MARKT CADOLZBURG - BEBAUUNGSPLAN NR. 47 "BIOENERGIEZENTRUM NÖRDLICH DER B 8"

RECHTSGRUNDLAGEN

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans sind

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BgBl. I S. 2414) das durch Art. 4 des Gesetzes vom 31.07.09 (BgBl. I S.2585) geändert worden ist,
- die Verordnung über die baulichen Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BgBl. I S.132) die durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.93 (BgBl. I S. 466) geändert worden ist,
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BgBl. 1991 I S. 58),
- die Bayerische Bauordnung (BayBO) 1998 in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007,
- das Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz - BayNatSchG) in der Fassung vom 23. Dezember 2005,
- das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juni 2005 (BgBl. I S. 1757, Ber. S. 2797) FNA 2129-20, zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 11.08.09 (BgBl. I 2009, Nr. 53, S. 2732),
- die Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GvBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I) zuletzt geändert durch § 10 des Gesetzes vom 27.07.09 (GvBl. S. 400)

jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungs- beschlusses für den Bebauungsplan geltenden Fassung.

LAGEPLAN

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND LEGENDE

1 Planungsrechtliche Festsetzungen (BauGB / BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Sondergebiet Bioenergieanlage (§11 BauNVO)

- Innerhalb von Teilbereich SO-1 und SO-2 sind notwendige Einrichtungen und Anlagen, die zur Erzeugung von Biogas durch energetische Nutzung von Biomasse erforderlich sind, vor- und nachgeschaltete Anlagen zur Steigerung der energetischen Effizienz sowie Verwaltungsgebäude und Lagerstätten für Biomasse zulässig.
- In Teilbereich SO-2 hat die Beseitigung von häuslichem Schmutzwasser mittels Kleinkläranlage gem. Art. 70 Abs. 1 Nr. 2 BayWG zu erfolgen.
  Anforderungen bei Einleitung in oberirdische Gewässer: Reinigungsklasse C
  Anforderungen bei Einleitung in den Untergrund: Reinigungsklasse D
- Innerhalb von Teilbereich SO-3 sind Lagerstätten für Biomasse zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)
  Maximal zulässige Grundflächenzahl = 0,7
- Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO).
  Unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der Höhe der baulichen Anlagen ist die Straßenoberkante der Kr FÜ 2 an der Ein- und Ausfahrt zum Betriebsgrundstück.
- Innerhalb von Teilbereich SO-1 sind bauliche Anlagen mit einer maximalen Höhe von 14m zulässig.
- Innerhalb von Teilbereich SO-2 sind bauliche Anlagen mit einer maximalen Höhe von 25m zulässig.
- Innerhalb von Teilbereich SO-3 sind bauliche Anlagen mit einer maximalen Höhe von 7m zulässig.

1.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Baugrenze: Auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind Einfriedungen und Verkehrsanlagen zulässig.

1.4 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung: Wirtschaftsweg

Sichtfeld: Innerhalb der Sichtfelder dürfen bauliche Anlagen und Bepflanzungen eine Höhe von 0,8 m über der Straßenoberfläche nicht überschreiten. Innerhalb der Sichtfelder sind Stellplätze nicht zulässig.

Ein- und Ausfahrt

An der Ein- und Ausfahrt zum Sondergebiet ist zwischen der Einfriedung einschließlich der Einfahrtstore und dem äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Kr FÜ2 ein Stauraum von mindestens 20 m frei zu halten. Der Stauraum muss zur öffentlichen Verkehrsfläche offen sein.

Auf der Fläche des Sondergebietes ist zudem ein Stauraum von mindestens 140 m frei zu halten.

