

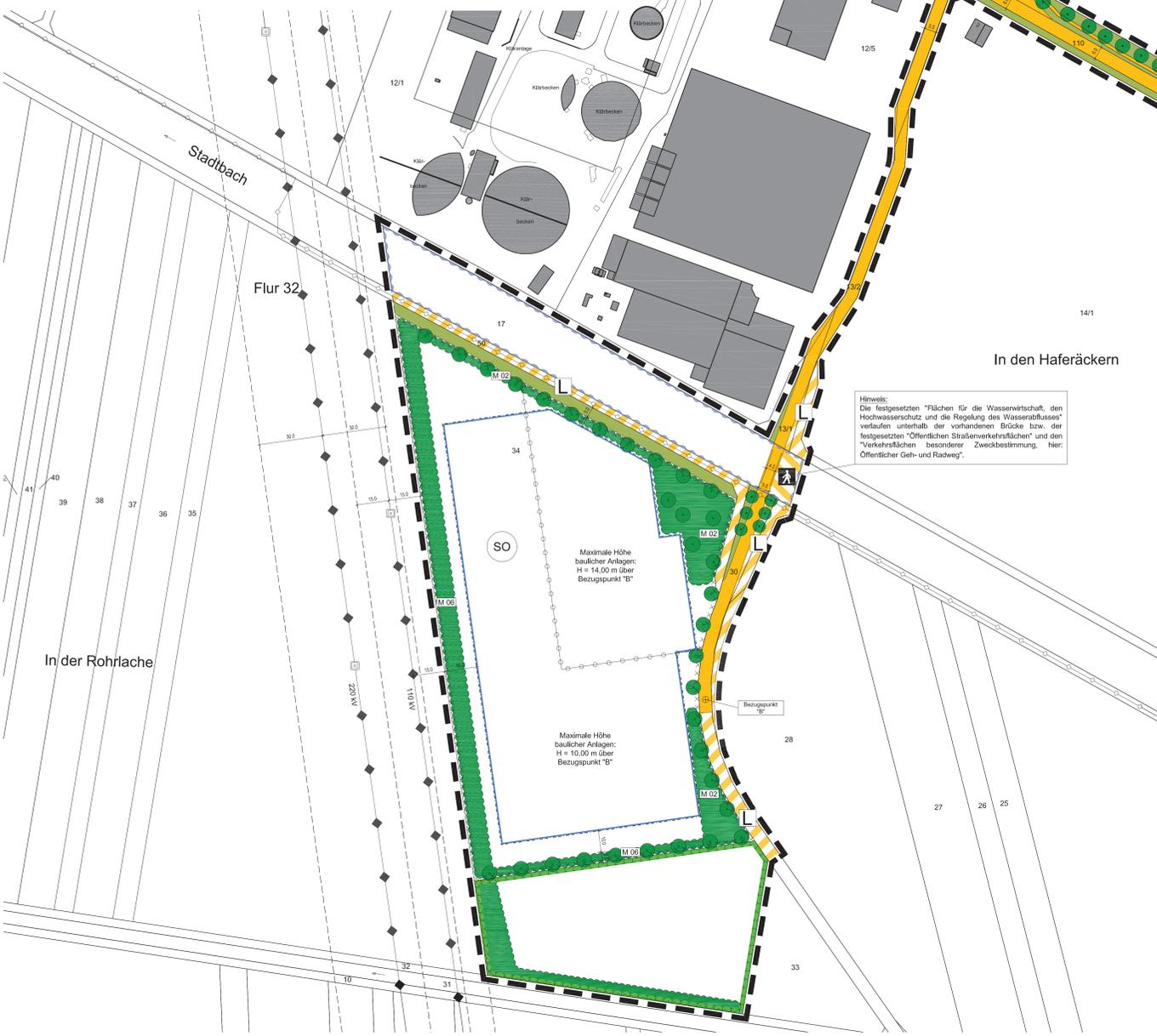


Kreisstadt Heppenheim

Bebauungsplan Nr. 125 "Biogasanlage"

Für folgende Flurstücke:

