ZEICHENERKLÄRUNG FÜR FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

SO BIOGASANLAGE — Sonstiges Sondergebiet "Biogasanlage" (§ 11 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 Abs. 1, Nr.1 BauGB + § 16-21 BauNVO)

0,8 — Grundflächenzahl

BAUWEISE (§9 Abs. 1 BauGB + § 22-23 BauNVO)

a — Abweichende Bauweise

VERKEHRSFLÄCHEN

Öffentliche Verkehrsfläche

Sichtdreieck. Sichtbehinderung höher als 0.80cm über der Fahrbahnebene ist unzulässig.

Haupt- Einfahrt / Ausfahrt

GRÜNFLÄCHEN

Private Grünfläche "Eingrünung" (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

SCHUTZ; PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

Pflanzgebot für Laubbaumhochstämme (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Pflanzgebot für Gehölzpflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

SONSTIGE PLANZEICHEN

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

Bodenfilterbecken

6.00 — Vermaßungslinie in m

SO BIOGA	-
0,8	-
max. 9.0m / max. 6.0m	a
SD. 20/7°-30° PD/ bis 22°	

Art der baulichen Nutzung | Anzahl Vollgeschosse
Grundflächenzahl | Geschoßflächenzahl
Gebäude Wandhöhe / Behälter Wandhöhe | Bauweise
Dachform/-neigung

HINWEISE

374.0 — Angabe der Höhe in m ü. N.N.

1281 — Bestehende Flurstücke

Böschungen

Bestehende Gebäude

Beschränkungsbereich, jeweils 8.70m beidseitig zur Hochspannungsüberlandleitung

Hochspannungsüberlandleitung

Hinweis: Der Satzungstext enthält weitere Festsetzungen.

A U S Z U G aus der Satzung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 12

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)

1. Grenze des räumlichen Geltungsbereich
Der Bebauungsplan mit Ausgleichsbebauungsplan setzt die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereiches fest (§ 9 (7) BauGB) und erstreckt sich auf die Flurstücknummern 1281, 1284, 1280 und 1285.
Gemarkung: Oberaltenbernheim.

2. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V.m. §§1 - 11 BauNVO)

2.1 Sonstiges Sondergebiet. „Biogasanlage" (§11 BauNVO)
Für sonstige Sondergebiete sind die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung darzustellen und festzusetzen. Als sonstige Sondergebiete kommt in Betracht: Gebiete für Anlagen, die der Erforschung, Entwicklung oder Nutzung erneuerbarer Energien dienen.
Zulässig ist eine
-Biogasanlage
-Für die Gasverwertung und Abwärmenutzung erforderlichen Nebeneinrichtungen wie z.B. Blockheizkraftwerk, Gasreinigungs-, Gasaufbereitungsanlagen, Stromerzeugungstechnik (ORC-Anlage), Heizanlagen
Sonstige Zweckbestimmungen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO sind nicht zugelassen.

2.2 Bestandteile des Bebauungsplanes
Der Grünordnungsplan Teil Maßnahmen + Ausgleichsbebauungsplan sind rechtsverbindlicher Bestandteil des Bebauungsplanes.

3. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 – 21 BauNVO).

3.1 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 3 BauNVO)
Halle: Die max. Wandhöhe beträgt 9.00m.
Silosplatte: Die Silosplatte wird ebenerdig in das natürliche Gelände eingearbeitet.
Behälter: Fermenter, Endlager, Nachgärer
Die max. Wandhöhe beträgt 6.0m gemessen an dem natürlichem Gelände (talseits).

4. Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. m. §22 BauNVO)
Es gilt die abweichende Bauweise (a): Gebäudelängen über 50m sind zulässig.
Die Errichtung von baulichen Anlagen und Stellplätzen sind nur auf der Sondergebietsfläche zulässig.

5. Ein – und Ausfahrt
Das Sondergebiet wird über die Ortsstraße von Brachbach, Obernzenn Richtung Staatsstraße 2413 erschlossen. Der Ausbau von benötigten Ein- und Ausfahrten, bzw. Zufahrten sowie durch den Bauherrn verursachten verkehrliche Störungen sind durch geeignete verkehrsrechtliche oder fachgerechte bauliche Maßnahmen zu verbessern und zu gewährleisten.
Die Zufahrten sind durch entwässerungstechnische Maßnahmen so zu gestalten, dass kein Oberflächenwasser den öffentlichen Wegen zufließen kann.
Die entstehenden Kosten von vorgenannten Maßnahmen sind vom Bauherrn zu tragen.

6. Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)

6.1 Pflanzgebot für flächige Gehölzpflanzung auf der privaten Grünfläche „Eingrünung"
Die Bepflanzungen sind entsprechend der Planfestsetzung mit Bindungen zum Anpflanzen von einheimischen Laubbaumhochstämmen I. und II. Ordnung und Gehölzgruppen festgesetzt.
Die Bepflanzungen sind mit Pflanzen aus der Artenliste anzulegen.
Das Nachbarrecht ist bezüglich der erforderlichen Grenzabstände in allen Fällen zu beachten.

Artenliste:

Sträucher	
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus spec.	heimischer Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus spinosa	Schlehdorn
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Rosa spec.	Heimische Wildrose
Salix caprea	Salweide
Pflanzung als verpflanzte Sträucher (mind. 70-90 cm hoch)	
Bäume II. Ordnung	
Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Gemeine Hainbuche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
2x verpflanzt, 150/200 cm hoch	
Bäume I. Ordnung	
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Tilia cordata	Winter-Linde
Quercus robur	Stiel-Eiche
Hochstamm, 3x verpflanzt, Stkl. 14/16.	

Sowie lokale Obstsorten
Die nicht bepflanzten Grünflächen sind mit Landschaftsrasen (Regelsaatgutmischung RSM 8.1 Biotopflächen, artenreiches Extensivgrünland) zu begrünen.

6.2 Freiflächengestaltungsplan
Der Bauträger muss dem Landratsamt, Untere Naturschutzbehörde beim Einreichen des Bauantrages einen qualifizierten Freiflächengestaltungsplan vorlegen.

7. Naturschutzrechtlicher Ausgleich
Die Ausgleichsfläche (6.090,00 qm) für das Sondergebiet auf Flurstücksnummer 1284, Gemarkung Oberaltenbernheim wird durch grünordnerische Festsetzungen aufgewertet bzw. ausgeglichen (siehe Satzung/ Grünordnung). In dem der Begründung beiliegenden Ausgleichsbebauungsplan ist die Maßnahmenfläche (Fläche für Zwecke des Naturschutzes und der Landschaftspflege) dargestellt.
Folgende Maßnahmen werden zusätzlich zu den grünordnerischen Festsetzungen verankert:
-Düngung (mineralisch wie organisch) sowie Pestizideinsatz ist verboten.
-Die Flächen sind einmal jährlich abzumähen, frühestens Mitte Juni. Nach drei bis vier Jahren genügt es, diese Bereiche alle zwei Jahre abzumähen.
-Das Mahgut ist abzuräumen.
Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen ist unmittelbar nach Beginn des Bebauungsplan-Verfahrens zu beginnen. Dies umfasst den sofortigen Verzicht auf Pestizideinsatz und jegliche Düngung. Spätestens ein Jahr nach Bauende ist eine Erfolgskontrolle der Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen.
Die dingliche Sicherung der Ausgleichsfläche und Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen gehen zu Lasten des Bauherrn/ Auftraggeber und erfolgt mittels Grundbucheintrag.

8. Immissionsschutz

8.1 Allgemeines
In Absprache mit der Genehmigungsbehörde sind vom anzusiedelnden Betrieb ggf. Gutachten, z.B. zum Schallschutz, zur Luftreinhaltung, zur Abfallwirtschaft, einzuholen, damit die gültigen Immissionsrichtwerte eingehalten werden.
Die Gutachten sind zusammen mit dem Genehmigungsantrag vorzulegen.

9. Rückbauverpflichtung (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)
Der Bebauungsplan verliert 36 Monate nach der dauerhaften Aufgabe der zulässigen Nutzung seine Rechtsgültigkeit.
Die hierdurch entstehende Rückbauverpflichtung tritt damit in Kraft.
Als Nachfolgenutzung, im Falle des Eintritts der Rückbauverpflichtung, wird landwirtschaftliche Fläche festgesetzt.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (BayBO)

