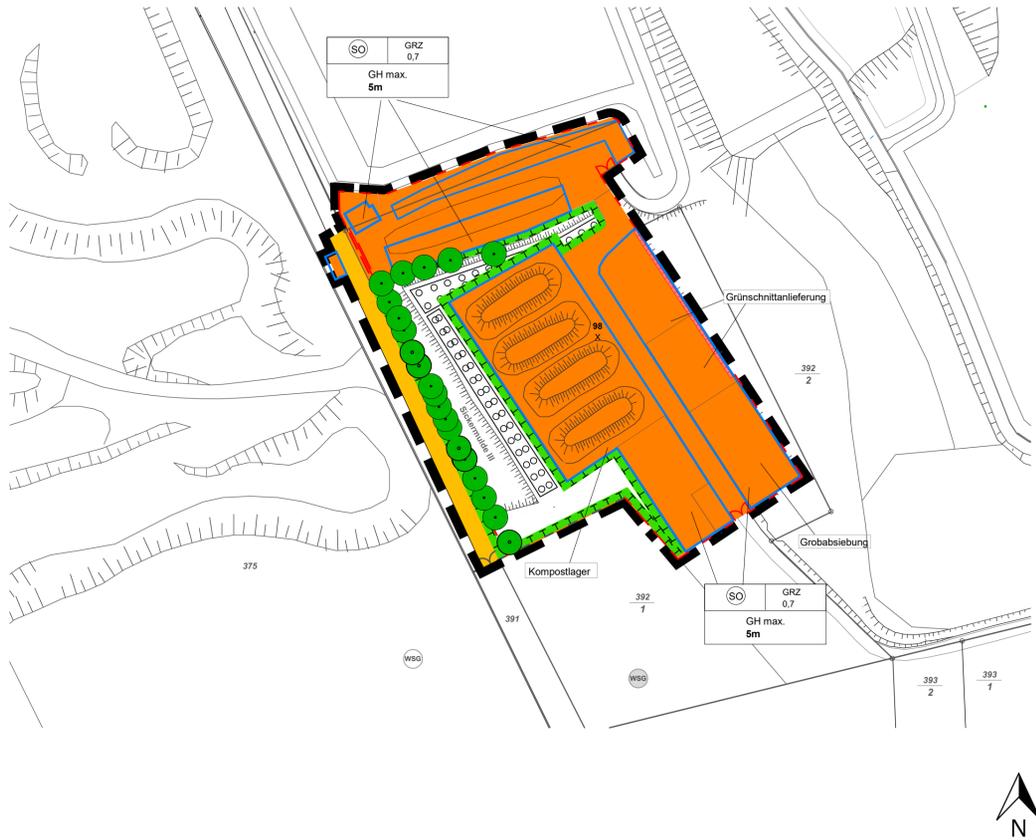


Bebauungsplan Nr. 295 „SO Wertstoffhof“



Planzeichenerklärung

1. Geltungsbereich

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

2. Art der Nutzung

Sonstiges Sondergebiet (§11 BauNVO)

3. Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,7
GH max. 5m
 Art der Baulichen Nutzung
Grundflächenzahl
maximale Bauhöhe

4. Bauweise, Baugrenze

Baugrenze

5. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

6. Grünordnung

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Ausgleichsflächen

Bäume anpflanzen

Bäume erhalten

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

7. Höhenlage

Höhenpunkt über NN

98 Höhe über NN

Nachrichtliche Übernahme

Wasserschutzgebiet, Zone III A
Gebiet erstreckt sich westlich des Geltungsbereiches

Wasserschutzgebiet, Zone III B
Gebiet erstreckt sich über den Geltungsbereich hinaus

Hinweise durch Planzeichen

Zaunanlage neu

Zaunanlage Bestand

Bestehende Flurstücksgrenzen

Flurstücksnummer

Sickermulden

Anschüttwand

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 24.05.2019

2. Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 04.06.2019

3. Ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung am 04.06.2019

4. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB vom 13.06.2019 bis einschließlich Mittwoch, den 17.07.2019

5. Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 07.06.2019 und Fristsetzung bis 17.07.2019

6. Entwurfs- und Auslegungsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung gem. § 3 Abs. 2 BauGB am 26.06.2020

7. Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 30.07.20 und Fristsetzung bis 25.09.2020

8. Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung

am 01.08.2020

9. Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.08.2020 bis einschließlich 25.09.2020

10. Entwurfsbeschluss und Beschluss über die Betroffenenbeteiligung am ...

11. Satzungsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung gem. § 10 Abs. 1 BauGB am ...

Viernheim, den

Stadtrat

12. Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 Abs. 3 BauGB am ...