Gemarkung Heppenheim, Flur 32, Flurstücke Nr. 12/5 (teilweise), Nr. 13/1, Nr. 13/2, Nr. 13/3, Nr. 15 (teilweise), Nr. 17 (teilweise), Nr. 28 (teilweise), Nr. 29 (teilweise), Nr. 30 (teilweise), Nr. 34 (teilweise) und Nr. 50 (teilweise) sowie Flur 33, Flurstück Nr. 110

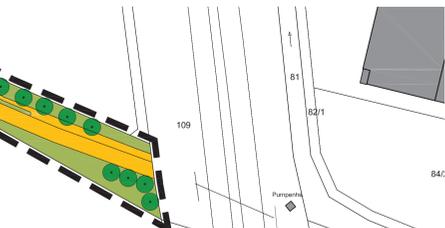


Tabellarische Festsetzungen (Nutzungsschablone)

(Auf die ergänzenden, textlichen Festsetzungen wird hingewiesen)

Planungsrechtliche Festsetzungen		
Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung	
	Grundflächenzahl (GRZ)	Maximale Höhe baulicher Anlagen in Meter über Bezugspunkt ¹⁾
SO	Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Biogasanlage" (§ 11 BauNVO)	0,5 siehe Planantrag

¹⁾ Angabe in Meter über Bezugspunkt "B". Bezugspunkt ist der in der Planzeichnung gekennzeichnete Punkt des bestehenden Feldweges. (OK Feldweg in Westgerichte)



An den zwei Linden

Die Höhenbegrenzung gilt nicht für Kamine zur Ableitung von Abluft.

In den Haferäckern

Hinweis: Die festgesetzten "Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses" verlaufen unterhalb der vorhandenen Brücke bzw. der festgesetzten "Öffentlichen Straßenverkehrsflächen" und den "Verkehrflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: Öffentlicher Geh- und Radweg".

LEGENDE		
FESTSETZUNGEN AUF GRUNDLAGE DES BAUGB I.V.M. DER BAUNVO		
ART DER BAULICHEN NUTZUNG		
(SO)	Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Biogasanlage"	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO
BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN		
(---)	Baugrenze	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO
VERKEHRSLÄCHEN		
(---)	Öffentliche Straßenverkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
(---)	Verkehrflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: Öffentlicher landwirtschaftlicher Weg	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
(---)	Verkehrflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: Öffentlicher Geh- und Radweg	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
GRÜNLÄCHEN		
(---)	Öffentliche Grünflächen hier: Straßenrandbegrünung bzw. Wegrandbegrünung	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES		
(---)	Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses	§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB
PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LÄNSCHAFT		
(---)	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
(●)	Anpflanzen: Bäume	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
(●)	Anpflanzen: Sträucher	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
(●)	Erhaltung: Bäume	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
SONSTIGE PLANZEICHEN		
(---)	Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind, hier: Vermögensgefährdung	§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB
(---)	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	§ 9 Abs. 7 BauGB
(---)	Abgrenzung unterschiedlicher Höhenfestsetzung für bauliche Anlagen	§ 16 Abs. 5 BauNVO
(⊕)	Bezugspunkt	§ 18 Abs. 1 BauNVO
(M 02)	Maßnahmenbezeichnung, siehe Textliche Festsetzungen A.5.	
NACHRICHTLICHE DARSTELLUNGEN		
(---)	Gebäude Bestand	
(---)	Oberirdische Hochspannungsführung außerhalb des Geltungsbereichs mit Schutzstreifen und Maststandorten	
(---)	Gashochdruckleitung Bestand	

Textliche Festsetzungen

Die nachfolgenden textlichen Festsetzungen sind hinsichtlich ihres Geltungsbereiches deckungsgleich mit dem zeichnerisch festgesetzten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 125 „Biogasanlage“ in Heppenheim. Die zeichnerischen und sonstigen Festsetzungen der Plandarstellung werden durch die textlichen Festsetzungen ergänzt.

A. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO (BauGB) in Verbindung mit (i.V.m.) der BauNutzungsverordnung (BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO
Die zur baulichen Nutzung vorgesehenen Flächen des Geltungsbereiches werden als „Sonstiges Sondergebiet“ (SO) mit der Zweckbestimmung „Biogasanlage“ gemäß § 11 BauNVO festgesetzt. Innerhalb dieser Flächen sind Anlagen, die der Erforschung, Entwicklung oder Nutzung erneuerbarer Energien dienen, sowie Anlagen zur Lagerung und Behandlung von Grünchnitt und anderen kompostierbaren Abfällen zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 und 18 BauNVO
Das Maß der baulichen Nutzung wird über die in der Nutzungsschablone angegebenen Werte für die Grundflächenzahl (GRZ) und die Höhe baulicher Anlagen festgesetzt. Die festgesetzten Maße sind Maximalwerte, die unterschritten werden dürfen. Die festgesetzten maximalen Höhen können durch technische Anlagenteile wie Gasagiertanks etc. auf einer Gesamthöhe von maximal 800 m bis zu einer Höhe von 19,00 m über Bezugspunkt überschritten werden, wobei jedes einzelne Bauteil eine Grundfläche von 300 m² nicht überschreiten darf. Höhenbezugspunkt ist die Oberkante des landwirtschaftlichen Weges an der im Bebauungsplan gekennzeichneten Stelle (Weg-Mitte) Die geplante Straßenhöhe wird an dieser Stelle auf die aktuelle Höhe des landwirtschaftlichen Weges festgesetzt.

Die festgesetzten zulässigen Gebäudehöhen von 10,00 m bzw. 14,00 m (jeweils über Bezugspunkt) dürfen durch Photovoltaikmodule einschließlich deren Stützkonstruktion um bis zu 1,50 m überschritten werden. Eine Überschreitung der festgesetzten zulässigen Höhe von 19,00 m für technische Anlagenteile wie Lagertanks ist unzulässig.
Die Höhenbegrenzung gilt nicht für Kamine zur Ableitung von Abluft.

3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO durch Baugrenzen bestimmt. Gebäude sind nur innerhalb dieser Baugrenzen zulässig.

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
Bei Zäunen ist ein Bodenabstand von 10 cm einzuhalten, um den ungestörten Wechsel von Kleinsäugern zu gewährleisten.

Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser ist innerhalb der Grundstücke oder über angrenzende Grünflächen (auch innerhalb der Ausgleichsfläche) zu versickern. Dazu sind Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser gemäß Arbeitsblatt DWA-A 138 anzulegen.
Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen müssen einen Mindestabstand von 20,0 m zum Gewässer (Stadtbach) einhalten.
Innerhalb des Pflanzungsbereiches ist die Verwendung von Kupfer zur Herstellung von Dachdeckungen oder Regenfallrohren unzulässig.
Tür- und fensterlose Fassadenabschnitte über 25 m² Fläche sind fachgerecht durch Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen.

Der Oberboden ist bei allen Baumaßnahmen gemäß DIN 18915 zu sichern und fachgerecht zu lagern. Er ist innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans nach Beendigung der Baumaßnahmen einer Folgebegrünung zuzuführen.

Die Ausführung der Erdarbeiten hat außerhalb der Brutzeit (01.10. bis 28.02.) zu erfolgen (siehe Artenschutzgutachten, M 03). Sollten die zeitlichen Vorgaben nicht einzuhalten sein, ist das Gelände vor Beginn der Arbeiten nach vorhandenem Bodenniveau abzusichern. Im Nachweilfall sind die Arbeiten bis nach dem Auslegen der Jungeln zu verschieben (siehe Artenschutzgutachten, M 04).

