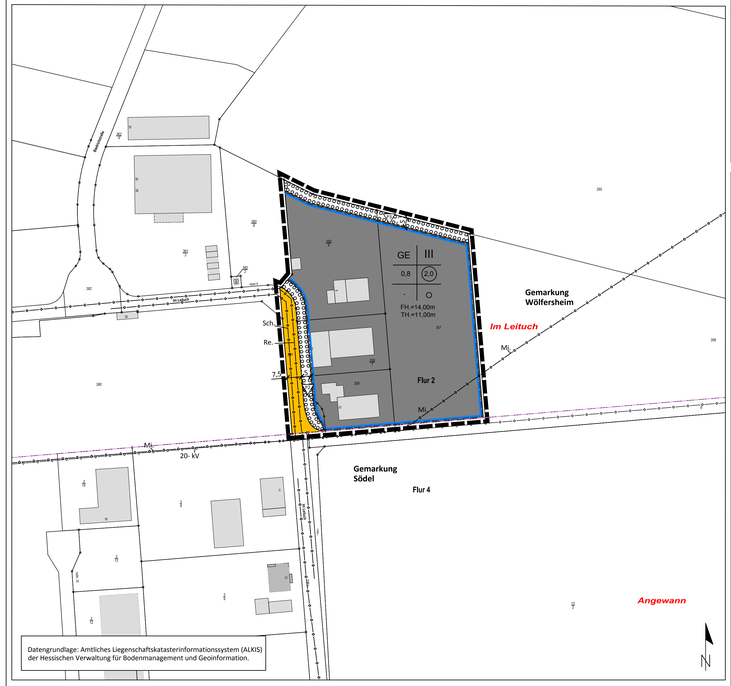
Bebauungsplan "Gewerbepark Seestraße Ost, 3. Änderung und Erweiterung"

Gemeinde Wölfersheim, Ortsteil Wölfersheim

Entwurf



Planzeichen des Bebauungsplans

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) Nr.1 BauGB, § 8 BauNVO)

GE — Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) Nr.1, 2 BauGB, § 16- 23 BauNVO)

GE | III
0,8 | 2,0
- | O
FH max. 11,50 m
TH max. 11,00 m

Art der baulichen Nutzung | Zahl der Vollgeschosse Grundflächenzahl | Geschossflächenzahl
Bauweise | Offene Bauweise
Firsthöhe | Traufhöhe

z.B. 0,8 — Grundflächenzahl als Höchstgrenze (§§ 17 und 19 BauNVO)

z.B. 2,0 — Geschoßflächenzahl als Höchstgrenze (§§ 17 und 20 BauNVO)

z.B. GF = 3200 m² — Summe der Geschoßflächenzahl = 3200 m²

z.B. III — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§§ 17 und 20 BauNVO)

z.B. TH = 11,0 m — Traufhöhe als Höchstgrenze, gemessen über Erschließungsfläche

z.B. FH = 14,0 m — Firsthöhe als Höchstgrenze, gemessen über Erschließungsfläche

3. Bauweise, Baugrenzen
(§ 9 (1) Nr.2 BauGB, § 22, 23 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)

O — Offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)

4. Verkehrsflächen
(§ 9 (1) Nr.11 BauGB)

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

5. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen sowie von Gewässern
(§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr.25a BauGB)

P3 — Bestimmung der Pflanzdichte und weiteren zulässigen Maßnahmen innerhalb der v.g. Umgrenzung

6. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 (7) BauGB)

5 — Bemaßung in Metern

7. Nachrichtliche Übernahme

Gebäude Bestand

360 / 4 — Flurstücksgrenze und -nummern (Zähler/Nenner)

Gemarkungsgrenze

Flur 2 — Flurnummer

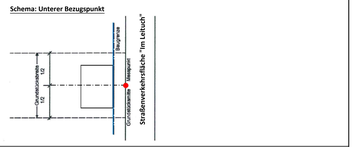
20- kV — Stromleitung 20-kV Versorgungsleitung (ungefähre Lage, nicht rechtsverbindlich)

MI. — Mischwasserkanal (ungefähre Lage, nicht rechtsverbindlich)

