

**Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften
Bioabfallvergärungsanlage Hummelsbrunnen
im Stadtbezirk Zuffenhausen (Zu 253) mit den Teilgeltungsbereichen 1 und 2**

Text

A. Planungsrechtliche Festsetzungen nach BauGB und BauNVO

Art der baulichen Nutzung - § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 BauNVO

Sonstiges Sondergebiet Bioabfallvergärungsanlage - § 11 BauNVO

SO Zulässig sind:

- Bioabfallvergärungsanlage mit Funktionsgebäuden und zugeordneten Stellplätzen und Nebenanlagen,
- Blockheizkraftwerke.

Maß der baulichen Nutzung - § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Höhe baulicher Anlagen (HbA) - § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO und § 18 Abs. 1 BauNVO

HbA₁ Die maximale Höhe der baulichen Anlagen (HbA) wird auf 304,00 m über NN festgesetzt.

Oberer Bezugspunkt sind beim Flachdach die Oberkante der Attika und bei geneigten Dachflächen die Firstlinie.

Überschreitungen der maximalen Höhe der baulichen Anlagen sind mit Solaranlagen allgemein zulässig. Schornsteine sind bis 318,00 m über NN allgemein zulässig.

Grundfläche - § 19 BauNVO

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Nr. 1 bis Nr. 3 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einem Wert von 1,0 überschritten werden.

Grünordnerische Maßnahmen / CEF-Maßnahmen

Pflanzbindung und Pflanzverpflichtung - § 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB

Pflanzverpflichtung für Einzelbäume



An den gekennzeichneten Stellen sind großkronige, standortgerechte, heimische Laubbäume (Hochstamm, Stammumfang mind. 20-25 cm gemessen in 1 m Höhe) aus dem Vorkommensgebiet 5.1 „Süddeutsches Hügel- und Bergland“ zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Eventuelle Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen. Für den zu pflanzenden Baum ist entweder eine offene Pflanzfläche von mindestens 16 m² mit Überfahrerschutz oder eine wasser- und luftdurchlässige Baumscheibe mit einem durchwurzelungsfähigen Untergrund von mindestens 12 m³ und mit Erdanschluss sowie mit Anfahrerschutz vorzusehen.

Hinweis: Für eine ausreichende Be- und Entwässerung ist zu sorgen.

Bepflanzung der Grundstücksflächen

pv Nicht überdachte Stellplätze (Lkw, Pkw, Fahrrad), Wegebereiche und andere untergeordnete Flächen sind, sofern keine Altlasten entgegenstehen, mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen und dauerhaft zu erhalten.

pv₁ Dachbegrünung

Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 10° Neigung sind extensiv zu begrünen. Die Begrünung ist mit einer Substratauflage von mindestens 12 cm mit geeigneten Kräuter- und Sprossmischungen aus heimischen Arten herzustellen und dauerhaft zu erhalten.

Solaranlagen sind in Kombination mit der Dachbegrünung zulässig. Sie sind einseitig, schräg aufgeständert über der Begrünung anzubringen. Der Mindestabstand zwischen Substratschicht und der Unterkante der Paneele darf 30 cm nicht unterschreiten. Die Funktionsfähigkeit der Dachbegrünung darf durch Solaranlagen nicht beeinträchtigt werden.

pv₂ Fassadenbegrünung

Fensterlose Fassaden oder Gebäudeteile sind fachgerecht mit geeigneten Schling- und Rankpflanzen zu begrünen.

Ausnahmsweise kann auf eine Fassadenbegrünung verzichtet werden, wenn sicherheitstechnische Belange oder andere gesetzliche Regelungen entgegenstehen.

Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB

Im SO sind zur Außenbeleuchtung nur Lampen mit einem UV-armen, insektenfreundlichen Lichtspektrum zulässig. Die Leuchten müssen staubdicht und so ausgebildet sein, dass eine Lichteinwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt und keine Beeinträchtigung der angrenzenden Ausgleichsflächen entsteht. Die Lampen sind möglichst niedrig zu installieren. Wände dürfen nicht angestrahlt werden.

Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser ist von der SO-Fläche in die Fläche A2 sowie von der öffentlichen Verkehrsfläche in die Fläche A3 und in die östliche Verkehrsgrünfläche zu leiten.

Die zu erhaltenden Vegetationsbestände sind während der Baumaßnahme besonders zu schützen. Insbesondere Abgrabungen, Auffüllungen und Ablagerungen von Baumaterialien im Wurzelbereich sind unzulässig. Zum Schutz der Wurzelbereiche und der Kronen sind diese während der gesamten Bauzeit durch einen fest mit dem Boden verbundenen Bauzaun zu schützen.

