

Neuaufstellung Bebauungsplan "Biogasanlage", Gemeinde Denklingen, Gmkg. Denklingen, gem. § 12 BauGB

Die Gemeinde Denklingen erlässt aufgrund der §§ 1a, 2 Abs. 1, 9 und 10. Baugesetzbuch (BauGB), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), der Bayer. Bauordnung (BayBO) des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeicherverordnung) - jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung - diese vom Architekturbüro R. Reiser, München, und Landschaftsarchitekt Ch. Goslich, Dießen, gefertigten vorhabenbezogenen Bebauungsplan als

SATZUNG



- A. Festsetzungen durch Planzeichen**
- 1.0 Geltungsbereich und Abgrenzungen**
- 1.1 Geltungsbereich
- 1.2 Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzung, hier: Maß der Nutzung, Wandhöhen, Dachform
- 2.0 Art der baulichen Nutzung und Gebietsgliederung**
- 2.1 Sondergebiet für Energienutzung, Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse (z.B. Biogasanlagen und mit der Landwirtschaft verbundene Nutzungen im Sinne des § 5 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO; § 11 i.V. mit § 1 Abs. 4-9 BauNVO und § 5 BauNVO).
Eine Wohnnutzung, auch in Form von Wohnungen für Betriebsleiter und Aufsichtspersonal, ist nicht zulässig.
- 2.2 Besonderer Nutzungszweck von Flächen, z.B. Fahrhiloflächen, Biogasanlage
- 3.0 Maß der baulichen Nutzung, Wandhöhen und Höhenlage, Abstandsfächen**
- 3.1 GR 3.000qm Grundfläche als Höchstmaß, z. B. 3.000 qm je überbaubarer Bauraum
Hinweis: Im bauaufsichtlichen Verfahren ist eine Ermittlung der GRZ beizufügen.
- 3.2 WH 687,50 maximal zulässige Wandhöhe gem. Art. 6 Abs. 3 BayBO, bezogen auf Normal Null(NN); z.B. 687,50 m; geringfügige Abweichungen bis zu 0,50 m sind zulässig mit dem Ziel, die Anlagen, insbesondere die Fahrhilos möglichst tief in das Gelände einzustellen! Für betrieblich notwendige Bauteile wie Schornsteine und Aufbauten etc. können diese festgesetzten Höhen überschritten werden.
- 3.3 684,50 Festgesetzte Höhenlagen NN, hier Oberkante Siloboden, Fahrflächen, Straßenhöhe, z.B. 684,50 m NN
- 3.4 Die Abstandsfächen nach Art. 6 Abs. 4 BayBO sind diejenigen eines Gewerbegebietes.
- 4.0 Baugrenzen, Stellplätze und Garagen**
- 4.1 Baugrenze; die Abstandsfächen der Bayer. Bauordnung sind einzuhalten. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.
- 5.0 Verkehrsfläche**
- 5.1 private Verkehrsfläche (im Bereich der Baugrenzen nur als Hinweis)
- 6.0 Grün- und Freifläche**
- 6.1 private Grünfläche mit Zweckbestimmung: Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes
- 6.2 Pflanzgebote
zu pflanzender großkroniger/ kleinkroniger heimischer Laubbaum / Strauch (Abweichung vom Standort zulässig); pro angefangener 250 qm Grundstücksfläche sind mindestens 1 hochstämmiger Laubbaum und 5 Sträucher zu pflanzen; innerhalb der Bauräume Standorte nur als Hinweis; maßgeblich ist die Flächenbelegung!
Pflanzgrößen:
- großkronige Bäume St. Umf. 16 - 18 cm
- kleinkronige Bäume und Obstbäume St. Umf. 14 - 16 cm
- Sträucher v. Str. 60-100 cm
vorgeschlagene Gehölzarten siehe Hinweise B.15. Nadelgehölze außer Eibe, Kiefer und Tanne sind unzulässig. Der Anteil der Nadelgehölze darf 10% der Bäume nicht überschreiten.
zu erhaltende Gehölze; sofern diese beseitigt werden, ist pro entfallendem Gehölz ein Ersatz durch mind. 2 neue Bäume, Mindestgröße H oder StB, Stammumfang 18-20cm zu pflanzen;
- 6.4 Umgrenzung der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern.
- 7.0 Sonstige Festsetzungen**
- 7.1 Einfahrtsverbot
