

TEIL 1 - Vorhabenbezogener Bebauungsplan (VBP) nach § 9 BauGB - Planzeichnung

- mehrräumiger Bebauungsplan -

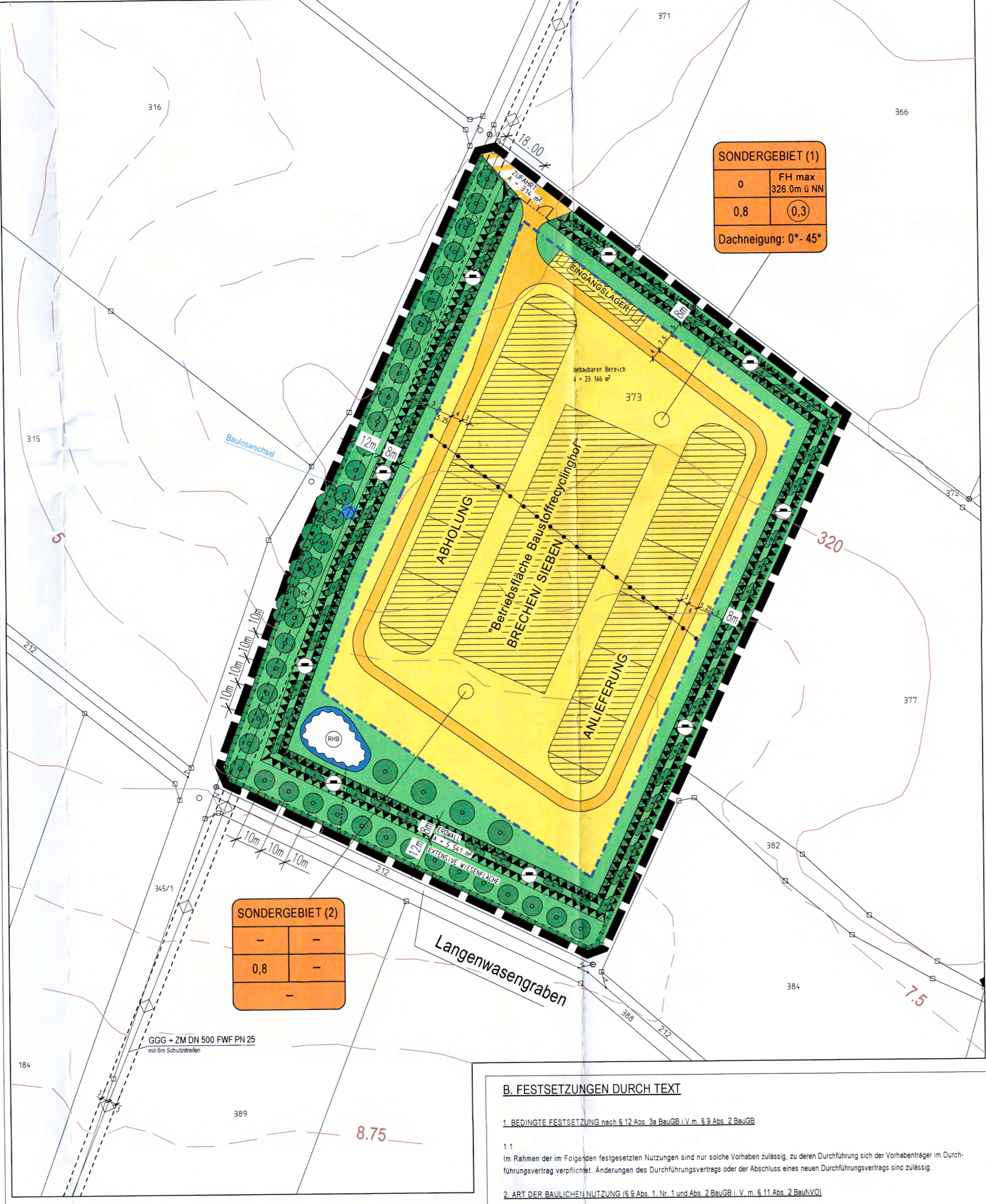
Lageplanausschnitt M = 1 : 2000

Kartengrundlage: Digitale Flurkarte - Bayerische Vermessungsverwaltung  
Gemarkung: Ickelheim



Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) nach § 12 BauGB - Planzeichnung

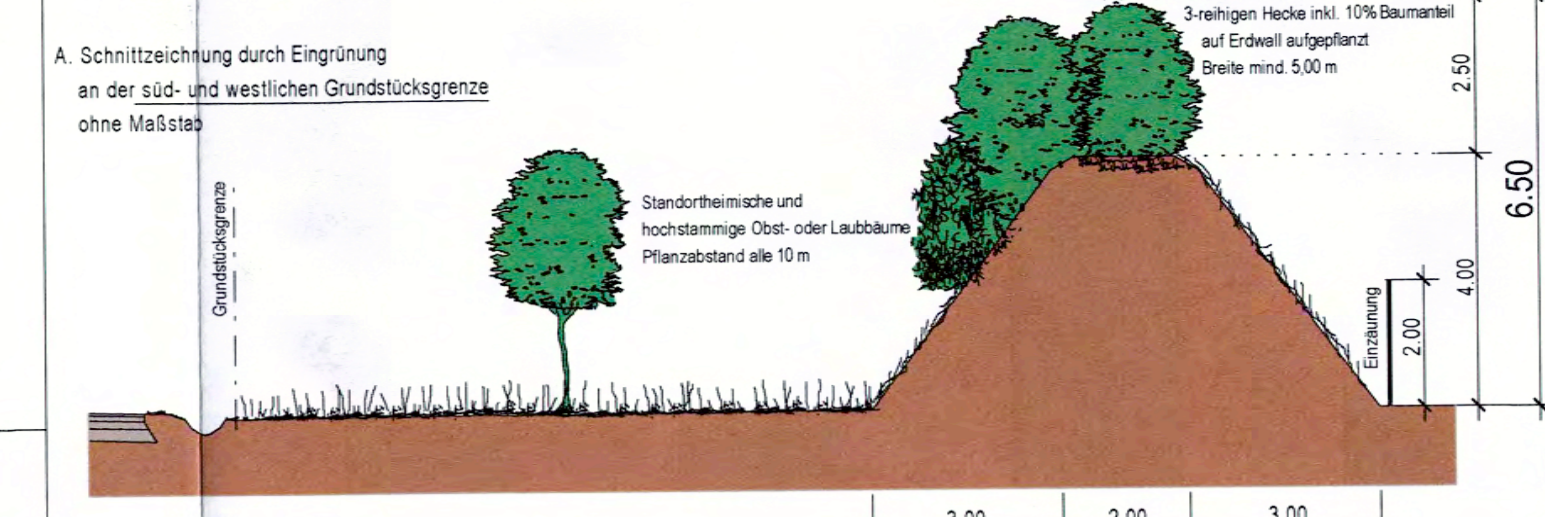
Lageplanausschnitt M = 1 : 1000



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 76 "Baustoffrecyclinghof am Weinberg" in Ickelheim

Der Bebauungsplan besteht aus:  
- Teil 1: Planzeichnung, Lageplan, Festsetzungen durch Pläne (A) und Hinweise (H), Festsetzungen durch Text (B), Begründung mit Umweltbericht, spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung, Schallschutzmaßnahmen und Legende der Fernwasser- und Regenwasserleitungen.  
- Teil 2: Abbildung der zugehörigen CEF-Maßnahmen.