Die nachfolgenden Maßnahmen A5, A6, A7 und A8 sind als zeitlich vorgezogene CEF-Maßnahmen zur dauerhaften Sicherung der ökologischen Funktion vor Baubeginn herzustellen.

Hinweis: Die Maßnahmen A1 bis A8 werden durch die Landeshauptstadt Stuttgart hergestellt.

A1 Für gehölzbrütende Vogelarten ist eine Feldhecke aus heimischen, standortgerechten Laubbäumen und Laubsträuchern herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Für die Bepflanzung sind heimische, standortgerechte Laubbäume und Laubsträucher aus dem Vorkommensgebiet 5.1 „Süddeutsches Hügel- und Bergland“ zu verwenden.

A2 Als Retention für das anfallende Oberflächenwasser sowie als Habitat für Teichmolch, Bergmolch und Teichfrosch ist ein naturnahes Regenrückhaltebecken herzustellen und zu erhalten. Das Gewässer ist so anzulegen, dass auch bei längeren Trockenperioden kleine Tümpel erhalten bleiben. Eine Wechselzone Land/Wasser ist durch eine flache Uferausbildung herzustellen.

Als Habitatflächen für den Sumpfrohrsänger sowie den Nachtkerzenschwärmer sind an den flachen Randzonen des neu anzulegenden Regenrückhaltebeckens eine gewässerbegleitende Hochstaudenflur sowie Röhrichtbestände mit anschließenden Weidenröschenbeständen zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten (550 m²). Für die Anlage der gewässerbegleitenden Hochstaudenfluren muss gebietsheimisches, standortgerechtes Saatgut aus dem Produktionsraum 7 „Süddeutsches Berg- und Hügelland“ verwendet werden. Röhrichtflächen sind durch Initialpflanzungen herzustellen.

- A3 Es ist eine Entwässerungsmulde mit Ruderalvegetation frischer bis wechselfeuchter Standorte zu entwickeln und dauerhaft zu unterhalten. Es ist gebietsheimisches, standortgerechtes Saatgut aus dem Produktionsraum 7 „Süddeutsches Berg- und Hügelland“ zu verwenden, welches überwiegend Arten der Ruderalvegetation frischer bis feuchter Standorte beinhaltet.
- A4 Auf der Fläche ist eine Feldhecke aus heimischen, standortgerechten Laubbäumen und Laubsträuchern mit auf der Süd- und Nordseite vorgelagerter Saumvegetation zu entwickeln. Für Begrünungsmaßnahmen sind heimische, standortgerechte Laubbäume und Laubsträucher aus dem Vorkommensgebiet 5.1 Süddeutsches Hügel- und Bergland sowie gebietsheimisches, standortgerechtes Saatgut für den vorgelagerten Saum aus dem Produktionsraum 7 „Süddeutsches Berg- und Hügelland“ zu verwenden.
- A5 Als Lebensraum für die Zauneidechse, die potentiell vorkommende Schlingnatter sowie den Nachtkerzenschwärmer sind Rohbodenstandorte mit lückiger Vegetation und geeigneten Kleinstrukturen wie Ruderalflächen und Weidenröschenbeständen herzustellen und dauerhaft zu erhalten (3 625 m²).

Auf der Fläche ist im südwestlichen Bereich eine Feldhecke aus heimischen, standortgerechten Laubbäumen und Laubsträuchern mit vorgelagerter Saumvegetation für die Zauneidechse sowie für Arten der Avifauna (Dorngrasmücke, Klappergrasmücke, Goldammer, Bluthänfling, Gartenrotschwanz, Girlitz, Star, Sumpfrohrsänger, Türkentaube) zu sichern und zu entwickeln (750 m²). Für Bepflanzungsmaßnahmen sind heimische, standortgerechte Laubbäume und Laubsträucher aus dem Vorkommensgebiet 5.1 Süddeutsches Hügel- und Bergland sowie gebietsheimisches, standortgerechtes Saatgut für einen vorgelagerten Saum aus dem Produktionsraum 7 „Süddeutsches Berg- und Hügelland“ zu verwenden. Standortfremde Gehölze sind zu entfernen.

Es sind zwei Amphibiengewässer von jeweils ca. 25 m² herzustellen und dauerhaft zu erhalten.

Zum Schutz der Zauneidechse vor Einwanderung auf das Betriebsgelände ist ein Reptilienzaun aufzustellen.

