

- Teil B -

Gemeinde Ellgau
Landkreis Augsburg



Bebauungsplan „Sondergebiet Wertstoffsammelstelle“

- Entwurf -

T E X T T E I L

vom 02.10.2019

geändert am:
15.01.2020

ARNOLD CONSULT AG
Bahnhofstraße 141, 86438 Kissing

Die Gemeinde Ellgau erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1, und der §§ 9 und 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB), der Art. 6, 79 und 81 der Bayer. Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern, jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung, folgenden Bebauungsplan „Sondergebiet Wertstoffsammelstelle“ als Satzung:

1. Inhalt des Bebauungsplanes

Für das Baugebiet „Sondergebiet Wertstoffsammelstelle“ gilt die von der ARNOLD CONSULT AG, Bahnhofstraße 141, 86438 Kissing ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung mit Zeichenerklärung (Teil A), die zusammen mit nachstehenden textlichen Festsetzungen (Teil B), jeweils in der Fassung vom 15.11.2020, den Bebauungsplan „Sondergebiet Wertstoffsammelstelle“ bildet.

Die Begründung (Teil C) in der Fassung vom 15.11.2020 liegt dem Bebauungsplan „Sondergebiet Wertstoffsammelstelle“ ebenfalls bei.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Sondergebiet Wertstoffsammelstelle“ ergibt sich aus der Planzeichnung (Teil A).

2. Art der baulichen Nutzung

Der in der Planzeichnung mit „SOwertstoffsammelstelle“ gekennzeichnete Bereich wird als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Wertstoffsammelstelle“ gemäß § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 festgesetzt.

In Baufeld 1 ist die Errichtung eines eingeschossigen Gebäudes sowie sonstiger Nebenanlagen (Wertstoffcontainer, etc.) zur Sammlung und Lagerung von Wertstoffen zulässig.

In Baufeld 2 sind Flächen für die Lagerung und Bearbeitung von Astschnitt und sonstigem Grüngut zulässig.

In Baufeld 3 sind Flächen für die Lagerung und Bearbeitung von Bauschutt zulässig. Der gelagerte Bauschutt darf maximal drei mal jährlich gebrochen werden, wobei je Brechungsvorgang die Brechung von maximal 800 m³ Bauschuttmaterial zulässig ist.

Wohnnutzungen sind im sonstigen Sondergebiet grundsätzlich unzulässig.

Die im sonstigen Sondergebiet benötigten Wege und Stellplätze mit Ihren Zufahrten sind wasserdurchlässig zu gestalten bzw. unbefestigt zu belassen.

3. Maß der baulichen Nutzung

Die maximal zulässige Grundfläche in Baufeld 1 ist in der Nutzungsschablone in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt.

4. Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt.

5. Höhenlage, Gestaltung baulicher Anlagen, Nebenanlagen

5.1 Die Gebäudeoberkante (OK), gemessen von der natürlich anliegenden Geländeoberkante bis zum oberen Abschluss des Gebäudes, darf den in der Nutzungsschablone in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Wert nicht überschreiten.

5.2 Es ist ausschließlich die in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzte Dachform und Dachneigung zulässig.

5.3 Werbeanlagen sind im sonstigen Sondergebiet nicht zulässig.

5.4 Die Errichtung von Nebenanlagen ist nur innerhalb der eigens dafür festgesetzten Flächen oder den durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

6. Einfriedungen

Einfriedungen gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen und Nachbargrundstücken sind bis zu einer maximalen Gesamthöhe von 2,00 m über

der Oberkante des anstehenden Geländes zulässig. Sockel sind generell unzulässig.

7. Grundwasser, Niederschlagswasserbeseitigung

7.1 Das im Sondergebiet anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück vor Ort breitflächig über die belebte Bodenzone zur Versickerung zu bringen.

7.2 Die Haufwerke des gebrochenen Materials in Baufeld 3 sind abzudecken. Belasteter Bauschutt und verunreinigte Materialien sind in geschlossenen Containern zu lagern, so dass kein verunreinigtes Niederschlagswasser anfallen kann.