13. Inkrafttreten des Bebauungsplanes gem. § 10 Abs. 3 BauGB am ...

Textliche Festsetzungen

A. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

1. Art der Nutzung

Das Gelände des Wertstoffhofes wird gem. § 11 Abs. 2 BauNVO als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Wertstoffhof“ festgesetzt. Für das Sondergebiet sind ausschließlich zulässig:

- ein Wertstoffhof mit Lagerflächen für Container und Fertigteilewagen zur Aufnahme von Elektroschrott,
- Grünschnitt-Annahmeflächen,
- Grünschnitt Kompostierungsflächen,
- ein Sozialbereich mit Sozialcontainer,

2. Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 (2) BauNVO)

Im sonstigen Sondergebiet, auf der Fläche des Wertstoffhofes wird die Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO mit 0,7 festgesetzt. Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) ist zusätzlich im Bebauungsplan durch Eintrag in der Nutzungsschablonen festgesetzt.

2.2 Höhe baulicher Anlagen

Für das Gewerbegebiet wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl und die zulässige Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt.

- Die maximale Gesamthöhe (GH max) der baulichen Anlage ist definiert als Höhenabstand zwischen der Oberkante des Rohbodens der baulichen Anlage und dem Schnittpunkt der verlängerten aufsteigenden Außenwand mit der Oberkante der baulichen Anlage.
- Die maximale Gesamthöhe der baulichen Anlage darf 5 m nicht überschreiten.
- Der untere Bezugspunkt für die Ermittlung der im Bebauungsplan festgesetzten Höhe von baulichen Anlagen ist die natürliche Höhenlage des Grundstücks, gemessen in der Mitte des Flurstücks 392/1 mit 98 m über NN (siehe Planzeichnung).

3. Überbaubare Grundstücksfläche (gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 (3) BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung der Baugrenzen gem. § 23 Abs. 1 BauNVO in der Planzeichnung bestimmt.

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur u. Landschaft sowie zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (gem. § 9 (1) Nr. 20 bzw. Nr. 25a und b BauGB)

In den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist auf der Westseite der Kompostlagerfläche eine zweireihige Hecke aus mittelgroßen Sträuchern, als Ergänzung zu den Gehölzen, sowie der Abgrenzung der Lagerfläche zu der Sickermulde, anzupflanzen (Größe: 210 m²).

Darüber hinaus ist nördlich von der zuvor genannte Maßnahme eine dreireihige Hecke anzulegen (280 m²).

Als Ergänzung der Baumreihe aus Pyramidenpappeln entlang der Zufahrtsstraße sind weitere Bäume zu pflanzen (siehe Planzeichnung).

Für die genannten Maßnahmen sind die Arten der Pflanzliste A, B und C zu verwenden.

Weitere Informationen sind aus dem Umweltbericht Kapitel 5 „Maßnahmen zur Vermeidung und zur Kompensation“ zu entnehmen.

B. Örtliche Bauvorschriften gemäß HBO

Einfriedungen und Schutzzäune sind bis zu einer Höhe von 5 m ausgehend von der natürlichen Höhenlage zulässig.

C. Hinweise

1. Externer Ausgleich

Zum Ausgleich der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft gemäß § 1a Abs. 3 BauGB werden dem Grundstück des Wertstoffhofes Ergänzung zu den Ausgleichsmaßnahmen vor Ort externe Flächen mit einer Größe von insgesamt 6.982 m² auf der Flur 15, Flurstück Nr. 12 in Bickenbach und der Flur 14, Flurstück Nr. 49 (Iw.) in Pfungstadt mit den Maßnahmen „Wald-Stilllegung in Oberbeerbach, Ried- und Sand Alsbach 3 und Ried und Sand Bickenbach“, die einem Biotopwert-Defizit von 153.556 Biotopwertpunkten entsprechen, zugeordnet.



Flächenzuordnung externe Ausgleichsmaßnahmen - Durchführung Hessische Landesgesellschaft (Okoagentur für Hessen)

2. Vermeidungsmaßnahmen:

V 01 Beschränkung der Rodungszeit:

Die im Plangebiet stockenden Gehölze dürfen nur außerhalb der Brutzeit, also zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar gefällt, gerodet oder zurückgeschnitten werden (§ 39 Abs. 5 BNatSchG). In Erweiterung der formalrechtlichen Bestimmungen gilt diese Vermeidungsmaßnahme auch für Ziergehölze, kleinräumig ausgebildete Gehölzbestände und den Rückschnitt von in das Baufeld hineinragender Äste, da den genannten Strukturen im Betrachtungsraum auch eine artenschutzrechtlich bedeutsame Funktion innewohnt.