- 7.2 Die Höhe der zur Landschaft hin sichtbaren Fahrhiloflächenwände ist mindestens bis zu halben Wandhöhe anzuböschern; im übrigen sind die verbleibenden Wandflächen mit Kletterpflanzen dauerhaft zu begrünen.
- 7.3 Private Eingrünungsflächen: Der ca. 5 m breite Eingrünungsstreifen um die Biogasanlage / Siloflächen ist als extensiv genutzte Magerwiese mit Bäumen und frei wachsenden Strauchhecken zu gestalten.
- 7.4 Im Bereich der Erschließungsstraße westlich soll das Gelände - soweit im Zusammenhang mit den zu erhaltenden Gehölzen vertretbar - leicht zum geplanten Gebäude angeböschert werden, um die Wandhöhe optisch zu reduzieren.
- 7.5 Höhenlage baulicher Anlagen und Geländeabtrag
Die baulichen Anlagen (Gebäude, Fahrhilos, private Verkehrsflächen, Böschungen, ...) sind entsprechend den festgesetzten Höhenlagen anzuordnen mit dem Ziel, diese möglichst tief in das Gelände einzustellen und nach außen optisch möglichst wenig erscheinen zu lassen. Der hierfür erforderliche Geländeabtrag ist zulässig.
- 7.6 Einfriedungen sind nur zulässig bis zu einer Höhe von 1,50 m in Köcherfundamenten (ohne weitere Sockelmauern), wobei Einfriedungen mind. 1 m in das Baugrundstück einzurücken und vorzupflanzen sind. Entlang der östlichen Grundstücksgrenze ist eine feste Einfriedung zu errichten, wobei ein Sicherheitsabstand von mindestens 7 m zur Gleisachse zu berücksichtigen ist.
- 7.7 Wasserwirtschaftliche Festsetzungen
Unverschmutztes Niederschlagswasser ist vorzugsweise zu versickern, soweit dies die Untergrundverhältnisse zulassen. Ansonsten ist das Wasser über belebten Bodenzone und flache, wechsel-feuchte Versickerungsmulden zu versickern.
Wasser aus den Betriebsflächen und Fahrflächen muss in geschlossene Abwasserbehälter abgeführt werden mit anschließender landwirtschaftlicher Verwertung.
Soweit wasserrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen, sollen private Verkehrsflächen soweit sinnvoll möglich, wasserdurchlässig ausgebildet werden (Rasenpflaster, Schotterrasen, Kieswege u.dgl.). Zur Reinigung und Desinfektion von Fahrzeugen und Behältern müssen geeignete Einrichtungen zur Verfügung stehen; die Abwässer sind in die Gülle- oder Jauchegrube oder einen sonstigen Auffangbehälter abzuleiten.
Soweit wasserrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen, sollen private Verkehrsflächen soweit sinnvoll möglich, wasserdurchlässig ausgebildet werden (Rasenpflaster, Schotterrasen, Kieswege u.dgl.). Häusliche Abwässer sind nach den anerkannten Regeln der Technik zu entsorgen (dichte Kleinkläranlage) oder dem gemeindlichen Abwasserkanal zuzuführen.
- 7.8 Ausgleichsfläche: Für die vorgesehenen Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild sind unter Anwendung des Leitfadens zur Eingriffsregelung des Bayerischen Umweltministeriums 2.550 qm (Faktor 0,3) außerhalb des Geltungsbereiches eine externe Ausgleichsfläche erforderlich. Sie wird auf der östlichen Teilfläche der Fl.Nr. 3148, Gmkg. Denklingen nachgewiesen.
Die erforderlichen Ausgleichsflächen sind spätestens im Jahr nach Baufertigstellung bzw. Inbetriebnahme der Anlage anzulegen und zu bepflanzen.
- 7.9 Rückbau- und Entsiegelungsgebot gem. § 179 BauGB
Spätestens 2 Jahre nach Beendigung der Nutzung "Biogasanlage" ist die Anlage rückzubauen und der ursprüngliche Zustand (Ackerfläche) wieder herzustellen. Zur Sicherstellung der Verpflichtung ist eine Bürgschaft / Sicherheitsleistung in Höhe der voraussichtlichen Rückbaukosten zu leisten.