- A. FESTSETZUNGEN DURCH PLÄNE ( §§ 9 und 12 BauGB i. V. m. Art. 91 BayVO)
Nutzungsabfolge
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 BauVO)
- Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 12 BauVO)
- Maß der baulichen Nutzung - Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB i. V. m. § 10 Abs. 2 Nr. 4 BauVO)
- Maß der baulichen Nutzung - Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 10 Abs. 2 Nr. 1 BauVO)
- Maß der baulichen Nutzung - Geschossflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 10 Abs. 2 Nr. 2 BauVO)
- Dachneigung (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 91 BayVO)
- Sonstige Festsetzungen durch Pläne (A)
- Geschossflächenzahl
- Grundflächenzahl
- Höhe baulicher Anlagen als Höhenmaß
- Offene Bauweise
- Dachneigung 0°-45°
- Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und § 12 BauGB i. V. m. § 23 BauVO)
- Straßenverhältnisse (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und § 12 BauGB)
- Verkehrliche besondere Zweckbestimmung - hier 18,00m Steigung vor Toranlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und § 12 BauGB)
- Flächen für Verordnungsarbeiten, für die Abfallerbringung und Abwassererzeugung sowie für Abfalllagerung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und § 12 BauGB)
- wasserundurchlässige Flächen innerhalb der "betriebsfähigen Baustoffrecyclinghof"
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, § 9 Abs. 1a und § 12 BauGB)
- Wasserflächen - hier Regenwasserbehälter (RWB) (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und § 12 BauGB)
- Flächen für Aufstellungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 und § 12 BauGB)
- Umgrünung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz der Flora und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und § 12 BauGB)
- Anzupflanzender Baum (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und § 12 BauGB)
- hochstammiger mittelgroßer Laub- oder Obstbaum
- anzuflanzender Strauch (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und § 12 BauGB)
- zur Eingliederung des Erdwerks (siehe 7.1.1)
- Vermeidung ausschließlich kleinerer, stängelförmiger Gehölze innerhalb der Festsetzungen der Pläne
- zu erhaltende Baum (§ 9 Abs. 6 und § 12 BauGB)
- zu erhaltende Strauch (§ 9 Abs. 6 und § 12 BauGB)
- Grenze des baulichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 6 und § 12 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 16 Abs. 4 BauVO)
1. Sonstige Festsetzungen
- Fernwasserleitung mit 5m Schutzstreifen
- Erdölbehälter mit 4m Schutzstreifen
- Halteflächen in m x m
2. Hinweise
(1) Der Abstand von Bäumen zu unterirdischen Versorgungsleitungen muss mindestens 2,50 m betragen.
(2) Unterirdische Versorgungsleitungen sind von jeglicher Art der Überleitung, Überführung und Befahrung mit Bäumen oder Büschen freizuhalten.
(3) In der Nähe von Bäumen sind von jeglicher Art der Überleitung, Überführung und Befahrung mit Bäumen oder Büschen freizuhalten.
(4) In der Nähe von Bäumen sind von jeglicher Art der Überleitung, Überführung und Befahrung mit Bäumen oder Büschen freizuhalten.
(5) In der Nähe von Bäumen sind von jeglicher Art der Überleitung, Überführung und Befahrung mit Bäumen oder Büschen freizuhalten.
3. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 BauVO)
3.1 Das "Sonstige Sondergebiet" "Baustoffrecyclinghof" beinhaltet die beiden Flächen Sondergebiet (1) und Sondergebiet (2) mit unterschiedlicher Nutzung innerhalb des Baugebietes.
3.2 Für das Sondergebiet (1) gilt als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,3.
3.3 Für das Sondergebiet (2) gilt als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,3.
4. BAUWEISE (ÜBERLEBENS- UND DURCHLEBENSFAHIGKEIT) (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 i. V. m. § 12 BauVO)
4.1 Für das Sondergebiet (1) gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauVO.
