

SATZUNG

SATZUNG ZUM GRÜNORDNUNGS- UND BEBAUUNGSPLAN NR. 35 DER GEMEINDE GROSSHABERSDORF

BAUGEBIET " ERWEITERUNG BIOGASANLAGE FRONBERG "

Die Gemeinde Großhabersdorf erlässt gemäß Gemeinderatsbeschluss vom und auf Grund des

- §§ 1 bis 4a, 9, 10 und 30 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I, Nr. 52 S. 2415), zuletzt geändert am 24. Dezember 2008 (BGBl. I S. 3018)
- Art. 81 Abs. 2 der Bay. Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert am 22. Juli 2008 (GVBl. S. 709),
- Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert am 27. Juli 2009 (GVBl. S. 400),
- Art. 3 des Gesetzes über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz - BayNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Dezember 2005 (GVBl. S. 2)

folgende

B E B A U U N G S P L A N - S A T Z U N G

§ 1	Für das Gebiet	"ERWEITERUNG BIOGASANLAGE FRONBERG"
------------	-----------------------	--

welches die Flurstücke Nrn. 348, 349, 351/2, 365, 365/3, jeweils Gemarkung Großhabersdorf, umfasst, ist ein Bebauungsplan aufgestellt worden. Lt. Gemeinderatsbeschluss vom 12.01.2012 wurde das Verfahrensgebiet um die Flurstücke 391, 392, 393 und 394, jeweils Teilfläche, Gemarkung Großhabersdorf erweitert.

Er trägt die Bezeichnung

BEBAUUNGSPLAN NR. 35 " ERWEITERUNG BIOGASANLAGE FRONBERG " GEMEINDE GROSSHABERSDORF
--

§ 2	Der Bebauungsplan Nr. 35 " ERWEITERUNG BIOGASANLAGE FRONBERG "besteht aus
------------	--

- Begründung
- Betriebsbeschreibung
- Planblatt, M = 1 : 1000
- Satzung
- Erläuterungsbericht zum Grünordnungsplan
- Umweltbericht mit Darstellung der Ausgleichsmaßnahmen
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)

§ 3	Planungsrechtliche Festsetzungen und bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften
------------	---

A. Zeichnerische und textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB, BauNVO und DIN 18003:

1. Art und Dauer der baulichen Nutzung

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

- 1.1 Sonstiges Sondergebiet (SO) für Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energie (Biomasse) (§ 11 Abs. 2 BauNVO). Zulässig ist die Errichtung und der Betrieb einer Biogasanlage mit allen dazugehörigen notwendigen Anlagenteilen und Nebenanlagen bis zu einer elektrischen Leistung von max. 1.100 kW (1,10 MW).

- 1.2 Die Nutzung des Geltungsbereichs als Sonstiges Sondergebiet ist gem. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB nur bis zur endgültigen Einstellung des Betriebes als Biogasanlage zulässig. Die Anlage ist nach dauerhafter Aufgabe vollständig und fachgerecht zurückzubauen. Die Bodenversiegelungen sind zu beseitigen.

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)

- 2.1 max. zulässige Grundflächenzahl: 0,7

3. Bauweise, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22, 23 BauNVO)

- 3.1 Im gesamten Planungsbereich wird gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO eine von § 22 Abs. 1 BauNVO abweichende Bauweise festgesetzt. Hier gilt dem Wesen nach die offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO), allerdings sind Gebäudelängen über 50 m zulässig.

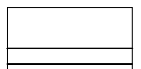
- 3.2 Baugrenzen
(§ 23 Abs. 3 BauNVO)

- 3.3 Höhenlage
Die max. mögliche Traufhöhe beträgt 6,50 m über Geländeoberkante (GOK).
Die max. mögliche Firsthöhe beträgt 10,50 m über Geländeoberkante (GOK).
Die max. mögliche Höhe von Hochsilogegebäuden beträgt 15,00 m über Geländeoberkante.
Ausnahmen können zugelassen werden, wenn dadurch das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird.

6. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Diese Festsetzung gilt für die, im Planblatt nicht dargestellten, Verkehrsflächen (Feldwegflächen) auf den Flurstücken 391, 392, 393 und 394, jeweils Teilfläche, Gemarkung Großhabersdorf.



Der zu bauende Feldweg ist bis zur Inbetriebnahme der Erweiterung der Biogasanlage herzustellen und während der Laufzeit der Anlage vom Betreiber zu unterhalten.

9. Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Private Grünfläche

Die in den Schnitten dargestellten Abgrabungen und Auffüllungen erfolgen durch den Grundstückseigentümer/Bauherrn im Zuge der Baumaßnahmen.

12. Flächen für die Landwirtschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB)

13. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
(§ 1a Abs. 3 und § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

13.1 Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB
(naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen).