Re. — Regenwasserkanal (ungefähre Lage, nicht rechtsverbindlich)

Sch. — Schmutzwasserkanal (ungefähre Lage, nicht rechtsverbindlich)

Schema: Unterer Bezugspunkt



PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung gem. § 1 (5) BauNVO

In dem Gewerbegebieten sind ausnahmsweise Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig, die den Gewerbebetrieben zugeordnet und ihnen gegenüber in Grundflächen und Baumassen deutlich untergeordnet sein müssen. Pro Grundstück sind maximal 2 Wohnungen mit insgesamt 200 m² Wohnfläche zulässig, wobei die gewerbliche Nutzung mindestens 75% zur Wohnnutzung betragen muss.

2. Überbaubare Grundstücksflächen gem. § 23 BauNVO

Gem. 23 (5) S. 1 BauNVO sind Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO sowie Garagen und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

3. Gliederung des Gewerbegebiets nach dem flächenbezogenen Schalleistungspegel gem. § 1 (4) BauNVO

Das Gewerbegebiet im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbepark Seestraße Ost" ist in 8 Teilflächen nach den maximal zulässigen Schallemissionen gegliedert worden. Die kleinflächige Erweiterung des Bebauungsplans (0,49 ha) wurde der Teilfläche 8 zugeordnet. Die entsprechenden ausbreitungswirksamen Schalleistungspegel dürfen von den jeweiligen Betrieben nicht überschritten werden. Im Zuge dieser Gliederung werden für die Tageszeit (06.00 bis 22.00 Uhr) und die Nachtzeit (22:00 bis 06:00 Uhr) die in der nachstehenden Ta- belle angegebenen ausbreitungswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel L_W'' in dB(A) pro m² festgesetzt, die von den Betrieben nicht überschritten werden dürfen.

Tabelle — Zulässige Geräuschemissionen tags / nachts durch Gewerbelärm

Teilfläche Nr.	L_W'' in dB(A)/m² tags / nachts	Flächengröße in m²	Schalleistung L_W in dB(A)*
1 - 3 (GE$_{Alt}$)	58 / 41	98 /83	98 / 83
4	64 /48	104 / 88	104 / 88
5 und 6	61 / 45	102 / 86	102 / 86
7	65 / 50	103 / 88	103 / 88
8	65 / 53	106 / 94	106 / 94
Summe	–	119 / 96	119 / 96

*ausbreitungswirksame Schalleistung ohne zusätzliche Abschirmung

Ausbreitungswirksamer Schallleistungspegel und Gliederung der Teilflächen für die max. zulässigen Schallleistungspegel (Planungsgruppe Zimmer Egel- Geßner GbR Architekturbüro für Städtebau und Landschaftsplanung (1999))

4. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB

4.1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB

P 2	Die mit P 2 gekennzeichneten Flächen sind mit artenreicher, standortgerechter Rasenmischung und Gehölzen zu begrünen. Pro 100 m² angefangener Pflanzflächen sind 2 großkronige Bäume gleichen Artenspektrums und mindestens 18 Sträucher zu pflanzen und zu pflegen. In der Fläche sind pro Grundstück max. 2 Zufahrten zulässig, die räumlich getrennt sind und einen Mindestabstand von 20 m untereinander haben müssen. Die Durchfahrtsbreite pro Zufahrt wird auf 7,50 m begrenzt.
P 3	Die mit P 3 gekennzeichneten Flächen sind mit artenreicher, standortgerechter Rasenmischung und mit Kleingehölzen zu begrünen. Dabei sind auf 100 m² angefangener Pflanzfläche mindestens 20 % Gehölze gruppenweise anzupflanzen. Der Schutzbereich der 20 kV-Leitung ist von tiefwurzelnden Gehölzen freizuhalten.

