

GEMEINDE SIEGELSBACH

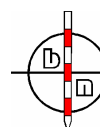
VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NACH § 12 BAUGB „AM MÜHRIGWEG – NORD 1. ÄNDERUNG“

TEXTTEIL

Für den Entwurf und die Bearbeitung

Eberstadt, den 14.10.2019

Dipl. Ing. Andreas Braun
Beratender Ingenieur BDB



VERMESSUNGSBÜRO
BRAUN + NAGEL GmbH

Im Weidengrund 22/2 74246 Eberstadt
Tel. 07134 / 5103-225 Fax 5103-226

TEXTTEIL BEBAUUNGSPLAN

A. RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).
- Planzeichenverordnung (PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

B. AUFHEBUNG

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes bisher bestehende planungsrechtliche Festsetzungen werden aufgehoben.

C. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)

In Ergänzung von Planzeichnung u. Zeichenerklärung wird festgesetzt:

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1 INDUSTRIEGEBIET: GI (D) (§ 9 und § 1(4) BauNVO)

1.1.1 Ausschließlich zulässig ist das im Durchführungsvertrag vom 20.10.2015 vereinbarte Vorhaben: Errichtung eines Logistikparks (gewerbliche Nachnutzung vorhandener Gebäude und Betriebsflächen, Errichtung eines Parkierungsgebäudes und weiterer Lagergebäude).

1.1.2 Unter der Voraussetzung des Abschlusses eines geänderten oder weiteren Durchführungsvertrages sind, soweit dort vereinbart, zulässig: Die in § 9(2) BauNVO genannten Vorhaben, sofern die Vorhaben im Vergleich zu den Vorhaben nach C.1.1.1 keinen höheren Störungsgrad aufweisen. Nicht zulässig sind Einzelhandelsbetriebe und die in § 9(3) BauNVO genannten Ausnahmen.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9(1)1 BauGB i.V.m. § 9(2) BauGB)

2.1 GEBÄUDEHÖHEN GH (§ 16 und § 18 BauNVO)

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen (Firsthöhen bzw. oberer Abschluss des Daches) sind festgesetzt als absolute Höhen in Meter über Normalnull: siehe Plan-einschrieb.

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen dürfen ausnahmsweise durch notwendige technische Aufbauten um max. 3,0 m auf höchstens 10 % der Dachflächen überschritten werden.

3. ABWEICHENDE BAUWEISE (§ 9(1)2 BauGB i.V.m. § 22(4) BauNVO)

Zulässig sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand im Sinne der offenen Bauweise ohne Längenbegrenzung.

4. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9(1)20 BauGB)

4.1 Dacheindeckungen und Fassadenverkleidungen:

Unbeschichtete metallische Dacheindeckungen und Fassadenverkleidungen, die potentiell Schwermetalle freisetzen können, sind zur Vermeidung unnötiger Schadstoffbelastungen des Grundwassers unzulässig.

- 4.2 Beleuchtung:**
Zum Schutz von nachtaktiven Insekten ist die Straßen- und Wegbeleuchtung mit insektenschonenden Lampen entsprechend dem aktuellen Stand der Technik auszustatten. Es sind Leuchten zu wählen, die kein Streulicht erzeugen. Die Lichtmasten sollen nicht höher als unbedingt nötig sein. Ebenfalls zum Schutz nachtaktiver Insekten und um das Jagdgebiet lichtscheuer Fledermausarten möglichst wenig zu beeinträchtigen, sind Straßen- und Außenbeleuchtungen auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Wo sie unverzichtbar sind, sollte eine bedarfsgerechte Steuerung z.B. über Bewegungsmelder erfolgen.

5. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR EVENTUELL VORHANDENEN KAMPF - MITTELN

Vor Beginn von Bauarbeiten, die mit Eingriffen in den Boden verbunden sind, ist eine Überprüfung des Geländes auf vorhandene Kampfmittel durch entsprechende Sondierungen durchzuführen.

6. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN (§ 9(1)24 BauGB)

Sämtliche Betriebe und Anlagen dürfen nur zugelassen werden, wenn nachgewiesen wird, dass sie die schalltechnischen Anforderungen der TA-Lärm in den Zeitbereichen tags und nachts erfüllen. Es muss nachgewiesen werden, dass die von der zu beurteilenden Anlage ausgehende Zusatzbelastung die Immissionsrichtwerte am maßgeblichen Immissionsort um mindestens 6 dB(A) unterschreitet. Von der Nachweispflicht entbunden sind die i. S. der BauNVO nicht wesentlich störenden Gewerbebetriebe ohne Nacharbeit zwischen 22.00 und 6.00 Uhr.

Daneben sind die Hinweise zur Messung, Beurteilung und Verminderung von Erschütterungsimmissionen (Beschluss des Länderausschusses für Immissionsschutz vom 10.5.2000) zum Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu beachten.