V 02 Weitestgehender Gehölzerhalt:

Die Gehölzbestände innerhalb des Plangebietes sind möglichst in Gänze zu erhalten und dürfen nur bei nachgewiesener Notwendigkeit gefällt oder gerodet werden.

V 03 Gehölzschutz:

Für alle nicht zu rodenden Gehölzbestände die unmittelbar an das benötigte Baufeld angrenzen, ist eine flächige und funktionale Beeinträchtigung durch Befahren, Lagerung von Aushub und Material, Abstellen von Fahrzeugen oder Fahrzeugteilen auszuschließen. Daher sind in der Grenzzone des jeweiligen Baufeldes entsprechende Schutzmaßnahmen (bspw. Bauzäune) vorzusehen um dies zu vermeiden.

V 04 Regelungen zur Baufeldfreimachung:

Das Abschleichen der Vegetationsdecke und die Baustellenvorbereitung muss außerhalb der Brutzeit, also zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar erfolgen, um Gelege von Bodenbrütern zu schützen. Gleiches gilt bei der Erkundung ggf. auftauchender archäologischer Bodendenkmäler.

V 05 Nachsuche nach Vorkommen der Zauneidechse:

Teilbereiche des Plangebietes sind aufgrund ihrer standortökologischen Bedingungen als potenzieller Siedlungsraum der Zauneidechse zu bewerten. Daher ist hier vor Beginn der Erdarbeiten durch eine fachlich qualifizierte Person und unter Anwendung anerkannter Methodenstandards eine gezielte Nachsuche nach tatsächlichen Vorkommen der Art durchzuführen. Diese Nachsuche muss terminlich in den Perioden April/ Mai oder August/ September erfolgen. Die UNB erhält in jedem Fall einen Ergebnisbericht. Im Nachweisfall sind die Maßnahmen V 06 und C 01 zwingend in der beschriebenen Form umzusetzen.

V 06 Fang und Umsiedlung betroffener Individuen:

Vor Baubeginn (hier: Beginn der Erdarbeiten, Abschleichen des Oberbodens) sind die ggf. vorkommenden Zauneidechsen zu fangen und in ein Ersatzhabitat (vgl. C 01) umzusiedeln. Diese Umsiedlung kann terminlich nur in den Perioden April/Mai oder August/September erfolgen. Anmerkung: Die Maßnahme ist nur im Nachweisfall (tatsächlich belegtes Vorkommen vor Durchführung des Eingriffs) umzusetzen.

2. Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF) Artenschutz:

C 01 Schaffung eines Ersatzhabitates:

Zum unmittelbaren Habitatersatz für die Zauneidechse, aber auch zur Schaffung von unbesiedelten Habitatstrukturen für die umzusetzenden Reptilien, ist die Entwicklung oder strukturelle Optimierung eines Ersatzhabitates unabdingbar. Die dafür ausgewählte Fläche muss thermisch begünstigt, störungsfrei gegenüber Hunden, Katzen und Wildschweinen sein (ggf. ist eine Einzäunung vorzunehmen) und eine Mindestgröße von rund 200 m² besitzen. Zur Habitatentwicklung sind Blockstein-, Sand- und Totholzhaufen einzubringen; die Verwendung dunkler Gesteins- oder Sandarten ist aufgrund ihrer übermäßigen Aufheizung im Sommer zu vermeiden; die detaillierte Gestaltung sowie Lage und Abgrenzung ist im Bedarfsfall nachzuweisen. Anmerkung: Die Maßnahme ist nur im Nachweisfall (tatsächlich belegtes Vorkommen vor Durchführung des Eingriffs) umzusetzen.

3. Sonstige artenschutzrechtlich notwendige Maßnahmen:

S 01 Ökologische Baubegleitung:

Zur Wahrung der artenschutzrechtlichen Belange sowie zur fachlichen Beratung bei der Umsetzung der vorgesehenen Maßnahmen ist im Bedarfsfall eine Ökologische Baubegleitung (ÖBB) einzusetzen. Insbesondere vor der ggf. unvermeidbaren Fällung oder Rodung von Gehölzen ist durch eine ÖBB eine Begutachtung der betroffenen Gehölze durchzuführen und ggf. weiterführende Artenschutzmaß-

nahmen zu veranlassen (Baumhöhlenkontrolle, strukturelle Kompensation o.ä.).

4. Empfohlene Maßnahmen:

E 01 Gewährleistung der Regionalität von Pflanz- und Saatgut:

Das vorgesehene Pflanzgut (Sträucher und Bäume) sowie das einzusetzende Saatgut sollen aus regionaler Herkunft stammen. Bei allen Baumgehölzpflanzungen sind unbehandelte Pflanzfähle (wichtige Nistsubstratquelle für diverse Hautflüglerarten) zu verwenden; dies gilt auch bei Zaunfählen ggf. notwendiger Einzäunungen (Metaltposten sollten nur in Ausnahmefällen eingesetzt werden).

