

Gemeinde Mainhausen

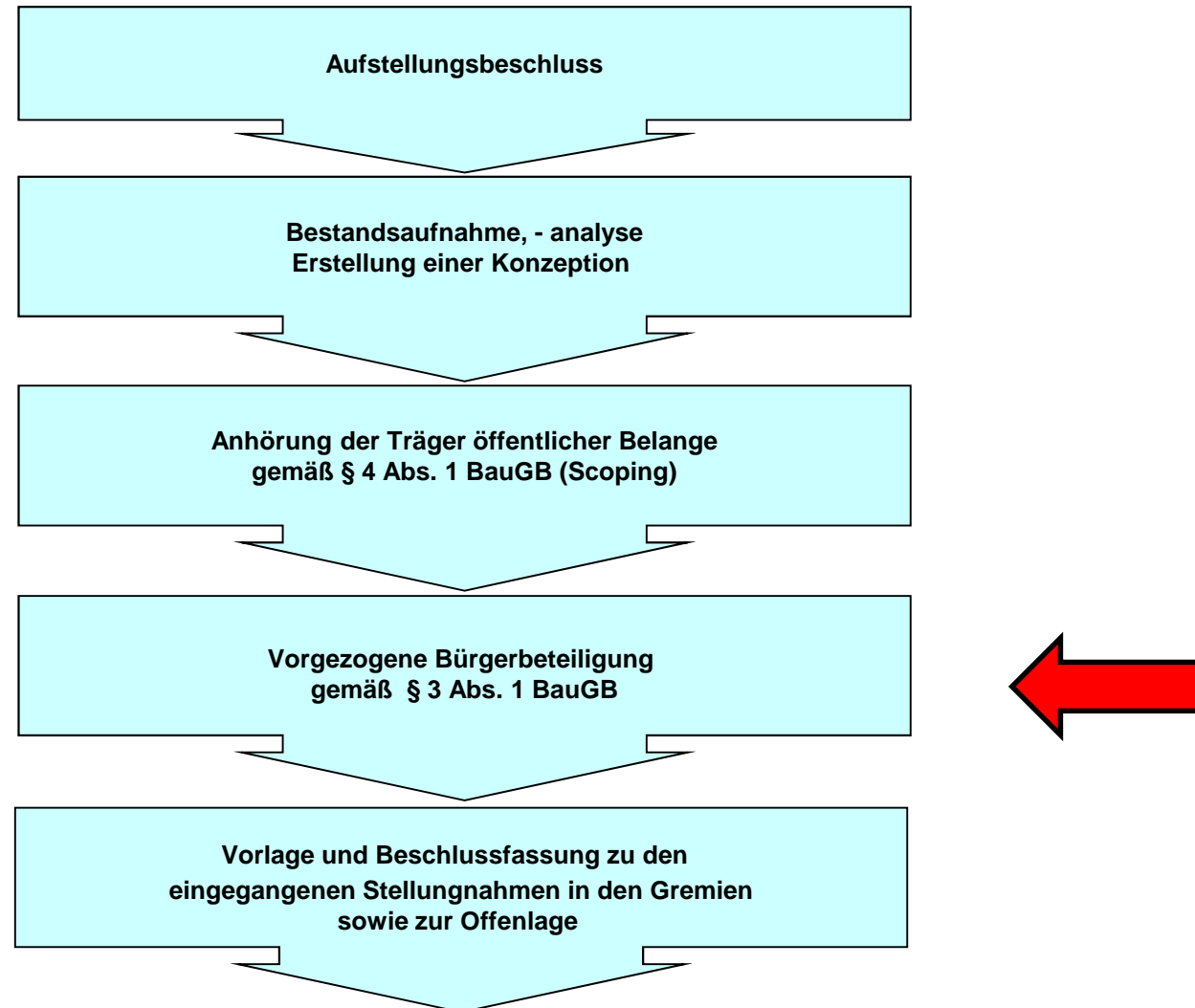
Bebauungsplan

„Recyclingzentrum ehemalige Sandgrube“