- A6 Es ist eine Feldhecke aus heimischen, standortgerechten Laubbäumen und Laubsträuchern mit im Süden vorgelagerter Saumvegetation für Arten der Avifauna (Dorngrasmücke, Klappergrasmücke, Goldammer, Bluthänfling, Gartenrotschwanz, Girlitz, Star, Sumpfrohrsänger, Türkentaube) zu sichern sowie zu entwickeln. Für Bepflanzungsmaßnahmen sind heimische, standortgerechte Laubbäume und Laubsträucher aus dem Vorkommensgebiet 5.1 Süddeutsches Hügel- und Bergland sowie gebietsheimisches, standortgerechtes Saatgut für einen vorgelagerten Saum aus dem Produktionsraum 7 „Süddeutsches Berg- und Hügelland“ zu verwenden. Standortfremde Gehölze sind zu entfernen.

Es sind zwei Fledermauskästen für die Zwergfledermaus sowie die Mückenfledermaus vor Freiräumung der SO-Fläche in Gehölzstrukturen am nördlichen Randbereich des Flurstücks 2500 (A6) und auf dem Flurstück 2504 ein weiterer Fledermauskasten in mindestens 3,50 m Höhe wettergeschützt an Bäumen anzubringen (Süd- oder Ostseite). Die Fledermauskästen sind alle 3 Jahre zu kontrollieren und zu säubern sowie bei eventuellen Beschädigungen oder Verlust zu ersetzen.

Nach Fertigstellung der vorgesehenen Anlagen im SO auf den Flurstücken 2501/1 und 2511 kann der Fledermauskasten vom Flurstück 2504 während der Vegetationsruhe auch dorthin versetzt werden.

- A7 Zum Schutz der Zauneidechse vor Einwanderung auf Zufahrtsflächen/Verkehrsflächen der Anbindung an die B 27a ist ein Reptilienzaun aufzustellen.
- A8 Es ist eine Feuchtbrache mit gewässerbegleitender Hochstaudenflur als Ersatzhabitat für den Sumpfrohrsänger zu entwickeln (Teilgeltungsbereich 2).

Zuordnungsfestsetzung für naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen - § 9 Abs. 1 a BauGB i. V. m. § 1 a BauGB als Maßnahmen gemäß § 135 a BauGB

Die Maßnahmen zum Ausgleich der mit dem Bebauungsplan verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft (Maßnahmen A1 – A4) sowie die artenschutzrechtlich erforderlichen Maßnahmen zur Sicherung der Bestände besonders und streng geschützter Arten (CEF-Maßnahmen A5 – A8) werden als Maßnahmen gemäß § 1 a Abs. 3 i. V. m. § 9 Abs. 1 a BauGB festgesetzt und den Baugrundstücken im SO als Ausgleich zugeordnet. Die Maßnahme A8 liegt im Teilgeltungsbereich 2 auf Gemarkung Weilimdorf, die ebenfalls eine Ausgleichsfunktion hat.

Hinweis: Die Maßnahmen werden durch die Landeshauptstadt Stuttgart hergestellt.

B. Satzung über Örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO

Dachgestaltung - § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

- D₁ Zulässig sind Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Neigung bis 10° (siehe pv1 Dachbegrünung).

Bepflanzung - § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

Die nicht überbauten Flächen sind flächig zu begrünen und gärtnerisch anzulegen. Für die Begrünung sind heimische, standortgerechte Laubbäume und Laubsträucher aus dem Vorkommensgebiet 5.1 Süddeutsches Hügel- und Bergland sowie Stauden und Saatgutmischungen aus heimischen Kräutern und Gräsern aus dem Produktionsraum 7 „Süddeutsches Berg- und Hügelland“ zu verwenden.

Einfriedungen - § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

Einfriedungen sind nur im Sondergebiet zulässig.

Einfriedungen sind nur bis zu einer Höhe von 2,0 m einschließlich Stützmauern zulässig. Einfriedungen sind als Gitter-/Maschendrahtzäune auszuführen und einzugrünen.

C. Hinweise

1. **Höhenangaben**

Die im Plan eingetragenen Höhenangaben beziehen sich auf Höhen (m über NN) im neuen System. Auskunft über Umrechnungsfaktoren zwischen Höhen im alten und neuen System erteilt das Stadtmessungsamt. Ergänzende Angaben über die Höhenlage der Verkehrsflächen macht das Tiefbauamt.

2. **Aufteilung der Verkehrsflächen**

Änderungen der Aufteilung der im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrs- und Verkehrsgrünflächen sowie der Höhenlage sind im Rahmen des zu erstellenden Straßenbauprogramms zulässig, wenn sie mit den Grundzügen der Festsetzung vereinbar sind.

