

Verfahrensvermerke:

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom _____ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die 1. Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass im vereinfachten Verfahren nach § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB keine Umweltprüfung erforderlich ist.

2. Zu dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom _____ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ beteiligt.

3. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom _____ wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ im Internet veröffentlicht. Die Unterlagen wurden über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich gemacht.

4. Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderates vom _____ die 1. Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom _____ als Satzung beschlossen.

Unterpleichfeld, den

Alois Fischer, 1 Bürgermeister

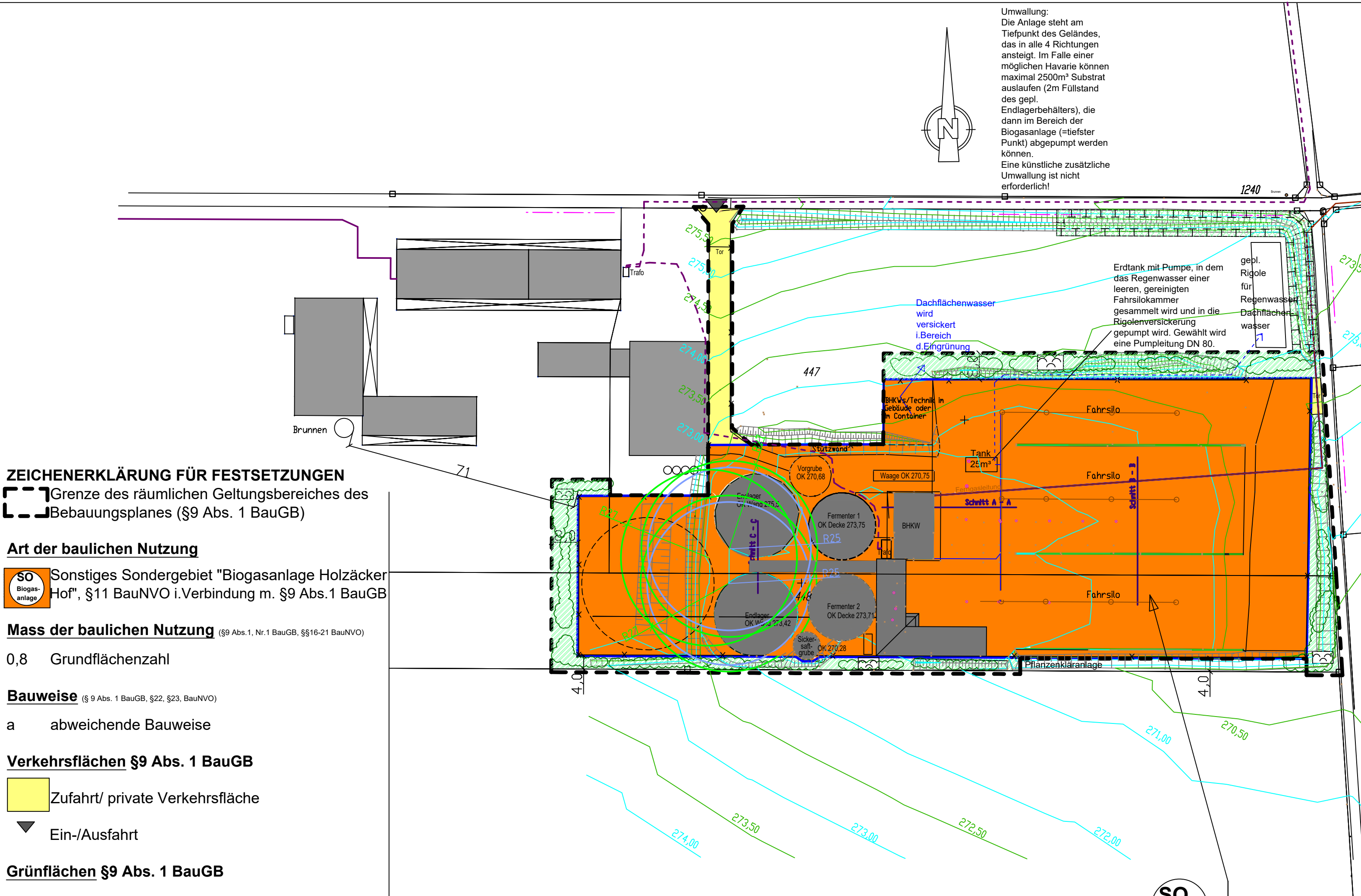
Ausgefertigt
Gemeinde Unterpleichfeld, den

