

Bebauungsplan „Biomasseheizkraftwerk“, Markt Gößweinstein, Landkreis Forchheim

A. Präambel

Aufgrund des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), der Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 1 Abs. 156 der Verordnung vom 26.03.2019 (GVBl. S. 98), des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13.05.2019 (BGBl. I S. 706) sowie des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch § 1 Abs. 339 der Verordnung vom 26.03.2019 (GVBl. S. 98) wird nach der Beschlussfassung durch den Marktgemeinderat vom folgende Satzung über den Bebauungsplan „Biomasseheizkraftwerk“, bestehend aus der Planzeichnung (mit zeichnerischen Festsetzungen und Planzeichenerklärung) und den textlichen Festsetzungen, erlassen.

B. Textliche und zeichnerische Festsetzungen

I. Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 und 1 a Baugesetzbuch (BauGB) und Baunutzungsverordnung (BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 -11 der BauNVO)



Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)
„Nutzung Erneuerbarer Energien (NEE)“

Es sind folgende Anlagen zulässig:

Anlage zur Verbrennung von unbehandeltem Holz, Pufferspeicher zur Speicherung von Wasser und die dazu erforderlichen Zufahrten und Flächen zur Aufbereitung des Holzes

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 – 21a der BauNVO)

2.1 GRZ = 0,6 Grundflächenzahl als Höchstmaß (§§ 16, 17 und 19 BauNVO):

2.2 Höhe baulicher Anlagen
(§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO)

Die maximale Höhe wird mit 12,00 m über der fertigen Erdgeschossfußbodenoberkante festgelegt. Oberer Bezugspunkt ist dabei der First (PD) oder die Attika (FD).

2.3 Nutzungsschablone:

Art der baulichen Nutzung / Zweckbestimmung
Grundflächenzahl
Max. Firsthöhe
Bauweise / Dachgestaltung

2.4 Höhenlage der Gebäude / baulichen Anlage

Die Höhe der Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses wird mit max. 0,3 m über natürlichem Gelände festgesetzt. Bezugspunkt ist der Mittelpunkt des Gebäudes.

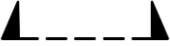
Bei der Entwässerung tiefliegender Räume ist unbedingt DIN 1986-100 (Schutz gegen Rückstau) zu beachten.

3. **Bauweise, Baugrenzen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

3.1 o offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO

3.2  Baugrenze

4. **Verkehrsflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

4.1  Ein- bzw. Ausfahrten: Einfahrtsbereich
Der Einfahrtsbereich hat eine Breite von max. 10 m.
Die Lage wird dem tatsächlichen Bedarf angepasst.

5. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

Die Erschließung des Vorhabens erfolgt über einen Anschluss an das Wassernetz, einen Anschluss an das öffentliche Elektrizitätsnetz und einen Anschluss an das Telekommunikationsnetz und der Anschluss an das Abwassersystem.

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

6.1 Erhaltungsgebot



Umgrenzung von Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

6.2 Befestigungen

Alle befestigten Flächen, auf denen keine grundwasserschädlichen Stoffe anfallen, sind möglichst wasserdurchlässig herzustellen. Aus Gründen der Betriebssicherheit kann hiervon im Einzelfall abgewichen werden.

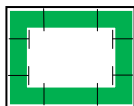
6.3 Rodung von Gehölzen

Die Rodung des Gehölzbestandes hat zum Schutz von brütenden Vögeln im Zeitraum vom 01.10. bis zum 28.02. zu erfolgen.

6.4 Beleuchtung

Für die Ausleuchtung des Sondergebietes sind zum Schutz nachtaktiver Schmetterlinge und anderer Insekten Natriumdampf-Niederdrucklampen (NA 35 W) oder energieeffiziente LED-Leuchten zu verwenden. Das Licht sollte nur nach unten ausstrahlen (Leuchtenkoffer mit planer Abdeckung), die lichtdurchlässige Abdeckung der Leuchtkörper aus Glas (kein Plexiglas) bestehen und die Lüftung über feine Bohrungen (keine Schlitze) erfolgen. Die Leuchten sollten so niedrig wie möglich installiert werden, um die Fernwirkung zu reduzieren. Sämtliche Lampentypen, die im Blaubereich abstrahlen wie z.B. superaktinische Röhren, Quecksilberdampflampen usw. sind unzulässig.