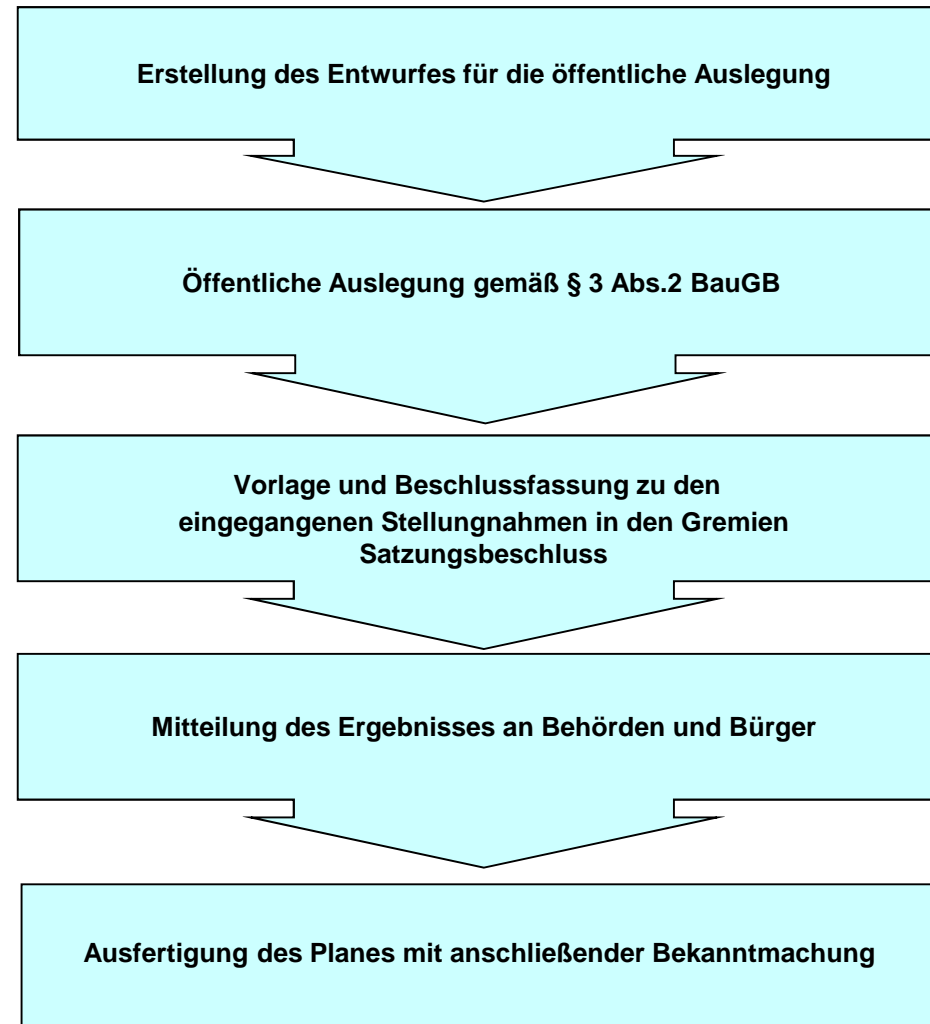
Frühzeitige Bürgerbeteiligung
gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