Alois Fischer, 1 Bürgermeister

5. Der Satzungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde am _____ gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 Baugesetzbuch ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Unterpleichfeld, den

Alois Fischer, 1 Bürgermeister



ZEICHENERKLÄRUNG FÜR FESTSETZUNGEN

--- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§9 Abs. 1 BauGB)

Art der baulichen Nutzung

SO Sonstiges Sondergebiet "Biogasanlage Holzackerhof", §11 BauNVO i.Verbindung m. §9 Abs.1 BauGB

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 §9 Abs. 1 BauGB

Yellow square Zufahrt/ private Verkehrsfläche

Black triangle Ein-/Ausfahrt

Grünflächen §9 Abs. 1 BauGB

Private Grünfläche "Eingrünung" (§9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) mit Pflanzgebot (§9 Abs. 1 Nr. 25a)

Ausgleichsfläche/ Wall

Sonstige Planzeichen

Blue line Baugrenze

KAS- Abstand 25m um Über-/Unterdrucksicherung Bestandsanlage/ 27m nach Anlagenerweiterung

Art der baulichen Nutzung	Anzahl Vollgeschosse	SO Biogasanlage	-
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl	0,8	-
Wandhöhe	Bauweise	Betriebsgebäude PD WH max. 10,5m SD WH max. 7,0m	a
	Dachform/-neigung	Behälter WH max. 5,5m Fahrsilo WH max. 4,0m	PD 5-20° SD 10-30°

ZEICHENERKLÄRUNG- HINWEISE (weitere Festsetzungen siehe Satzung)

Flurstücksgrenzen mit Flurnummer

Bestehende Gebäude

Mögliche Erweiterung Biogasanlage

bestehender Erdwall

Schnitte siehe Anlage Schnittplan

Höhenlinien

Ferngasleitung zum Satellitenstandort

1kV Kabel 150² der ÜZ Lülsfeld

Privatkabel

Masslinien in m

Satzung mit textlichen Festsetzungen

A Präambel

Die Gemeinde Unterpleichfeld erlässt aufgrund der §§ 1 bis 4 sowie §§ 8, §9 und §10 des Baugesetzbuches (- BauGB -), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO), des Art. 3 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG), der Planzeichenverordnung (PlanzV90) und des Art. 23 der Gemeindeverordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung

Rechtsgrundlagen

das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-I), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 12. Juli 2017 (GVBl. S. 375) geändert worden ist

der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch Gesetz vom 13. Dezember 2016 (GVBl. S. 372) geändert worden ist

der Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist

der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch Art. 17a Abs. 2 des Gesetzes vom 13. Dezember 2016 (GVBl. S. 335) geändert worden ist

den Bebauungsplan „Biogasanlage Holzackerhof“ als

SATZUNG

Der Bebauungsplan „Biogasanlage Holzackerhof“ besteht aus dem Bebauungsplan - Planzeichnung mit Satzung und textlichen Festsetzungen, den Ausgleichsflächenplänen und der Begründung mit Umweltbericht.

Räumlicher Geltungsbereich

Der Bebauungsplan „Biogasanlage Holzackerhof“ setzt die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereiches fest § 9 (1) BauGB. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst Teil von Flurnummer 447 und 448 der Gemarkung Unterpleichfeld.

Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

B Planungsrechtliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit §§ 1 - 11 BauNVO) Sonstiges Sondergebiet „Biogasanlage“ § 11 BauNVO Abs. 2 Im Sondergebiet ist die Erstellung einer Biogasanlage zulässig. Für die Gasverwertung und Abwärmenutzung erforderliche Nebeneinrichtungen wie Blockheizkraftwerk, Satellitenblockheizkraftwerk, Trocknungsanlage, Separator, Notheizung wie auch Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen, werden gestattet. Erweiterungsmöglichkeiten der Biogasanlage wie Behälter, Fahrsiloanlage, Betriebsgebäude, Hallen für Lagerung von Biomasse und getrocknetem Substrat, Maschinenhalle und Werkstatt bzw. für Blockheizkraftwerke sind zulässig. Entsprechend Art. 58 Abs. 1 Satz 2 wird die Möglichkeit der Genehmigungs-freistellung für immissionsschutzrechtliche relevante Anlagen der Biogasanlage, ausgeschlossen.

2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1Nr. 1 BauGB in Verbindung mit §§16 - 21 BauNVO) Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,8. Höhe baulicher Anlagen Wandhöhen gem. § 16 BauNVO Betriebsgebäude Biogasanlage Die Wandhöhen für Gebäude beträgt bei Pultdächern an der hohen Wandseite max. 10,50 m. Für Satteldächer beträgt die Wandhöhe max. 7,0m, für Flachdächer/ Container 4,0m. Behälter Die Wandhöhe für Behälter beträgt maximal 5,50m. Fahrsilo Die Wandhöhe für Fahrsilos beträgt max. 4,0 m. Definition: Wandhöhen sind zu messen ab natürlicher Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Außenkante der Dachhaut an der Traufseite oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

3 Bauweise

(§ 22 BauNVO in Verbindung mit §9(1) BauGB) Es gilt die abweichende Bauweise, das ist die offene Bauweise, wobei Gebäudelängen und Fahrsilos über 50m zulässig sind.

4 Örtliche Bauvorschriften nach Art. 81(1) BayBO

Dachgestaltung Gebäude Dachform: Pultdach mit Dachneigung: 5 - 20° Dachform: Satteldach mit Dachneigung 10 - 30° Dachform: Flachdach für Container undgl. harte Bedachung in rotm oder braunem Farbton, nicht glänzend Dachdeckung: nicht glänzend

Dachgestaltung Behälter

Bei den Behältern sind Follenhauben in Kuppel bzw. Kugelform sowie Flachdächer, zulässig. Die Farbe der Hauben ist in grau, schwarz und grün zulässig. Generell sind grelle und reflektierende Haubenfarben unzulässig.

Gebäudegestaltung

Außenwände: Betriebsgebäude und Behälter sind ab Geländeoberkante mit einem Außenputz, Trapezblech- oder Holzverkleidung zu versehen. Generell ist eine grelle und reflektierende Wandgestaltung unzulässig. Abstandsflächen Im Geltungsbereich der Satzung sind zusätzlich zu den planungsrechtlichen Festsetzungen die Regelung der Bayerischen Bauordnung zur Tiefe der notwendigen Abstandsflächen (Art. 6 BayBO) anzuwenden. Einfriedungen Einfriedungen/Zäune sind nur sockellos bis max. 3,0 m Höhe, mit Vorpflanzung zur Landschaft hin, zulässig.

Zulässige Geländeänderungen

Veränderungen des natürlichen Geländeverlaufes (Aufschüttungen und Abtragungen) sind nur bis 1,5m zulässig.

5 Erschließung §9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die Zufahrt erfolgt über die bestehenden Erschließungsstraße Fl. Nr. 1240 Gem. Bergtheim.

