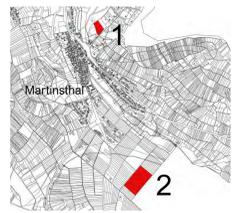
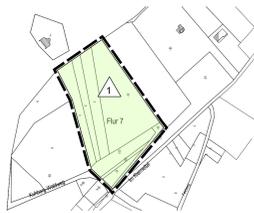


Ausgleichsflächen Übersichtsplan



Ausgleichsfläche Maßnahme 1



Ausgleichsfläche Maßnahme 2



Nutzungsschablone

ART O. BAL. NUTZUNG	GE
GRZ	0,60
GEH 1 + 19 m ü. NN	
GEH 2 + 120 m ü. NN	
GEH 3 + 121 m ü. NN	

Zeichen der Kataster- und Vermessungsgrundlage

- Flur 24
- Flurstücksnummer / Flurstücksgrenze
- Gebäude

A Zeichnerische Festsetzungen

- Grenze des erweiterten Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung von Baufenstern mit unterschiedlichen Festsetzungen der Höhen baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
- Gewerbegebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 8 BauNVO)
- Grundflächenzahl (GRZ) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 und 19 BauNVO)
- Gebäudehöhe (maximale Höhe über NN) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 und 18 BauNVO) mit ergänzender Bezeichnung
- Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 und BauNVO)
- Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Flächen für Versorgungsanlagen Zweckbestimmung: Trafostation (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
- Flächen für die Entsorgung Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
- Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung: Randeingrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung: Gewässerbegrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Bezeichnung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
- Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehene Flächen, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

B Nachrichtliche Übernahmen

- Hauptversorgungsleitung oberirdisch (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
- Hochspannungsleitung mit Schutzstreifen
- Grenze der Altablagung Nr. 439 003 010 020
- ehemalige städtische Mülldeponie
- Angabe in Meter über NN
- Gesetzlich festgesetztes Überschwemmungsgebiet
- Gewässerrandstreifen nach WHG

C Textliche Festsetzungen

- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)
 - Zulässig sind:
 - Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser und öffentliche Betriebe,
 - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
 - Anlagen für sportliche Zwecke,
 - Einzelhandelsflächen für die Selbstvermarktung als Bestandteil der im Gebiet produzierenden oder weiterverarbeitenden Betriebe, wenn diese einen untergeordneten Teil der durch die Betriebsgebäude überbauten Flächen einnehmen und von diesen keine Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche ausgehen.
 - Nicht zulässig, auch als Ausnahme, sind:
 - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
 - offene Lagerplätze,
 - Tankstellen,
 - Versorgungsstätten,
 - Einzelhandelsbetriebe oder Einzelhandelsflächen, die die o.g. Kriterien nicht erfüllen.
 - Als Ausnahme können zugelassen werden:
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Grundflächenzahl (§§ 16 und 19 BauNVO)
Die angegebenen Werte der Grundflächenzahl (GRZ) sind jeweils als Höchstgrenze in der Nutzungsschablone festgesetzt.

Höhe der baulichen Anlagen (§§ 16 und 18 BauNVO)
(s. auch erläuternde Darstellungen zu den Höhenfestsetzungen Pkt. F)

Höhenfestsetzung
In dem Plangebiet sind die maximal zulässigen Höhen baulicher Anlagen in Meter über Normal Null festgesetzt.

Gebäudehöhe
Die Gebäudehöhe ist in Form einer maximalen Höchstgrenze vorgegeben. Die Gebäudehöhe wird wie folgt gemessen:
Höhe Oberkante Hochpunkt Dachhaut oder Attika über NN

2. Nebenlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Stellplätze und Garagen (§12 BauNVO)
Oberirdische Garagen und Carports sind nur in den überbaubaren Flächen und in den seitlichen Abstandsflächen entsprechend den Regelungen der HBO zulässig. Oberirdische Stellplätze sind allgemein zulässig. Tiefgaragen sind nur in den von der Altalagerung nicht betroffenen Bereichen zulässig.

3. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 11 BauGB)

Im Bebauungsplan sind Straßenverkehrsflächen sowie Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung "Wirtschaftsweg" festgesetzt.

4. Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die öffentlichen Grünflächen sind mit der Zweckbestimmung "Randeingrünung" und "Gewässerbegrünung" festgesetzt. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Gewässerbegrünung" sind die Errichtung von Überlaufleitungen aus dem Regenrückhaltebecken sowie die dafür erforderlichen Bauwerke zulässig.

5. Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

In der mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen gekennzeichneten Fläche sind die vorhandene Gehölze zu erhalten. Diese Flächen sind vor jeglichen Beeinträchtigungen während des Baubetriebs durch geeignete Maßnahmen, z.B. Zäune, zu schützen. Abgängige Bäume und Sträucher sind durch standortgerechte, heimische Laubbäume und Sträucher gemäß Pflanzliste 1 zu ersetzen.

Im nördlichen Bereich der Grünfläche mit der Zweckbestimmung Randeingrünung (Flurstück 140 (3 bzw.) ist eine 11,50 m breite Hecke anzulegen. Innerhalb der Fläche sind heimische und standortgerechte Gehölze siebenjährig in einem Pflanz- und Reihenabstand von 1,50 m anzupflanzen. Neben Sträuern sind mind. 10 % Bäume 1. und 2. Ordnung in die Pflanzung zu integrieren. Die Sträucher sind in Gruppen von mind. 3 - 10 Stück zu pflanzen. Die Pflanzensauswahl hat entsprechend Pflanzliste 1 erfolgen. Zum Schutz der Tierwelt sind alle Pflege- und Schneidemaßnahmen in den Herbst- und Wintermonaten, d.h. nach dem Blattfall ab Oktober / November bis Ende Februar abschnittsweise durchzuführen. Düngemittel dürfen nicht ausgebracht werden. In den Randbereichen sind Krautsäume mit einer artenreichen Blümmischung einzusäen und alle 1 x jährlich abschnittsweise und zeitlich versetzt zu mähen.

Innerhalb des von der Hochspannungsleitung Eltville-Geisenheim betroffenen Schutzstreifens beträgt die zulässige Wuchshöhe der maximal 10 m.

Für erforderliche beim Bau des Überlaufes des Regenrückhaltebeckens erforderliche Rodungen sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

Pflanzliste 1: Baumarten

- Feldahorn
- Spitzahorn
- Schwarzerle
- Sandbirke
- Hainbuche
- Wildpappel
- Vogelkirsche
- Traubeneiche
- Eberesche
- Obstbäume
- Acer campestre
- Acer platanoides
- Alnus glutinosa
- Betula pendula
- Carpinus betulus
- Malus sylvestris
- Prunus avium
- Prunus padus
- Quercus petraea
- Sorbus aucuparia

Pflanzliste 2: Fassadeingrünung

- Clematis spec.
- Euonymus fortunei i Sorten
- Hedera helix oder hibernica
- Lonicera spec.
- Wisteria spec.
- Polygonum auberti
- Cornus mas
- Cornus sanguinea
- Corylus avellana
- Crataegus monogyna
- Eucyrtium europaeum
- Ligustrum vulgare
- Lonicera xylosteum
- Prunus spinosa
- Rhamnus frangula
- Rosa arvensis
- Rosa canina
- Rosa rubiginosa
- Salix aurita
- Salix cinerea
- Sambucus nigra
- Viburnum opulus

6. Fassadenbegrünung
Wandflächen ohne Fenster, ab einer Größe von 100 m², sind durch Kletter- oder Rankpflanzen zu begrünen. Als Richtlinie gilt eine Pflanze je laufender Meter Wand. Die Pflanzensauswahl muss gemäß Pflanzliste 2 erfolgen.