4.2 Artenliste

Bäume, Pflanzgröße STU 16/18

Bergahorn	*Acer pseudoplatanus*
Eberesche	*Sorbus aucuparia*
Feldahorn	*Acer campestre*
Hainbuche	*Carpinus betulus*
Sandbirke	*Betula pendula*
Spitzahorn	*Acer platanoides*
Stieleiche	*Quercus robur*
Winterlinde	*Tilia cordata*

Sträucher, Pflanzgröße 80/100

Hartriegel	*Cornus sanguinea*
Hasel	*Corylus avellana*
Heckenkirsche	*Lonicera xylosteum*
Kornelkirsche	*Cornus mas*
Liguster	*Ligustrum vulgare*
Pfaffenhütchen	*Euonymus europaeus*
Schwarzer Holunder	*Sambucus nigra*
Weißdorn	*Crataegus monogyna*

Mindestens 80 % der Bepflanzungen sind aus der Artenliste zu verwenden.

4.3 Grünflächenanteil auf den Grundstücken gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB

20 % der Grundstücksfläche ist zu begrünen. Hierbei sind vorwiegend Gehölze der unter Ziffer 4.2 genannten Artenliste zu verwenden.

4.4 Begrünung und Gestaltung von Stellplätzen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB

Stellplätze sind mit Rasengittersteinen, Schotterrasen, breitfugigem Pflasterbelag oder ähnlichen wasser- und luftdurchlässigen Belägen zu befestigen. Lediglich die Fahrgassen dürfen versiegelt werden.

Auf privaten Parkplätzen ist auf Pflanzstreifen und/ oder –inseln für jeweils 4-6 zusammenhängende Stellplätze mindestens ein großkroniger und standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. STU 20/25 cm. Die Baumscheiben sollen 6 m² nicht unterschreiten.

Besonders geeignet sind z.B.:

Spitzahorn	*Acer platanoides*
Bergahorn	*Acer pseudoplatanus*
Esche	*Fraxinus excelsior*
Stieleiche	*Quercus robur*

Im Schutzbereich der 20 kV- Kabelleitungen der ovag dürfen keine tiefwurzelnden leitungsbehindernden Gehölze gepflanzt werden.

5. Festsetzung zum Ausgleich gem. § 9 (1a) BauGB

Zur Bemessung des Ausgleichsbedarfs der Gewerbegebietserweiterung wurde hilfsweise die Hessische Kompensationsverordnung – KV 2018 vom 28. Oktober 2018 herangezogen, um quantifizierbare und nachvollziehbare Aussagen zu erhalten. Nach der Hessischen Kompensationsverordnung – KV 2018 wurde eine Bewertungsdifferenz von 112.155 Biotopwertpunkten (BWP) errechnet. Diese Differenz wird durch die Zuordnung einer entsprechenden Zahl von Ökopunkten aus dem Ökokonto „Extensivierung einer Grünfläche südlich der Kreuzquelle" der Gemeinde Wölfersheim ausgeglichen.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gem. § 9 (4) BauGB i.V.m § 91HBO

1. Einfriedungen

Straßenseitige Einfriedungen sind als durchsichtige Zäune aus Metall oder Holz bis zu einer max. Höhe von 1,80 m zulässig. Alle Einfriedungen sind ohne Absätze dem Straßengefälle anzupassen.

2. Werbeanlagen

Werbeanlagen haben sich in Größe und Farbgebung unterzuordnen und sind nur am Ort der Leistung zulässig.

Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sind unzulässig.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND SONSTIGE HINWEISE gem. § 9 (6) BauGB

1. Abfallentsorgung für Material (Aushubmasse) von Baugrundstücken, das außerhalb des Bebauungsplangebiets verbracht werden soll

Ausnahme:

Es betrifft nicht den nach dem Abbruch aufgebrachten unbelasteten Oberboden.

Auflagen:

Die Sanierung des Geländes erfolgt im Hinblick auf die geplante ausschließlich gewerblich/industrielle Folgenutzung (ohne Wohnnutzung). Sollte die Nutzungsabsicht in Zukunft geändert werden, z. B: Wohnen, Nutzung von Freiflächen, ist zuvor ein weitergehendes Sanierungserfordernis zu prüfen und mit dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV- Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt, abzustimmen.