Die Ausgleichsfläche südlich der Biogasanlage ist bis auf die dreireihigen Heckpflanzungen im Westen und Süden des Grundstückes als extensives artenreiches Grünland folgendermaßen zu entwickeln:

- Gezielte Nährstoffvermagerung: Zur Ausmagerung ist die Fläche im ersten, möglicherweise auch noch im zweiten Jahr mit einer Saatgutmischung einzusäen, die der Standortausmagerung dient. Die Fläche ist drei- bis viermal jährlich zu mähen und das Mahlgut ist abzuführen.
- Danach ist die Fläche mit einer autochthonen Gras-Kräuter-Mischung einzusäen und in den folgenden Jahren maximal zweimal jährlich zu mähen (Erster Schnitt nicht vor dem 15. Juni des Jahres). Das Mahlgut wird abzuführen, um den Boden weiter auszumagern.
- Als Mindestnutzung wird eine einmalige Mahd festgelegt.

5. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Entlang des Weideweges sind im Bereich der Einfahrt zur Biogasanlage Baumpflanzungen vorzunehmen. Die Anzahl der im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzten Baumpflanzungen ist einzuhalten, der Pflanzstandard ist im Rahmen der Erschließungsplanung verschiebbar. Die Größe der Baumscheiben muss mindestens 4,0 m² betragen; sie sind als offene, nicht befahrbare Vegetationsflächen anzulegen. Bei der Pflanzung der Straßenbäume ist aus gestalterischen Gründen folgende Arten sind zu verwenden:
Spitzahorn (Acer platanoides), Eiche (Quercus robur), Hainbuche (Carpinus betulus) (StU, 16 - 18 cm, 3 x v. mDb.).

Zur Einbindung in die Landschaft ist entlang der Westgrenze des Grundstückes eine mindestens 5-reihige Hecke anzupflanzen.
Auf eine Überhöhung von optischen Grenzlinien ist bei den Eingriffsmaßnahmen entlang des westlichen Gebietesrandes zu verzichten, um Belastungswirkungen auf Offenland-Vogelarten zu verhindern (siehe Artenschutzgutachten, M 06). Aus diesem Grund sind entlang der westlichen Grenze der Biogasanlage Gehölze aus der folgenden Artenliste zu verwenden.

Nur Sträucher bis zu einer Höhe von 6 - 7 m:
Berberis vulgaris (Berberitze), Cytisus scoparius (Ginster), Corylus avellana (Haselnuss), Ligustrum vulgare (Liguster), Lonicera xylosteum (Heckenkirnsche), Prunus spinosa (Schlehe), Rosa canina (Hundsrose), Salix aurita (Ohrwelwe), Viburnum lantana (Wolfer Schneeball).
Im Norden der Biogasanlage, parallel zum Stadtbach, ist die eingesetzte Arten-Auswahl an den angrenzenden Gewässerbänken zu orientieren (siehe Artenschutzgutachten, M 02). Hier ist eine zweireihige Hecke aus der folgenden Artenliste anzupflanzen.
Nur Sträucher bis ca. 7 m Höhe:
Cornus sanguinea (Roter Hartweige), Corylus avellana (Haselnuss), Euonymus europaeus (Pflaflentzchen), Ligustrum vulgare 'Atrou' (Liguster), Prunus spinosa (Schlehe), Sambucus nigra (Schwarzer Holunder), Salix aurita (Ohrwelwe), Salix cinerea (Gru-Weide), Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball).

3. Bodendenkmäler
Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundamente, z.B. Schichten, Steingeräte, Steinreite, entdeckt werden können. Diese sind nach § 20 HDStoG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abteilung Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 20 Abs. 3 HDStoG).

Im Osten der Anlage sind flächige Gehölzpflanzungen vorzunehmen, die sich von der Artenzusammensetzung ebenfalls an dem Fließgewässer orientieren und zudem zur Förderung bedrohter Gehölzarten (z.B. Schwarzpappel - Populus nigra) geeignet sind (siehe Artenschutzgutachten, M 02). Je 100 m ist ein standortgerechter Laubbäum 1. oder 2. Ordnung entsprechend der Artenliste zu pflanzen. Die Strücker sind in Verbänden von mindestens 5 Stück zu pflanzen und tragen mit ihrer unterschiedlichen Wuchsform, verschiedenen Blütezeitpunkten und vielfältigen Früchten zur Strukturierung der Hecke bei.
Folgende Arten sind zu verwenden:
Bäume:
Alnus glutinosa (Schwarzerle), Fraxinus excelsior (Gemeine Esche), Populus nigra (Schwarzpappel), Quercus robur (Stieleiche), Salix caprea (Salweide).
Sträucher:
Ameisenerle ovale (Felsenbirne), Berberis vulgaris (Berberitze), Cornus sanguinea (Roter Hartweige), Corylus avellana (Haselnuss), Euonymus europaeus (Pflaflentzchen), Ligustrum vulgare 'Atrou' (Liguster), Prunus spinosa (Schlehe), Sambucus nigra (Schwarzer Holunder), Salix aurita (Ohrwelwe), Salix cinerea (Gru-Weide), Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball).