3. **Bodendenkmalpflege**

Nach § 20 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) sind zufällige Funde bei Ausgrabungen, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung aus wissenschaftlichen, künstlerischen oder heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht, unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde (Polizeidienststelle) zu melden. Der Beginn der Erschließungs- und Erdarbeiten (Humusabtrag) ist der Denkmalschutzbehörde drei Wochen vorher mitzuteilen.

4. **Geotechnik**

Ausgehend von der geologischen Situation werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen und ingenieurgeologische Beratung empfohlen.

5. **Bodenschutz**

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) in Verbindung mit dem Landesbodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG), insbesondere auf § 4, wird hingewiesen. Wird bei Erdarbeiten verunreinigter Bodenaushub angetroffen, so ist unverzüglich die Wasserbehörde im Amt für Umweltschutz zu benachrichtigen. Außerdem wird auf das Beiblatt „Regelungen zum Schutz des Bodens“ des Amts für Umweltschutz hingewiesen.

6. **Wasserschutz**

Die Bestimmungen des Wassergesetzes (WG) und des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG), insbesondere §§ 8 Abs. 1, 9 Abs. 1 und Abs. 2 WHG (behördliche Erlaubnis oder Bewilligung bei einer Benutzung der Gewässer, insbesondere Grundwasserableitung und -umleitung), § 62 WHG (Umgang mit wassergefährdenden Stoffen) sowie § 43 Abs. 1 und Abs. 2 WG (Erdaufschlüsse, Geothermie) sind zu beachten. Erdarbeiten und Bohrungen i. S. d. § 43 WG bedürfen einer Anzeige nach § 92 Abs. 1 WG bzw. einer wasserrechtlichen Erlaubnis (z. B. Bohrungen in den Grundwasserleiter). Die unvorhergesehene Erschließung von Grundwasser ist dem Regierungspräsidium nach § 43 Abs. 6 WG unverzüglich mitzuteilen.

7. **Artenschutz**

Fäll- und Schnitтарbeiten an Bäumen, Hecken und Sträuchern dürfen nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./29. Februar und damit außerhalb der Brutzeiten heimischer Vogelarten durchgeführt werden (§ 39 BNatSchG). Bei winterlichen

Fäll- und Schnitтарbeiten an Bäumen mit Höhlungen ist zu prüfen, ob diese als Winterquartier von Fledermäusen genutzt werden. Es wird empfohlen, vor Durchführung der Arbeiten einen Fachgutachter zu konsultieren.

Vor Fäll- und Schnitтарbeiten an Bäumen, Hecken und Sträuchern sowie Maßnahmen an Gebäuden (einschließlich Abriss- und Fassadenarbeiten) und in Vegetationsbeständen ist zu prüfen, ob besonders/streng geschützte Tierarten verletzt, getötet oder ihre Entwicklungsformen sowie ihre Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten beschädigt oder zerstört werden könnten (artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG). Ist dies der Fall, sind die Maßnahmen zu unterlassen und unverzüglich einzustellen sowie die Entscheidung der zuständigen Naturschutzbehörde einzuholen.

8. Munitionsfunde

Vor Beginn der Erschließungs- und Erdarbeiten sind zwischen dem Bauherrn und dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg ggf. notwendige Maßnahmen abzuklären und in die Wege zu leiten. Die Kosten der notwendigen Maßnahmen sind von den Bauherren zu tragen.

9. Bahnlinie Zuffenhausen-Kornwestheim

Immissionen aus dem Betrieb und der Unterhaltung der Bahn sind entschädigungslos zu dulden. Hierzu gehören auch Bremsstaub, Lärm, Erschütterungen und elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder. Schutzmaßnahmen gegen Einwirkungen aus dem Bereich der Bahn haben auf Kosten der Anlieger außerhalb des Bahngeländes zu erfolgen.

Bei Planungen oder Baumaßnahmen im Umfeld der Bahnlinie ist die Deutsche Bahn AG als Angrenzer zu beteiligen.

Kabel und Leitungen können auch außerhalb von DB-eigenem Gelände verlegt sein. Rechtzeitig vor Beginn von Maßnahmen ist daher eine Kabel- und Leitungsprüfung durchzuführen.

10. Verkehrslärm

Ein Schutzanspruch in Bezug auf Verkehrslärm besteht im sonstigen Sondergebiet nicht. Die DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau – muss allerdings beachtet werden, da in industriellen Bauten (Bioabfallvergärungsanlage) auch schützenswerte Räumlichkeiten, wie (Meister-) Büros, Sozialräume, Sanitätsräume etc. vorhanden sein können. Für diese Räume müssen die Anforderungen der DIN 4109 erfüllt und im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen werden.