5. Pflanzliste:

Pflanzliste A, mittlere Sträucher zur Bildung einer zweireihigen Hecke mit einem Reihenabstand von 1m (zu verwendende Mindestqualität für Sträucher: 60-100 cm, 2x verpflanzt).

Botanischer Name	Deutscher Name	Wuchs Größe
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	MS
Corylus avellana	Haselnuss	GS
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	KS
Ligustrum vulgare	Liguster	MS
Prunus spinosa	Schlehe	MS
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	GS
Salix aurita	Ohrweide	KS
Salix cinerea	Grau-Weide	MS
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball	MS

Pflanzliste B, mittlere Sträucher zur Bildung einer dreireihigen Hecke mit einem Reihenabstand von 2m (zu verwendende Mindestqualität für Sträucher: 60-100 cm, 2x verpflanzt).

Botanischer Name	Deutscher Name	Wuchs Größe
Berberis vulgaris	Berberitze	KS
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	KS
Corylus avellana	Haselnuss	GS
Crataegus monogyna	Weißdorn	GS
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	KS
Prunus spinosa	Schlehe	GS
Rosa canina	Hundsrose	KS
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	GS
Salix cinerea	Grau-Weide	MS
Sorbus domestica	Speierling	GS
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball	MS

Pflanzliste C, Bäume entlang der Zufahrtsstraße als Ergänzung (zu verwendende Mindestqualität für Bäume: 5x, STU 14-16 cm)

Botanischer Name	Deutscher Name	Wuchs Größe
Acer Platanoides	Spitzahorn	GB

KS = Kleiner Strauch; MS = Mittlerer Strauch; GS = Großer Strauch; KB = Kleiner Baum; MB = Mittlerer Baum; GB = Großer Baum

6. Bodendenkmalpflege

Im Plangebiet sind keine archäologischen Fundstellen bekannt.

Ausgrabungen

Zu jederzeit können Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste bei der Umsetzung der geplanten Maßnahmen entdeckt werden. Sollte das der Fall sein, müssen sie nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, hessische Archäologie oder der Unteren Denkmalschutzbehörde gemeldet, in unverändertem Zustand erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung geschützt werden (§ 21 Abs. 3 HDSchG).

7. Grundwasserschutz

Das Plangebiet liegt innerhalb der Zone III B des Wasserschutzgebietes der Wassergewinnungsanlage „Mannheim Käfertaler Wald“. Die Festsetzung erfolgte am 25.05.2009 im Staatsanzeiger für das Land Hessen Nr. 28/2009, Seite 1537. Die in den §§ 5 bis 8 enthaltenen Verbote der Verordnung vom 25.05.2009 sind zu beachten.

8. Grundwasserbewirtschaftung

Das Plangebiet liegt im Einflussbereich des Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried. Im Einzelnen sind die Vorgaben des Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried vom April 1999, die im Staatsanzeiger für das Land Hessen "21 / 1999 S. 1659" veröffentlicht wurden und in einer überarbeiteten Fassung vom 17. Juli 2006 im Staatsanzeiger „31 / 2006 S. 17042“ bekanntgegeben wurden, zu beachten.

9. Niederschlagswasser

Damit von der Fläche des Wertstoffhofes keine Umweltauswirkungen ausgehen, wird dieser asphaltiert. Mulden und Ablauftrinnen auf denen das Regenwasser gezielt abgeleitet werden kann, sind zusätzlich anzulegen. Zudem befinden wir uns im Plangebiet in der Wasserschutzbezugszone III B der Wassergewinnungsanlage „Mannheim Käfertaler Wald“. Damit bedarf die Einleitung von unbelastetem Oberflächenwasser aus dem Deponiebereich eine Sondergenehmigung.

10. Bodenschutz

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen. Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs.3 Bundes-Bodenschutzgesetz sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

11. Brandschutz

Für die Feuerwehr ist das Eingangstor zum Wertstoffhof mit einer Breite von ca. 5 m zu dimensionieren damit Löschfahrzeuge, die eine Mindestbreite von 3,50m benötigen, ohne Probleme das Gelände erreichen können. Darüber hinaus ist genügend Platz zum Wenden für Feuerwehrfahrzeuge auf der Fläche, wo die Container aufgestellt werden sollen, zu schaffen. Eine Löschwasserversorgung von mindestens 96 m³/h, die über einen Zeitraum von 2 Stunden und mehr zur Verfügung steht, ist zu gewährleisten. Daher ist zusätzlich ein Löschwasserbrunnen gemäß der DIN 14220 zu installieren.