Im Süden der Biogasanlage sowie als Begrenzung der Ausgleichsfläche im Westen und Süden ist die eingesetzte Arten-Auswahl auch auf eine geringere Höhe reduziert (siehe Artenschutzgutachten, M 06). Hier ist eine dreireihige Hecke aus der folgenden Artenliste anzupflanzen.
Sträucher:
Berberis vulgaris (Berberitze), Cornus sanguinea (Roter Hartweige), Corylus avellana (Haselnuss), Crataegus monogyna (Waldrose), Euonymus europaeus (Pflaflentzchen), Prunus spinosa (Schwarzdom), Rosa canina (Hundsrose), Salix cinerea (Asch-Weide), Sambucus nigra (Schwarzer Holunder), Sorbus domestica (Speierling), Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball).

Für Neupflanzungen sind generell folgende Mindestgrößen (mit Ausnahme der Straßenbäume, s.o.) zu verwenden:
- Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 14 - 16 cm.
- Sträucher mit einer Höhe von mindestens 60 - 100 cm (je nach Art), mindestens 2 x verpflanzt.
Eine weitgehend extensive Gehölzbestellung und -pflege ist zu berücksichtigen.
Bei der Anlage der Grünflächen und Hecken sind gemäß § 40 Abs. 4 BnatSchG ausschließlich Grünholz und Saatgut aus regionaler Herkunft zu verwenden.

6. Vernässungsgefahr, § 9 Abs. 5 BauGB

Das Plangebiet wird aufgrund oberflächennaher und schwankender Grundwasserspiegel als vernässungsgefährdet gekennzeichnet.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 81 Abs. 1 Hessischer Bauordnung (HBO) in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen, § 81 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 HBO
Glasierte und stark reflektierende Materialien und -pflege ist zu berücksichtigen. Glasiertheit, Solaranlagen (z.B. Photovoltaikanlagen) sind zulässig.

2. Gestaltung und Höhe von Einfriedungen, § 81 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 HBO
Mauern als Einfriedung der Grundstücke sind unzulässig. Zur Einfriedung werden Hecken aus standortgerechten Gehölzen empfohlen. Zudem sind Zäune aus Holz oder Metall mit einer Höhe von maximal 3,00 m zulässig.

C. Hinweise und Empfehlungen

1. Wasserwirtschaftliche Belange
Auf die gesetzlichen Bestimmungen des Hessischen Wassergesetzes (HWG, aktuelle Fassung) wird darauf hingewiesen, dass bei Maßnahmen in unmittelbarer Nähe des Schutzstreifens die Süwag Netzservice GmbH, Standort Karlstein, Zeche Gustav 6, Herrn Seifert, 63791 Karlstein / Main, Telefon 06189 142-2292, zu benachrichtigen ist.

Nach HWG sind folgende Vorgaben und Bestimmungen für das Plangebiet von besonderer Bedeutung:
Verschlechterungsverbot: Eine nachteilige Veränderung des Gewässerzustandes ist zu vermeiden.

Grundsatz „Verwerten und Versickern vor Ableiten“: Im Plangebiet ist nach den Bestimmungen dieses HWG anfallendes Niederschlagswasser zu sammeln und zu verwenden (siehe auch entsprechende Satzung der Kreisstadt Heppenheim). Es wird darauf hingewiesen, dass nicht verwendete Niederschlagswassermengen als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) zu versickern sind. Hierzu ist eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich.
Es wird empfohlen, die Verschmutzung von Niederschlagswasser durch geeignete bauliche Maßnahmen wie z.B. die Überdachung von Ladebereichen zu vermeiden.
Grundsätzlich sind die Verickierung von Niederschlagswasser und die Einleitung in den Stadtbach genehmigungspflichtig. Entsprechende Anträge sind bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Bergstraße zu stellen.