7. Bauliche Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

Dächer sind bei einer zusammenhängenden Fläche ab 20 m² zu mindestens 60 Prozent mit Anlagen zur Nutzung von Solarenergie zu versehen. Hiervon ausgenommen sind sonstige bauliche Anlagen wie z.B. Carports, oberirdische Garagen und Nebengebäude. Die Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind mit der Dachbegrünung zu kombinieren.

8. Umgrenzung von Flächen, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 BauGB)

Bauliche Vorkehrungen
Es wird auf die Gutachten Firma BFM (Baugrundinstitut Franke-Meißner, Rheinland-Platz GmbH, Mainz) zur Baugrunderkundung, Gründungsberatung und umwelttechnische Untersuchungen "Neubau Maschinenhallen Staatsweingüter", Projekt-Nr.: 5914-36845-90749 vom 08.12.2017 und "Gewerbe Stockborn", Projekt-Nr.: 5914-36845-191073 vom 29.11.2019 verwiesen. Die gekennzeichnete Fläche ist, aufgrund der Mächtigkeit und der Beschaffenheit der nicht tragfähigen aufgelagten Böden der Schicht I, vor baulichen Maßnahmen mit einem Gründungsverfahren zu durchdringen bzw. der Baugrund zu verbessern, bei dem kein Bodenmaterial gefördert, sondern lediglich verdrängt wird. Empfohlene Verfahren:

- Herstellung von Rüttelstopfäulen,
- Bodenstabilisierung in CSV-Verfahren,
- Voll-/Teilverdrängungsbohrverfahren, z.B. GEOPIER-Gründung,
- duktile Gusspfähle.

Für die Planung der Sondergründung soll ein Verbesserungsfaktor von mindestens 2 besser 3 erreicht werden. Darüber hinaus sind die Setzungen der Gesamtkonstruktion auf 2 cm und die Setzungsunterschiede innerhalb der Gesamtkonstruktion auf 1 cm zu beschränken. Sollten bei der Bemessung der einzelnen Gründungsgemeinschaften festgestellt werden, dass aufgrund der Länge der einzelnen Säulen die derzeit vorliegenden Ergebnisse aus den Baugrunduntersuchungen von der Aufschlusstiefe her nicht ausreichend sind, so wären zusätzliche tieferführende Kernbohrungen erforderlich.

Dachbegrünung
Dachflächen sind extensiv zu begrünen. Die Aufbaustärke des Substrats beträgt mindestens 15 cm. Ausgenommen hiervon sind Flächen für Maueraufkantung (Attika) sowie Dachflächen, die als Dachterasse oder für technische Aufbauten genutzt werden, wenn diese in ihrer Summe einen Flächenanteil von 20% der Gesamtdachfläche nicht überschreiten.

Artenschutzrechtliche Maßnahmen

Eidechsen:
Das Gelände ist im Rahmen einer biologischen Baubetreuung vor Beginn der Baumaßnahmen im Zeitraum von Mitte April bis Anfang Mai nach Eidechsen abzusuchen und in ein anzulegendes Ersatzhabitat umzuverleihen. Als Ersatz für das verloren gegangene Eidechsenhabitat ist im Nordosten in der mit E gekennzeichneten Fläche eine 80 cm tiefe und 8 m² große Grube auszuheben und mit Steinen (Größe ca. 5 - 20 cm) zu verfüllen und zu einem flachen Steinhäufchen anzuhäufeln. Daneben sind Sandhäufchen im Volumen einer Baggerschafel (ca. 100 l) als Eiblagesubstrat anzulegen sowie jeweils 2-3 Baumstrünke oder Wurzeln, die bei der Rodung des Geländes anfallen, anzuordnen.

Fledermäuse:
Für die Außenbeleuchtung dürfen keine Lampen mit nach oben offenem Glasgehäuse verwendet werden, da diese für Fledermäuse als Fallen wirken können, aus denen sie sich nicht mehr befreien können. Anlagen zur Außenbeleuchtung sind so zu installieren, dass sie ausschließlich die zu beleuchtenden Flächen anstrahlen.

