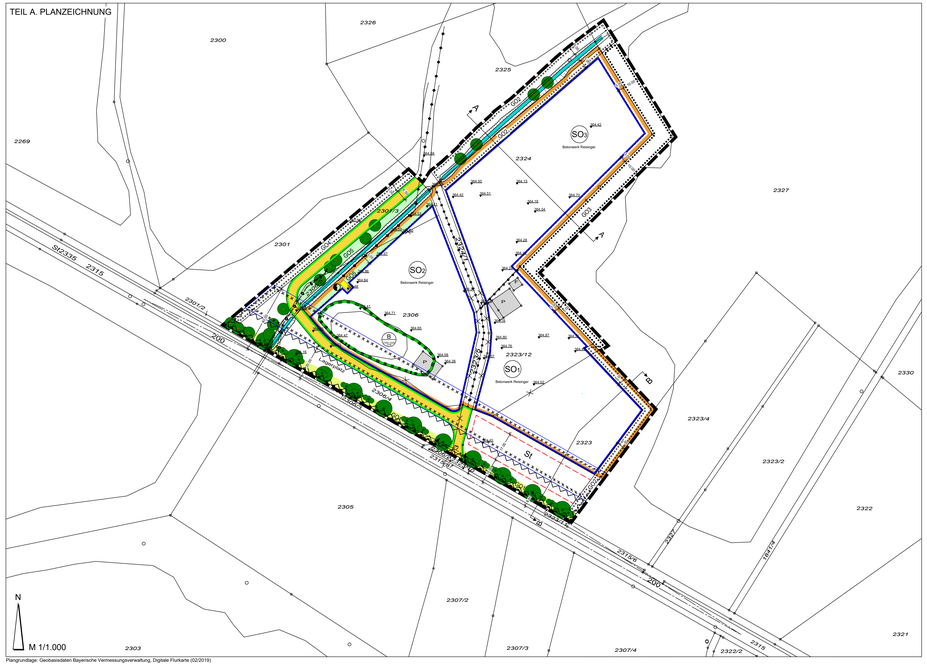
TEIL A. PLANZEICHNUNG



Plangrundlage: Geobasisdaten Bayerische Vermessungsverwaltung, Digitale Flurkarte (02/2019)

TEIL B. GELÄNDESCHNITTE M 1/200

SCHNITT A-A

SCHNITT B-B

PRÄAMBEL

Die **STADT GEISENFELD**, Landkreis Pfaffenhofen, erlässt aufgrund

- der §§ 2 Abs.1, 9, 10 und 12 Baugesetzbuch (BauGB)

- des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO)

- des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)

- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)

in der zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung den

VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 34 „FEILENMOOS – 2. ÄNDERUNG, SONDERGEBIET BETONWERK REISINGER" als SATZUNG

Bestandteile der Satzung:

- Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 34 "Feilenmoos – 2. Änderung, Sondergebiet Betonwerk Reisinger" in der Fassung vom ..... .

- Die Geländeschnitte A-A und B-B zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 34 "Feilenmoos – 2. Änderung, Sondergebiet Betonwerk Reisinger" in der Fassung vom ..... .

- Der Vorhaben- und Erschließungsplan vom ..... .

Mit beigefügt sind:

- die Begründung in der Fassung vom ..... ,

- der Umweltbericht in der Fassung vom ..... ,

- naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) vom ..... .

TEIL C. PLANZEICHEN

FESTSETZUNGEN

Planzeichen nach der Planzeichenverordnung PlanZV vom 18.12.1990

1. Art der baulichen Nutzung

SO Sonstiges Sondergebiet mit Nutzungsbereichen SO_1 – SO_3
Zweckbestimmung: Betonwerk zur Produktion von Transportbeton und zur Aufbereitung von Recyclingkies