6.5 Ausgleichmaßnahmen



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

Interne Ausgleichsfläche A1:

In Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde kann der Wall als Ausgleichsfläche herangezogen werden (=A1)

Ausführung und Pflege

A1: Anlage einer Gebüsch- und Heckenlandschaft mit Bäumen auf einem Wall

Die Anlage erfolgt durch Bepflanzung mit naturnahen und standortgerechten Büschen und Hecken sowie Bäumen (gemäß der Gehölzliste) in der dort

beschriebenen Qualität. Um die Entwicklung der Heckenlandschaft und Bäume zu gewährleisten, sind Maßnahmen (wie Bewässerung) so lange durchzuführen, bis die Landschaft auch ohne Pflege in ihrem Bestand gesichert ist. Der Einsatz von Dünger und Pflanzenschutzmittel ist unzulässig.

Externe Ausgleichsfläche A2:

Lage: Teilfläche Fl.-Nr. 821, Gemarkung Affalterthal, Gemeinde Egloffstein

Ausführung und Pflege


A2:

Anlage einer Streuobstwiese:

Die Obstbäume sind als Hochstämme (Pflanzenqualität s. Gehölzliste Obstbäume) mit einem Abstand von ca. 20 m zu pflanzen und gegen Wildverbiss zu schützen.

Die Fläche ist mit einer extensiven Grünlandmischung einzusäen und anschließend extensiv zu bewirtschaften. Keine Düngung, kein Pflanzenschutz auf der Wiesenfläche. Es erfolgen zwei Mahden im Jahr ab dem 15.06. und ab dem 1.10 mit Abfuhr des Mahdgutes.


7. Festsetzungen zum Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 7.1  Umgrenzung der Fläche für Nutzungsbeschränkung oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes

7.1.1 Anlieferung der Hackschnitzelware: Anlieferungszeitraum werktags von 8.00 Uhr bis 18.00 Uhr.

7.1.2 Die Vorgaben der TA Luft bezüglich des Kamins müssen erfüllt werden. Der Kamin darf eine Mindesthöhe von 10 Meter über EFOK nicht unterschreiten.

8. Sonstige Festsetzungen und Planzeichen

- 8.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

II. Örtliche Bauvorschriften und gestalterische Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 der Bayerischen Bauordnung

1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

- 1.1 **Dachformen**
FD / PD Flachdächer und Pultdächer sind zulässig. Pultdächer sind bis zu einer Neigung von max. 20,0 Grad zulässig.

1.2 Dacheindeckung

Dacheindeckungen aus unbeschichtetem Kupfer- oder Zinkblech sind unzulässig, ebenso aus bleihaltigen Materialien.

Photovoltaikanlagen sind auf Dächern zulässig, wenn sie im Gefälle der Dachhaut verlegt sind.

1.3 Fassadengestaltung

Neben ruhigen Putzstrukturen in gedämpften Farbtönen, sind Sichtbetonwände und Holzverkleidungen zulässig. Unruhige Putzstrukturen, auffallende Farbtöne und stark reflektierende Materialien sind nicht zugelassen.

2. Einfriedungen

Zäune dürfen eine Gesamthöhe von 2,0 m nicht überschreiten. Die Errichtung von Sockeln ist unzulässig. Um die Durchgängigkeit von Kleintieren zu gewährleisten, ist ein Abstand von 0,15 m zwischen natürlichem Gelände und Unterkante Zaun einzuhalten. Zur Reduzierung der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist die Umgrenzung der Anlage mit einem farblich angepassten Zaun (z. B. RAL 6005 – moosgrün) vorzunehmen.