im Rahmen einer Bürgerversammlung am
30.08.2018

Verfahrensablauf nach BauGB



Verfahrensablauf nach BauGB

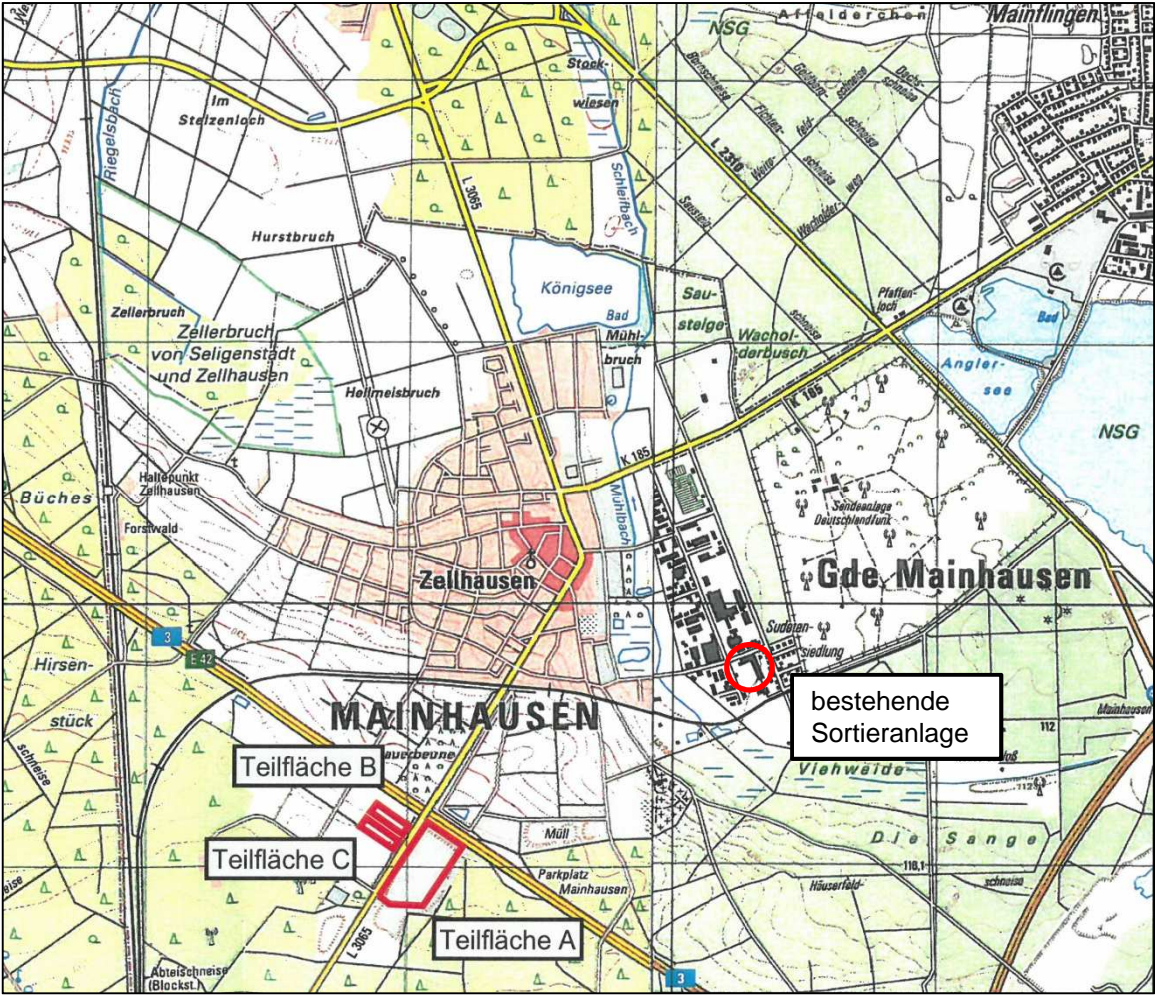


Ziel und Zweck der Planung:

Es sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um Nutzungen und bauliche Anlagen vor Ort wie z.B. Sieb- und Brecheranlagen zum Recycling von Bauschutt, zur Annahme und Aufbereitung von Grünschnitt und Holz planungsrechtlich abzusichern bzw. zu ermöglichen. Dies schließt auch die Verlagerung der im Gewerbegebiet im Ortsteil Zellhausen vorhandenen Sortieranlage und die Zusammenführung an dem gemeinsamen Standort mit ein.