Schutz der Uferbereiche: Uferbereiche sind in einem Abstand von 10,00 m ab Böschungsoberkante des Gewässers zu schützen. Dort sind keine baulichen Anlagen zulässig. Veränderungen im Uferbereich, auch das Anpflanzen oder Beseitigen von Bewuchs bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis.
Arbeitsbereichspflichten: Auf die Bestimmungen des Hessischen Wassergesetzes zur Abwasserbeseitigungspflicht wird hingewiesen.
Umgang mit wassergefährdenden Stoffen: Der Umgang und die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen sind anzeigepflichtig.
Das Plangebiet liegt außerhalb eines Hochwasserschutzgebietes im räumlichen Geltungsbereich des „Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried“ (StAnZ, 21/1999, S. 1659). Vom Planungsträger sind ggf. schwankende Grundwasserstände zu beachten. Insbesondere im Hinblick einer Vermischung von Grundwasserständen durch Versorgungsunternehmen im Bereich bestehender Bäume sind die erforderlichen Schutzmaßnahmen durch die Versorgungsträger zu ermitteln.

2. Versorgungsleitungen

Bei Unterschreitung eines Abstandes von 2,50 m zu bestehenden Versorgungsleitungen bei Neupflanzungen von Bäumen sind Schutzmaßnahmen nach geltender technischer Norm zu treffen.
Bei Neuverlegung von Versorgungsleitungen durch Versorgungsunternehmen im Bereich bestehender Bäume sind die erforderlichen Schutzmaßnahmen durch die Versorgungsträger zu ermitteln.

3. Bodendenkmäler

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundamente, z.B. Schichten, Steingeräte, Steinreite, entdeckt werden können. Diese sind nach § 20 HDStoG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abteilung Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 20 Abs. 3 HDStoG).

4. Baugrund / Grundwasserstände
Es wird darauf hingewiesen, dass Grundwasser oberflächennah ansteht. Es wird daher empfohlen, vor Planungs- bzw. Baubeginn eine objektbezogene Erkundung zur Gründungssituation und in Bezug auf mögliche Grundwasserstände durchzuführen.
Der Stadt sind keine Altfluten, Altlasten oder Grundwasserschäden innerhalb des Pflanzungsbereiches bekannt.
Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten (ungewöhnlicher Geruch, Farbe) zu achten. Werden solche Auffälligkeiten des Untergrundes festgestellt, die auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen hinweisen, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt (Dezernat 41.5), zu informieren.

5. Solarenergienutzung
Eine Nutzung der Solarenergie wird empfohlen. Dachflächen sind dazu vorzugsweise nach Süden auszurichten.

6. Immissionsschutz / Störfallbetrieb
Auf die Bestimmungen des Bundesemissionsgesetzes (FStoG) sowie des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) zur Begrenzung zulässiger Emissionen der Gewerbebetriebe wird hingewiesen. Auf Anordnung durch die Stadt oder die Genehmigungsbehörde sind fachliche Nachweise über die Zulässigkeit der Emissionen und Einhaltung der gesetzlichen Anforderungen vorzulegen.
In der näheren Umgebung des Plangebietes befindet sich ein sogenannter „Störfallbetrieb“ nach Störfallverordnung. Innerhalb des Betriebes werden ggf. gesundheitsgefährdende Stoffe in einer Menge gelagert, produziert oder verwendet, die bei Havarien zu Gesundheitsgefährdungen innerhalb des Achtungsabstandes führen könnten. Um den Betrieb ist seitens der zuständigen Behörde ein Achtungsabstand von 500 m festgelegt. Innerhalb dessen keine öffentlichen Veranstaltungen oder andere öffentlich genutzte Gebäude mit viel Publikumsverkehr zulässig sind.
Es wird darauf hingewiesen, dass sich der Planbereich in der Nähe der Bundesautobahn 5 (BAB 5) befindet und durch die Verkehrsanlage einer hohen Schallbelastung unterliegt. Die Anforderungen der DIN 4109 an Aufenthaltsräume sind einzuhalten. Ein Nachweis ist mit dem Bauantragsunterlagen einzubringen. Mit den Verkehrsanlagen können weiterhin auch stoffliche Immissionen (Staub, Abgase) verbunden sein.
Forderungen auf aktive oder passive Schallschutzmaßnahmen können weder gegenüber der Stadt noch dem Straßenbaulastträger der Bundesautobahn geltend gemacht werden.