3. Werbeanlagen

Werbende oder sonstige Hinweisschilder sind gemäß Art. 23 BayStrWG innerhalb der Anbauverbotszone unzulässig. Werbeanlagen jeglicher Art sind an dem Gebäude ab einer Höhe von 7,00 m über OK FFB EG nicht zulässig. Im gesamten Geltungsbereich sind überdimensionierte und farblich auffallende Werbeanlagen unzulässig.

4. Sonstige gestalterische Festsetzungen

4.1 Versorgungsleitungen

Oberirdische Versorgungsleitungen (z.B. Strom-, Telefon- oder TV-Leitungen) sind innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes nicht zulässig.

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

C. Hinweise

1. 230 Flurstücksnummer

2.  bestehende Grundstücksgrenze

3.  Gebäudeumriss (Vorschlag Gebäudeanordnung)

4. Grundwasser

Im Zuge der Geländeabtragsarbeiten bzw. Erdaushubarbeiten kann nicht ausgeschlossen werden, dass Grund- und/oder Schichtenwasser angetroffen bzw. angeschnitten wird, es zu partiellen Wasseraustritten kommen kann und Maßnahmen zur Wasserhaltung notwendig werden.

5. Oberboden/Boden

Der besondere Schutz des Oberbodens ist zu beachten. Es gelten die sonstigen Vorgaben zum Schutz von Boden nach DIN 19731 und § 12 BBodSchV. Im Gebiet anfallender Oberboden ist profilgerecht zu lösen und geordnet in Mieten zu lagern. Er ist bevorzugt innerhalb des Baugrundstücks als Erdwall wieder einzubringen oder extern als Oberboden wiederzuverwenden.

6. Bodendenkmal

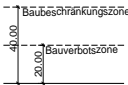



Aufgefundene Bodendenkmäler sind der Archäologischen Außenstelle für Oberfranken (Schloss Seehof / Memmelsdorf) anzuzeigen sowie unverändert zu belassen; die Fortsetzung der Erdarbeiten bedarf der Genehmigung.

Archäologische Bodendenkmäler genießen den Schutz des BayDSchG, insbesondere Art. 7 Abs. 1 und Art. 8 Abs. 1 und 2.

7. Altlastverdacht

Werden bei Erschließungs- oder Baumaßnahmen Anzeichen gefunden, die auf einen Altlastverdacht schließen lassen, ist die Bodenschutzbehörde beim Landratsamt Forchheim unverzüglich zu informieren.

D. Nachrichtliche Übernahmen

1.  Baubeschränkungszone
Bauverbotszone
2.  Biotop
3.  Naturpark „Fränkische Schweiz - Frankenjura“
4.  Landschaftsschutzgebiet
„Fränkische Schweiz - Veldensteiner Forst“

Bamberg, 30.07.2019



WEYRAUTHER
INGENIEURGESELLSCHAFT mbH
96047 BAMBERG • MARKUSSTRASSE 2
TEL. 0951/980040 • FAX 0951/9800444

Gehölzliste

Bäume: (Hochstamm 3xv mB StU 14-16 cm bzw. Solitär 3xv mB 250-300 cm)

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Salix alba	Silberweide
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winter-Linde

Sträucher: (verpflanzte Sträucher 60 – 100 cm)

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Gewöhnliches Pfaffenhütchen
Humulus lupulus	Hopfen
Lonicera xylosteum	Gewöhnliche Heckenkirsche
Malus sylvestris	Holz-Apfel
Prunus spinosa	Schlehe
Pyrus communis	Wild-Birne
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Rhamnus frangula	Faulbaum
Ribes uva-crispa	Wilde Stachelbeere
Rosa arvensis	Feld-Rose
Rosa canina	Hunds-Rose
Rubus caesius	Kratzbeere
Rubus idaeus	Himbeere
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Obstbaum-Arten: (Hochstamm StU 8-10 cm)

Apfel
Birne
Süßkirsche
Zwetschge