8. Grünordnung

Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

Schutz bestehender Gehölze

Vorhandener Gehölzbestand ist unter Beachtung der Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 zum Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Bau- und evtl. Rückbaumaßnahmen wirksam zu schützen.

9. Schlussbestimmungen

9.1 Ordnungswidrigkeiten

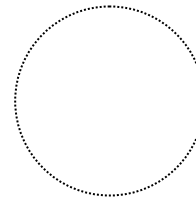
Mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften in dieser Satzung zuwiderhandelt (Art. 79 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BayBO).

9.2 In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan „Sondergebiet Wertstoffsammelstelle“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Ellgau, _____

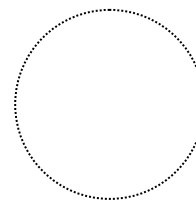
Manfred Schafnitzel
Erster Bürgermeister



Siegel

Ausgefertigt, _____

Manfred Schafnitzel
Erster Bürgermeister



Siegel

Textliche Hinweise

Denkmalschutz

Grundsätzlich unterliegen Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zu Tage kommen sollen, der Meldepflicht nach Art. 8 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG). Alle Beobachtungen und Funde (auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben aus Keramik oder Glas und Knochen) müssen demzufolge unverzüglich, d. h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, mitgeteilt werden.

Art. 8 Abs. 1 DSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbei-

ten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Zu verständigen ist das Bayer. Landesamt f. Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/8157-0; Fax 08271/8157-50; e-mail: DST_Thierhaupten@blfd.bayern.de oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

Altlasten und vorsorgender Bodenschutz

Das Grundstück Flur-Nr. 368 der Gemarkung Ellgau ist im Altlastenkataster als Altablagerung unter der Katasternummer 77200759 in der Priorität A mit der Bezeichnung „Bauschuttdeponie Ellgau“ geführt. Dieses Grundstück wurde in der Vergangenheit bis zum 31.12.1999 als Deponie für Erdaushub und Bauschutt genutzt. Eine entsprechende Untersuchung der Altablagerung ist durchzuführen. Zur Abstimmung des weiteren Vorgehens ist das Landratsamt einzuschalten. Das Wasserwirtschaftsamt Donauwörth ist frühzeitig in die weiteren Erkundungsschritte einzubeziehen. Bau- und Gestaltungsmaßnahmen dürfen im Planungsgebiet nur dann begonnen werden, wenn dadurch die Erkundungsmaßnahmen nicht beeinträchtigt werden und die evtl. erforderlichen Sanierungsmaßnahmen uneingeschränkt möglich bleiben.

Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o. Ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das Landratsamt Augsburg einzuschalten, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet.

Landwirtschaftliche Emissionen

Die Erwerber, Besitzer und Bebauer der Grundstücke im Planbereich haben die landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen) die bei der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der im Norden und Westen des Plangebietes liegenden landwirtschaftlich genutzten Grundstücke auftreten können, zu dulden und entschädigungslos hinzunehmen.

In diesem Zusammenhang wird insbesondere darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelästigung (Verkehrslärm aus landwirtschaftlichem Fahrverkehr) auch vor 06:00 Uhr morgens, bedingt durch das tägliche Futter holen, zu rechnen ist. Zudem sind sonstige Lärmbeeinträchtigungen jeglicher Art, z. B: während der Erntezeit (Mais-Silage-, Getreide- und evtl. Zuckerrübenerte) auch nach 22:00 Uhr zu dulden.

Immissionsschutz

Aus immissionsschutzfachlicher Sicht wird bezüglich der Lagerflächen für Bauschutt und Grüngut daraufhin gewiesen, dass es sich hierbei um Abfall gemäß § 3 KrWG handelt und dass bei der Lagerung von Abfällen verschiedene Ziffern der 4. BImSchV einschlägig sind.

