

## **II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN - BEBAUUNGSPLAN**

### **1.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

Das Plangebiet wird als sonstiges Sondergebiet für Ablagerungen und Aufschüttungen von Baustoffen und Bodenmaterial gemäß Deponieklasse 0 (DK 0) nach § 2 Nr. 6 DepV , für die Aufbereitung und Wiederverwendung von Baustoffen (RC) und für die Herstellung von Beton aus aufbereiteten Baustoffen, kurz Recyclingbeton (RC-BE) festgesetzt.

Im Sondergebiet sind folgende Anlagenteile und baulichen Anlagen zulässig:

- Zwischenlager für Bodenaushub und sonstige Baustoffe zur Beprobung
- Lagerflächen und Zwischenlager für ungebrochene Materialien, Baustoffe und Ersatzbaustoffe und Annahme und Vorsortierung in Fraktionen
- Lagerflächen für gebrochenes Material
- Flächen für die Aufbereitung von Oberboden
- Lager- und Sortierhallen für Geräte, Baumaschinen, Ersatzteile und Werkzeuge sowie Aufbereitungs-, Brech- und Betonmischanlage
- sonstige Nebengebäude, baulichen Anlagen und Verkehrsflächen, die für den Betrieb notwendig sind (z.B. Waage, Aufenthaltsräume, sanitäre Einrichtungen, Zisternen u.a. )

In der bestehenden Deponiegenehmigung und der zukünftigen immissionsschutzrechtlichen Genehmigung für die Bauschuttrecycling-Anlage sind bzw. werden zugelassene Materialien, Einsatzstoffe, Betriebsstrukturen und Betriebsarten entsprechenden den gültigen gesetzlichen Regelungen festgeschrieben.

### **2.0 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**

Die Errichtung der Gebäude und baulichen Anlagen in den Baugrenzen ist dann zulässig, wenn die in der Planzeichnung festgesetzten Geländehöhen (OK der GOF in m ü. NN) hergestellt wurden.

Die maximal zulässige Wandhöhe ist das Maß von der künftigen Oberkante der Geländeoberfläche, OK der GOF (mit den in der Planzeichnung festgesetzten absoluten Höhen +531.00m bei Halle 1, +529.00m bei Halle 2 und +524.00m bei Halle 3 ) bis zum Schnittpunkt der Außenfläche der Wand mit der Dachhaut. Es wird zur Veranschaulichung auf die Schnitte unter V., Punkt 5.0 verwiesen.

Die maximale Lagermenge und die maximale Durchsatzleistung der Deponie ist auf 66.000 t pro Jahr begrenzt. Die maximale Produktionsmenge der Betonmischanlage liegt bei ca. 6.000m<sup>3</sup> Recycling-Beton pro Jahr.

### **3.0 BAUWEISE, GEBÄUDEGESTALTUNG UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

#### **BAUKÖRPER**

Bei den Baukörpern ist eine gerichtete Form einzuhalten, deren Firstrichtung parallel zur längeren Gebäudeseite verläuft.

#### **ABSTANDSFLÄCHEN**

Es gelten die Vorschriften des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO. Für die Bemessung der Abstandsflächen ist die Wandhöhe maßgebend. Die abstandsrelevante Wandhöhe ist das Maß von der künftigen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt mit der Dachhaut.

## ABWEICHENDE BAUWEISE

Für das Sondergebiet wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Hier gelten die Festsetzungen der offenen Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO mit der Abweichung, dass die Länge der baulichen Anlagen (Hallen) gemäß den Baufenstern, d.h. über 50,0m betragen darf.

## DACHFORM UND DACHNEIGUNG

Für die Sortierhallen - H sind Pultdächer zulässig. Als Dachdeckung für die geneigten Dächer sind nichtspiegelnde Metalldeckungen zulässig. Bei Pultdächern sind Dachneigungen von mind. 5° Grad bis max. 20° Grad erlaubt.

## FASSADENGESTALTUNG

Zur Gestaltung der Fassadenflächen sind grelle und glänzende Farben unzulässig. Die Verwendung von Firmenfarben in der Fassade ist im Rahmen der Corporate Identity erlaubt. Unzulässig sind bauliche Anlagen, deren auffällige Farbgestaltung einen unerwünschten Blend- und Ablenkungseffekt hervorrufen.

