








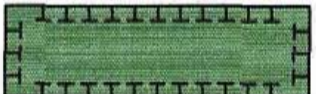


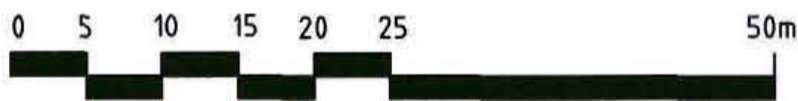


LEGENDE (Signaturen gemäß PlanzV 90)

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
-  Verkehrsflächen (privat)
-  Flächen zur Versickerung von Niederschlagswasser (Entwässerungs-, Versickerungsgräben)
-  Private Grünfläche
-  Flächen für die Abfallbeseitigung
- FH** max. zulässige Firsthöhe
-  Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen: oberirdisch
-  unterirdisch
-  Bäume (anpflanzen)
-  Bäume (erhalten)
-  Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
-  Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern
-  mit Leitungsrechten zu belastende Flächen



Originalgröße 1272 x 420

Maßstab 1 : 500

Stand: 24.02.99

D		
C		
B		
A		
	Datum	Name
	Art der Änderung	

FICHTNER



AVR

Abfallverwertungsgesellschaft
des Rhein-Neckar-Kreises GmbH

	Datum	Name
Gez.:	19.06.98	Hel
Gepr.:	19.06.98	Gruseck

Abfallentsorgungszentrum Wiesloch
Vorhabens- und Erschließungsplan
(1. Zeichnerischer Teil)



M 1:500

Blatt
von

Ersatz fuer:	Beilage:	Auftr.-Nr.: 5650A01	Zchg.-Nr.: BV60A025
Ersetzt durch:			

SATZUNG

über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Erweiterung Abfallentsorgungszentrum“

1. Fertigung

Annahme des Antrages des Vorhabenträgers durch den Gemeinderat/
Einleitung des Satzungsverfahrens: 01.07.1998

frühzeitige Bürgerbeteiligung: 17.08.1998 – 18.09.1998

frühzeitige Beteiligung der berührten Behörden/Träger öffentlicher Belange: 06.08.1998 – 11.09.1998

Offenlage des Planentwurfs: 28.12.1998 – 29.01.1999

Information der berührten Behörden/Träger öffentlicher Belange
von der Offenlage mit erneuter Gelegenheit zur Stellungnahme: 22.12.1998

Beschluß über den Durchführungsvertrag: 24.03.1999
Satzungsbeschluß gemäß § 10 BauGB: 24.03.1999

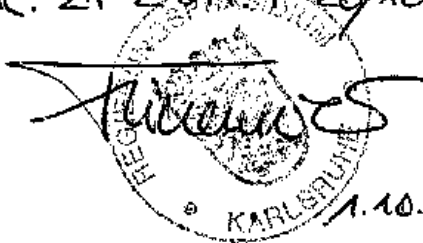
Wiesloch, den 28.06.1999



[Signature]
Oberbürgermeister

Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde:

NR: 21-25114-20/10



Ausfertigung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans:

Wiesloch, den 26.10.1999



[Signature]
Oberbürgermeister

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan tritt durch Bekanntmachung
der Erteilung der Genehmigung am 28.10.1999 in Kraft.

Wiesloch, den 28.10.1999



[Signature]
Oberbürgermeister

VBP "Erweiterung Abfallentsorgungszentrum" Gemarkung Wiesloch

Vorhabensträger:

**AVR - Abfallverwertungsgesellschaft des
Rhein-Neckar-Kreises mbH**

2. Schriftlicher Teil mit Begründung

FICHTNER

Sarweystrasse 3 • 70191 Stuttgart
Postfach 10 14 54 • 70013 Stuttgart
Tel.: (07 11) 89 95 - 0
Fax: (07 11) 89 95 - 459

Ansprechpartner: T. Gruseck
Durchwahl: -743
e-mail: g4@fichtner.de

Berlin
Rollbergstrasse 70
12053 Berlin
Tel.: (0 30) 62 786 - 450
Fax: (0 30) 62 786 - 453

Düsseldorf
Heerdter Sandberg 30
40549 Düsseldorf
Tel.: (02 11) 5 77 72 - 14
Fax: (02 11) 55 18 81