2. Baugrenzen

Baugrenze

3. Verkehrsflächen

3.1 Straßenverkehrsfläche

3.2 Straßenbegrenzungslinie

3.3 Einfahrtbereich

3.4 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

4. Flächen für Versorgungsanlagen

4.1 Flächen für Versorgungsanlagen

4.2 Zweckbestimmung: Elektrizität

5. Grünflächen

5.1 Baum, zu pflanzen

5.2 Strauch, zu pflanzen

5.3 Baum, zu erhalten

5.4 Private Grünfläche (GO1): Straßenbegleitgrün

5.5 Private Grünfläche (GO5) mit Zulässigkeit von privaten Verkehrs- und Lagerflächen

5.6 Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Begrünung (GO3)

5.7 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Begrünung (GO2 und GO4)

6. Sonstige Planzeichen

6.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

6.2 SI Umgrenzung von Flächen für Stellplätze

6.3 5,0 Maßzahl in Metern, z.B. 5,0 m

6.4 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

6.5 Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Anbauverbotszone)

6.6 Baubeschränkungszone

HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. bestehende Flurgrenzen

2. aufzuhebende Flurgrenzen

3. 2306 Flurnummern (z.B. 2306)

4. Bebauung Bestand

5. 364,76 Höhen des vorhandenen Geländes ü.NN (z.B. 364,76 m)

6. Hauptversorgungsleitung unterirdisch

7. Hauptversorgungsleitung oberirdisch

8. A-A Schnittverlauf, z.B. A-A

9. Sichtdreieck mit Maßangaben
Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden; Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u.ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnkrone erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.

10. Graben (Bestand)

11. Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts - Biotop mit Biotopnummer – Fläche des zu ersetzenden Biotops

TEIL D. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung:

Sonstiges Sondergebiet SO gemäß § 11 Abs. 1 und 2 BauNVO
Zweckbestimmung: Betonwerk zur Produktion von Transportbeton und zur Aufbereitung von Recyclingkies

Es sind nur folgende Nutzungen in den einzelnen Nutzungsbereichen SO1 – SO3 zulässig:

SO1:

- Brechanlage zum Brechen von festem Beton,
- Steuerzentrale als Betriebsanlagen des Betonwerks
- Aufenthaltsraum für Mitarbeiter,
- Kleinkläranlage für Abwasser,
- Befestigte Fläche für die Produktion von Betonblöcken,
- Abstellhalle zur Nutzung als Werkstatt und Steuerzentrale für neue Energien,
- Reifenwaschanlage für LKW,
- befestigte und unbefestigte Lagerplätze für diverse Schüttgüter, Kies und Sand,
- Pkw-Stellplätze.

SO2:

- Überdachte Garage zum Unterstellen von Betriebsmitteln und Radlader,
- Befestigte und überdachte Lagerbox für RC-Kies,
- Stationäre Trommel-Siebanlage zur Absiebung von Kies,
- Trog-Waschanlage für Kies mit Absiebung sowie Fraktionierung in Kiesboxen,
- Kammerfilterpresse zum Separieren von Waschwasser und Zementfeinteilkuchen,
- Beton-Mischanlage - Reihendosieranlage mit 6 Zuschlagskammern, 6 Zementsilos,
- Einspeisestation mit Trafo,
- Flüssigkeitsdichtes Absetzbecken für Wasser-Zement-Gemisch,
- Flüssigkeitsdichtes Absetzbecken mit integriertem Rührwerk für Wasser-Zement-Gemisch,
- Beton-Recyclinganlage zum Auswaschen von Fahrmischern mit Auffangbox,
- Reifenwaschanlage für LKW,
- Pkw-Stellplätze.

Verfahrensfreie Bauvorhaben und Nutzungen gemäß Art. 57 BayBO sind innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans unzulässig. Ausgenommen hiervon sind Stellplätze und eine Werbetafel < 8 m² Größe im Einfahrtsbereich.

2. Maß der baulichen Nutzung:

2.1 **Grundflächenzahl**

Die Grundflächenzahl wird gemäß § 17 BauNVO i.V.m. § 19 BauNVO auf maximal 0,8 festgesetzt.

2.2 **Höhe baulicher Anlagen**

Die nachfolgenden Höhen stellen Bauwerkshöhen der baulichen Anlagen einschließlich Wandhöhen dar. Die Bauwerkshöhe ist zu messen ab festgesetzter Geländeoberfläche (Höhe des vorhandenen Geländes) bis zum oberen Abschluss der baulichen Anlage (First).