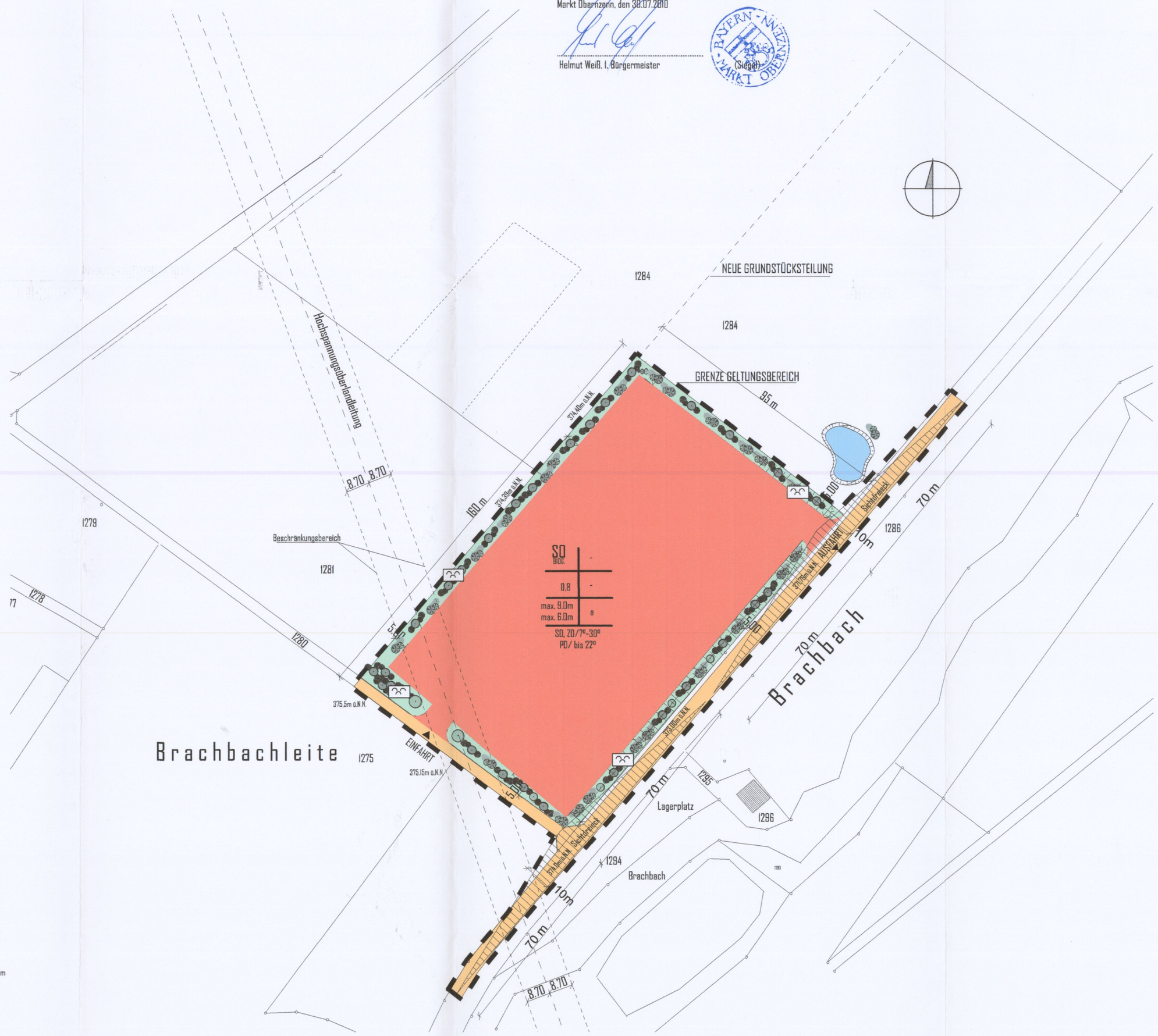
1. Abstandflächen
Bei der Bemessung der Abstandflächen gelten die Vorschriften des Art. 6 der BayBO.

2. Gestaltung der baulichen Anlagen und Freiflächen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

2.1 Gestaltung der Dächer
Im Sondergebiet sind für die Gebäude Satteldächer von 7° bis 30°, Pultdächer bis 22°, sowie Flachdächer zulässig. Die Farbe der Dacheindeckung ist in rötlichen und rotbraunen Tönen herzustellen. Darüber hinaus sind Dachdeckungen in Kupfer, Titanzink in material bedingtem Farbton zulässig.
Reflektierende Materialien dürfen nicht verwendet werden.
Fotovoltaik ist im Rahmen der Bebauung zulässig.
Bei den Behältern sind Zeltdächer von 7° bis 30° sowie Flachdächer zulässig.
Die Farbe der Dächer ist in rötlichen oder grünen Tönen herzustellen. Die Folienhaube kann eine Höhe von bis zu 7,50m erreichen, gemessen ab dem Schnittpunkt Außenkante der Außenwand mit der Oberkante Dachkonstruktion.
Metalleindeckungen von Dächern dürfen nur aus umweltneutralem Material bestehen oder müssen eine entsprechende Beschichtung haben.