Entwurf Januar 2018

Lage:



Bebauungsplan „Recyclingzentrum ehemalige Sandgrube“ Entwurf Januar 2018

Kataster
mit Geltungsbereich:



Bebauungsplan „Recyclingzentrum ehemalige Sandgrube“ Entwurf Januar 2018







Luftbild:



Bebauungsplan „Recyclingzentrum ehemalige Sandgrube“ Entwurf Januar 2018

Bestandskarte: Teilplan A (Juli 2014)

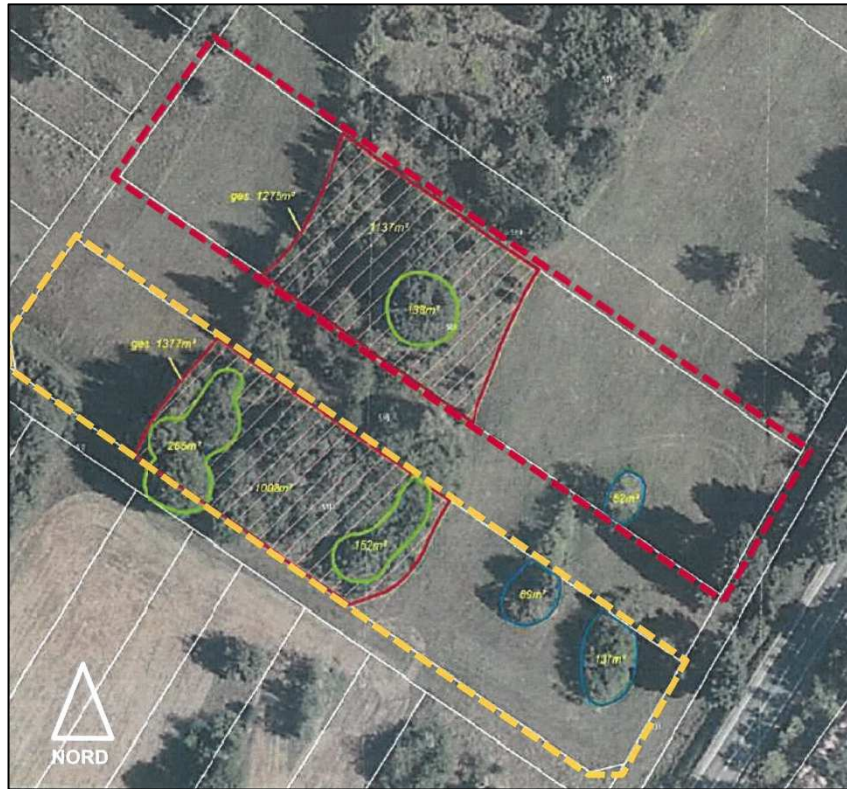


-  Bereich mit bereits umgesetzter Rekultivierung
 -  Versiegelte bzw. stark verdichtete Flächen
 -  Gehölzbestand
 -  Lagerfläche Sand-, Kies-, Erd- und Bauschuttmieten
 -  Waldrandbereich ohne Eingriffstatbestand
-  Geltungsbereich Teilplan A

Bebauungsplan „Recyclingzentrum ehemalige Sandgrube“ Entwurf Januar 2018

Bestandskarte: Teilpläne B und C

Karte der Unteren Naturschutzbehörde zu Kompensationsmaßnahmen innerhalb des FFH-Gebietes „Sendefunkstelle Mainflingen /Zellhausen“ (Gebietsnummer 5920-350)



Erhaltungsziele der Lebensraumtypen nach Anhang I FFH-Richtlinie

2310 Trockene Sandheiden mit *Calluna* und *Genista*

- Erhaltung des Offenlandcharakters der Standorte
- Erhaltung einer bestandsprägenden, die Nährstoffarmut begünstigenden Bewirtschaftung