SO1:

- Brechanlage	max. 6,0 m
- Steuerzentrale	max. 4,5 m
- Aufenthaltsraum	max. 4,5 m
- Abstellhalle	max. 6,0 m
- Reifenwaschanlage	max. 3,0 m

SO2:

- Garage	max. 4,5 m
- Lagerboxen	max. 4,5 m
- Trommel-Siebanlage	max. 4,5 m
- Trog-Waschanlage	max. 3,0 m
- Kammerfilterpresse	max. 4,5m
- Trafo/Einspeisestation	max. 3,0 m
- Beton-Mischanlage	max. 25,0 m
- Beton-Recyclinganlage	max. 9,0 m
- Reifenwaschanlage	max. 3,0 m

SO3:

- Brechanlage	max. 6,0 m
- Siebanlage	max. 9,0 m
- Beton-Mischanlage	max. 25,0 m
- Lagerboxen	max. 4,5 m
- überdachte Freifläche	max. 4,5 m

3. Bauweise:

Im Sondergebiet wird eine offene Bauweise gemäß § 22 BauNVO festgesetzt.

4. Gestaltung baulicher Anlagen:

- Dachform: Flachdach FD, Pultdach PD
- Dachneigung: DN max. 15°
- Dachdeckung: Blecheindeckung, Kies
  extensive Dachbegrünung ist zulässig
- Fassaden: spiegelnde Materialien sowie grelle und leuchtende Farbgebung sind unzulässig

5. Einfriedungen:

Es sind Einfriedungen zulässig bis zu einer Höhe von 2,0 m. Diese sind im Abstand von mind. 10,00 m (siehe Pkt. 9.3 und 9.4) von der Grundstücksgrenze und nur außerhalb von Gehölzbeständen zu errichten, um eine ausreichende Eingrünung aus heimischen Gehölzen dahinter gewährleisten zu können.

6. Abgrabungen und Aufschüttungen:

Geländeveränderungen sind in der Form zulässig, wie es die betriebliche Nutzung der baulichen Anlagen erfordert. Auffüllungen sind zu den seitlichen Grundstücksgrenzen und nur außerhalb von Gehölzbeständen zu errichten, um eine ausreichende Eingrünung aus heimischen Gehölzen dahinter gewährleisten zu können.

6. Abgrabungen und Aufschüttungen:

Geländeveränderungen sind in der Form zulässig, wie es die betriebliche Nutzung der baulichen Anlagen erfordert. Auffüllungen sind zu den seitlichen Grundstücks- und Geltungsbereichsgrenze die bestehende Vegetation aus heimischen Bäumen und Sträuchern zu sichern und dauerhaft zu erhalten. Sind im Bereich SO3 Gebäude höher als 25,00 m zur Errichtung vorgesehen, ist der Grünstreifen in einer Gesamtbreite von 10,00 m zu sichern und dauerhaft zu erhalten.
Zusätzlich ist in den Bereichen, wo keine Einfriedung z.B. mit Betonblocksteinen (für Lagerboxen) vorgesehen ist, ein Erdwall in einer Höhe von 1,00 m, Fußbreite von mind. 5,00 m und Böschungsneigung von maximal 1:2 oder flacher vor der Bestandsvegetation zu errichten und mind. 3-reihig mit heimischen, autochthonen Bäumen und Sträuchern (bevorzugt Vogelnährgehölze) gem. Artenliste zu bepflanzen. Die neuentstehenden Böschungen sind mit einer Mindestbreite von 4,50 m gem. Pflanzliste A und B zu bepflanzen und dauerhaft zu pflegen. Die Randbereiche mit einer Restfläche von insgesamt 0,50 m sind als standortspezifischer und artenreicher Saum durch Ansaat von regionalem Saatgut zu entwickeln.
Die Wälle sind entsprechend so zu errichten, dass ein Abrutschen in die Bestandsvegetation (z.B. durch Schubsicherungen) vermieden wird.
Bei Ausfall von Gehölzen, z.B. durch Sturmschäden o.ä., sind Nachpflanzungen in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde spät. in der darauffolgenden Pflanzperiode gemäß Pflanzliste A und B vorzunehmen.

7. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (staubreduzierende Maßnahmen):

7.1 Die Eingrünung des Sondergebietes dient als staubreduzierende Maßnahme und ist entsprechend den grünordnerischen Festsetzungen zu erhalten und zu pflegen.

7.2 Im Falle möglicher Staubentwicklung, z.B. während trockener Wetterlagen, ist die Fläche des Sondergebietes mit Wasser zu berieseln.

8. Abstandsflächen:

An den Grundstücksgrenzen sind die gemäß Art. 6 der BayBO vorgeschriebenen Abstandsflächen einzuhalten.

9. Grünordnung:

9.1 **Private Grünflächen G01 - Zweckbestimmung** " Straßenbegleitgrün"

Die Fläche G01 ist in einer Breite von 5,00 m anzulegen. Bauliche Anlagen sowie Stellplätze für PKW's in der Grünfläche sind unzulässig.

Auf der Fläche G01 sind straßenbegleitend zur Staatsstraße 2335 und zur Eingrünung des Plangebietes heimischen Laubbäume als Hochstämme in einem Abstand von mind. 7,50 m Abstand zum Fahrbahnrand sowie Hecken aus heimischen Sträuchern gem. Pflanzlisten A und B zu pflanzen. Die Hecken sind inselartig anzulegen und in den Zwischenbereichen der Hochstämme an den durch Planzeichen festgesetzten Standorten, die das Lichtraumprofil einhalten, zu pflanzen.
Die Flächen unter den Hochstämmen sowie die restlichen Flächen außerhalb der r Strauchhecken sind als offene Wiesenflächen mit gebietsheimischen, standorttypischen Gras-Kraut-Bewuchs zu gestalten und dauerhaft zu pflegen.
Die Standorte der zu pflanzenden Bäume können geringfügig verändert werden, wenn aus verkehrstechnischen oder aus Gründen der erforderlichen Spartentrassen bzw. Versickerungsanlagen eine Pflanzung am vorgesehenen Standort nicht möglich ist. Die Anzahl und Art der Bepflanzung muss dabei im Grundsatz erhalten bleiben.

Versiegelungen und Unterbrechungen sind mit Ausnahme der bestehenden Zufahrt und der Durchführung des bestehenden verrohrten Entwässerungsgrabens unzulässig.

9.2 **Private Grünfläche (G05) mit Zulässigkeit von privaten Verkehrs- und Lagerflächen**

Innerhalb dieser Fläche sind befestigte Flächen im Rahmen der maximal zulässigen GRZ zulässig. Eine negative Beeinträchtigung der zu haltenden Gehölze ist durch geeignete Maßnahmen (Baumschutz) auszuschließen. Die verbleibende Fläche ist als Wiesenfläche mit einer gebietsheimischen, standortgerechten Ansaat anzulegen und dauerhaft zu erhalten.
Zusätzlich ist östlich des Grabens, zwischen Böschungsoberkante Graben und Baugrenze SO2, ein Erdwall in einer Höhe von 1,00 m, Breite von 4,50 m und Böschungsneigung 1:2 zu errichten.