- B. Hinweise durch Planzeichen und Text**
1. vorhandene Grundstücksgrenze
2. vorhandene Gebäude
3. geplante Gebäude und bauliche Anlagen/ ggf. spätere Erweiterungen
4. Flur-Nr., z.B. 2826
5. Maß in Metern, z.B. 10 m
6. Bestehende ca.-Geländehöhen
7. Bahnlinie bestehend
8. extensiv befestigte Freiflächen, soweit betrieblich möglich, versickerungsfähig zu gestalten

9. Die landwirtschaftliche Nutzung der angrenzenden Flächen darf durch den Bebauungsplan nicht beeinträchtigt werden. Die Zufahrt zu den landwirtschaftlichen Flächen darf nicht behindert werden. Ortsübliche landwirtschaftliche Emissionen sind von den Anwohnern bzw. Anliegern zu dulden.
10. Den Bauanträgen bzw. Anträgen auf Genehmigungsfreistellung sind qualifizierte Freiflächengestaltungspläne beizufügen mit folgenden Inhalten: Erschließung mit Materialangaben, Ausmaß und Höhe zulässiger Abgrabungen oder Aufschüttungen, Lage und Umfang der Vegetationsflächen; Standort, Art und Größen der Bepflanzung.
11. Hinweise zur Grünordnung: Im Zusammenhang mit der Wandbegrenzung der großen Siloflächen wird empfohlen, eine transparente Kletterhilfe der Betonwand in knappem Abstand vorzusetzen, z.B. verzinktes Baustahlgitter, das dann als optische Abschirmung der Wände und auch als Kletterhilfe dient.
12. Hinweise zur Umsetzung der festgesetzten Ausgleichsflächen:
In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde können die erforderlichen Ausgleichsflächen schrittweise entsprechend der Errichtung der baulichen Anlagen erfolgen. Unabhängig davon sind jedoch die Flächengrößenflächen auf dem Baugrundstück frühzeitig anzulegen, um den Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild und in die betroffenen Schutzgüter abzumildern.
13. Pflanzliste:
Bäume I. Wuchsklasse (Acer platanoides), Spitzahorn (Fraxinus excelsior), Gemeine Esche (Quercus robur), Stieleiche (Tilia cordata), Bäume II. Wuchsklasse (Carpinus betulus), Hainbuche (Crataegus monogyna), Weißdorn (Sorbus aucuparia), Eberesche (Sorbus aria), Mehlbeere (Acer campestre), Feldahorn (Cornus sanguinea), Roter Hartriegel (Crataegus), Weibdorn (Cornus mas), Kornelkirsche (Ligustrum vulgare), Liguster (Ionicera xylosteum), Heckenkirsche (prunus padus), Traubenkirsche (Prunus spinosa), Schlehe (sambucus nigra), Holunder (viburnum lantana), Schneeball (rosa spec.), Wildrose (rosa spec.)
14. Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz. Hierüber ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege, Grabungsbüro Thierhaupten, sofort zu informieren.
15. Die Möglichkeit einer Versorgung aus dem öffentlichen Trinkwassernetz ist vorhanden; die Notwendigkeit eines Grundstücksanschlusses ist zu prüfen und satzungsgemäß zu erbringen. Ein Anschluss an das gemeindliche Kanalnetz ist aus wirtschaftlichen Gründen nicht vorgesehen und somit die Übernahme des Abwassers aus technischen Gründen und wegen des unverhältnismäßig hohen Aufwandes nicht möglich.
16. Für die im Geltungsbereich zum Erhalt festgesetzten Gehölzbestände soll im Rahmen des bauaufsichtlichen Verfahrens darauf geachtet werden, dass während der Bauarbeiten die einschlägigen Vorschriften der DIN 18920 (Schutz von Gehölz- und Vegetationsbeständen auf Baustellen) eingehalten werden, einschließlich der erforderlichen Auflagen.
17. Brandschutz: Der Löschwasserbedarf ist über die zentrale Wasserversorgungsanlage nach DVGW-Arbeitsblatt W 405 sicher zu stellen. Das Hydrantennetz ist nach den technischen Regeln des DVGW Arbeitsblatt W 331 auszubauen. Darüber hinausgehende Brandschutzauflagen und Löschwasserbedarf sind im Zuge der Baumaßnahme vom Bauherrn zu erbringen.
18. Belange der Bahn DB Netz AG, Niederlassung Süd, München
Ansprüche gegen die Deutsche Bahn AG aus dem gewöhnlichen Betrieb der Eisenbahn in seiner jeweiligen Form sind dem Antragsteller/Bauherrn, Grundeigentümers oder sonstiger Nutzungsberechtigter ausgeschlossen. Insbesondere sind Immissionen wie Erschütterung, Lärm, elektromagnetische Beeinflussungen, Funkflug und dergleichen, die von Bahnanlagen und dem gewöhnlichen Bahnbetrieb ausgehen, einschlägiglos hinzunehmen. Ebenso sind Abwehrmaßnahmen nach § 1004 in Verbindung mit § 906 BGB sowie dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) ausgeschlossen.