1.5 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 1 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Hauptversorgungsleitungen (unterirdisch)

1.6 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Versorgungsfläche
Zweckbestimmung: Niederschlagswasser-Rückhaltebecken

1.7 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB u. Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Private Grünfläche

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

- Innerhalb der privaten Grünfläche (A 1) ist ein Wall mit einer Höhe von 1,50 bis 2,50 m über der gewachsenen Geländeoberfläche zu errichten (siehe Regelquerschnitt in Begründung). Im Bereich der Schutzstreifen der unterirdischen Versorgungsleitungen und im Bereich der Ein- und Ausfahrt auf das Sondergebiet kann die Mindesthöhe unterschritten werden. Die maximal zulässige Böschungsneigung beträgt 1:2. Der Abstand des Wallfußes zum Fahrbahnrand der FÜ 2 einschließlich deren Entwässerungseinrichtungen muss mindestens 5,0 m betragen.
- Innerhalb der privaten Grünfläche (A 1) ist eine fünfreihige, frei wachsende Hecke mit folgenden Arten und Vorgaben zu pflanzen:
  40% Prunus spinosa (Schlehe)
  30% Crataegus monogyna (Weißdorn)
  10% Cornus sanguinea (Bluthartriegel)
  10% Rosa canina (Hundsrose)
  5% Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
  5% Corylus avellana (Hasel)

  Baumschulqualität: 2xv., 3-5 TR, 100/150
  Pflanzreihenabstand: 150 cm, Abstand in der Pflanzreihe: 100cm
- Innerhalb der privaten Grünfläche (A 1) ist eine Einfriedung hinter der Hecke zulässig. (siehe Regelquerschnitt der Begründung)
- Innerhalb der Versorgungsfläche (A 2) sind abwassertechnischen Anlagen und naturnah ausgebauten Retentionsbecken sowie die hierfür erforderlichen Verkehrsanlagen zulässig.
- Eine Versiegelung der funktional nicht erforderlichen Flächen zwischen den Anlagenteilen ist nicht zulässig. Diese Flächen sind zu begrünen.

Bäume mit Standortbindung, neu zu pflanzen
Fraxinus excelsior (Esche)
Baumschulqualität: Sol.baum 4xv. mDb. ew. Kr.br. 150-200, StU 20/25

1.8 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

Aufschüttungen sind innerhalb des Sondergebietes bis zu einer Höhe von 3 m über der gewachsenen Geländeoberfläche zulässig.

1.9 Flächen und Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L-EK nach DIN 45691 weder tags (6.00 - 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 - 6.00 Uhr) überschreiten:

Emissionskontingent L-EK in dB(A)
tags (6.00-22.00 Uhr): 70 nachts (22.00-6.00 Uhr): 55

weiterhin sind folgende Zusatzkontingente (L-EKzus) in dB zulässig:
Richtung Hausen nachts (22.00-6.00 Uhr): 3
Richtung Raindorf nachts (22.00-6.00 Uhr): 1
Richtung Seukendorf nachts (22.00-6.00 Uhr): 3

Die Prüfung der Einhaltung hat nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5 zu erfolgen.

1.10 Sonstige Festsetzungen

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

Abgrenzung der Art und des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (§ 1 Abs. 4 u. § 16 Abs. 5 BauNVO)

SO 1-3 Teilbereiche 1 bis 3 innerhalb des Sondergebietes (siehe 1.1)

A 1-2 Teilbereiche 1 und 2 innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (siehe 1.7)

1.11 Bedingtes Baurecht (§ 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB)

Nach Aufgabe der Nutzung als Bioenergieanlage wird auf den Flächen des Sondergebiets Bioenergieanlage (Nr. 1.1), der Versorgungsfläche (Nr. 1.6) und der Privaten Grünfläche (Nr. 1.7) eine Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt. Die Festsetzungen zur Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung "Wirtschaftsweg" bleiben rechtswirksam, alle weiteren Festsetzungen werden aufgehoben.

2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (BayBO)

2.1 Abstandsflächen
Die Tiefe der Abstandsflächen beträgt 0,25 H, mindestens 3 m.

3 Hinweise und Nachrichtliche Darstellungen

3.1 Denkmalschutz
Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet muss mit archäologischen Funden gerechnet werden. Diese unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes. Alle Beobachtungen und Funde müssen unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden.

3.2 Bauverbots- und Baubeschränkungszonen gemäß § 9 FStrG, Art. 23 und 24 BayStrWG

3.3 Verzicht auf umweltschädliche Baumaterialien
Um schädliche Einwirkungen auf die Umwelt bzw. die Wasserqualität des Seckenbaches zu vermeiden, hat die Niederschlagswasserbeseitigung nach den Regeln und Grundlagen der *Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser* - Merkblatt der DWA - M 153 vom August 2007 zu erfolgen.