9.3 **Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Begrünung (G03)**

Auf der festgesetzten Fläche G03 zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist in einer Breite von mind. 5,00 m zwischen Grundstücks- und Geltungsbereichsgrenze die bestehende Vegetation aus heimischen Bäumen und Sträuchern zu sichern und dauerhaft zu erhalten. Sind im Bereich SO3 Gebäude höher als 25,00 m zur Errichtung vorgesehen, ist der Grünstreifen in einer Gesamtbreite von 10,00 m zu sichern und dauerhaft zu erhalten.
Zusätzlich ist in den Bereichen, wo keine Einfriedung z.B. mit Betonblocksteinen (für Lagerboxen) vorgesehen ist, ein Erdwall in einer Höhe von 1,00 m, Fußbreite von mind. 5,00 m und Böschungsneigung von maximal 1:2 oder flacher vor der Bestandsvegetation zu errichten und mit heimischen, autochthonen Sträuchern (bevorzugt Vogelnährgehölze) gem. Artenliste zu bepflanzen.
Die Wälle sind entsprechend so zu errichten, dass ein Abrutschen in die Bestandsvegetation (z.B. durch Schubsicherungen) vermieden wird.
Dieser Wall und sowie die Flächen G02 und G04 sind mit einer mind. 3-reihige Hecke aus heimischen standortgerechten Laubbäumen und Sträuchern in einer Mindestbreite von 4,50 m gem. Pflanzliste A und B zu bepflanzen und dauerhaft zu pflegen. Die Randbereiche mit einer Restfläche von insgesamt 0,50 m sind als standortspezifischer und artenreicher Saum durch Ansaat von regionalem Saatgut zu entwickeln.
Geeignete Bestandsgehölze in den anzulegenden Eingrünungsflächen sind zu erhalten und in die Neupflanzung zu integrieren.

Der bestehende Entwässerungsgraben ist in seinem Zustand zu erhalten und bei Überschneidungen ebenfalls in die Eingrünung zu integrieren.
Auf der Westseite des Grabens sind in der Grünfläche G04 Wartungsbuchten in regelmäßigen Abständen zur Grabenräumung in der Eingrünung vorzusehen.

In der Grünfläche G04 ist eine Unterbrechung in einer maximalen Breite von 5,00 m zur Erschließung der dahinter befindlichen Fläche (Fl.Nr. 2301) zulässig.

9.5 **Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (AE1) - Ausgleichsfläche**

Aufgrund des Leader-Projektes „Seenplatte Feilenmoos – Erstellung eines integrierten Nutzungskonzeptes für die Nachnutzung der Kiesabbauflächen im Feilenmoos und Unteres Ilmtal" von 2018 wurde zwischen der Fa. Reisinger und dem Landratsamt Pfaffenhofen ein öffentlich-rechtliche r Vertrag vom 08.11.2019 bezüglich der gesamthaftlichen Gebietsentwicklung geschlossen. Hinsichtlich des erforderlichen Ausgleichsflächenbedarfs u .a. zu vorliegendem Bebauungsplan wurde folgende Vereinbarung geschlossen:
Wenn die Gebietsentwicklung mit den naturschutzfachlichen Vereinbarungen gemäß LEADER erfolgt und umgesetzt wird, wird der See K1 als Ausgleich für den aus Baulei tplanungen resultierenden erforderlichen Ausgleichsbedarf verwendet. Der Eingriff auf der Planfläche ist selbst ist nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" zu bilanzieren. Sollte LEADER nicht umgesetzt werden, wird der gesamte See K1 als Ausgleich für vorliegende Baulei tplanung herangezogen.
Bei vorliegender Baulei tplanung wird davon ausgegangen, dass Leader umgesetzt wird, weshalb der erforderliche Ausgleichsbedarf nach v.g. Leitfaden bilanziert und extern über den See K1 erbracht und nachgewiesen wird.
Der See K1 besitzt eine Gesamtgröße von ca. 13,74 ha (Wasser- und Landfläche) und ist nach den Festlegungen im Leader-Projekt als See für Naturschutz sowie nach den Festlegungen in v .g. Vertrag zu entwickeln.

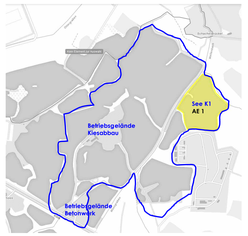


Abb. 1: Übersicht - und Lageplan Ausgleichsfläche AE 1 (Quelle: BayernAtlas; download v. 13.09.2019)

Der Ausgleichsflächenbedarf für vorliegendes Vorhaben beträgt: ca. 12.194 m² *(erste Berechnung und ist mit der uNB im Detail noch abzustimmen)*

Die Ausgleichsfläche K1 ist bereits Bestand und besitzt eine Gesamtgröße Land und Wasser von ca. 13,74 ha.