2330 Dünen mit offenen Grasflächen mit *Corynephorus* und *Agrostis*

- Erhaltung des Offenlandcharakters der Standorte
- Erhaltung einer bestandsprägenden, die Nährstoffarmut begünstigenden Bewirtschaftung

*6230 Artenreiche montane Borstgrasrasen (und submontan auf dem europäischen Festland) auf Silikatböden

- Erhaltung des Offenlandcharakters und eines für den LRT günstigen Nährstoffhaushaltes
- Erhaltung einer bestandsprägenden, die Nährstoffarmut begünstigenden Bewirtschaftung, die sich an traditionellen Nutzungsformen orientiert

6510 Magere Flachland-Mähwiesen (*Alopecurus pratensis*, *Sanguisorba officinalis*)



- Erhaltung eines für den LRT günstigen Nährstoffhaushaltes
- Erhaltung einer bestandsprägenden Bewirtschaftung

Kompensationsmaßnahme im FFH-Gebiet

Legende

-  Gesamtfläche
-  zu rodende Fläche
-  Gehölzbestand
-  50% Flächen

Zeichenerklärung Bestandskarte

-  Teilfläche B (Gesamtfläche ca. 3931 m²)
-  Teilfläche C (Gesamtfläche ca. 3560 m²)

Vorhandene Grünlandflächen: Magerrasen
Dominate Arten der Gehölzbestände: Schlehe, Eiche, Kirsche, Apfel, Pflaume, vereinzelt Birke u. Kiefer

planungsbüro für städtebau
görringer_hoffmann_bauer

Bebauungsplan „Recyclingzentrum ehemalige Sandgrube“ Entwurf Januar 2018



Zeichenerklärung

Festsetzungen

- Überbaubare Grundstücksfläche
- Eingeschränkt überbaubare Grundstücksfläche
- Nicht überbaubare Grundstücksfläche
- Baugrenze
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Einfahrtsbereich
- Fläche für die Erhaltung und zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - Gehölzstreifen
- Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern, und sonstigen Bepflanzungen - Hecke
- Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Magerrasen
- Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Artenschutzzaun
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Nachrichtliche Übernahme

- Bauverbotszone gemäß Bundesfernstraßengesetz bzw. gemäß Hessischem Straßengesetz
- Natura 2000 - Gebiet (FFH - Gebiet) "Sendefunkstelle Mainflingen / Zellhausen"
- Natura 2000 - Gebiet (Vogelschutzgebiet) „Sandkiefernwälder in der östlichen Untermainebene“
- Landschaftsschutzgebiet "Landkreis Offenbach"

Hinweise

- Höhenlinie (Bestand)
- x 155.00 Vermessungspunkt (Bestand)
- Böschung (Bestand)
- Bauliche Anlage (Bestand)
- Geplante Höhe der Auffüllung / Verfüllung in Meter über NN
- Fahrbahnrand der L 3065
- Bestehende Einzäunung
- Zu erhaltende Gehölze innerhalb der Teilflächen B und C

für städtebau
görringer_hoffmann_bauer

Wesentliche textliche Festsetzungen

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

Sonstiges Sondergebiet - Recyclingzentrum

Das Sonstige Sondergebiet – Recyclingzentrum dient der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die dem Lagern, der Behandlung, der Verwertung und/oder der Entsorgung von Abfällen und Rohstoffen dienen, wie beispielsweise Anlagen zum Sammeln und Verwerten von Baustoffen, Bauschutt und Erdaushub, zur Behandlung von Grünschnitt oder zum Brechen und Klassieren von natürlichem und künstlichem Gestein einschließlich unbelasteter, wieder verwertbarer Abbruchmaterialien (Altbaustoffe).

