# GEMEINDE HEIDENROD, ORTSTEIL KEMEL

## BEBAUUNGSPLAN SONDERGEBIET VER– UND ENTSORGUNG AM GALGEN – 2. ÄNDERUNG

## BEBAUUNGSPLAN § 9 BauGB
## GRÜNORDNUNGSPLAN § 9 (1) NR. 15, 20 + 25 BauGB

| SO1 | SO2 | SO3 | SO4 | SO5 | SO6 | SO7 | SO8 | SO9 | SO WEA 1 | SO WEA 2 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| VER.+ ENTSORGUNG | VER.+ ENTSORGUNG | VER.+ ENTSORGUNG | VER.+ ENTSORGUNG | VER.+ ENTSORGUNG | VER.+ ENTSORGUNG | VER.+ ENTSORGUNG | VER.+ ENTSORGUNG | VER.+ ENTSORGUNG | WEA 1 | WEA 2 |
| GR 2.420 qm | GR 5.430 qm | GR 1.840 qm | GR 3.200 qm | GR 16.870 qm | GR 0 qm | GR 5.775 qm | GR 5.515 qm | GR 540 qm | --- | --- |
| --- \| o | --- \| o | --- \| o | --- \| o | --- --- --- | --- --- --- | --- --- --- | --- --- --- | FD \| o | --- --- --- | --- --- --- |
| H=max. 512,5 m ü.NN | H=max. 512,5 m ü.NN | H=max. 512,5 m ü.NN | H=max. 512,5 m ü.NN | H=max. s. Planeinschrieb | H=max. 516,0 m ü.NN | --- | --- | H=max. 510,0 m ü.NN | H=max. 693 m ü.NN | H=max. 685,0 m ü.NN |

EINTRAGUNGEN IN DIE NUTZUNGSSCHABLONE NUR BEISPIELHAFT

PLANGRUNDLAGE:
Dr.-Ing. Uwe Görlach GmbH
Ingenieurbüro für Abfallwirtschaft, Stoffe und Erden, Kommunale Konzeptionen
Am Hasgrund 4, 78227 Konstanz, Tel.: 07721/41470 + 49467

HINWEIS:
HEUTIGT WIRD BESCHEINIGT, DASS DIE GRENZEN, DIE BEZEICHNUNGEN UND DER GEBÄUDEBESTAND DER FLURSTÜCKE IM PLANUNGSGEBIET MIT DEM NACHWEIS DES LIEGENSCHAFTSKATASTERS ÜBEREINSTIMMEN.

### NACHRICHTLICHE DARSTELLUNG

- GEMEINDEGRENZE
- VORHANDENE KATASTERGRENZE
- VORHANDENE GEBÄUDE
- VORHANDENE BUNKER
- VORHANDENE EINFAHRT / EINGANG
- 34/2 FLURSTÜCKSNUMMER
- + HÖHE TOP.–/AUFNAHMEPUNKT MIT NN–HÖHEN
- VORHANDENE BÖSCHUNG

## LEGENDE

**SO1** VER.+ ENTSORGUNG
GR 2.420 qm
--- | o
H=max. 512,5 m ü.NN

- SO — SONDERGEBIET (§ 11 BauNVO)
- ZWECKBESTIMMUNG: VER– UND ENTSORGUNG
- GR — MAX. ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHE GR (§ 16 BauNVO)
- o — OFFENE BAUWEISE (§ 22 BauNVO)
- o — ABWEICHENDE BAUWEISE (§ 22 BauNVO)
- FD — ZULÄSSIGE DACHFORM: FLACHDACH
- H — MAX. ZULÄSSIGE HÖHE (IN METER)

### ÜBERBAUBARE / NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKS–FLÄCHEN UND STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

- ÜBERBAUBARE FLÄCHE IM SONDERGEBIET
- NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
- BAUGRENZE (§ 23 BauNVO)

### VERKEHRSFLÄCHEN UND ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

- STRASSENVERKEHRSFLÄCHE
- VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG:
- ZWECKBESTIMMUNG:
  - PE — PRIVATE ERSCHLIESSUNG
  - PEW — PRIVATE ERSCHLIESSUNG WINDKRAFT

### FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALL–ENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN (§ 9 (1) Nr. 12, 14 BauGB)

- ABWASSER
- ELEKTRIZITÄT

### HAUPTVERSORGUNGS– UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN (§ 9 (1) Nr. 13 + (6) BauGB)

- —o— unterirdisch, Art: GAS–HOCHDRUCKLEITUNG

### GRÜNFLÄCHEN (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

- GRÜNFLÄCHE
- PG — PRIVATE GRÜNFLÄCHE

### FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN ODER DIE GEWINNUNG VON BODENSCHÄTZEN (§ 9 (1) Nr. 17 BauGB)

- FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN

### WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRT–SCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND REGELUNG DES WASSERABFLUSSES ( § 9 (1) Nr. 16 BauGB)

- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT
- R — REGENRÜCKHALTE– UND VERSICKERUNGSANLAGEN
- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN MIT WASSERRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN
- GW — SCHUTZGEBIET FÜR GRUND– UND QUELLWASSER–GEWINNUNG
  WASSERGEWINNUNGSANLAGE DÄMMERSBORN, ZONE III

### FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LAND–SCHAFT (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

- FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT
  - A1 — SUKZESSION
  - A2 — STRAUCHHECKE MIT EINGESTREUTEN BÄUMEN
  - A3 — AUFFORSTUNG NATURNAHER LAUBMISCHWALD
  - A4 — EXTENSIVE WIESE

### ANPFLANZUNG UND ERHALTUNG VON BÄUMEN/STRÄUCHERN (§ 9 (1) Nr. 25 a+b BauGB)

- PG — ANPFLANZUNG VON BÄUMEN (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

### SONSTIGE PLANZEICHEN

- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE, GARAGEN UND GEMEINSCHAFTSANLAGEN (§ 9 (1) Nr. 4 + 22 BauGB)
  - GSt — GEMEINSCHAFTSSTELLPLÄTZE
  - GSt + GGa — GEMEINSCHAFTSSTELLPLÄTZE UND –GARAGEN
- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES (§ 9 (7) BauGB)
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG (§ 16 (5) BauNVO)
- 70 — VERMASSUNG IN METERN

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 BauGB

**1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 (1) NR. 1 BAUGB**
**I.V.M. § 1 (6) BAUNVO**

SONDERGEBIET (SO) § 11 BauNVO

Nach § 11 BauNVO werden die Baugebiete SO 1 - SO 9 als SONSTIGES SONDERGEBIET mit der ZWECKBESTIMMUNG VER– UND ENTSORGUNG, ABFALLENTSORGUNG, ABWASSERBESEITIGUNG und ABLAGERUNGEN festgesetzt.

**1.1 Im Sondergebiet SO 1 sind zugelassen:**
- Geschäfts–, Büro–, Sozial– und Verwaltungsgebäude
- eine dem Betrieb dienende Tankstelle und Waage
- 1 Wohnung für Aufsichts– und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber/Betriebsleiter, die dem Betrieb zugeordnet sind.

**1.2 In den Sondergebieten SO 2, SO 3 + SO 4 sind zugelassen:**
- Abstellräume und Hallen/Plätzen für Fahrzeuge, Maschinen und Container
- Lärmschutz und Windfangwände
- Lagerung, Behandlung und Umschlag von Abfällen in Hallen
- Lagerung, Behandlung und Umschlag von nicht überwassergefährdend bzw. nicht wassergefährdenden Abfällen und Stoffen auf befestigten Flächen im Freien
- Geschäfts–, Büro–, Sozial und Verwaltungsgebäude
- Anlage und Betrieb einer Waage zur Erzeugung von Biogas bis zu einer Leistung von maximal 5 MW

**1.3 In den Sondergebieten SO 5, SO 7 + SO 8 sind zugelassen:**
- die Anlage von Flächen zur Lagerung von Containern
- Abstellräume und Hallen/Plätzen für Lagerung, Behandlung und Umschlag von Abfällen, die nicht potenziell wassergefährdend oder potenziert überwachungsbedürftig sind
- das Aufstellen und der Betrieb von Schredderm, Trommelsieben, Trockenrungsanlagen und je einer Recyclinganlage.
- Lärmschutz– und Windfangwänden
- Zufahrten, Kranstell– und Lagerplätze für Windenergieanlagen

**1.4 Im Sondergebiet SO 5 sind außerdem zugelassen:**
- die Anlage von Flächen zur Lagerung, Behandlung und Umschlag von Abfällen, die auch potenziert wassergefährdend oder potenziert überwachungsbedürftig sind
- Halle und Überdachungen zur Lagerung, Behandlung und Umschlag von Abfällen und gefährlichen Abfällen
- Anlage und Betrieb einer Anlage zur Erzeugung von Biogas bis zu einer Leistung von maximal 5 MW
- Anlage und Betrieb einer Stromaufbereitungsanlage bis zu einer Feuerungswärmeleistung von maximal 20 MW

**1.5 Im Sondergebiet SO 6 sind zugelassen:**
- das Aufstellen und der Betrieb von Photovoltaikanlagen

**1.6 Im Sondergebiet SO 9 sind zugelassen:**
- Gebäude zur Lagerung, Behandlung und zum Umschlag von Abfällen.

**1.7 In den Sondergebieten SO 1 - SO 9 sind außerdem zulässig:**
- Nebenanlagen, die der Versorgung des Betriebsgebäudes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen.