Der Abstand von Neupflanzungen ist so zu wählen, dass die Endwuchshöhe geringer als der Abstand zum Regellichtraum (2,50 m von Gleismitte) des nächstgelegenen Gleises ist.
Anfallendes Oberflächenwasser oder sonstige Abwässer dürfen nicht auf Bahngrund geleitet und zum Versickern gebracht werden. Es dürfen keine schädlichen Wasseranreicherungen im Bahnkörper auftreten.
Anträge auf Baugenehmigung für den Geltungsbereich sind unter der Stellungnahme vorzulegen. Wir behalten uns weitere Bedingungen und Auflagen vor.
19. Wasserwirtschaftliche Hinweise
Verschmutztes Niederschlagswasser der Biogasanlage / Schüttgut soll in geeigneter Weise gesammelt und nach gängiger landwirtschaftlicher Praxis auf Felder verrieselt werden. Die Niederschlagswasserbeseitigung ist in den Bauunterlagen darzustellen und dem Wasserwirtschaftsamt zur abschließenden Beurteilung vorzulegen.
Die Anlage muss über geeignete Einrichtungen zur Reinigung und Desinfektion von Fahrzeugen und Behältern beim Verlassen der Biogasanlage gem. Anhang VI, Kap. II verfügen.
Der Bereich der Biogasanlage sowie die zum Be- oder Entladen von Fahrzeugen/Behältern benötigten Plätze müssen befestigt, leicht zu reinigen und zu desinfizieren sein.
Gärrückstände dürfen nicht in die engere Schutzzone eines Trinkwasserschutzgebietes aufgebracht werden. Geeignete Putzgeräte und Reinigungsmittel sind zur Verfügung zu halten, für das Personal müssen geeignete Wasch- und Desinfektionseinrichtungen vorhanden sein.
20. Geruchsmissionen
Bei windarmen Wetterlagen oder schwachem Ostwind - vor allem in der kälteren Jahreszeit - kann es evtl. zu geringfügigen Geruchsbelastungen in bebauter Umgebung kommen.
- Hinweis: Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung, den Festsetzungen durch Planzeichen und Text (= Ziffer A), den Hinweisen durch Planzeichen und Text (= Ziffer B), den Verfahrensmerkmalen und der Begründung mit Umweltbericht.
- Verfahrensvermerke
- 1.0 Die Gemeinde Denklingen hat am 15.12.2009 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 16.12.2009 ortsüblich bekannt gemacht.
- 2.0 Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der Satzung in der Fassung vom 17.02.2010 hat in der Zeit vom 01.03.2010 bis 15.04.2010 stattgefunden.
- 3.0 Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 22.07.2010 wurde mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.10.2010 bis 08.10.2010 öffentlich ausgelegt.
- 4.0 Die Gemeinde hat laut Beschluss des Gemeinderats vom 1.03.2010 den Bebauungsplan in der Fassung vom 16.02.11 mit Begründung in der Fassung vom 16.02.11 als Satzung beschlossen.
- 5.0 Dieser Bebauungsplan ist identisch mit der vom Gemeinderat als Satzung beschlossenen Fassung vom 16.02.11.
- Gemeinde Denklingen, den 03.03.11
Horber, Erste Bürgermeisterin
- 6.0 Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeinde wurde am 2.2.03.11 gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.
- Die Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2, sowie Abs. 4 und § 215 Abs. 1 BauGB wurde hingewiesen, ebenso auf § 47 VWGG. Der Bebauungsplan einschließlich Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde Denklingen zu jedermanns Einsicht bereit gehalten und über dessen Inhalt Auskunft erteilt.
- Gemeinde Denklingen, den 03.03.11
Horber, Erste Bürgermeisterin

Gemeinde Denklingen-Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Biogasanlage", Fl.NR. 2826 in Denklingen Maßstab: 1 : 500

Kartengrundlage: Digitale Flurkarte Gemeinde Denklingen von 2009

Stand: 17.02.2010
geändert: 22.07.2010
redakt. ergänzt: 16.02.2011

Dipl.-Ing. Rudolf Reiser, Architekt
Regierungsbaumeister
Aignerstraße 29 81541 München
Tel. 089/695590 • Fax. 089/6921541
e-mail: staedtebau.reiser@t-online.de

Dipl.-Ing. Christoph Goslich
Landschaftsarchitekt
Wolfgangstraße 20 66911 Diessen-St. Georgen
Tel. 08807/6956 • Fax. 08807/1473
e-mail: goslich@web.de