## EINFRIEDUNG

Zulässig sind Zäune (Maschendraht- und Metallzäune) mit einer maximalen Höhe von 2,0m ab Oberkante des fertigen Geländes. Sockel und Mauern sind unzulässig. Es ist ein Abstand zwischen Geländeoberfläche und Zaununterkante von mindestens 15cm freizuhalten.

Alternativ zur Umzäunung kann als Einfriedung und Zugangsschutz ein kleiner Wall mit Totholzbarriere und/oder Hecken hergestellt werden.

## SOLARE ENERGIENUTZUNG

Bei geneigten Dächern sind Solar- oder Photovoltaikanlagen nur in der Neigung der Dachfläche aufgelegt oder ebenengleich zur Dachhaut zulässig.

## GELÄNDEMDELLIERUNG UND BODENBELÄGE

Das Gelände ist nach den festgesetzten Höhen für die Hallen 1-3 herzustellen und das den Hallen umliegende Betriebsgelände ist nach den Bauabschnitten Nord und Süd mit Einbezug der Niederschlagsentwässerung zu gestalten.

Soweit möglich sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden; dies gilt beispielsweise bei der Herstellung von PKW-Stellplätzen, die nur in wasserdurchlässiger Bauweise zulässig sind.

## 4.0 IMMISSIONSSCHUTZ

### 4.1 Lärmschutz

Folgende Anforderungen und Festsetzungen an den Lärmschutz sind einzuhalten:

4.1.1. Der Betrieb der Brecher-, Sieb- und Betonmischanlage ist auf maximal 11 Stunden pro Tag zwischen 6:00 und 20:00 Uhr zu beschränken.

4.1.2. Jeglicher Liefer- und Fahrverkehr, sowie alle Lager- und Verladetätigkeiten sind auf die Tagzeit zwischen 6:00 und 20:00 Uhr zu beschränken.

4.1.3. Die folgenden Schalleistungspegel  $L_w$  dürfen - unter Berücksichtigung eines eventuell notwendigen Zuschlages für Impulshaltigkeit - bei Vollastbetrieb der Sieb- und Brecheranlage nicht überschritten werden:

Brecheranlage:  $L_w \leq 119 \text{ dB(A)}$

Siebanlage:  $L_w \leq 116 \text{ dB(A)}$

4.2 Luftreinhaltung:

Die Anlage zur Aufbereitung von Bauschuttmaterialien zu RC-Baustoffen sowie die Betonmischanlage sind nach dem Stand der Technik zur Staubvermeidung und -minderung zu errichten und zu betreiben. Dazu sind insbesondere unnötige Fahrtbewegungen zu vermeiden, die Schütthöhe bei Be- und Entladevorgängen auf ein Mindestmaß zu reduzieren, eine Staubeentwicklung bei der Behandlung der Abfälle mit Wasser niederzuschlagen und generell auf ein hohes Maß an Sauberkeit zu achten. Zur besseren Reinigung der Flächen sind diese zu befestigen und zu versiegeln. Das erforderliche Wasser für die Betreibung der Bedüstungsanlagen zur Staubvermeidung muss über Vorhaltungseinrichtungen, z.B. Wasserzisternen bereitgestellt werden.

## 5.0 WASSERWIRTSCHAFT

### **Niederschlagswasser**

Das Niederschlagswasser der versiegelten und befestigten Flächen wird über eine Fläche für die Regelung des Niederschlagswasser ("Absetzbecken") in den Vorfluter (kleiner Flachlandbach > Fernsdorfer Bach > Schwarzer Regen) eingeleitet. Auf dem Baugrundstück werden bauliche Anlagen der Niederschlagswasser-Rückhaltung (z.B. Zisternen) errichtet, um dieses Wasser beispielsweise für Bedüstungsanlagen zu verwenden. Vor Einleitung des Niederschlagswasser in den Vorfluter findet eine Vorreinigung entsprechend dem Stand der Technik statt. Das "Absetzbecken" ist im Südosten des Geltungsbereiches festgesetzt. Folgende Bestimmungen zum Niederschlagswasser sind zu beachten: "NWFreiV, TRENGGW und TREN OG".

Durch bauliche Vorkehrungen ist dafür Sorge zu tragen, dass kein unkontrollierter Eintrag von Feinteilen in das nahegelegene Oberflächengewässer ("Flachlandbach") stattfinden.

### **Wassergefährdende Stoffe**

Für den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z. B. bei der Lagerung von Materialien und Verwendung von Betriebsstoffen) sind die Anforderungen der Bundesanlagenverordnung - AwSV - zu beachten.