Zur Vermeidung des Anlockens von Zwegerfledermäusen, bzw. von Insekten als Nahrungsgrundlage, in ökologisch ungeeignete Bereiche, sind für die Beleuchtung des öffentlichen Raums LED-Lampen mit warmweißem Licht (Farbtemperatur bis 3000K) zu verwenden. Bei Anpflanzungen sind ausschließlich heimische Baum- und Straucharten zu verwenden, die für Insekten als Beutetiere für Vögel und Fledermäuse eine bedeutendere Nahrungsgrundlage darstellen als exotische Gehölze.

Für die Rauhauffledermaus sind Quartiermöglichkeiten als Zwischenquartiere in der Form von 5 Nistkästen in den für die Erhaltung festgesetzten Gehölzen anzubringen. Alternativ oder zusätzlich können Quartiermöglichkeiten in Form hinterliegbare Außenverkleidungen an den Gebäuden geschaffen werden.

Vögel:
In den für die Erhaltung festgesetzten Gehölzen sind anzubringen:
> für Baumseisen: 2 Nistkästen mit Fluglochdurchmesser von 18 mm;
> für Kohlmeisen: 3 Nistkästen mit Fluglochdurchmesser von 32 mm

Maßnahmen in erweiterten Geltungsbereich

Maßnahme 1: "Kleimattell" (im Bebauungsplan mit Nr. 1 gekennzeichnet)
Gemarkung Martinshof, Flur 7, Flurstücke 137, 136, 135, 134/1 l/w., 274/144, 275/144, 144/1 und 145/8

Umwandlung einer aufgelassenen Weinbergfläche in eine extensiv genutzte Weide
Anlage einer Weide auf einer Fläche von 6.106 m²

Auf der ehemaligen Weinbergfläche sollen die Rebstöcke gerodet werden und eine Weide eingesät werden.

Bei der Ansaat der artenreichen Weide soll eine Regio-Saatgutmischung verwendet werden. Die Fläche soll mit geringem Viehbesatz und ohne Düngung extensiv beweidet werden. Alternativ kann die Fläche als 1-2-schürige Heuwiese genutzt werden

Maßnahme 2 "Hintere Hub IV" (im Bebauungsplan mit Nr. 4 gekennzeichnet)
Gemarkung Eltville, Flur 14, Flurstücke 150-170

Umwandlung einer Ackerbrache in extensives Grünland
Anlage einer extensiven Weise, Neuausbau auf einer Fläche von 18.537 m²

Zur Verbesserung der Biologopazität ist das Heumulchsaarverfahren mit Etmelg von artenreichen Wiesen der nahen Umgebung und das Einbringen von regionalem Saatgut, dessen Mischung sich an der Artenzusammensetzung der artenreichen Wiesen des Geltungsbereichs orientiert, anzuwenden. Die Wiesen sind mindestens einmal im Jahr zu mähen. Das Mähgut ist abzufahren. Auf den Einsatz von mineralischem Stickstoff und von Gülle sowie von Pestiziden ist zu verzichten.

Umwandlung einer Ackerbrache in Wald
Aufforstung einer Waldfläche (einschl. Waldrand) von 13.600 m²

Die Fläche ist mit 70 % Edelaldbäumen und 30 % Hainbuchen mit autochthonen Pflanzens aufzforsten. Pro ha sind 4.000 Pflanzen zu setzen.

An den Rändern ist ein gestufter Waldrand mit Krautsaum, Strauchgürtel und Waldmantel zu entwickeln. Die Entwicklung soll weitgehend durch Sukzession erfolgen. Die heimischen und standortgerechten Baum- und Straucharten sind truppweise, in einem weitmäschigen unregelmäßigen Gerüst, anzupflanzen. Die verschiedenen Arten sind in Gruppen von 3 - 7 Pflanzen zu setzen. Dabei ist autochthones Pflanz- und Saatgut zu verwenden.