D. HINWEISE

1. Bodenschutz:

Mutterboden, der beim Bau anfällt, ist gesondert von tieferen Bodenschichten auszuheben und zu lagern. Er ist in kulturfähigem, biologisch-aktivem Zustand zu erhalten und zur Rekultivierung und Bodenverbesserung zu verwenden. Als Zwischenlager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen nach § 1 Bodenschutzgesetz gewährleisten (z.B. Schütthöhe bei feinkörnigem Boden mit Pflanzenresten maximal 1,5 m, Schutz vor Vernässung und Staunässe etc.). Entsprechendes gilt für Arbeitsbereiche, Lagerflächen und Flächen der Baustelleneinrichtung. Bodenverdichtungen sind zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen. Entstandene Bodenverdichtungen sind nach Abschluss der Bautätigkeit aufzulockern.

2. Gehölzrodung und Baufeldräumung:

Die Bäume, Sträucher und sonstige Vegetation der Flächen, die für Neu-, Ersatz- und Erweiterungsbauten sowie die Erschließung benötigt werden, sind im Vorfeld von Baumaßnahmen in der Zeit vom Oktober bis Februar zu räumen. Dies gilt auch für temporär benötigte Arbeitsbereiche. Auch der Abriss oder Teilabbriss von Gebäuden wird auf diesen Zeitraum beschränkt. Auf § 44 Bundesnaturschutzgesetz wird verwiesen.

Vor Beginn von Rodungsarbeiten sind die Flächen zum frühestmöglichen Zeitpunkt intensiv zu begehen und auf Nester von Haselmäusen zu kontrollieren. Vorgefundene Tiere sind zu bergen. Auch die Räumung der Wurzelstubben ist so zu begleiten, dass ggf. in den Wurzelbereichen ruhende Haselmäuse geborgen werden können. Geborgene Haselmäuse sind in vorsorglich aufgehängte und mit trockenem Laub ausgepolsterte Haselmauskobel zu verbringen. Vorsorglich werden 10 Kobel aufgehängt, die unabhängig vom Besatz im Zuge der Bergung im Wald verbleiben.

Vor Beginn von Rodungsarbeiten wird nochmal vor Ort geprüft, ob Bäume mit potenziellen Quartieren für Fledermäuse tatsächlich gefällt werden müssen oder durch Fällarbeiten betroffen sein können.

Ist dies der Fall, wird der Baum bzw. das Quartier, wenn es von einer fachkundigen Person als mögliches Winterquartier bewertet wird, überprüft. Wird es als Winterquartier genutzt, werden die angetroffenen Fledermäuse geborgen und in ein im umgebenden Wald an geeigneter Stelle angebrachtes, künstliches Winterquartier umgesetzt.

Vor Beginn von Rodungsarbeiten in Bereichen, die als Lebensstätten von Eidechsen gewertet wurden, sind die Eidechsen zu vergrämen. Dies sind Straßenböschungen im nördlichen und nordwestlichen Geltungsbereich, der Bunker Mührigweg 54 mit Dachbegrünung angrenzender Wiesenfläche sowie die Ruderalfläche zwischen Mührigweg 3 und Mührigweg 47.

Die Gehölze werden im Winterhalbjahr zunächst auf den Stock gesetzt. Etwa ab Mitte April, der genaue Zeitpunkt muss von der Witterung abhängig gemacht werden, können die Wurzelstöcke gerodet werden. Die Flächen mit Ruderalvegetation sind im Vorfeld vom Beginn der Vegetationsperiode bis zum Beginn von Abriss- und Baumaßnahmen alle zwei Wochen zu mähen oder zu mulchen.

Vor dem Beginn von Bauarbeiten ist das Baufeld auf Reptilien zu kontrollieren. Geborgene Tiere sind in die als Lebensstätten bewerteten Flächen, die erhalten werden, zu verbringen. Der zeitliche Ablauf ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Die Maßnahme kommt nicht nur der Zauneidechse, sondern auch der Waldeidechse und der Blindschleiche zugute.

3. Bodenfunde:

Auf die Meldepflicht von möglichen Bodenfinden nach § 20 Denkmalschutzgesetz wird hingewiesen.

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen gem. § 2(1) BauGB		am
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses vom Bebauungsplan gem. § 2(1) BauGB		am
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3(1) BauGB durch Öffentliche Auslegung	vom	bis
Beteiligung der Behörden gem. § 4(1) BauGB		am
Bebauungsplan als Entwurf aufgestellt gem. § 2(1) BauGB und Auslegungsbeschluss gem. § 3(2) BauGB		am
Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung von Bebauungsplan gem. § 3(2) BauGB		am
Öffentliche Auslegung gem. § 3(2) BauGB	vom	bis
Bebauungsplan als Satzung beschossen gem. § 10(1) BauGB		am

Ausfertigung: Siegelsbach, den

.....
Bürgermeister Haucap

Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses und in Kraft getreten gem. § 10(3) BauGB		am
---	--	----

Zur Urkunde: Siegelsbach, den

.....
Bürgermeister Haucap