Hannover
Am Holzgraben 3
30161 Hannover
Tel.: (05 11) 9 90 51 - 0
Fax: (05 11) 3 88 56 92



Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines	1
1.1 Planungsanlaß u. rechtl. Grundlage der Antragsstellung	1
1.2 Angaben zum räumlichen Geltungsbereich	2
1.3 Angaben zum Vorhabensträger	2
1.4 Angaben zum Planverfasser	3
2. Planungsrechtliche Festsetzungen	4
2.1 Flächen für die Abfallbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)	4
2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 18 BauNVO)	4
2.3 Flächen zur Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)	4
2.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	4
2.5 Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)	4
2.6 Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)	5
2.7 Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)	5
2.8 Gestaltung offener Stellplätze (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)	5
3. Auswirkungen auf Natur und Landschaft	6
4. Entwässerung	8
5. Erschließung	9
6. Bodenschutz	10
7. Leitungsrechte	11
8. Hinweise	12
8.1 Gashochdruckleitung	12
8.2 Stromleitung	12



1. Allgemeines

1.1 Planungsanlaß u. rechtl. Grundlage der Antragsstellung

Seit 1990 wurde seitens des Vorhabensträger umfangreiche Studien und Planungen zur Erweiterung des AEZ Wiesloch bzw. zu dessen Anpassung an den Stand der Technik erarbeitet.

Nach einem Flurbereinigungsverfahren und Abstimmungen mit der benachbarten Kläranlage zur Erweiterung deren Areals, standen daraufhin für das AEZ Wiesloch neue Flächen zur Erweiterung zur Verfügung. Diese umfassen ca. 1,8 ha Grundfläche östlich der bisherigen Zufahrtsstraße. Die entsprechenden Grundstücke sind inzwischen Eigentum der Abfallverwertungsgesellschaft des Rhein-Neckar-Kreises mbH, Sinsheim.

Die Erweiterung des AEZ-Wiesloch soll in mehreren Bauabschnitten erfolgen.

Zur Umsetzung der geplanten Maßnahmen soll im Jahr 1999 in einem ersten Bauabschnitt (Bauabschnitt I) eine neue Zufahrtsstraße zum AEZ-Gelände und ein neues Betriebs- und Sozialgebäude für die Mitarbeiter errichtet werden. Da die vorhandene Zufahrtsstraße zum AEZ Gelände zwischenzeitlich zur Erweiterungsfläche der Kläranlage gehört und diese vollständig eingezäunt ist, ist der Bau einer neuen Zufahrtsstraße zwingend erforderlich und soll schnellstmöglich realisiert werden.

Die Errichtung eines neuen Betriebs- und Sozialgebäudes ist aus Gründen der Anpassung an den Stand der Technik und dem gestiegenen Personalbedarf dringend geboten.

Für Bauabschnitt II (BA II) liegen zur Zeit noch keine konkreten Planungen vor. Dieser soll abschnittsweise erst in den darauffolgenden Jahren bebaut werden. Die Grundfläche des BA II beträgt gemäß zeichnerischem Teil ca. 9.720 m².

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Wiesloch aus dem Jahre 1981 ist die Fläche teilweise als Fläche für die Abfallentsorgung, teilweise als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Ein Bebauungsplan für die Erweiterungsflächen ist nicht vorhanden.

Mit der Aufstellung des VBP sollen daher die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung der oben beschriebenen Maßnahme geschaffen werden.

Hierzu hat die AVR mit Schreiben vom 19.05.1998 die Einleitung eines entsprechenden Satzungsverfahrens beantragt. Der Gemeinderat der

Stadt Wiesloch hat in einer Sitzung am 01.07.1998 beschlossen, den Antrag anzunehmen und das Satzungsverfahren einzuleiten.

Da für die Erweiterungsfläche des AEZ-Wiesloch z.Zt. kein gültiger Bebauungsplan existiert, soll ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt und vereinbart werden. Aus diesem Grunde wurde der vorliegende Vorhaben- und Erschließungsplan (zeichnerischer und schriftlicher Teil) erstellt.