Zur Erhaltung des Waldrandes und der Strukturvielfalt sind die gekennzeichneten Flächen periodisch wiederkehrend zu pflegen. Die Waldrandbäume sind im ein- bis dreijährigen Turnus zu mähen bzw. zu entbuschen. Das Mähgut ist in den Flächen zu entfernen.

Zum Schutz der Tierwelt sind alle Pflege- und Schneidemaßnahmen in den Herbst- und Wintermonaten, d. h. nach dem Blattfall ab Oktober / November bis Mitte März abschnittsweise durchzuführen. Düngemittel und Spritzmittel dürfen nicht ausgebracht werden.

9. Umgrenzung von Flächen, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 BauGB)

Elektrizität
Zur Stromversorgung ist eine Fläche mit der Zweckbestimmung "Trafostation" festgesetzt.

Niederschlagswasser
Das auf Gebäuden und befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist in den Regenwasserkanal einzuleiten.

Nicht zulässig sind insbesondere:

- blickdicke Einfriedungen wie z. B. aus großflächigen Sichtschutzplatten, Paneelen und Matten aus Metall, Holz oder sonstigen Materialien
- Einfriedungen aus Betonformsteinen
- Entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind Einfriedungen oder Hecken nur bis zu einer Gesamthöhe von 1,80 m zulässig.

10. Mülltonnenstandplätze
Mülltonnenstandplätze entlang von Grundstücksgrenzen sind mit einem festen Sichtschutz zu umgeben und / oder einzugraben.

11. Bauliche Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

Dächer sind bei einer zusammenhängenden Fläche ab 20 m² zu mindestens 60 Prozent mit Anlagen zur Nutzung von Solarenergie zu versehen. Hiervon ausgenommen sind sonstige bauliche Anlagen wie z.B. Carports, oberirdische Garagen und Nebengebäude. Die Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind mit der Dachbegrünung zu kombinieren.

12. Hinweise und Empfehlungen

Artenschutz - Zeitpunkt der Rodung von Gehölzen
Gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BnatSchG und aus Artenschutzgründen muss bei der Freimachung des Baugeländes der Rodungszeitraum für Gehölze zwischen dem 1. Oktober und dem 28. bzw. 29. Februar liegen.

Denkmalpflege
Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abteilung Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

Bodenschutz
Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf sensorische Auffälligkeiten zu achten. Werden solche Auffälligkeiten des Untergrund festgestellt, die auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen hinweisen, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt (Dez. 41.1) zu informieren. Beim Einbau von Materialien und Stoffen zur Sicherstellung einer ausreichenden Tragfähigkeit ist das Verschlechterungsverbot zu beachten. Es dürfen keine Materialien mit einer schlechteren Qualität als Z1.1 nach LAGA Verwendung finden. Zum Schutz des Oberbodens ist dieser gemäß DIN 18915, Blatt 3 vor Beginn der Bauarbeiten abzutragen und fachgerecht einzubauen.

Altablagerungen
Werden vor oder während der Bauarbeiten Hinweise auf Altablagerungen oder oftalkorische Auffälligkeiten festgestellt ist eine Begutachtung durch einen Fachgutachter erforderlich. Bei der Begutachtung und Entsorgung des Bodenaushubs gelten generell die LAGA-Vorschriften. Diese sind zu beachten.

Für das Plangebiet sind folgende Altstandorte relevant:
städtische Mülldeponie - Altablagerungsnummer 439 003 010 020

Im Zuge der Gründungsarbeiten ist der anfallende Erdaushub auf ein Minimum zu reduzieren.

Im Bereich des gekennzeichneten Deponiekörpers sind zudem

- Kellergeschosse unzulässig,
- Park- und Lagerplätze versickerungsundurchlässig auszubilden und
- im Bereich baulicher Versiegelungen eine Ableitung möglicher Deponieausgasungen zu gewährleisten.

Für die gekennzeichnete Fläche sind Kellergeschosse unzulässig. Bei Anlage eines Park- oder Lagerplatzes sind die Oberflächen versickerungsundurchlässig auszubilden.