Die vorgesehenen Entsorgungswege, der bei der Sanierung anfallenden Abfälle (Erdaushub/Bauschutt), sind in Form von (vereinfachten) Entsorgungsnachweisen darzulegen und vor Abtransport mit dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV- Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt, abzustimmen.

Über die gesamte Entsorgungsmaßnahme ist ein Bericht anzufertigen und der Abteilung IV- Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt vorzulegen. Der Bericht muss in tabellarischer Form die überwachungsbedürftigen Abfälle z. B. angefallenen Erdaushub-/ Bauschuttmengen, die Verwertungs- und Entsorgungsmaßnahmen sowie besondere Auffälligkeiten dokumentieren. Der Bericht ist durch den Gutachter sowie durch die Bauherren zu unterzeichnen und umgehend nach Abschluss der Aushubarbeiten vorzulegen. Dem Bericht sind geeignete Unterlagen über den Nachweis der Entsorgung beizufügen (z. B. Wiegescheine, Rechnungen etc.).

Hinweise:

Für die Entsorgung von Erdaushub / Bauschutt gelten die abfallrechtlichen Vorschriften. Bei Nichteinhaltung kann eine Ordnungswidrigkeit oder Straftat des Verantwortlichen vorliegen.

Bei der Sanierung und den Baumaßnahmen ist mit belastetem Erdaushub und Bauschutt zu rechnen. Für die ordnungsgemäße Untersuchung, Einstufung, Nachweisführung und Andienung des anfallenden kontaminierten Erdaushubes/ Bauschutt zur Verwertung oder zur Beseitigung ist der Bauherr, Erzeuger oder Besitzer des Bodenaushubes/ Bauschutt verantwortlich.

Die bei den Bauarbeiten anfallenden Abfälle dürfen nicht miteinander vermischt werden und sind separat einer Beseitigung zuzuführen. Die Baumaßnahmen sind daher so durchzuführen, dass die entstehenden Abfälle nicht vermischt werden, sondern die einzelnen Fraktionen, wie Erdaushub und Bauschutt getrennt erfasst und gelagert werden.

Die Aushubarbeiten sind durch Sachverständige zu begleiten. Das anfallende Aushubmaterial ist durch den Sachverständigen nachvollziehbar den verschiedenen Belastungsstufen zuzuordnen.

Das nach Begutachtung durch den Sachverständigen als belastet / verunreinigt eingestufte Abbruch- und Aushubmaterial ist in geeigneter Weise auf dem Grundstück bereitzustellen. Grundsätzlich sollen Abfälle baldmöglichst zur Verwertungs- oder Entsorgungsanlage gebracht werden. Die Bereitstellungsflächen müssen so beschaffen sein, dass das Wohl der Allgemeinheit, vorrangig der Grundwasserschutz, nicht beeinträchtigt wird. Entsprechende Vorkehrungen richten sich nach der Beschaffenheit der Bereitstellungsfläche und der Art und dem Grad der Belastung oder Verunreinigung.

Im Allgemeinen sind folgende Mindestanforderungen zu beachten:

- Wasserundurchlässige Grundfläche (Auflager) in Straßenbauweise und/oder Abdeckung des Untergrundes mit Kunststoffdichtungsbahn, Mindestdicke 1,0 mm
- Gezielte und ggf. kontrollierte Ableitung des Oberflächenwassers
- Schutz gegen Niederschlagswasser, z.B. verwehungssichere Abdeckung mit Kunstoffdichtungsbahnen
- Abfüllung in Container, Abdeckungen

Unter der Beachtung des Verwertungsgebotes ist vorrangig zu prüfen, inwieweit die jeweiligen Abbruch- und Aushubmaterialien einer dafür zugelassenen Behandlungsanlage zugeführt werden können. Bei Verwertung außerhalb von hessischen Deponien gilt:

Bei Überschreitung der Z 1.2 LAGA – Werte (Obergrenze freier Aushub) durch den zur Entsorgung anstehenden Erdaushub ist der Entsorgungsweg bis zur endgültigen Verwaltungsmaßnahme darzustellen. Für die Anlage oder Maßnahme muss jeweils eine behördliche Genehmigung zugrunde liegen, in der die Verwertung des vorliegenden Materials mit der vollständigen deklarierten Belastung zugelassen ist. In der Annahmeerklärung ist dies ausdrücklich zu dokumentieren und nachzuweisen. Ein entsprechender Parametervergleich / Deklaration/ Zulassung ist hierbei für die Plausibilität der Angaben wichtig.