Wesentliche textliche Festsetzungen

Zulässig sind:

- a) **zweckgebundene Gebäude**, wie beispielsweise Sortier- und Lagerhallen, Gebäude mit Büro-, Sozialräumen, Werkstätten und /oder Sanitäreinrichtungen u. ä. bis zu einer **Grundfläche von 3500 m²**,
- b) **zweckgebundene bauliche Anlagen**, wie beispielsweise Sortieranlagen, Schüttgutboxen, Umschlagpressen, Gitterboxen, Anlagen zum Brechen und Klassieren von natürlichem und künstlichem Gestein, Anlagen zur Behandlung von Grünschnitt und Betondachsteinen, zweckgebundene bauliche Anlagen wie beispielsweise von Lager- und Sortierflächen, Abstellflächen für Container und Baustoffsilos, Kraftfahrzeuge und Wege bis zu einer Grundfläche von:
 - **maximal 10.000 m² in versiegelter Flächenbefestigung**
 - **maximal 7.000 m² in einer wasserdurchlässigen Flächenbefestigung**

Wesentliche textliche Festsetzungen

- c) Flächen zum Lagern, Sortieren und Abstellen in unversiegelter, nicht befestigter Ausführung,
- d) ein Funk- und Sendemast bis zu einer Höhe von maximal 161 m über N.N.
- e) Wege, Stellplätze und Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, baulichen Anlagen und Flächen für die Rückhaltung, das Sammeln und das Versickern von Niederschlagswasser sowie Löschwasser-teiche und Zisternen

Wesentliche textliche Festsetzungen

Gebäude dürfen eine Höhe von 151 m ü. N.N. nicht überschreiten.

Die Höhe des zukünftigen Geländeniveaus, bis zu dem Auffüllungen bzw. Verfüllungen vorgenommen werden dürfen, darf 136 m ü. N.N. nicht überschreiten. Nicht davon betroffen sind die im Rahmen des Betriebes erforderliche Aufschüttungen und Ablagerungen.

Wesentliche textliche Festsetzungen

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- Artenschutzzaun

Entlang der südlichen und östlichen Geltungsbereichsgrenze ist entsprechend der zeichnerischen Festsetzung in einem Abstand von 0,5 m zur Grenze des räumlichen Geltungsbereiches ein maximal 2,5 m hoher Metallgitterzaun zu errichten.

Die festgesetzte Höhe bezieht sich auf das Geländeniveau.

Der Zaun ist vollständig mit Kletterpflanzen der Art Clematis - Vitalba (Gemeine Waldrebe) zu begrünen. Die Pflanzen sind als Topfballen, mindestens 2 Triebe, Höhe 60-100 cm zu pflanzen. Pro laufendem Meter Zaun sind mindestens 2 Pflanzen einzubringen.

- Baufeldfreimachung

Die Baufeldfreimachung darf nur im Beisein einer Umweltbaubegleitung erfolgen.