Seitens des Regierungspräsidiums Darmstadt bestehen folgende Auflagen:

Nr. 1: Vor Beginn der Maßnahme ist vom Bauherrn ein Beprobungs- und Untersuchungskonzept zur Untersuchung der aus der v. g. Fläche zu ersorgenden Aushubmassen zu erstellen und der zuständigen Abfallbehörde (RP Darmstadt, Abteilung IV Arbeitsschutz und Um-welt Wiesbaden, Dezernat 42 – Abfallwirtschaft) zur Zustimmung vorzulegen. Bei der Erstellung des Beprobungs- und Untersuchungskonzepts sind die Regelungen unter Nr. 3.2 des Baumerkblatts der Regierungspräsidien in Hessen in der jeweils aktuellen Fassung anzuwenden.

Nr. 2: Die anfallenden Abfallfraktionen sind – soweit technisch möglich und wirtschaftlich zumutbar – jeweils getrennt zu halten, zu sammeln, zu befördern und vorrangig der Vorbereitung zur Wiederverwendung oder dem Recycling zuzuführen. Die anfallenden Abfallfraktionen sind zur abfalltechnische Deklaration nach den Vorgaben der Probenahme-richtlinie PN 98i zu beproben und auf den Parameterumfang der LAGA M20iluzi untersuchen.

Nr. 3: Der Beginn der Maßnahme ist der zuständigen Abfallbehörde 10 Tage vorher anzu-zeigen.

Nr. 4: Der Abschluss der Maßnahme ist durch einen Abschlussbericht zu dokumentieren, der der zuständigen Abfallbehörde spätestens 3 Monate nach Beendigung der Maßnahme vorzulegen ist.

Nr. 5: Die Regelungen des Baumerkblatts in der jeweils aktuellen Fassung sind anzuwenden. Begründung:

Nr. 1: Die Regelungen zum Beprobungs- und Untersuchungskonzept sowie zum Entsorgungskonzept stützen sich auf die allgemeine Auskunftspflicht nach § 47 Abs. 3 KrWG und sollen für eine rechtssichere und schnelle Vorgehensweise zur Abfallurteilung und Entsorgungswegentscheidung sorgen.

Nr. 2: § 8 Abs. 1 der Gewerbeabfallverordnung (GewAbfV) sieht eine Getrennthaltung bestimmter, bei Bau- und Abbrucharbeiten anfallenden, Abfallfraktionen vor. Ausnahmen sind nach § 8 Abs. 2 GewAbfV nur zulässig, wenn die getrennte Erfassung und Bereit-stellung technisch nicht möglich oder wirtschaftlich nicht zumutbar ist. Damit wird auch eine regelkonforme Beprobung und Untersuchung der getrennt vorliegenden mineralischen Abfälle ermöglicht, so dass ein möglichst hochwertiger Entsorgungsweg gewählt werden kann.

Die Probenahmerichtlinie PN 98i stellt eine einheitliche und fundierte Basis für regelkon-formen Beprobung und Untersuchung evtl. anfallender Aushubmassen sicher. Abwech-sungen von dieser Vorgehensweise sind fachlich zu begründen und mit der zuständigen Behörde abzustimmen.

Nr. 3: Der Zeitpunkt der Maßnahme muss der zuständigen Abfallbehörde bekannt sein, um rechtzeitig Maßnahmen ergreifen zu können, wenn von geforderten Untersuchungs- oder Berichtspflichten abgewichen wird.

Nr. 4: Die Forderung nach Vorlage eines Abschlussberichtes dient der geordneten Zusammenfassung aller anfallenden Abfälle und zur Prüfung auf Plausibilität der Maßnahme. Diese Forderung wird von der Auskunftspflicht nach § 47 Abs. 3 KrWG umfasst.

Nr. 5: Das hessische Baumerkblatt enthält weitere Detailregelungen zu Art und Bewertung entstehender Abfälle und dient der einheitlichen Anwendung abfallrechtlicher Vorschriften.

13. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Der vorhandene Entwässerungsgraben und der Stützbach sind im Bebauungsplan als Wasserfläche festgesetzt. Innerhalb der Böschungen sind die Errichtung von Überlaufleitungen aus dem Regenrückhaltebecken sowie die dafür erforderlichen Bauwerke zulässig.

14. Baurechtliche Festsetzungen

Besondere Vorschriften über die Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB und § 91 HBO)

- Gestaltung der baulichen Anlagen**
Zulässig sind nur Flachdächer und flach geneigte Dächer mit weniger als 20° Dachneigung.
- Einfriedungen**
Zäune sind mit einem Bodenabstand von mindestens 10 cm anzulegen. Zulässig, einzeln oder in Kombination, sind:
- offen wirkende Metall- oder Holzzäune
- Hecken
Nicht zulässig sind insbesondere:
- blickdicke Einfriedungen wie z. B. aus großflächigen Sichtschutzplatten, Paneelen und Matten aus Metall, Holz oder sonstigen Materialien
- Einfriedungen aus Betonformsteinen
Entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind Einfriedungen oder Hecken nur bis zu einer Gesamthöhe von 1,80 m zulässig.
- Mülltonnenstandplätze**
Mülltonnenstandplätze entlang von Grundstücksgrenzen sind mit einem festen Sichtschutz zu umgeben und / oder einzugraben.

15. Hinweise und Empfehlungen

Artenschutz - Zeitpunkt der Rodung von Gehölzen
Gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BnatSchG und aus Artenschutzgründen muss bei der Freimachung des Baugeländes der Rodungszeitraum für Gehölze zwischen dem 1. Oktober und dem 28. bzw. 29. Februar liegen.

Denkmalpflege
Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abteilung Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

Bodenschutz
Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf sensorische Auffälligkeiten zu achten. Werden solche Auffälligkeiten des Untergrund festgestellt, die auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen hinweisen, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt (Dez. 41.1) zu informieren. Beim Einbau von Materialien und Stoffen zur Sicherstellung einer ausreichenden Tragfähigkeit ist das Verschlechterungsverbot zu beachten. Es dürfen keine Materialien mit einer schlechteren Qualität als Z1.1 nach LAGA Verwendung finden. Zum Schutz des Oberbodens ist dieser gemäß DIN 18915, Blatt 3 vor Beginn der Bauarbeiten abzutragen und fachgerecht einzubauen.

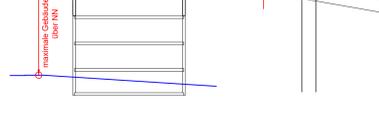
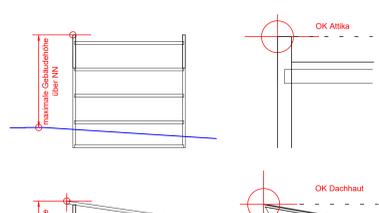
16. Hinweise und Empfehlungen

Werden vor oder während der Bauarbeiten Hinweise auf Altablagerungen oder oftalkorische Auffälligkeiten festgestellt ist eine Begutachtung durch einen Fachgutachter erforderlich. Bei der Begutachtung und Entsorgung des Bodenaushubs gelten generell die LAGA-Vorschriften. Diese sind zu beachten.

Für das Plangebiet sind folgende Altstandorte relevant:
städtische Mülldeponie - Altablagerungsnummer 439 003 010 020