Nach Zusicherung der PreussenElektra ist eine Belastung der Grundstücke und Gebäude mit umweltgefährdenden Stoffen, die über die Baugenehmigung Az. 0038-96-B-0024 und Az. 10565-95-B-0024 genannten Stoffe hinausgehen, nicht bekannt. Diese in den vorbezeichneten Baugenehmigungen genannten Bodenverunreinigungen wurden anlässlich der durchgeführten Abbrucharbeiten mit beseitigt und das Gelände für eine gewerbliche und industrielle Nutzung, einschließlich großflächiger Einzelhandelsbetriebe, vorbereitet.

2. Altlasten

Altlasten oder Ablagerungen sowie andere Bodenkontaminationen sind nach derzeitigem Kenntnisstand im Plangebiet nicht bekannt. Werden im Geltungsbereich dennoch Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, ist umgehend das zuständige Dezernat des Regierungspräsidiums Darmstadt als technische Fachbehörde, die nächste Polizeidienststelle oder der Abfallwirtschaftsbetrieb des Wetteraukreises zu benachrichtigen.

3. Beleuchtungsanlagen

Die Beleuchtungsanlage darf nur mit insektenschonenden Natriumdampf- Niederdrucklampen (NAV) oder LED-Lampen betrieben werden. Die Leuchten sind so anzubringen und ggf. abzuschirmen, dass sie nicht in den Nachtimmel gerichtet sind oder die Umgebung ausleuchten. Das Beleuchtungsniveau bzgl. Helligkeit und die Beleuchtungszeiten sind auf das notwendige Maß zu beschränken. Das Leuchtgehäuse der Beleuchtungsanlage muss gegen das Eindringen von Insekten oder Spinnen geschützt sein.

4. Bergbau

Im Bereich westlich des Plangebiets wurde in der Vergangenheit ober- und untertägig Berg-bau auf Braunkohle betrieben. Das Dezernat Bergaufsicht des Regierungspräsidiums Darm-stadt empfiehlt obwohl für den Geltungsbereich des B-Plans keine konkreten Hinweise über umgegangenen Bergbau vorliegen, bei Erdarbeiten auf Anzeichen alten Bergbaus zu achten und gegebenenfalls die notwendigen Sicherungsmaßnahmen im Einvernehmen mit der Ordnungs- und Bauaufsichtsbehörde zu treffen.

5. Denkmalpflege

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bzw. archäologische Fundgegenstände bekannt werden, so ist dies gem. § 21 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abteilung Archäologie und Paläontologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Wetteraukreises zu melden. In diesen Fällen kann für die weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 18 HDSchG erforderlich werden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

6. Grundwasser

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht wird einer dauerhaften Grundwasserabsenkung bzw. Ableitung (z. B. Bauwerksdränagen o. ä.) nicht zugestimmt. Bauliche Anlagen, die in den Grundwasserbereich eingreifen, sind in druck- bzw. auftriebssicherer Ausführung herzustellen.

7. Grundwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich in der quantitativen Zone D des Heilquellenschutzgebiets für die staatlich anerkannten Heilquellen des Hessischen Staatsbades Bad Nauheim. Die Ver- und Gebote der Schutzgebietsverordnung vom 24.10.1984 (St.Anz. 48/1984 S. 2352) sind zu beachten.

Weiterhin liegt das Plangebiet in der Qualitativen Zone II des Oberhessischen Heilquellschutzbezirkes ID-Nr. 440-088. Die Bestimmungen der Schutzverordnung vom 07.02.1929 (Hessisches Regierungsblatt Nr. 3/1929) sind zu beachten.

