

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN Nr. 295 „SO WERTSTOFFHOF“

Der nachstehende Textteil zum Bebauungsplan ist hinsichtlich seines räumlichen und rechtlichen Geltungsbereichs deckungsgleich mit dem in der Planzeichnung durch Planzeichen festgesetzten räumlichen und rechtlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 295 „SO Wertstoffhof“. Die zeichnerischen und sonstigen Planfestsetzungen werden durch den nachfolgenden Textteil ergänzt.

Abkürzungen: BauGB (Baugesetzbuch) BauNVO (Baunutzungsverordnung)
i. V. m. (in Verbindung mit) i. S. d. (im Sinne des)
HBO (Hessische Bauordnung)

A Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

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

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

1. ein Wertstoffhof mit Lagerflächen für Container und Fertigteilgaragen zur Aufnahme von Elektroschrott,
2. Grünschnitt-Aannahmeflächen,
3. Grünschnitt Kompostierungsflächen,
4. ein Sozialbereich mit Sozialcontainer.

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

2.1 Grundflächenzahl

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

2.2 Höhe baulicher Anlagen

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

1. 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.

2. Die maximale Gesamthöhe der baulichen Anlage darf 5 m nicht überschreiten.
3. 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 mittelhohen 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 Hinweise

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 als 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 (tlw.) 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.

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 von 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, Abschieben 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.

3. 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.

4. 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 Artenschutzmaßnahmen zu veranlassen (Baumhöhlenkontrolle, strukturelle Kompensation o.ä.).

5. 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 Pflanzpfähle (wichtige Nistsubstratquelle für diverse Hautflüglerarten) zu verwenden; dies gilt auch bei Zaunpfählen ggf. notwendiger Einzäunungen (Metallpfosten sollten nur in Ausnahmefällen eingesetzt werden).

6. Pflanzenliste

Pflanzenliste 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 |
|---------------------------|---------------------|-------------|
| <i>Cornus sanguinea</i> | Roter Hartriegel | MS |
| <i>Corylus avellana</i> | Haselnuss | GS |
| <i>Euonymus europaeus</i> | Pfaffenhütchen | KS |
| <i>Ligustrum vulgare</i> | Liguster | MS |
| <i>Prunus spinosa</i> | Schlehe | MS |
| <i>Sambucus nigra</i> | Schwarzer Holunder | GS |
| <i>Salix aurita</i> | Ohrweide | KS |
| <i>Salix cinerea</i> | Grau-Weide | MS |
| <i>Viburnum opulus</i> | Gemeiner Schneeball | MS |

Pflanzenliste 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 |
|---------------------------|---------------------|-------------|
| <i>Berberis vulgaris</i> | Berberitze | KS |
| <i>Cornus sanguinea</i> | Roter Hartriegel | KS |
| <i>Corylus avellana</i> | Haselnuss | GS |
| <i>Crataegus monogyna</i> | Weißdorn | GS |
| <i>Euonymus europaeus</i> | Pfaffenhütchen | KS |
| <i>Prunus spinosa</i> | Schlehe | GS |
| <i>Rosa canina</i> | Hundsrose | KS |
| <i>Sambucus nigra</i> | Schwarzer Holunder | GS |
| <i>Salix cinerea</i> | Grau-Weide | MS |
| <i>Sorbus domesticus</i> | Speierling | GS |
| <i>Viburnum opulus</i> | Gemeiner Schneeball | MS |

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

| Botanischer Name | Deutscher Name | Wuchs Größe |
|-------------------------|----------------|-------------|
| <i>Acer Platanoides</i> | Spitzahorn | GB |

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

7. 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, hessenArchäologie oder der Unteren Denkmalschutzbehörde gemeldet, in unverändertem Zustand erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung geschützt werden (§ 21 Abs. 3 HDSchG).

8. 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. c, Seite 1537.

Die in den §§ 5 bis 8 enthaltenen Verbote der Verordnung vom 25.05.2009 sind zu beachten.

9. Grundwasserbewirtschaftung

Das Planungsgebiet 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.

10. Niederschlagswasser

Damit von der Fläche des Wertstoffhofes keine Umweltauswirkungen ausgehen, wird dieser asphaltiert. Das anfallende Niederschlagswasser ist weiterhin von den versiegelten Bereichen über die im Plan eingezeichneten Ablaufrinnen abzuführen und zu reinigen, sowie das Niederschlagswasser der Grünflächen in die Sickermulde III einzuleiten.

Zudem befinden wir uns im Plangebiet in der Wasserschutzgebietszone III B der Wassergewinnungsanlage „Mannheim Käfertaler Wald“. Damit bedarf die Einleitung von unbelastetem Oberflächenwasser aus dem Deponiebereich eine Sondergenehmigung die 2018 durch das Regierungspräsidium mit den beantragten Änderungen nach dem Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) erteilt wurden.

11. 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.

12. 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.