4.2 Die überbauten Grundflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 1 und § 3 BauVO festgesetzt. Gebäude und Gebäudeteile dürfen diese nicht überschreiten.
4.3 Nebenräume in Höhe des § 14 BauVO sind bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in der Abstandsfläche zulässig sind oder zugelassen werden können auf dem nicht überbauten Grundstücksflächen nicht zulässig (§ 23 Abs. 5 BauVO).
5. VERBUNDENHEITEN UND ERSCHLIEßUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11, 11 i. V. m. § 30 Abs. 2 BauVO)
5.1 Die Einfahrt ist nur an den festgesetzten Einfahrtbereichen zulässig, vor der Toranlage ist ein 18,00m tiefer Stauelement zu errichten (vielfachfache besondere Zweckbestimmung).
5.2 Die Verkehrsflächen sind soheraus als Schotterflächen auszuführen. Die Flächen für "ABWÄLZUNG", "BRECHEN/STREUBEN", "ANLEGERUNG" und die "ENGANGSPLATZ" sind wasserundurchlässig zu befestigen.
5.3 Die Abordnung des Sonstigen Sondergebietes "Baustoffrecyclinghof" erfolgt ausschließlich über den öffentlichen Fernweg (Fl. Nr. 376, Gmünd Ickelheim) oder über eine direkte Zufahrt zur Staatsstraße 2203 (verfügt). Die öffentliche Sonderzweckbestimmung zur Verwendung des Straßenpflasters oder dessen gleichwertige Bebauung der ausschließlich landwirtschaftlichen Nutzung wird seitens der Straßenverwaltung (Städtisches Bauamt Aachen) auf Staatsvertrag vom 17.10.2017 erfüllt. Die für die Zulässigkeit des Vorhabens im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes notwendige und in § 30 Abs. 2 BauVO geforderte genehmigte Errichtung des "Sonstigen Sondergebietes" "Baustoffrecyclinghof" ist somit gegeben.
6. FLÄCHEN FÜR ABFALL- UND ABWASSERBEHELDUNG SOWIE FÜR ABFALLLAGERUNG (EINSCHLIEßLICH DER NACHNUTZUNG) UND VERKLEINERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER - HIER "BETRIEBSFÄHIGE BAUSTOFFRECyclingHOF" (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauVO)
6.1 Zutreffend ist die Anordnung des zentralen Lager- und Behälterbaus mit Ab- und Abschlusshafen gemäß Kapitel 17.11V (Abfallwirtschaftliche Verordnung vom 10. Dezember 2001 (GBl. Nr. 13/2001) S. 3379; der Artikel 2 der Verordnung vom 17. Juli 2017 (GBl. Nr. 26/2017) S. 2644) genehmigt worden ist. Dies betrifft unter anderem solche Merkmale, die für eine ordnungsgemäße und sichere Verwertung i. S. des § 5 Abs. 1 KWV-AGB geeignet sind, mit folgenden Anlagen, Anlagenbestandteilen und Nebenrichtungen:
- Brecher-Bauchstoffrecyclinganlage
- Sieb- und Sortieranlage
- Lagerflächen
- Heureka, maximal zulässige Höhe von 8,00m ab Oberkante natürlicher Geländeoberfläche
- Schienen
- Gebäude und bauliche Anlagen
Die Beauftragung der zugehörigen Mengenberechnungen und der einzelnen Bauverfahren ist in einer gesonderten Genehmigung nach dem Bundesimmissionschutzgesetz (BImSchG) zu stellen.
6.2 Es Anlagenteile während der Nachtzeit von 22 Uhr bis 6 Uhr ist nicht zulässig.
6.3 Das anfallende Abwasser der baulichen Anlagen ist zu sammeln und einer Behandlung zuzuführen. Die Entsorgung des anfallenden Oberflächenabwassers erfolgt in ein Regenwasserkanal. Für die abschließende Einleitung des gesammelten Regenwasserabwassers in den Langenwasengraben ist eine wasserrechtliche Anbahnung erforderlich. Das erforderliche Grundwasserentnahmesitzung und die Errichtung von Grundwasserstandsstellen ist mit dem Wasserwirtschaftlichen Amt abzustimmen.
6.4 Anfallendes Brauchwasser (z. B. WC-Container) ist in auflösbaren Tanks zu sammeln und durch Abfuhr zu entsorgen.
7. FLÄCHEN FÜR ABFALL- UND ABWASSERBEHELDUNG SOWIE FÜR ABFALLLAGERUNG (EINSCHLIEßLICH DER NACHNUTZUNG) UND VERKLEINERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER - HIER "BETRIEBSFÄHIGE BAUSTOFFRECyclingHOF" (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauVO)
7.1 Innerhalb der unter 6. FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT beschriebenen Ausgabeflächen ist eine Aufkultierung nach folgenden Schichtabfolgen anzugeben:
Nähere Angaben zur Art der Aufkultierung siehe 8.



8. FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und § 12 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1a BauVO)
8.1 Gemäß den obigen Rechtsvorgaben werden die Ausgleichsflächen im vorliegenden Bebauungsplan festgesetzt und gestaltet. Die Errichtung der Ausgleichsmaßnahmen und der Begrünung zum Baubeginn ist verbindlich. Für den Ausgabebereich des Eingriffs wird jeweils eine Teilfläche der Fl. 373, Gemarkung Ickelheim folgendermaßen errichtet:
8.1.1 Errichtung eines 12 m breiten Streifens entlang der südlichen und westlichen Grenze des Geltungsbereichs mit einer Fläche von 8.711 m². Innerhalb dieser Fläche sind standortförmische und hochstammige Obst- oder Laubbäume, mit einem Pflanzabstand von 10 m zu pflanzen.
8.1.2 Die Ausgleichsfläche ist mit einer standortförmischen, ausdauernden, dasgummierte erdbeer- u. s. Blümenwiese von Raye-Hoffmann oder Grünfärbung von Bärenclor zu bepflanzen.
8.1.3 Die Fläche ist ein- bis zweijährig ab 15. Juni zu mähen. Das Schnittgut ist abzuräumen. Mähen, Düngung und Pflanzenschutzmaßnahmen sind auf der Ausgleichsfläche unzulässig, in den ersten zwei Jahren sind Schnittschritte, wie in den Gartengrundrissen empfohlen, erlaubt.
8.1.4 Ausgleichsflächen müssen dem Naturschutz vollumfänglich zur Verfügung stehen. Sie dürfen nicht als Lager-, Garten- oder Freizeitanlage genutzt werden.
8.1.5 Ausgleichsflächen sind spätestens innerhalb eines Jahres nach Baubeginn der Baustoffrecyclinghof anzuführen.
8.1.6 Die Festlegung der Maßnahmen ist im Landschaftsmanagement-Fondsplan anzugeben.
8.1.7 Die Ausgleichsfläche ist auf einen 8,00m breiten und 4,00m hohen Erdwall mit einer 5,00m breiten Pflanzreihe und einer Fläche von 554 m² zu gestalten. Die Fläche ist auf standortförmische Gehölze, bestehend aus mindestens 2 Pflanzreihen mit einem Baumanteil von 10%, der bauliche Erdwall ist als Randengrünung wirkend und der Grundriss der Baulichkeiten unbeeinträchtigt. Die Schichtabfolge unter Punkt 7 zu beachten.
Eingrünung des Erdwalls nach folgender Pflanzliste unter Angabe der Anzahl, Querschnitt und Größe der zu pflanzenden Pflanzen:
Pflanzliste für die eingrünung des Erdwalls: 15 m Länge und 4 m Breite
Pflanzabstand: 10 m (max. 1,20m)
Pflanzbreite: 100 m
Abstand zu benachbarten Flächen: 1,0 m