8. OVAG

Wenn tiefwurzelnde Bäume oder Sträucher gepflanzt werden, ist möglichst ein seitlicher Abstand zwischen Stammachse und Kabel von mindestens 2,50 m einzuhalten. Wird dieser Abstand unterschritten, sind Baumschutz und Markierungen zur Sicherung gegen Durchwurzelung der Kabelanlage zu treffen, die u. a. im „Regelwerk Abwasser - Abfall, Hinweisblatt H 162, Ausgabe 12/89" festgelegt sind.

9. Löschwasserversorgung

Zur Sicherstellung des Löschwasserbedarfs ist gemäß DVGW Regelwerk Arbeitsblatt W 405 - Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung – ein Löschwasserbedarf von 3200 l/min erforderlich. Bei maximaler Löschwasserentnahme über die eingebauten Hydranten darf der Fließdruck nicht unter 1,5 bar absinken. Die Löschwasermenge muss mindestens für eine Löschzeit von 2 Stunden zur Verfügung stehen.

Kann diese Löschwassermenge vom öffentlichen Versorgungsnetz nicht erbracht werden, so ist die jeweilige Bauherrschaft verpflichtet den Löschwasservorrat durch andere geeignete Maßnahmen, z. B. Löschteich, unterirdische Löschwasserbehälter oder die Einrichtung von Löschwasserbehältern oder die Einrichtung von Löschwasserentnahmestellen an „offenen Gewässern" auf eigene Kosten herzustellen.

10. Rückhaltung von Niederschlagswasser

Das anfallende Oberflächenwasser der Dachflächen, einschließlich der Einschnitte und Dachaufbauten, kann über ein getrenntes Leitungsnetz in eine geschlossene Zisterne ohne seitliche Versickerung auf dem jeweiligen Grundstück abgeleitet werden. Das Fassungsvermögen der Zisternen richtet sich nach der Betriebsart, der Betriebsgröße sowie dem integrierbaren Brauchwasser im gewerblichen Produktionsprozess. Das überschüssige Wasser ist dem Regenwasserkanal zuzuführen. Die Größe der Zisterne sollte pro Grundstück mindestens 10 m³ betragen.

11. Städtebau

Garagen benachbarter Grundstücke sind in ihrer Dachneigung, Dacheindeckung, Material und Farbton aufeinander abzustimmen.

12. Tiefbau

Aufgrund der Tieflage der Kanäle und dem möglichen Rückstau hat die Entwässerung der Keller durch Hebeanlagen zu erfolgen. Gemäß der gültigen Entwässerungssatzung der Gemeinde Wölfersheim „Grundstücksentwässerungsanlagen", hat sich jeder Grundstückseigentümer gegen Rückstau des Abwassers aus der Abwasseranlage selbst zu schützen.

13. Umwelt- und Naturschutz

Die Nutzung des Regenwassers als Brauchwasser wird empfohlen. Zur Sicherstellung der hygienischen und sicherheitstechnischen Belange bei der Verwertung von Niederschlagswasser aus Zisternen (z. B. Toilettenspülung) sind die Anlagen nach den einschlägigen technischen Regeln auszuführen und zu betreiben. Auf die gesetzliche Regelung gem. § 37 (4) Hessisches Wassergesetz (HWG) wird in diesem Zusammenhang hingewiesen: „Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche oder gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen."

Sonnenkollektoren sind erwünscht. Wohnräume von Betriebswohnungen mit großen Fenstern und Terrassen sind nach Süden bis Westen auszurichten. An der Südfassade sollte der Fensterglasanteil optimal ca. 30 % betragen. Die Hauptfirstrichtung sollte sich in Ost- West- Richtung orientieren, um bei der Nutzung der Solarenergie Vorteile zu erhalten.

Flachdachgaragen und flachgeneigte Satteldächer sollten aus ökologischen Gründen als dauerhaft begrünte Dächer aufgeführt werden.

Zum Schutz des Boden- und Wasserhaushalts vor Schadstoffeinträgen im Zuge der Baumaßnahmen beim Umgang mit boden- und wassergefährdenden Stoffen sind die gesetzlichen Vorgaben einzuhalten und mit der gebotenen Sorgfalt vorzugehen. Bei Unfällen mit boden- und wassergefährdenden Stoffen sind einzelfallbezogen unverzüglich alle Maßnahmen zur Begrenzung von Verunreinigungen und zur Beseitigung entstandener Schäden zu ergreifen.