1.2 Angaben zum räumlichen Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des VBP ergibt sich aus den Festsetzungen im zeichnerischen Teil und besteht aus den folgenden Grundstücken:

Flurstücknummern:	Nr. 13 430 Nr. 13 442 Nr. 13 442/1
Gemeinde:	Wiesloch
Gemarkung:	Wiesloch
Eigentümer laut Grundbuch	AVR Abfallverwertungsgesellschaft des Rhein-Neckar-Kreises mbH in Sinsheim

Das Plangebiet liegt ca. 1,9 km östlich des Ortskerns von Walldorf, ca. 2,5km nordwestlich des Ortskerns von Wiesloch sowie ca. 500 m westlich der Bundesstraße 3 (B3).

Es besitzt eine Größe von rund 18.160 m², davon 8.440 m² BA I bzw. 9.723 m² BA II. Die maximale Ausdehnung in Nord-Süd-Richtung beträgt ca. 360 m, die mittlere Ausdehnung in West-Ost-Richtung ca. 115 m. Die Höhenlage des Plangebietes schwankt zwischen ca. 110 m ü. NN und ca. 115 m ü. NN.

Das Gebiet ist derzeit eine landwirtschaftliche Brachfläche.

1.3 Angaben zum Vorhabensträger

Name/ Firmenbezeichnung:	AVR Abfallverwertungsgesellschaft des Rhein-Neckar-Kreises mbH
vertreten durch:	Geschäftsführer Herrn Alfred Ehrhard
Postanschrift:	Muthstraße 4 74889 Sinsheim
Telefon:	0 72 61/9 31-0
Telefax:	0 72 61/9 31-1 88

Zur Bearbeitung von Rückfragen:

Bearbeiter: Herr Schwerdt
Telefon: 07 261/931-157

1.4 Angaben zum Planverfasser

Name/
Firmenbezeichnung: Fichtner GmbH & Co. KG
Postanschrift: Sarweystraße 3
70191 Stuttgart
Telefon: 07 11/89 95-0
Telefax: 07 11/89 95-459

Zur Bearbeitung von Rückfragen:

Projektbereich: G42 Infrastruktur
Bearbeiter: Herr Gruseck
Telefon: 07 11/89 95-743



2. Planungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Flächen für die Abfallbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Auf den im zeichnerischen Teil festgesetzten Flächen für die Abfallbeseitigung sind ausschließlich zweckgebundene Nutzungen und Anlagen zulässig, von denen keine Störungen ausgehen, die in den in der Umgebung vorhandenen Wohnnutzungen (Dörrbachhof sowie östl. Ortsrand Walldorf) zu unzulässigen Beeinträchtigungen führen. Im Bauabschnitt I sind nur Büro- und Verwaltungsgebäude zulässig.

2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 18 BauNVO)

Im Bauabschnitt I darf die Firsthöhe baulicher Anlagen max. 122 ü. NN, im Bauabschnitt II max. 124 m ü. NN betragen. Im Bauabschnitt II dürfen einzelne bauliche Anlagen - soweit dies konstruktiv erforderlich ist (z. B. Silos) - als Ausnahme die zulässige Höhe um max. 5 m überschreiten. Die Summe der Grundflächen dieser als Ausnahme zulässigen baulichen Anlagen darf dabei 250 m² nicht überschreiten.

2.3 Flächen zur Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Das auf den Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser ist über die im zeichnerischen Teil festgesetzten Versickerungsgräben über eine mind. 30 cm starke, belebte Bodenschicht zu versickern.

2.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Das im Bauabschnitt I anfallende Niederschlagswasser ist als flächenhafte Versickerung über die im zeichnerischen Teil festgesetzten Flächen über eine mind. 30 cm starke, belebte Bodenschicht zu versickern.

2.5 Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Entsprechend den Festsetzungen im zeichnerischen Teil ist die Anpflanzung einer mindestens einreihigen Hecke aus Straucharten entsprechend der Pflanzliste im Anhang durchzuführen und dauerhaft zu unterhalten. Ausfälle sind zu ersetzen.

2.6 Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Entsprechend der Festsetzung im zeichnerischen Teil ist die Anpflanzung von Bäumen entsprechend der Pflanzliste im Anhang durchzuführen und dauerhaft zu unterhalten. Ausfälle sind zu ersetzen.