**1.8 In den Sondergebieten WEA 1 + WEA 2 sind zugelassen**
- Windenergieanlagen einschließlich deren Fundamente.

**1.9 Im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nicht zugelassen**
- Wohnungen mit der Ausnahme der in SO 1 zulässigen Betriebswohnung.

### 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG/ZULÄSSIGE HÖHE DER BAU–KÖRPER § 9 (1) NR. 1 BAUGB I.V. MIT §§ 16, 18 + 19 BAUNVO

Die in der Planzeichnung als Maximalwerte festgesetzten Höhen beziehen sich auf NN.

Mit Ausnahme der festgesetzten Höhen der Windkraftanlagen dürfen die in der Planzeichnung festgesetzten Höhen durch technisch notwendige Anlagen wie Antennen sowie durch auf den Dächern aufgestellte Photovoltaikanlagen überschritten werden. Die maximale Höhe von Photovoltaikanlagen im **SO 9** liegt bei 523m ü. NN.

In den Sondergebieten **SO 5 und 7** sowie auf der Fläche für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung GEMEINSCHAFTSSTELLPLÄTZE UND –GARAGEN beträgt die max. zulässige Stapelhöhe für Container bzw. Materialboxen **SO 7 und 8** 514,00 m ü. NN sowie im SO 5 516,00 m ü. NN.

Auf der in der Planzeichnung mit „Z" gekennzeichneten Fläche für Aufschüttungen ist das Aufschütten eines Walles bis zu einer Höhe von 508,25 m ü.NN im Westen und 513,50 m ü. NN im Osten über anstehendem Gelände zulässig.

Auf der mit „A" gekennzeichneten Fläche für Aufschüttungen ist das Aufschütten von Wällen und Hügeln bis zu einer Höhe von 512,02 m ü.NN zulässig.

Die Flächen sind unmittelbar nach Fertigstellung zu begrünen.

Der Zeitraum zur Herstellung der flächigen Auffüllung darf 2 Jahre nicht überschreiten und muss spätestens mit Inbetriebnahme der baulichen Anlage auf den jeweiligen Flächen erfolgt sein. Erfolgt die Auffüllung in Abschnitten, so gilt der festgesetzte Herstellungszeitraum für den jeweiligen Abschnitt.

Für Auffüllungen darf nur unbelasteter Boden verwendet werden.

Im Rahmen von Geländemodellierungen und Aufschüttungen oder Abgrabungen entsprechende Böschungen sind mit einer Neigung von max. 1 : 1,5 oder flacher auszubilden. Ausgenommen hiervon sind Aufschüttungen auf der mit „A" gekennzeichneten Fläche. Diese Aufschüttungen sind mit einer maximalen Neigung von 1 : 3 oder flacher auszubilden anzulegen.

Lärmschutzanlagen und Windfänge dürfen die jeweils zulässigen Höhen in den Sondergebieten nicht überschreiten.

Die in der Planzeichnung festgesetzten zulässigen maximalen Grundflächen „GR" beziehen sich jeweils unabhängig vom jeweiligen Baugrundstück auf die von den Baugrenzen umfassten Flächen.

### 3. VERKEHRSFLÄCHEN UND ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN § 9 (1) NR. 11 BauGB

Die Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung PRIVATE ERSCHLIESSUNG WINDKRAFT dürfen nur als Zufahrten zu den WEA sowie als Kranstell– und Lagerflächen für die WEA genutzt werden.

### 4. BAUWEISE § 9 (1) NR. 1 + NR. 2 BauGB I. V. MIT § 22 BauNVO

Gemäß § 22 (4) BauNVO wird für das Sondergebiet **SO 2** eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die Länge (Außenmaß) des gesamten Baukörpers darf maximal 178,00 m betragen.

Gemäß § 22 (4) BauNVO wird für das Sondergebiet **SO 3** eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die Länge (Außenmaß) des gesamten Baukörpers darf maximal 70,00 m betragen.

Gemäß § 22 (4) BauNVO wird für das Sondergebiet **SO 4** eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die Länge (Außenmaß) des gesamten Baukörpers darf maximal 130,50 m betragen.

Gemäß § 22 (4) BauNVO wird für das Sondergebiet **SO 5** eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die Länge (Außenmaß) des gesamten Baukörpers darf maximal 120,00 m betragen.

### 5. BESCHRÄNKUNG DER WOHNUNGSANZAHL § 9 (1) NR. 6 BauGB

- Innerhalb des Baugebietes im Sondergebiet **SO 1** dürfen insgesamt max. 3 Wohnungen errichtet werden.

### 6. FLÄCHEN FÜR GEMEINSCHAFTSANLAGEN § 9 (1) NR. 22 BauGB

Die Flächen für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung GEMEINSCHAFTSSTELLPLÄTZE wird den Sondergebieten **SO 1 - SO 9** zugeordnet.