Table with 2 columns: Pflanzliste (botanisches Material) and Pflanzabstand. Lists various plant species and their quantities for the landscape plan.

Table with 2 columns: Pflanzliste (botanisches Material) and Pflanzabstand. Lists various plant species and their quantities for the landscape plan.

Table with 2 columns: Pflanzliste (botanisches Material) and Pflanzabstand. Lists various plant species and their quantities for the landscape plan.

Table with 2 columns: Pflanzliste (botanisches Material) and Pflanzabstand. Lists various plant species and their quantities for the landscape plan.

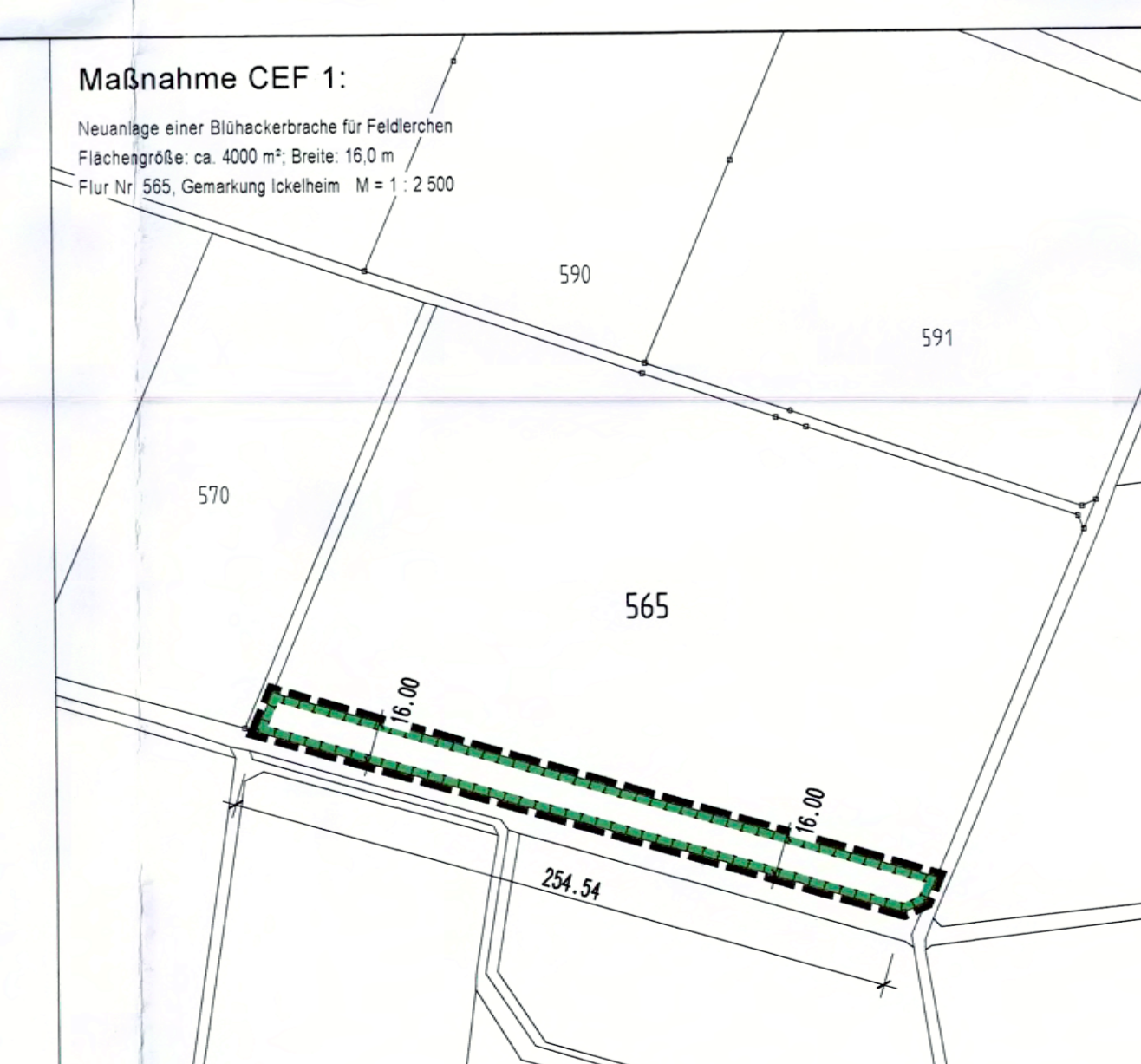
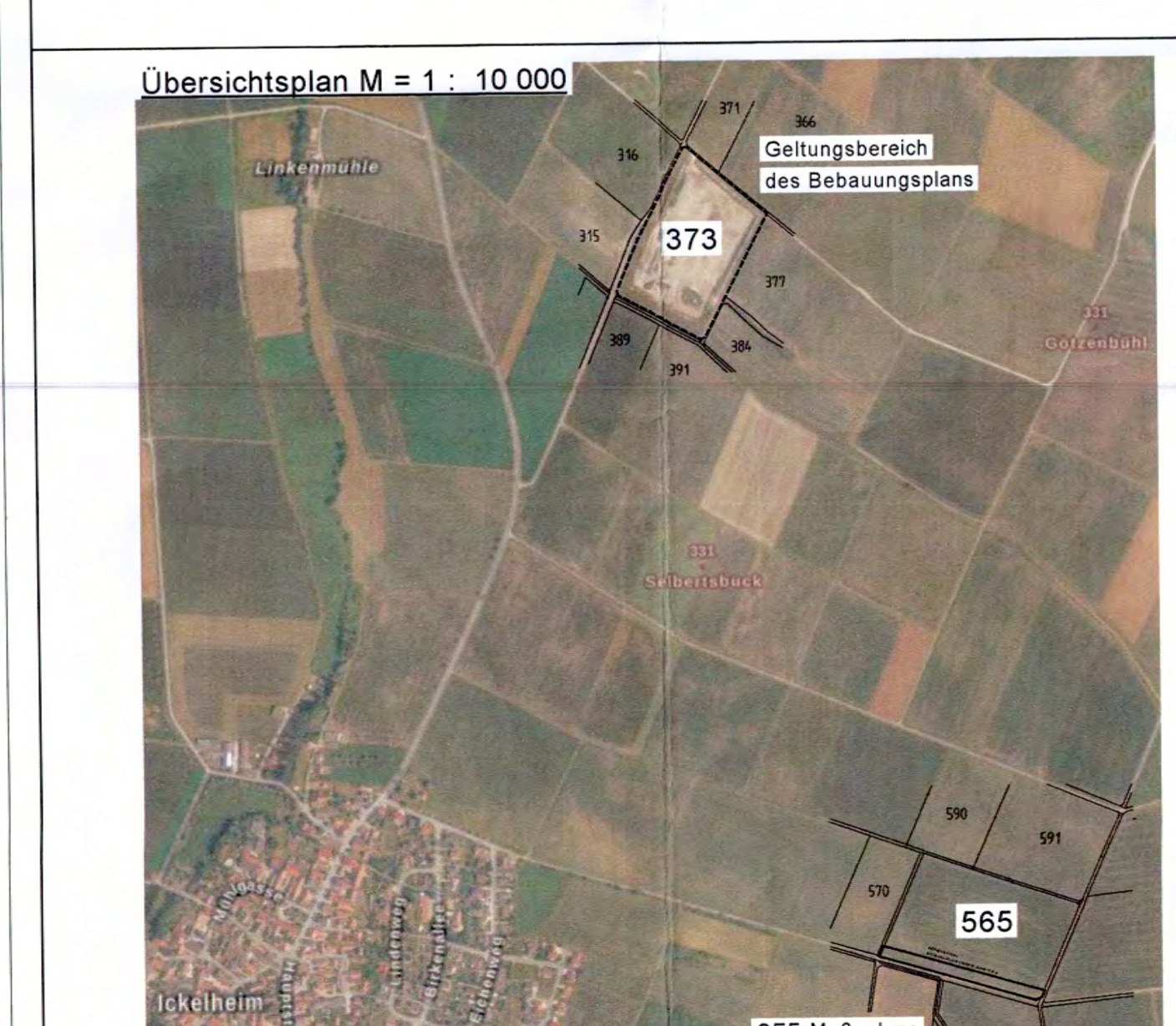
Table with 2 columns: Pflanzliste (botanisches Material) and Pflanzabstand. Lists various plant species and their quantities for the landscape plan.