Das Lagern von 100 t oder mehr an nicht gefährlichen Abfällen sowie das Behandeln von 10 t oder mehr je Tag an nicht gefährlichen Abfällen, bedarf einer Genehmigung nach Bundes-Immissionsschutzgesetz (§ 4 BImSchG i.V.m. Nr. 8.11.2.4 und Nr. 8.12.2 der 4. BImSchV). Vom künftigen Betreiber der Anlage(n) ist beim Landratsamt Augsburg zu gegebener Zeit ein entsprechender Genehmigungsantrag einzureichen.

Im Rahmen des nachfolgenden Einzelbauvorhabens sind, falls erforderlich, in Abstimmung mit dem Landratsamt Augsburg die entsprechenden Nachweise gemäß der einschlägigen Gesetze, Richtlinien und Verordnungen (bzgl. Lärm, Lagerung, Gefährdung Abfall, etc.) zu erbringen.

Niederschlagswasserbeseitigung

Auf Altlastenflächen und für Flächen, auf denen regelmäßig mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, ist die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) nicht anwendbar; d.h. die Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser über Versickerungsanlagen bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Die Abstimmung eines Entwässerungskonzeptes für die Wertstoffsammelstelle mit dem Wasserwirtschaftsamt Donauwörth wird dringend empfohlen.

Bei einem Umgang mit wassergefährdenden Stoffen nach § 62 WHG (wie z.B. bei der Grüngutlagerung, ggf. bei der Bauschuttlagerung usw.) ist die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) zu beachten. Zur Beurteilung des Umgangs mit wassergefährdenden Stoffen ist die Fachkundige Stelle Wasserwirtschaft einzubeziehen.

Grundsätzlich ist in Anlieferbereichen, auf offenen Ladeflächen und auf Abstellflächen für offene Abfallcontainer mit stark belastetem Niederschlagswasser zu rechnen. Dieses ist nach Sammlung, Feststoffabtrennung und ggf. weiterer Behandlung (Kontrollstelle) an die Schmutzwasserkanalisation anzuschließen. Diese Bereiche sind daher flüssigkeitsdicht zu befestigen.

Insbesondere trifft dies für Niederschlagswasser von Flächen zu, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird bzw. auf denen ein solcher Umgang nicht ausgeschlossen ist oder auf denen sonstige gewässerschädliche Nutzungen stattfinden. Hierzu zählen Anlieferungsbereiche und Lagerungsbereiche für Grüngutabfälle und Bauschutt.

Niederschlagswasser von Abstellflächen für Abfallcontainer mit Deckel ist in der Regel nur gering belastet. Es kann daher flächenhaft über bewachsenen Oberboden versi-

ckert werden. Durch Überdachung einzelner Lagerbereiche kann der Abwasseranfall reduziert werden.

Grüngutlagerung

Bei einer offenen Lagerung von Grüngut ist aufgrund des Feuchtigkeitsgehalts der Ausgangsmaterialien und des Niederschlagswassers mit stark organisch belastetem Sickerwasser zu rechnen und damit die Gefahr einer Grundwasserverunreinigung zu besorgen.

Die Lagerung des Grüngutes sollte deshalb in dichten Sammelcontainern erfolgen bzw. auf versiegelter Fläche mit Entwässerung in die Schmutzwasserkanalisation.

Lagerfläche für Astschnitt

Da bei der Lagerung von unbelaubtem Strauch- und Baumschnitt ein geringeres Aufkommen an Sickerwasser zu erwarten ist, kann diese gegebenenfalls auf unbefestigter Fläche erfolgen. Stark belaubte holzige Gartenabfälle sind in geschlossenen Containern zu lagern.

Bauschuttlagerung und -bearbeitung

RW1-Material darf nur offen gelagert werden, wenn die Versickerung über eine ausreichend dimensionierte belebte Bodenzone erfolgt.

Eine Lagerung von Bauschutt über RW1 ist aus wasserwirtschaftlicher Sicht nur unter geeigneten technischen Voraussetzungen (z.B. Überdachung, flüssigkeitsdicht befestigte Flächen o. Ä.) möglich.

Um den fachlichen Anforderungen Rechnung tragen zu können, sollte mit den zuständigen Behörden ein Entwässerungskonzept für den Wertstoffhof abgestimmt werden.