17. Darstellung zur Höhenermittlung

F Darstellung zur Höhenermittlung



G Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634)
- Bundesnaturschutzgesetz (BnatSchG)**
vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13.05.2019 (BGBl. I, S. 708)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786)
- Planzonenverordnung (PlanZV)**
vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1057)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)**
in der Fassung vom 31.07.2009 (BGBl. I, S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.12.2018 (BGBl. I, S. 2254)
- Hessische Gemeindeordnung (HGO)**
in der Fassung vom 07.03.2005 (GVBl. I, S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 30.10.2019 (GVBl. S. 310)
- Hessische Bauordnung (HBO)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.05.2018 (GVBl. I, S. 198)
- Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBnatSchG)**
in der Fassung vom 20.12.2010 (GVBl. I, S. 629), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28.05.2018 (GVBl. S. 184)
- Hessisches Wassergesetz (HWG)**
in der Fassung vom 14.12.2010 (GVBl. I, S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 22.08.2018 (GVBl. S. 366)
- Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG)**
in der Fassung vom 28.11.2016 (GVBl. S. 211)

Der vorhandene Entwässerungsgraben und der Stützbach sind im Bebauungsplan als Wasserfläche festgesetzt. Innerhalb der Böschungen sind die Errichtung von Überlaufleitungen aus dem Regenrückhaltebecken sowie die dafür erforderlichen Bauwerke zulässig.

18. Baurechtliche Festsetzungen

Besondere Vorschriften über die Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB und § 91 HBO)

- Gestaltung der baulichen Anlagen**
Zulässig sind nur Flachdächer und flach geneigte Dächer mit weniger als 20° Dachneigung.
- Einfriedungen**
Zäune sind mit einem Bodenabstand von mindestens 10 cm anzulegen. Zulässig, einzeln oder in Kombination, sind:
- offen wirkende Metall- oder Holzzäune
- Hecken
Nicht zulässig sind insbesondere:
- blickdicke Einfriedungen wie z. B. aus großflächigen Sichtschutzplatten, Paneelen und Matten aus Metall, Holz oder sonstigen Materialien
- Einfriedungen aus Betonformsteinen
Entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind Einfriedungen oder Hecken nur bis zu einer Gesamthöhe von 1,80 m zulässig.
- Mülltonnenstandplätze**
Mülltonnenstandplätze entlang von Grundstücksgrenzen sind mit einem festen Sichtschutz zu umgeben und / oder einzugraben.

19. Hinweise und Empfehlungen

Artenschutz - Zeitpunkt der Rodung von Gehölzen
Gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BnatSchG und aus Artenschutzgründen muss bei der Freimachung des Baugeländes der Rodungszeitraum für Gehölze zwischen dem 1. Oktober und dem 28. bzw. 29. Februar liegen.

Denkmalpflege
Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abteilung Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

Bodenschutz
Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf sensorische Auffälligkeiten zu achten. Werden solche Auffälligkeiten des Untergrund festgestellt, die auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen hinweisen, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt (Dez. 41.1) zu informieren. Beim Einbau von Materialien und Stoffen zur Sicherstellung einer ausreichenden Tragfähigkeit ist das Verschlechterungsverbot zu beachten. Es dürfen keine Materialien mit einer schlechteren Qualität als Z1.1 nach LAGA Verwendung finden. Zum Schutz des Oberbodens ist dieser gemäß DIN 18915, Blatt 3 vor Beginn der Bauarbeiten abzutragen und fachgerecht einzubauen.

20. Hinweise und Empfehlungen

Werden vor oder während der Bauarbeiten Hinweise auf Altablagerungen oder oftalkorische Auffälligkeiten festgestellt ist eine Begutachtung durch einen Fachgutachter erforderlich. Bei der Begutachtung und Entsorgung des Bodenaushubs gelten generell die LAGA-Vorschriften. Diese sind zu beachten.

Für das Plangebiet sind folgende Altstandorte relevant:
städtische Mülldeponie - Altablagerungsnummer 439 003 010 020

STADT ELTVILLE AM RHEIN

BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

NR. 98 "GEWERBEGEBIET IM STOCKBORN TEIL B"

RECHTSPLAN ENTWURF

PLAN-Nr. 2	M:1:1.000/2.000	AZ: S 756	1
23.04.2021	BEARBEITER	PLANFERTIGSTELLUNG	
24.03.2021	UHR	PLANANORDNUNG	
24.03.2021	UHR	FAHRGANGSBEREICHEN	