2.2 Gestaltung der Gebäude
Es sind Betriebsgebäude sowie sämtliche Behälter über der Geländeoberkante mit einem Außenputz oder einer Trapezblechverkleidung oder einer Holzverschalung in einer abgestimmten Farbgestaltung zu versehen.
Auffallend gemusterter Putz ist unzulässig. Zur Gliederung der Baukörper sind helles Sichtmauerwerk und Sichtbeton bis zu 1/3 der Fassadenfläche zugelassen.
Baustoffe und Anstriche in grellen Farben sind an Gebäude- und Silooußenflächen unzulässig.
Die Farbgestaltung ist im Einvernehmen mit Markt Obernzenn und dem Landratsamt Neustadt a. d. Aisch – Bad Windsheim im Rahmen vom Bauantrag abzustimmen und festzulegen.

2.3 Gestaltung der unbebauten Flächen
Das natürliche Gelände darf nur soweit verändert werden, als dies zur ordnungsgemäßen Errichtung der baulichen Anlagen unumgänglich ist. Die notwendige Geländeveränderung kann nur im Einvernehmen mit Markt Obernzenn und dem Landratsamt Neustadt a. d. Aisch – Bad Windsheim vorgenommen werden.



VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Marktgemeinderat Obernzenn hat in der Sitzung vom 17.02.2010 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 18.02.2010 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 15.01.2010 hat in der Zeit vom 26.02.2010 bis 29.03.2010 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung 15.01.2010 mit Begründung in der Fassung vom 15.01.2010 hat in der Zeit vom 26.02.2010 bis 29.03.2010 stattgefunden (Anschreiben vom 25.02.2010).
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 07.04.2010 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.04.2010 bis 17.05.2010 beteiligt (Anschreiben vom 12.04.2010).
5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 07.04.2010 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit von 16.04.2010 bis 17.05.2010 öffentlich ausgelegt. Hierauf wurde durch öffentliche Bekanntmachung vom 09.04.2010.
6. Der Markt Obernzenn hat mit Beschluss des Marktgemeinderats Obernzenn vom 28.07.2010 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 16.06.2010 als Satzung beschlossen.
Markt Obernzenn, den 30.07.2010

Helmut Weiß, 1. Bürgermeister (Siegel)

7. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 30.07.2010 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.
Markt Obernzenn, den 30.07.2010

Helmut Weiß, 1. Bürgermeister (Siegel)

BEKANNTMACHUNGSVERMERK

Die Genehmigung wurde am 30.07.2010 ortsüblich bekannt gemacht.
Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan mit Ausgleichsbebauungsplan in Kraft.
Auf die Rechtsfolgen der §§ 44, 214 und 215 BauGB wurde hingewiesen.
Der Bebauungsplan "Biogasanlage Brachbach" mit Ausgleichsbebauungsplan für Fl.-Nr. 1281 und 1284 Gemarkung Oberaltenbernheim verliert 36 Monate nach der dauerhaften Aufgabe der zulässigen Nutzung seine Rechtsgültigkeit.
Der Bebauungsplan mit Ausgleichsbebauungsplan mit Satzung und Begründung sowie zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus Zimmer 1.6.(OS.) zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Markt Obernzenn, den 30.07.2010

Helmut Weiß, 1. Bürgermeister (Siegel)

BAUHERR:
STAMMBERGER Helmut & Matthias GbR
Brachbach 10
91619 Obernzenn

VORHABEN:
VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN MIT AUSGLEICHS-BEBAUUNGSPLAN "BIOGASANLAGE BRACHBACH"

DER GELTUNGSBEREICH UMFASST EINEN TEILAUSSCHNITT DER FL.ST. 1281 UND 1284 SOWIE ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN DER FL.ST. 1280 UND 1285
GEMARKUNG: OBERALTENBERNHEIM
LANDKREIS: NEUSTADT A. D. AISCH - BAD WINDSHEIM
REGIERUNGSBEZIRK: MITTELFRANKEN

BEBAUUNGSPLAN M 1 : 1000

STAND VOM 16.06.2010

BEARBEITUNG:
MICHAEL MERKEL
BAU DIPL. ING. (FH),
beratender Ingenieur, BaylkaBau I3325
SAUERBRUCHSTRASSE 15
91413 NEUSTADT/ AISCH

BAUPLANUNG + KREATIVBÜRO
Haßelbacher