2.7 Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Der im zeichnerischen Teil als zu erhalten festgesetzte Baum ist auf Dauer zu erhalten, die erforderlichen Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen sind durchzuführen. Im Falle des Absterbens ist eine Neuanpflanzung entsprechend des abgestorbenen Bestandes vorzunehmen. Die Anlage von befestigten Flächen oder sonstigen Maßnahmen, die zu einer Beeinträchtigung führen können, ist im Kronenbereich des festgesetzten Baumes zu unterlassen.

2.8 Gestaltung offener Stellplätze (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Offene Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen.

3. Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Die Flächen, des im zeichnerischen Teil festgelegten Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes wurden in der Vergangenheit intensiv landwirtschaftlich genutzt. Angebaut wurden überwiegend Mais und andere Getreide- und Futtermittel. Diese Flächen sind im Hinblick auf Naturhaushalt und Landschaftsbild als geringwertig einzustufen.

Lediglich im südlichen Bereich des Geltungsbereiches (Anschluß Gemeindestraße „Parkstraße“ und neuer Zufahrtsstraße) waren bzgl. Naturhaushalt und Landschaftsbild hochwertigere Flächen vorhanden. Diese bestanden aus ca. 800 m² Waldfläche.

Mit Aktenzeichen 8604.11/33-3355 vom 16.10.1997 wurde die Umwandlung von ca. 0,08 ha Wald zum Zwecke der Verkehrserschließung auf einer Teilfläche von Flst. Nr. 13442 und 13442/1, Gemarkung Wiesloch, Privatwald, gemäß § 9 LWald durch die Forstdirektion Karlsruhe genehmigt. Gemäß §9, Abs. 4 LWaldG wurde eine Walderhaltungsabgabe in Höhe von 800,- DM erhoben und vom Vorhabensträger entrichtet.

Als weitere Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs werden ca. 3.368 m² Grünfläche einschl. eines Pflanzstreifens an der südlichen Grundstücksgrenze neu angelegt und durch entsprechende, standorttypische Anpflanzungen aufgewertet. Diese Kompensationsflächen stehen im direkten, räumlich-funktionalen Zusammenhang zum Eingriffsort.

Bezüglich des Wasserhaushaltes werden die Einflüsse durch die baulichen Eingriffe (Flächenversiegelung) minimiert. Dies erfolgt einerseits durch die Anlage von entsprechend dimensionierten straßenbegleitenden Versickerungsgräben, in denen das von den befestigten Flächen ablaufende Niederschlagswasser versickert. Weiterhin erhalten wenig genutzte bzw. durch Radlasten nur gering beanspruchte Flächen (z.B. Parkplätze) einen entsprechenden wasserdurchlässigen und teilweise begrünbaren Oberbau (z.B. Rasengittersteine).

Das in BA I anfallende Niederschlagswasser wird ebenfalls innerhalb des Bauabschnitts mittels entsprechenden Versickerungsanlagen (Versickerungsmulden) versickert.

Betrachtet man abschließend die Größe der Flächen, für welche im Rahmen des Vorhaben- und Erschließungsplanes eine andere Nutzung festgesetzt werden soll, ergeben sich folgende Werte:

Fläche Geltungsbereich: 18.528 m²

Bestand:**Festsetzung:**

landwirtschaftliche
Nutzfläche:

ca. 17.433 m²

Flächen für die
Abfallbeseitigung:

ca. 9.869 m²

Wald:

ca. 800 m²

Verkehrsfläche:

ca. 4.076 m²

Straßenkreuzung:

ca. 295 m²

Flächen zur Ver-
sickerung von
Niederschlags-
wasser:

ca. 1.215 m²

private Grünfläche:

ca. 3.368 m²

davon:

$\Sigma = 18.528 \text{ m}^2$

Heckenstreifen:

ca. 2.250 m²

Fläche für Maßnah-
men zum Schutz,
zur Pflege u. zur
Entwicklung von
Natur und Land-
schaft (Versicke-
rungsfläche):

ca. 85 m²

$\Sigma = 18.528 \text{ m}^2$

4. Entwässerung

Zur Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser werden die Straßenflächen über straßenbegleitende Versickerungsgräben entwässert. Insgesamt werden ca. 810 laufende Meter Versickerungsgräben mit einer mittleren Grabenbreite von ca. 1,5 m angelegt.

Die Regenentwässerung der Dachflächen erfolgt über entsprechend dimensionierte Versickerungsmulden.