Fachgerechter und nach Bodenschichten getrennter Aushub, Lagerung und Wie-der Einbau des Bodens. Überschüssiges Material ist fachgerecht zu verwerten.

Bodenmieten sind so anzulegen, dass Niederschlagswasser ungehindert abfließen kann. Zudem sind die Bodenmieten bei einer Lagerung über 3 Monate in der Vegetationszeit mit einer begrünten Ansaat vor Erosion zu schützen. Das Befahren und Verdichten der Bodenmieten ist zu vermeiden.

Baustelleneinrichtung und Lagerflächen sind im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter (oder zukünftig versiegelter) Böden anzulegen.

Während der Bauphase ist das Befahren und das Arbeiten mit schweren Baumaschinen auf Perioden mit trockener Witterung und auf das absolut notwendige Maß zu beschränken. Bestehende und zukünftige Grünflächen sind von Befahrungen und anderen Bautätigkeiten soweit wie möglich auszuschließen oder mit geeigneten Maßnahmen vor Verdichtung zu schützen.

Es wird empfohlen, dass an jedem Gebäude mindestens 2-3 Nistkiffen für Höhlenbrüter, Fledermäuse und/ oder Insekten anzubringen, um die Situation der Tierarten zu erhalten und ggf. zu verbessern.

VERMERKE

Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplanänderung und Erweiterung der Gemeinde Wölfersheim liegen folgende Gesetze und Verordnungen in der zur Zeit der Auslegung gültigen Fassung zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Hessische Bauordnung (HBO)
- Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG)
- Hessisches Straßengesetz (HStrG)
- Hessisches Wassergesetz (HWG)
- Planzeichenverordnung (PlanZV)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB:

Der Beschluss zur Aufstellung der Bebauungsplanänderung und Erweiterung wurde durch den Gemeindevorstand vom 12.03.2019 gem. § 2 (1) BauGB gefasst und im Mitteilungsblatt der Gemeinde Wölfersheim vom 22.03.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange:

Die Beteiligung der Bürgerinnen gemäß § 3 (1) BauGB und der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB wurde in der Zeit vom 01.04.2019 bis 06.05.2019 durchgeführt.

Öffentliche Auslegung mit Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange:

Die Bebauungsplanänderung und Erweiterung hat mit der Begründung gem. § 3 (2) BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung im Mitteilungsblatt der Gemeinde Wölfersheim vom ..... in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegen. Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden an dem Verfahren beteiligt und wurden von der Auslegung benachrichtigt.

Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB in Verbindung mit § 91 HBO:

Der Planentwurf wurde durch die Gemeindevertretung am ..... als Satzung beschlossen.

Wölfersheim, den ..... Der Bürgermeister

Ausfertigungsvermerke:

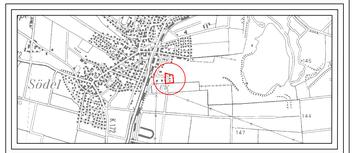
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Bebauungsplanänderung und Erweiterung mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Gemeindevertretung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Wölfersheim, den ..... Der Bürgermeister

Inkrafttreten gem. § 10 (3) BauGB:

Der Satzungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Damit hat die Bebauungsplanänderung und Erweiterung Rechtskraft erlangt.

Wölfersheim, den ..... Der Bürgermeister



Gemeinde Wölfersheim
Ortsteil Wölfersheim

Bebauungsplan
"Gewerbepark Seestraße Ost, 3. Änderung und Erweiterung"

Entwurf

Übersichtskarte:	M 1: 25.000
Bebauungsplan:	M 1: 1.000
Grundlagen:	ALK, TK25
Stand:	August 2019
Bearbeiter:	B.Sc. S. Müller

REGIO KONZEPT
Biedrichstr. 8c
61200 Wölfersheim
Tel.: (6036) 9 89 36-40
Fax: (6036) 9 89 36-60
mail@regiokonzept.de
www.regiokonzept.de