7. Löschwasserversorgung
Die Löschwasserversorgung ist über das örtliche Wasserversorgungsnetz oder alternativ über Ersatzmaßnahmen wie Löschwasserbrunnen oder Zisternen sicherzustellen. Zur Brandbekämpfung muss eine Wassermenge gemäß DVWG-Arbeitsblatt W 405 von mindestens 96 m³ für eine Löschzeit von 2 Stunden zur Verfügung stehen. Der Fließüberdruck in Löschwasserversorgungsanlagen darf bei maximaler Löschwasserentnahme 1,5 bar nicht unterschreiten.
Im Rahmen der Objektplanung ist die DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ zu beachten.

8. Sicherheit des Flugverkehrs
Bei der Durchführung von Baumaßnahmen ist auf die Sicherheit des Flugverkehrs (Segelfluggplatz Heppenheim) zu achten. Bei der Ausführung von Baumaßnahmen im Plangebiet (alle Bauzustände) und bei der Aufstellung von Baukränen ist die zuständige Abteilung des Regierungspräsidiums Darmstadt zu beteiligen.

9. Hochspannungsfreileitung
Aufgrund der Nähe des Plangebietes zur Hochspannungsfreileitung (220- / 380-kV-Leitung) wird darauf hingewiesen, dass bei Maßnahmen in unmittelbarer Nähe des Schutzstreifens die Süwag Netzservice GmbH, Standort Karlstein, Zeche Gustav 6, Herrn Seifert, 63791 Karlstein / Main, Telefon 06189 142-2292, zu benachrichtigen ist.
Von den einzelnen ggf. auch nicht genehmigungspflichtigen Bauvorhaben im Schutzstreifen der Leitung (110-kV-Leitung) bzw. in unmittelbarer Nähe dazu sind der RWE Deutschland AG Bauunterlegen (Lagepläne und Schnittzeichnungen mit Höhenangaben in m über NN) zur Prüfung und ab-schließenden Stellungnahme bzw. dem Abschluss einer Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümer / Bauherren zuzusenden. Alle geplanten Maßnahmen bedürfen der Zustimmung der RWE.

10. Schutz von Gehölzen nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
Nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG ist es aus Gründen des Artenschutzes verboten, Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen (siehe Artenschutzgutachten, M 01); zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gunderhaltung von Bäumen.

11. Freiwillige Anlage von Felderchenfenstern
Im funktionalen Umfeld des Vorhabensgebietes werden insgesamt sechs Felderchen-Fenster angelegt (drei Fensterha). Die Anlage der Fenster erfolgt durch ein kurzes Anheben der Sämaschine über eine Strecke von 7 - 10 m; nach Aussaat normal bewirtschaften (geeignete Kulturen wie beispielsweise Wintergetreide, Raps oder Mais sind vorzuziehen). Weiterhin ist zu beachten, dass mindestens 50 m Abstand zu Gehölzen und 25 m Abstand zum Feldrand eingehalten werden; gleichfalls ist ein Mindestabstand von 50 m zum Rand des Vorhabensgebietes einzuhalten. Als Maßnahmenbeginn wird die unmittelbare auf die Rechtskraft des Bebauungsplanes folgende Aussaatperiode terminiert. Eine Funktionskontrolle durch die Stadt im Rahmen der Eigenverpflichtung als Maßnahme des Monitoring soll durchgeführt werden, um ggf. Änderungen hinsichtlich Größe, Lage oder angebotener Kultur vornehmen zu können (siehe Artenschutzgutachten, M 05).