5. Erschließung

Im Bauabschnitt I sind ca. 3.781 m² private Verkehrsfläche (einschl. Bankette) festgesetzt. Davon sind ca. 905 m² Wendefläche sowie Stellplätze mit Zufahrten.

Die Verkehrsfläche (Zufahrtsstraße zum AEZ Wiesloch) verbindet das AEZ Betriebsgelände mit der vorhandenen Gemeindestraße „Parkstraße“. Die Achslänge der Zufahrtsstraße beträgt ca. 320 m.

Die Erschließungsstraße erhält einen Regelquerschnitt RQ 9,5. Die Fahrbahnbreite beträgt 6,5m.

6. Bodenschutz

Im Plangebiet liegen nach dem Bericht zur Historischen Erhebung altlastenverdächtiger Flächen im südlichen Rhein-Neckar-Kreis keine Altlasten vor.

Bei einer 1988 im westlichen Teil des Plangebietes entnommenen Oberbodenprobe (Koordinate RW 3476080, HW 5462870) wurden keine Auffälligkeiten festgestellt, die auf etwaige Schwermetallbelastungen hinweisen.

Sollte bei der Durchführung von Bodenarbeiten geruchliche und/oder sichtbare Auffälligkeiten bemerkt werden, die auf Bodenverunreinigungen hinweisen, so wird das Wasserrechtsamt beim Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis unverzüglich verständigt.

7. Leitungsrechte

Die im zeichnerischen Teil entsprechend festgesetzten Flächen sind bereits bzw. werden mit den entsprechenden Leitungsrechten zugunsten der jeweiligen Versorgungsträger belastet. Eine Bebauung ist nur mit Zustimmung der Versorgungsträger zulässig.

8. Hinweise

8.1 Gashochdruckleitung

Die am Rande (östlich und südlich) des Plangebietes verlegte Gashochdruckleitung DN 80 St ist zu beachten. In einem Schutzstreifen von 2,50 m beiderseits der Leitung dürfen keine Vorrichtungen vorgenommen werden oder Anpflanzungen und Anlagen gehalten werden, die den Betrieb oder den Bestand der Leitungen gefährden.

Bei Kanalkreuzungen ist vertikal ein lichter Mindestabstand von 0,20 m einzuhalten. Eine Überdeckung der Gashochdruckleitung $\geq 1,00$ m muß gewährleistet bleiben, auch im Betrieb der geplanten Entwässerungs- und Versickerungsgräben.

Im Bereich der geplanten Zufahrtsstraße und der geplanten Gräben im Südosten des Plangebietes ist die Gashochdruckleitung bereits in einem Schutzrohr DN 200 mit einer Überdeckung von 1,50 m verlegt.

8.2 Stromleitung

An Bauvorhaben in Leitungsnähe ist im Genehmigungsverfahren die EnBW Badenwerk AG, Regionalservice Kurpfalz, Hauptstraße 150 in 69168 Wiesloch, zu beteiligen. Insbesondere ist bei der Aufstellung von Bauhilfsmitteln wie Kränen und Gerüsten zu beachten, daß der nach DIN VDE 0210 vorgegebene Schutzabstand von 3,0 m bei maximalem Durchhang bei ruhenden oder ausschwingenden Leiterseilen eingehalten wird. Dasselbe gilt auch für an Kräne angehängte Lasten.

Bei Anpflanzungen in Leitungsnähe sind nur kleinkronige Straucharten zulässig, die wegen des VDE Mindestabstandes von 2,5 m nicht zurückgeschnitten werden müssen.

ANHANG

Standortgerechte, heimische Laubgehölze

Bäume:	<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
	<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche
	<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
	<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarz-Erle
	<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere
	<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde
	ferner Hochstammsorten aus Birnen und Äpfeln	
Sträucher:	<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
	<i>Cornus mas</i>	Kornellkirsche
	<i>Cornus sanguinea</i>	Hartriegel
	<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
	<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhücheln
	<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn
Bodenvegetation:	<i>Hedera helix</i>	Efeu
	<i>Vinca minor</i>	Immergrün
	<i>Asperula odorata</i>	Waldmeister
	<i>Alchemilla mollis</i>	Frauenmantel
	<i>Geranium</i> in Arten	Storchschnabel
	<i>Luzula sylvatica</i>	Waldmarbel
	<i>Carex pendula</i>	Segge