Table with 2 columns: Pflanzliste (botanisches Material) and Pflanzabstand. Lists various plant species and their quantities for the landscape plan.

Table with 2 columns: Pflanzliste (botanisches Material) and Pflanzabstand. Lists various plant species and their quantities for the landscape plan.

Administrative section containing signatures, stamps, and official seals of the planning authority and other stakeholders.

TEIL 2 - CEF Maßnahmen nach §§ 15, 44 Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz



Maßnahme CEF 1: Neugrabe einer Biotopfläche für Feldlerchen. Flächegröße ca. 400m², Breite: 16,0 m. Flur-Nr. 565, Gemarkung Ickelheim, M = 1 : 2500.
CEF 1: Ja Feldlerchen- und Wiesenschafotterlinge: Anlage einer selbstbestäubenden Biotopfläche (Biotopfläche) von 1.000m² in einer zusammenhängenden Fläche im Winter bzw. bis Ende Februar vor Beginn der Brutzeit.
Insgesamt sind für drei Brutpaare Feldlerchen und einen Brutpaar Wiesenschafotterlinge 4.000m² Schutzfläche mit Schutzbegrenzung mit einer Mindestbreite von 10m anzulegen.
Dies geschieht unter Berücksichtigung von:
- Verzicht auf Dünger und Pflanzenschutzmittel (PSM)
- keine weitere Bodenbearbeitung oder Mahd innerhalb der ersten zwei Jahre
- offene Bodenbearbeitung durch Graben auf 5% der Fläche bzw. nach vier Jahren Flächenwechsel
- der Flächenwechsel zwischen der Maßnahmenfläche bei Frühjahrsbestellung um ausreichende Winterernte zu gewährleisten
- Abstand zum nächsten Wald, Baumgruppen bzw. geschlossener Bebauung mindestens 100m.
CEF 2: Vor Baubeginn ist von einem Experten die Funktion der CEF-Maßnahmen der ÜNB zu bestätigen. Nach bzw. 4 Jahren sind die CEF-Maßnahmen nochmals auf ordnungsgemäße Umsetzung zu kontrollieren.

B. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT
1. BEDIENTE FESTSETZUNG nach § 12 Abs. 3a BauGB i. V. m. § 11 Abs. 2 BauVO
1.1 In Rahmen der im Folgenden festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvorgangs sind zulässig.
2. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB i. V. m. § 11 Abs. 2 BauVO)
2.1 Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird entsprechend der Planzeichnung als "Sonstige Sondergebiet" "Baustoffrecyclinghof" gemäß § 11, Abs. 2 BauVO festgelegt.
2.2 Die Nutzung der hier abgetrennten Flächen als "Sonstige Sondergebiet" "Baustoffrecyclinghof" unterliegt einer Beschränkung nach § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauGB und wird auf 20 Jahre, beginnend mit dem Eintritt der Rechtsverbindlichkeit des vorliegenden Bebauungsplans, beschränkt. Die Zulässigkeit der nach § 11 genannten Nutzung der Flächen als "Sonstige Sondergebiet" "Baustoffrecyclinghof" entfällt bereits mit Ablauf des festgelegten Zeitraums von 20 Jahren, wenn nach Beendigung der zulässigen Geschäftsbetriebe eine genehmigungsbedürftige Planung für das im Regimebereich der Region Weinstraßenfranken für dieses Gebiet vorgesehenen Gesamtgebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) nach Ablauf des festgesetzten Zeitraums von 20 Jahren, bei einem vorliegenden Bedarf, zum Gesamtgebiet, veröffentlicht oder der Betreiber des Baustoffrecyclinghofes, bzw. dessen Rechtsnachfolger, zum festgelegten Rückbau aller technischen Anlagen und Gebäude.
2.3 Nach § 9 Abs. 2 Nr. 2 wird die Folgebauweise als Gesamtbauweise festgesetzt.
Rechtsgrundlagen
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) Neufassung durch Bek. v. 3.11.2017/1934
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), Neufassung durch Bek. v. 21.11.2017/3786
- Planzonenverordnung (PlatzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 56) die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1051) geändert worden ist
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588) BayRS 2132-1-B die zuletzt durch § 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2019 (GVBl. S. 408) geändert worden ist
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2642), die zuletzt durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706) geändert worden ist; Stand: zuletzt geändert durch Art. 8 G v. 13.05.2019/706
- Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz - BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82) BayRS 781-1-U, die zuletzt durch Gesetz v. 24. Juli 2019 (GVBl. S. 400) und durch § 1 des Gesetzes vom 24. Juli 2019 (GVBl. S. 408) geändert worden ist
- Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1999 (GVBl. S. 796; BayRS 2020-1-1), die zuletzt durch § 1 Abs. 38 der Verordnung vom 26. März 2019 (GVBl. S. 58) geändert worden ist

Administrative section containing signatures, stamps, and official seals of the planning authority and other stakeholders.

Administrative section containing signatures, stamps, and official seals of the planning authority and other stakeholders.