Wesentliche textliche Festsetzungen

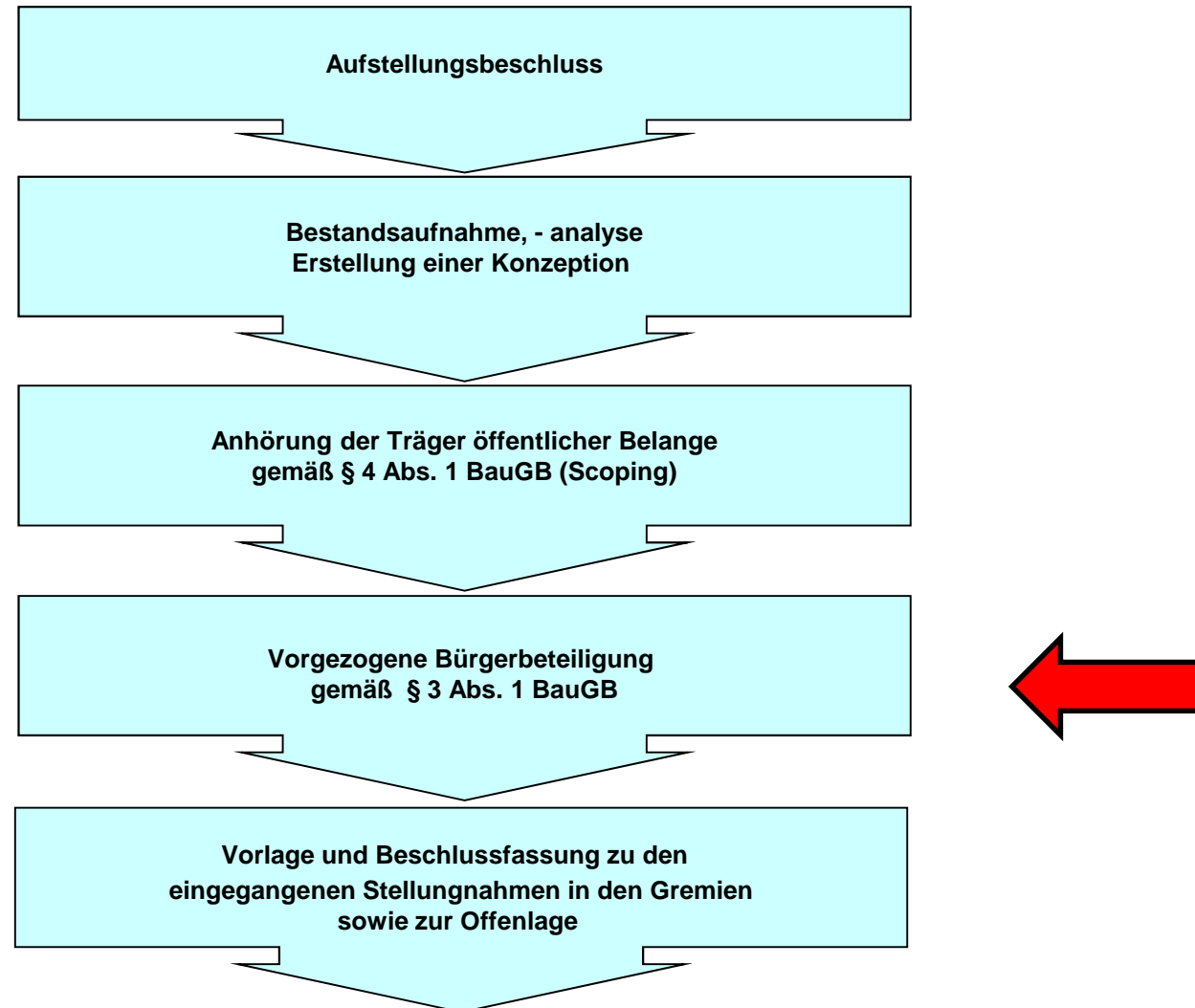
- insekten- und fledermausfreundliche Außenbeleuchtung
Zur Außenbeleuchtung des Geländes sind ausschließlich insekten- und fledermausfreundliche Lichtquellen zu nutzen. Es sind Lampen mit einer Wellenlänge von über 550 nm zu verwenden. Die Lichtquellen sind nach unten auszurichten. Gerichtete Lichtabstrahlungen in die angrenzenden Randbereiche sind unzulässig.

Wesentliche textliche Festsetzungen (Teilpläne B und C)