Die Ausgleichsmaßnahmen lt. „Erläuterungsbericht zum Grünordnungsplan“ bzw. lt. „Umweltbericht mit Darstellung der Ausgleichsmaßnahmen“ werden zeitgleich mit Beginn der Bautätigkeit bzw. der Erschließungsmaßnahmen durchgeführt und sind gemäß Zeitplan (siehe Umweltbericht) abzuschließen.

Die Maßnahmen sind erst vollständig erbracht, wenn die Entwicklungspflege der oben beschriebenen Maßnahmen abgeschlossen ist.

Die Ausgleichsflächen sind nach Abschluss der herzustellenden Kompensationsmaßnahmen von der Gemeinde an das Bayer. Ökoflächenkataster, Landesamt für Umweltschutz, Außenstelle Kulmbach, mit Formblatt zu melden.

13.2 Die Löschwasserbereithaltung erfolgt über eine geeignete Rückhaltung des Oberflächenwassers im Bereich der naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen auf dem Baugrundstück in Absprache mit der örtlichen Feuerwehr und der Genehmigungsbehörde im Zuge der immissionsschutzrechtlichen Genehmigung.

15. Sonstige Planzeichen

15.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

B. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 BauGB i.V.m. der BayBO) und Gestaltungsfestsetzungen

1. Betriebsanlagen, Gebäude

1.1 Fassadengestaltung und Dacheindeckung
Die Fassadengestaltung und Dacheindeckung hat in gedeckten Farben zu erfolgen. Leuchtende oder reflektierende Materialien und Farben sind unzulässig.

1.2 Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren gem. Art. 57 BayBO sowie begrünte Dächer bzw. Fassaden sind zugelassen.

2. Einfriedungen

2.1 Grundstückseinfriedungen werden nicht zwingend vorgeschrieben. Die möglichen Einfriedungen sind als entweder als reine Heckenpflanzung (ohne Höhenbegrenzung) oder als hinterpflanzte Maschendrahtzäune (Höhe max. 2,00 m) auszuführen. Sockelmauern sind nicht zulässig.

2.2 Zur physischen Trennung des Biogasbereiches vom Tierhaltungsbereich ist ein Zaun mit verschließbaren Toren vorzusehen.

C. Hinweise

1. Bestehende Grundstücksgrenzen und Flurstücksnummern
2. Bebauungsvorschlag
3. Einfahrten
4. Schnittlage
5. Bestehende bauliche Anlagen
6. Ausnahmen und Befreiungen (§ 31 BauGB)
Bauten, die geringfügig von der festgesetzten Bauweise abweichen (z.B. Überschreitung der Baugrenzen oder individuell gestaltete Bauentwürfe) können auf Antrag als Ausnahme zugelassen bzw. von den entsprechenden Festsetzungen befreit werden.
7. Denkmalpflege
Alle mit der Durchführung des Projektes betrauten Personen müssen darauf hingewiesen werden, dass bei Bauarbeiten auftretende vor- und frühgeschichtliche Funde bzw. Bodendenkmäler nach Art. 8 Bayerischen Denkmalschutzgesetz unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege gemeldet werden müssen.

Aufgestellt am 02. Mai 2012

Architekturbüro Jordan
Bahnhofstraße 6
90613 Großhabersdorf

-
- 1) Der Gemeinderat der Gemeinde Großhabersdorf hat in der Sitzung vom die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 35 "ERWEITERUNG BIOGASANLAGE FRONBERG" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
 - 2) Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 35 "ERWEITERUNG BIOGASANLAGE FRONBERG" in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
 - 3) Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 35 "ERWEITERUNG BIOGASANLAGE FRONBERG" in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
 - 4) Zu dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 35 "ERWEITERUNG BIOGASANLAGE FRONBERG" in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
 - 5) Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 35 "ERWEITERUNG BIOGASANLAGE FRONBERG" in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
 - 6) Die Gemeinde Großhabersdorf hat mit Beschluss des Gemeinderats vom den Bebauungsplan Nr. 35 "ERWEITERUNG BIOGASANLAGE FRONBERG" gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Großhabersdorf, den
1. Bürgermeister

-
- 7) Das Landratsamt Fürth hat den Bebauungsplan Nr. 35 "ERWEITERUNG BIOGASANLAGE FRONBERG" mit Bescheid vom Nr. gemäß § 6 BauGB und § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt.

Großhabersdorf, den
1. Bürgermeister

-
- 8) Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans Nr. 35 "ERWEITERUNG BIOGASANLAGE FRONBERG" wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 1 BauGB, oder soweit eine Genehmigung nicht erforderlich ist, der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Großhabersdorf, den
1. Bürgermeister