



GEMEINDE SIEGELSBACH

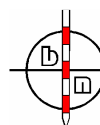
VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NACH § 12 BAUGB „AM MÜHRIGWEG – NORD 1. ÄNDERUNG“

TEXTTEIL

Für den Entwurf und die Bearbeitung

Eberstadt, den 12.01.2021

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), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728).
- 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.

Dies gilt insbesondere für den Bebauungsplan „Am Mührigweg – Nord“, rechtskräftig seit dem 22.12.2016.

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. FLÄCHEN MIT MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9(1)20 BauGB) in Verbindung mit FLÄCHEN FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9(1)25b BauGB)**
- 4.1 SCHUTZFLÄCHEN SF1: Waldsäume und Ruderalstreifen an Erschließungsstraßen**
Die Flächen sind dauerhaft offen zu halten. Der Bewuchs ist zu erhalten. Dazu sind sie maximal zweimal jährlich zu mähen. Das Mähgut ist abzuräumen.
- 4.2 SCHUTZFLÄCHEN SF5: Schmale Waldstreifen und Feldgehölze**
Der Bestand ist zu erhalten. Eine Holzentnahme aus den Gehölzbeständen findet nur zur Verkehrssicherung statt. Die Bestände werden mindestens einmal jährlich bezüglich der Verkehrssicherheit des Baumbestandes überprüft. Bei Maßnahmen der Verkehrssicherung anfallendes Holz wird geräumt.
- 5. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9(1)20 BauGB)**
- 5.1 Dacheindeckungen und Fassadenverkleidungen**
Unbeschichtete metallische Dacheindeckungen und Fassadenverkleidungen, die potentiell Schwermetalle freisetzen können, sind zur Vermeidung unnötiger Schadstoffbelastungen des Grundwassers unzulässig.
- 5.2 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.
- 5.3 Vorgezogene Artenschutzmaßnahme (CEF) - Vögel**
Für die Höhlenbrüter sind in Waldflächen der Umgebung 10 Nistkästen verschiedener Bauarten aufzuhängen. Zusätzlich sind weitere 10 Kästen der bisher nicht umgesetzten Maßnahmen aufzuhängen: 6 Nisthöhlen mit 32 mm Fluglochweite, 6 Nisthöhlen mit 27 mm Fluglochweite, 4 Nistkästen mit 45 mm Fluglochweite und 4 Hohltaubenhöhlen mit 80 x 90 mm Fluglochweite. Das Aufhängen muss bis spätestens 31.03.2021 erfolgen. Die Hangplätze sind in einem Lageplan zu dokumentieren, der der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) vorzulegen ist. Die Erhaltung und Pflege der Nistkästen ist für einen Zeitraum von 25 Jahren zu sichern. Bei der jährlichen Reinigung der Kästen im Herbst, ist die Belegung der Kästen in den ersten 3 Jahren zu dokumentieren und das Ergebnis der UNB mitzuteilen.
- 5.4 Vorgezogene Artenschutzmaßnahme (CEF) - Fledermäuse**
Als Ersatz für die entfallenden potenziellen Quartiere im Vorfeld der Fällarbeiten sind im nordöstlichen Teil des Kasernengeländes und in den umliegenden Waldbeständen Fledermauskästen und -höhlen aufzuhängen. Zusätzlich sind die im ersten Verfahren festgelegten Kästen aufzuhängen. Aufzuhängen sind 10 Fledermausflachkästen, 10 Fledermaushöhlen, 5 Fledermaushöhlen mit Wochenstubeneignung. Das Aufhängen muss bis spätestens 31.03.2021 erfolgen. Die Aufhängeplätze sind in einem Lageplan zu dokumentieren, der der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) vorzulegen ist. Die Erhaltung und Pflege der Kästen und Höhlen ist für einen Zeitraum von 25 Jahren zu sichern. Bei der jährlichen Überprüfung und ggf. Reinigung der Kästen und Höhlen im Herbst, ist die Belegung / Nutzung in den ersten 3 Jahren zu dokumentieren und das Ergebnis der UNB mitzuteilen.

5.4 Vorgezogene Artenschutzmaßnahme (CEF) – Gelbbauchunke

Für den nicht realisierten Tümpel ist in der südlich außerhalb anschließenden Fläche ein Ersatzgewässer anzulegen. Nach Abstimmung mit dem Eigentümer der Fläche ist die Lage zu dokumentieren und der Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen. Es ist ein Tümpel von etwa 10 m² Größe und einer maximalen Tiefe von 1 m mit möglichst flachen Ufern auszuheben. Der Tümpel muss bis Ende Februar, also vor Beginn der Wanderung zum Laichgewässer, fertig gestellt sein.

6. 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.

7. 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 Teilabriss von Gebäuden wird auf diesen Zeitraum beschränkt. Auf § 44 Bundesnaturschutzgesetz wird verwiesen.

Fledermäuse:

Vor Beginn der Rodungsarbeiten sind die Waldflächen von einer fachkundigen Person auf Bäume mit möglichen Quartierstrukturen zu überprüfen und die Bäume zu kennzeichnen. Bei den Fällarbeiten bleiben die gekennzeichneten Bäume zunächst stehen. Mögliche Quartierstrukturen sind ggf. unter Hilfenahme eines Hubsteigers zu überprüfen. Nach Freigabe sind die Bäume sofort zu fällen. Wird eine Nutzung als Winterquartier festgestellt und ist eine gefahrlose Bergung nicht möglich, muss der Baum stehen bleiben bis die Fledermäuse wieder aktiv werden und ausfliegen.

Bei einer Bergung sind die Tiere in ein an geeigneter Stelle angebrachtes, künstliches Winterquartier umzusetzen.

Amphibien:

Die Fällarbeiten haben im Winter (Dezember bis Februar) möglichst bei Frost zu erfolgen. Holz und Astwerk ist gleich im Anschluss zu räumen. Die Fläche ist dabei so wenig wie möglich zu befahren. Vor der weiteren Räumung ist die Fläche durch Sachkundige intensiv auf Gelbbauchunken und andere Amphibien zu kontrollieren. Die weitere Baufeldräumung erfolgt ab Mitte April. An einer Seite beginnend, ist Totholz u. ä. schonend zu räumen, sind sukzessive Wurzelstöcke und Stubben zu ziehen und die obere Bodenschicht abzuschieben. Die Räumung ist durch Sachkundige zu begleiten. Geborgene Tiere sind in die umliegenden Waldflächen zu verbringen.

3. Bodenfunde:

Auf die Meldepflicht von möglichen Bodenfunden 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