12. Bioabfallbeschickung
Die Zweckbestimmung der Biogasanlage des ZAKB ist die anaerobe Verwertung getrennt erfasster Bioabfälle. Entsprechend des § 27a des EEG 2012 wird der Anlagentyp auf mindestens 90 Masseprozent aus getrennt erfassten Bioabfällen im Sinne des Anhangs 1 der Bioabfallverordnung bestehen. In geringem Umfang können auch landwirtschaftliche Reststoffe wie z.B. Festmist mitverarbeitet werden. Die verbindliche Regelung mindestens 90-prozentiger Bioabfallbeschickung wird in einem städtebaulichen Vertrag zwischen Stadt und ZAKB bestimmt.

13. Verdacht auf Kampfmittel
Nach Hinweisen des Kampfmittelräumdienstes wurde das zum Bau der Biogasanlage vorgesehene Grundstück durch eine Fachfirma untersucht und hierbei 14 kampfmittelrelevante Anomalien (Verdacht auf Kampfmittelreste im Boden) festgestellt. Die örtlichen Untersuchungsergebnisse wurden dem Kampfmittelräumdienst, wie in dessen Stellungnahme zur Vorentwurfsplanung gefordert, zugeleitet. Vor der Durchführung von Erdarbeiten in den entsprechenden Flächen wird die Überprüfung der festgestellten Anomalien durch Aufgrabung empfohlen.

PLANVERFAHREN

Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes gemäß § 2 (1) BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung am 16.06.2011

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 (1) BauGB am 19.07.2011

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB durchgeführt vom 21.07.2011 bis 05.08.2011

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB mit Anschriften vom 07.07.2011

Bekanntmachung der förmlichen öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB am 17.12.2011

Förmliche öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung gemäß § 3 (2) BauGB vom 27.12.2011 bis 27.01.2012

Förmliche Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB mit Anschriften vom 14.12.2011

Nach der Prüfung der fristgemäß eingegangenen Einwendungen

Satzungsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung gemäß § 10 (1) BauGB am 22.03.2012

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhaltes dieses Bebauungsplanes mit den Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes unter Beachtung der vorstehenden Verfahrensschritte werden bekundet.

Der Magistrat der Kreisstadt Heppenheim, den 02.04.2012

Heppenheim, den 02.04.2012

Rechtskräftig durch Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB am 16.10.2012

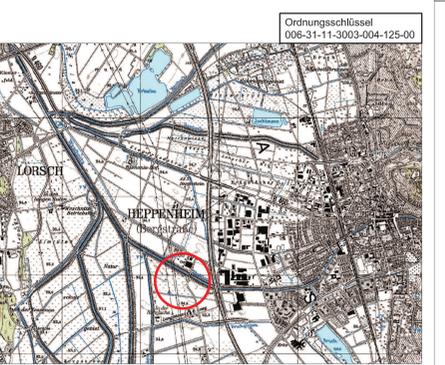
Der Magistrat der Kreisstadt Heppenheim, den 17.10.2012

Heppenheim, den 17.10.2012

RECHTSGRUNDLAGEN

- Planungsrecht (PlanZV)
- Baugesetzbuch (BauGB)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Hessische Gemeindeordnung (HGO)
- Hessische Bauordnung (HBO)

in der zum Zeitpunkt der Beschlussfassung über die Satzung aktuellen Fassung.



Kreisstadt Heppenheim

Bebauungsplan Nr. 125 "Biogasanlage"

Maßstab: 1:1.000 Projekt-Nr.: 90.185
Datum: März 2012 Plan-Nr.: s_1000
gez.: PJJ/AG/BJ geö.: -

SCHWEIGER + SCHOLZ

Ingenieurpartnerschaft

Goethestraße 11 Fon: (06251) 8 55 12 - 0
64625 Bensheim Fax: (06251) 8 55 12 - 12
e-mail: info@s2jp.de
http://www.s2jp.de