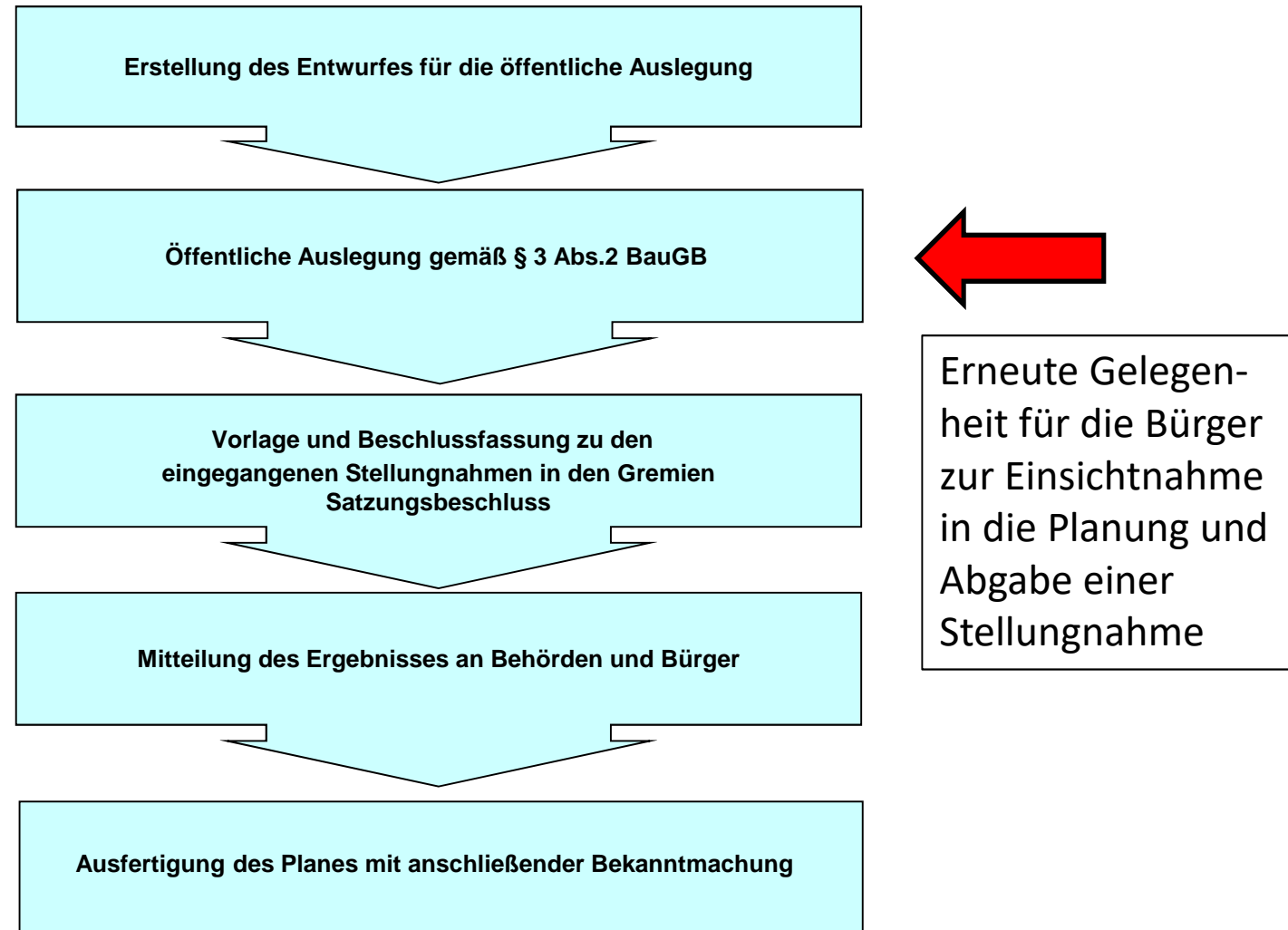
Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Magerrasen

Innerhalb der festgesetzten Fläche sind die vorhandenen Gehölzbestände – mit Ausnahme der im Plan gekennzeichneten – zu roden. Die Wurzelstöcke sind zu entfernen. Anschließend ist die gesamte Fläche der natürlichen Sukzession zu überlassen.

Verfahrensablauf nach BauGB



Verfahrensablauf nach BauGB



Gemeinde Mainhausen

Bebauungsplan

„Recyclingzentrum ehemalige Sandgrube“

Vielen Dank!