



GEMEINDE SIEGELSBACH

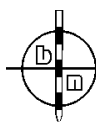
VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NACH § 12 BAUGB „AM MÜHRIGWEG - SÜD“

T E X T T E I L

Für den Entwurf und die Bearbeitung

Heilbronn, den 16.10.2012

Dipl. Ing. Andreas Braun
Beratender Ingenieur BDB



VERMESSUNGSBÜRO
BRAUN + NAGEL GmbH

Moltkestraße 16 Tel. 07131/679970
74072 Heilbronn Fax 07131/679979
E - Mail : mail@braun-nagel.de

TEXTTEIL BEBAUUNGSPLAN

A. RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der seit 20.07.2004 geltenden Fassung (BGBl. 2004 I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der seit 27.01.1990 geltenden Fassung (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S.466).
- Planzeichenverordnung (PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58)

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 18.09.2012 vereinbarte Vorhaben: Errichtung einer Produktionsstätte für Recycling gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan vom 18.09.2012.
- 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.

1.2 GEWERBEGEBIET: GE (D) (§ 8 und § 1(4) BauNVO)

- 1.2.1 Ausschließlich zulässig ist das im Durchführungsvertrag vom 18.09.2012 vereinbarte Vorhaben: Errichtung einer Produktionsstätte für Recycling gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan vom 18.09.2012.
- 1.2.2 Unter der Voraussetzung des Abschlusses eines geänderten oder weiteren Durchführungsvertrages sind, soweit dort vereinbart, zulässig: Die in § 8(2) BauNVO genannten Vorhaben mit Ausnahme von Einzelhandelsbetrieben; die in § 8(3) BauNVO genannten Ausnahmen sind unzulässig.

1.3 GEWERBEGEBIET EINGESCHRÄNKT: GE/E (D) (§ 8 und § 1(4) BauNVO)

- 1.3.1 Ausschließlich zulässig ist das im Durchführungsvertrag vom 18.09.2012 vereinbarte Vorhaben: Errichtung einer Produktionsstätte für Recycling gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan vom 18.09.2012.
- 1.3.2 Unter der Voraussetzung des Abschlusses eines geänderten oder weiteren Durchführungsvertrages sind, soweit dort vereinbart, zulässig: Die in § 8(2) BauNVO genannten Vorhaben mit Ausnahme von Einzelhandelsbetrieben, soweit die Vorhaben das Wohnen nicht wesentlich stören; die in § 8(3) BauNVO genannten Ausnahmen sind unzulässig.

- 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 im Meter über Normalnull: siehe Planeinschrieb.
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 SCHUTZFLÄCHE SF1: Zaunbereich Ost**
Die Flächen sind dauerhaft offen zu halten und als Bestand zu erhalten.
Dazu sind die Flächen innerhalb des Zaunes maximal zweimal im Jahr zu mähen.
Die Flächen außerhalb des Zaunes wird nach Bedarf (Sicht und Erfordernisse des Verkehrs) gemäht.
- 4.2 SCHUTZFLÄCHE SF2: Waldsäume an Erschließungsstraßen**
Die Flächen sind dauerhaft offen zu halten und als Bestand zu erhalten.
Dazu sind die Flächen maximal zweimal im Jahr zu mähen. Das Mähgut ist abzuräumen.
- 4.3 SCHUTZFLÄCHE SF3: Buchen-Eichenwald mit hohem Altholzanteil**
Der Bestand ist zu erhalten. Eine Holznutzung findet nicht mehr statt, vielmehr werden die Flächen der natürlichen Entwicklung überlassen. Die Bestände werden mindestens einmal jährlich bezüglich der Verkehrssicherheit des Baumbestandes überprüft. Bei Maßnahmen der Verkehrsicherung anfallendes Holz bleibt als liegendes oder stehendes Totholz im Bestand.
- 4.4 SCHUTZFLÄCHE SF4: Buchen-Eichenwald Jungwuchs**
Der Bestand ist zu erhalten. Waldbauliche Maßnahmen sind nur zum vorsorglichen Schutz der Bahnlinie im Süden zulässig.
In den übrigen Flächen findet eine Holznutzung nicht mehr statt, vielmehr werden die Flächen der natürlichen Entwicklung überlassen.
- 4.5 SCHUTZFLÄCHE SF5: Zaunbereich Süd**
Die Flächen sind dauerhaft offen zu halten und als Bestand zu erhalten.
Dazu sind die Flächen die Flächen inner- und außerhalb des Zaunes maximal zweimal jährlich zu mähen.
- 4.6 SCHUTZFLÄCHE SF6: Waldflächen an bestehenden Hallen und Gebäuden**
Der Bestand ist zu erhalten. In den Flächen wird der Wald alle 5 bis 10 Jahre zum Schutz der Gebäude auf den Stock gesetzt. Das anfallende Holz wird geräumt.
- 4.7 SCHUTZFLÄCHE SF7: Östlicher Abschnitt der ehemaligen Bahntrasse**
Die Fläche der aufgegebenen Bahntrasse wird der Eigenentwicklung überlassen. Sie soll sich im Laufe der Zeit über Brache- und Verbuschungsstadien zu Wald entwickeln.

- 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 sind 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. Außenbeleuchtungen sind auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Dauerbeleuchtungen sind unzulässig.
- 5.3** Vorgezogene Artenschutzmaßnahme (CEF):
Vor Beginn von Rodungsarbeiten sind den umgebenden Jung- und Sukzessionswaldflächen 10 Nistkästen unterschiedlicher Bauart und Größe aufzuhängen.
- 5.4** Vorgezogene Artenschutzmaßnahme (CEF):
Vor Umbauten von Gebäuden, bei denen zu erwarten ist, dass tatsächliche oder potentielle Spaltenquartiere für Fledermäuse verloren gehen, sind an benachbarten bzw. den nächstgelegenen Gebäuden Fledermausbretter als Ersatzquartiere anzubringen (§ 44 Bundesnaturschutzgesetz).
- 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 Nachtarbeit 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.

Vor der Rodung sind die Flächen 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 (§ 44 Bundesnaturschutzgesetz).

3. Umbauarbeiten:

Bei Umbauten und sonstigen Bauarbeiten, die die Gebäude mit den Nummern 30, 37, 38, 41, 63 und 64 betreffen, ist im Vorfeld durch fachlich geeignete Personen zu prüfen, ob Hangplätze genutzt werden. Ggf. sind die Tiere zu bergen, die Hangplätze zu schließen oder abzubrechen und die Feldermäuse wieder in die Freiheit zu entlassen (§ 44 Bundesnaturschutzgesetz).

4. Bodenfunde:

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