Entwicklungsziel (in Abstimmung mit der uNB Pfaffenhofen/Ilm):

Naturnahe und extensive Uferbereiche, Ausschluss von Fischerei (mit Ausnahme der Hege) sowie Freizeit- und Erholungsnutzung, Erhalt und Förderung der Unterwasser- und Schwimmblattvegetation

Die Fläche K1 ist dinglich zu sichern sowie gemäß dem Entwicklungsziel dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

Das mit Planzeichen Nr. 11 dargestellte bestehende Biotop Nr. 7235-1234-018 "Weiher östlich von Forstweisen" (Aufnahme vom 07.10.2013) besitzt eine Größe von ca. 1.518 m² und ist entsprechend den Vorgaben der saP zu verfüllen. Die Biotopfläche ist im Verhältnis 1:3 auszugleichen. Der Ausgleichsflächenbedarf von 4.554 m² ist in der Ausgleichsfläche des Sees K1 nachzuweisen.

Abb. 2: Lage und Größe Bestandsbiotop Nr. 7235-1234-018 (Quelle: Fis-Natur-Online, LfU Bayern; download v. 12.08.2019)

9.6 **Artenschutz**

Folgende Maßnahmen sind voraussichtlich durchzuführen.
Der Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) befindet sich derzeit in Bearbeitung. Alle daraus resultierenden Maßnahmen werden im weiteren Verfahren mit der uNB Pfaffenhofen/Ilm abgestimmt und in die vorliegenden Unterlagen ergänzt.

1. Entfernung von Gehölzen nur außerhalb der Vogelbrutzeit, d.h. nur im Zeitraum 01.10. bis einschließlich 28.02. und nur in vorheriger Abstimmung mit der uNB Pfaffenhofen möglich.

2. Errichtung von Bauzeilenrichtungs- und Lagerflächen außerhalb der bestehenden Grünstrukturen und außerhalb des Kronentraufbereichs bestehender Gehölze.

3. Ökologisches Monitoring während der baulichen Umstrukturierung des Betriebsgeländes: Beratung und Aufsicht durch geeignete biologische Fachperson hinsichtlich des Artenschutzes. In Abstimmung mit der uNB sind sowohl bei der Entfernung von baulichen Anlagen als auch bei Baumfällungen von Bäumen mit einem Stammumfang ab 100 cm vor Fällung auf Höhlen und Strukturen zu kontrollieren. Ebenso ist ein möglicherweise erforderlicher Ausgleich mittels Nisthilfen abzuklären und rechtzeitig zu koordinieren.

9.7 **Begrünung von Stellplätzen**

Je angefangene zehn (10) Stellplätze ist mindestens ein heimischer Laubbaum als Hochstamm (StU mindestens 14-16) nach Pflanzliste A (siehe Anhang) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
Die Stellplätze sind ausschließlich in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau mit ungebundenem Belag sowie ohne feste bauliche Einfassung herzustellen (z.B. wassergebundene Decke, Holzbohlen als Abgrenzung). Jegliche Versiegelungen, u.a. auch mit Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfugen o.ä., sowie feste bauliche Einfassungen sind unzulässig.

9.8 **Freiflächengestaltungsplan**

Die vorgesehene Nutzung der nicht bebauten Flächen, der Nachweis des Versiegelungsgrades, Maßnahmen zur Grünordnung – insbesondere Vegetationsplanung – sind gemäß § 7 Bauvorlv in einem qualifizierten Freiflächengestaltungsplan darzustellen, der mit dem jeweiligen Bauantrag einzureichen ist. Der geprüfte Plan wird Bestandteil der Baugenehmigung.

9.9 **Pflanzvorgaben für Pflanzlisten A und B**

Die Begrünung aller Flächen hat mit autochthonen gebietsheimischen, standortgerechten Gehölzen und Gras-Kraut-Ansaaten gem. der Pflanzlisten A und B zu erfolgen.

Pflanzenqualität für Bäume in der mit G01 gekennzeichneten Fläche:
Mindestqualität 3 x verpflanzt, mit Ballen,
16-18 cm Stammumfang, gemessen in 1 m Höhe

Pflanzenqual