Die Fläche für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung GEMEINSCHAFTSSTELLPLÄTZE UND –GARAGEN wird den Sondergebieten **SO 1 - SO 9** zugeordnet. Auf bis zu 30 % dieser Fläche ist das Abstellen von Containern und Einhausen von Materialboxen zulässig.

### 7. ZUORDNUNG DER AUSGLEICHSMASSNAHMEN § 8a (1) SATZ 4 BNatSchG I.V. MIT § 9 (1) NR. 20 + 25 BauGB

Die in der Plankunde nach § 9 (1) Nr. 25 BauGB vorgeschriebenen Pflanzmaßnahmen sind spätestens in der 1. Pflanzperiode nach Fertigstellung der ersten Grün– und Ausgleichsflächen in den darauf durchzuführenden Maßnahmen einschließlich der externen Ausgleichsflächen / Ökokontomaßnahmen sind entsprechend der nachfolgenden Aufteilung den festgesetzten Bauflächen als Sammelausgleichsmaßnahme gemäß § 9 (1 a) BauGB wie folgt zugeordnet:

SONDERGEBIETE SO 5 – SO 8, SONDERGEBIETE WEA 1 + WEA 2 SOWIE VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG PRIVATE ERSCHLIESSUNG WINDKRAFT

100,0 %

### 8. FLÄCHEN + MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR + LANDSCHAFT § 9 (1) NR. 20 BauGB

- Bei allen Baumaßnahmen an der Oberboden zu Beginn von Erdarbeiten zu sichern. Er ist nach Beendigung der Baumaßnahmen auf dem Grundstück wieder als Deckschicht einzubauen. Bei den Erdarbeiten sind die Vorgaben der DIN 18915, Blatt 3, zu beachten.
- Bei allen Baumaßnahmen im Sondergebieten SO 5, SO 7 und SO 8 sind mit wasserrechtlichen Vorgaben Belag herzustellen. Soweit nutzungsbedingt oder durch rechtliche Vorgaben andere Beläge verwendet werden müssen, ist dies bis zu einer Gesamtfläche von 5.000 m² zugelassen. Sollten darüber hinaus nutzungsbedingt oder durch rechtliche Vorgaben andere Beläge erforderlich sein, so ist hierfür ein gesonderter naturschutzrechtlicher Ausgleich nachzuweisen.
- Die mit **A 1** festgesetzten Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind der Sukzession zu überlassen. Während der Bauzeit der WEA dürfen temporär Lagerflächen eingerichtet werden, die nach Ende der Bauzeit rückzubauen sind.
- Die außerhalb überbaubarer Flächen liegenden Bereiche der Kranstellplätze und Zufahrten für die Windenergieanlagen sind wasser–durchlässig aus begrünbaren Belägen (z. B. Schotter) herzustellen.
- Die außerhalb überbaubarer Flächen und der Fundamente liegenden, zum Bau der WEA notwendigen Arbeitsflächen sind nach Beendigung der Montage um die Lagerflächen zurückzubauen.
- Die außerhalb des Sockels der WEA liegenden Fundamentbereiche sind mit mindestens 30 cm Oberboden anzudecken und zu begrünen. Ausgenommen hiervon ist die Zuwegung zum Eingang der WEA.
- Der Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung PRIVATE ERSCHLIESSUNG WINDKRAFT dürfen nur wasserdurchlässig und begrünbar (z. B. Schotter) hergestellt werden.
- Rodungsmaßnahmen von Gehölzen und Bäumen sind nur zwischen dem 01. September und dem 28. März zulässig.
- Die mit **A 2** festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind als freiwachsende Hecken aus standortheimischen Sträuchern und Bäumen anzulegen. Die Pflanzabstände zwischen den Sträuchern betragen 1,5 m x 1,5 m, zwischen den Bäumen 3,0 m x 3,0 m. Es dürfen nicht mehr als 7 Pflanzen einer Art als Gruppe zusammengepflanzt werden, der Anteil an mittelgroßen/großen Bäumen beträgt maximal 2 %.
- Die als **A 3** festgesetzte Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist als naturnaher Laubmischwald zu entwickeln. Von der Privaten Erschließungsstraße zum Sondergebiet SO 6 sind maximal 2 Zufahrten mit einer Breite von jeweils maximal 10 m zulässig.
- Die als **A 4** festgesetzte Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist als extensive Wiese zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Als Pflegemaßnahme zulässig ist das Mähen bis zu 2 x jährlich, 1. Mahd ab Ende Juni, 2. Mahd ab Ende September. Das Mähgut ist abzutransportieren.
- Mit Ausnahme der Flächen für die erforderlichen Zufahrten zum Autoteilen der Photovoltaikanlagen sind die Flächen des Sondergebietes **SO 6** durch fachgerechte Pflege