3.4 Pflanzungen
Der Wurzelbereich der Pflanzungen darf nicht überbaut werden. Die Pflanzungen sind so zu pflegen, dass sich die Gehölze artgerecht entwickeln können.
Gemäß den *Richtlinien für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeug- rückhaltesysteme* muss für Neupflanzungen von Bäumen ein Mindestabstand von 7,50m zum Fahrbahnrand der FÜ 2 und 12,0 m zur B 8 eingehalten werden.

3.5 Sonstige

Schutzsstreifen der unterirdischen Versorgungsleitungen

Bei Arbeiten im Bereich der Schutzstreifen sind die Vorgaben der Leitungsträger zu beachten.

Vorgeschlagene Nutzung

Höhenlinie

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsvermerk
Die Aufstellung des Bebauungsplanes **Nr. 47 „Bioenergiezentrum nördlich der B 8"** wurde beschlossen vom Marktgemeinderat am 21.09.2009 und 21.12.2009. Ortsüblich bekannt gemacht durch Abdruck im Mitteilungsblatt Nr. 24 des Marktes Cadolzburg vom 23.12.2009 und durch Anschlag an den gemeindlichen Amtstafeln.

Vermerk „Scoping"
Mit den umweltrelevanten Trägern und Behörden gemeinsamer Besprechungstermin am: 25.11.2009.

Vermerk über die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange aufgrund des Beschlusses des Marktgemeinderates vom 21.09.2009 bzw. 21.12.2009 mit Schreiben vom 23.12.2009, sowie Unterrichtung und Aufforderung zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung.

Vermerk über die Abstimmung mit benachbarten Gemeinden
Entwurf des Bebauungsplanes **Nr. 47 „Bioenergiezentrum nördlich der B 8"** abgestimmt mit benachbarten Gemeinden aufgrund des Schreibens vom 23.12.2009.

Vermerk über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung
Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wurde durch öffentliche Auslegung in der Zeit vom 28.12.2009 bis einschließlich 22.01.2010 durchgeführt; darauf hingewiesen mit Bekanntmachung im amtlichen Mitteilungsblatt Nr. 24 des Marktes Cadolzburg vom23.12.2009 sowie durch Anschlag an den gemeindlichen Amtstafeln.

Vermerk über den Beschluss über die Auslegung
Der Entwurf des Bebauungsplanes **Nr. 47 „Bioenergiezentrum nördlich der B 8"** mit Satzung und Begründung sowie der umweltbezogenen Stellungnahmen durch den Marktgemeinderat am 15.03.2010 gebilligt und zur Auslegung beschlossen.

Vermerk über die Unterrichtung der beteiligten Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden über die Auslegung
Unterrichtung der beteiligten Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange und benachbarten Gemeinden über die Auslegung durch Schreiben vom 19.03.2010.

Auslegungsvermerk
Entwurf des Bebauungsplanes **Nr. 47 „Bioenergiezentrum nördlich der B 8"** mit Satzung und Begründung und der vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen öffentlich ausgelegt im Rathaus Cadolzburg, Rathausplatz 1, Zimmer 21, 90556 Cadolzburg vom 12.04.2010 bis einschließlich 12.05.2010; darauf hingewiesen mit Bekanntmachung im amtlichen Mitteilungsblatt Nr. 6 des Marktes Cadolzburg vom 01.04.2010 sowie durch Anschlag an den gemeindlichen Amtstafeln.

Vermerk über den Satzungsbeschluss
Der Marktgemeinderat hat in seiner Sitzung am 17.05./27.09.2010 den Bebauungsplan **Nr. 47 „Bioenergiezentrum nördlich der B 8"** als Satzung beschlossen.

Cadolzburg, 20. OKT. 2010
1. Bürgermeister

Bekanntmachungsvermerk
Der Satzungsbeschluss wurde am 21. JULI 2011 im Mitteilungsblatt Nr. 14 des Marktes Cadolzburg bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan **Nr. 47 „Bioenergiezentrum nördlich der B 8"** in Kraft getreten.

Cadolzburg, 15. AUG. 2011
1. Bürgermeister

Stand: 17.05.2010

MARKT CADOLZBURG

4. Fertigung

DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft
Regionalbüro Nürnberg
Otterichweg 7
90411 Nürnberg