6 a) Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Geländeänderungen / Geländeummodellierung Veränderungen des natürlichen Geländes sind auf den für die Integration der Gebäude notwendigen Umfang zu beschränken. Die Versiegelung und Flächenbefestigung ist auf ein Mindestmaß zu beschränken, soweit aus betrieblichen Gründen möglich. Wegeflächen sind, wenn andere Belange (Wasserrecht/Veterinär) nicht entgegen stehen, wasserdurchlässig auszubilden. Auf den Grundstücksflächen sind im Bereich der Privaten Grünfläche „Eingrünung“ Bäumen und Sträucher aus folgender Artenliste zu pflanzen. Mit dem Genehmigungsantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen. Bei der Eingrünung sind vor allem im Bereich der Behälter Bäume zu verwenden. Um eine flächensparende Bauweise zu unterstützen, ist entsprechend den erforderlichen Bauabschnitten die Möglichkeit der Zwischeneingrünung zulässig. Die gesetzlichen Bestimmungen zum erforderlichen Grenzabstand nach Art. 47 - 52 AOBGB werden von der Satzung nicht berührt und sind einzuhalten. Die Pflanzungen sind spätestens eine Pflanzperiode nach Erstellung der Biogasanlage zu erstellen. Die Pflanzung und Erhaltung jeglicher dargestellten und festgesetzten Pflanzung ist verbindlich. Die verwendeten Gehölze müssen den Anforderungen der „FLL Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen“ in der aktuellen Fassung entsprechen bzw. ist herkunftsgesichertes Pflanzmaterial nach den Vorgaben der FoVG (Forstvermehrungsgutgesetz) zu verwenden. Jegliche Begrünung ist fachgerecht durchzuführen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Ausgefallene Bäume und Pflanzen sind zu ersetzen.

Pflanzliste für Laubbäume I. Ordnung 2xv. oB 150-200

Acer pseudoplatanus Berg-Ahorn Quercus robur Stiel-Eiche Juglans regia Walnuß

Pflanzliste für Laubbäume II. Ordnung 2xv. oB 150-200

Acer campestre Feld-Ahorn Carpinus betulus Hainbuche Sorbus aucuparia Eberesche Sträucher 2xv. oB 60-100

Viburnum lantana Wolliger Schneeball Cornus sanguinea Hartriegel Corylus avellana Haselnuß Prunus spinosa Schlehdorn Prunus avium Vogelkirsche Cornus mas Kornelkirsche Sambucus nigra Holunder Ligustrum vulgare Liguster Pfaffenhütchen Eonymus europaeus

6 b) Ausgleichsfläche §9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Zum Ausgleich sind die privaten Grünflächen und die Ausgleichsfläche mit Gehölzen (Bäume und Sträucher) aus Artenliste entsprechend 6a) im Pflanzraster 1,5 x 1,5m zur bepflanzen. Die externen Ausgleichsflächen für das Sondergebiet „Biogasanlage Holzackerhof“ wird auf Fl. Nr. 590, Gem. Opferbaum (5.196qm), Teil v. Fl. Nr. 2016, Gem. Bergtheim (4.069qm) und Fl. Nr. Teil v. Fl.-Nr. 2182, Gem. Bergtheim (4.410qm) festgesetzt. Maßnahmen siehe Ausgleichsflächenpläne.

7 Immissionsschutz §9 Abs. 1 Nr. 23 b)

In Abstimmung mit der Genehmigungsbehörde sind vom anzusiedelnden Betrieb bzw. bei Änderungsgenehmigungsanträgen vom bestehenden Betrieb ggf. Gutachten, z.B. zum Schallschutz, zur Luftreinhaltung, zur Abfallwirtschaft, zur Anlagensicherheit einzuholen, um nachzuweisen, dass die gültigen Immissionsrichtwerte eingehalten werden. Lärmschutz

Alle Motoren, Maschinen und Aggregate sind dem Stand der Technik nach Biogashandbuch Bayern entsprechend zu errichten und zu betreiben. Nach dem Stand der Technik sind ausreichend dimensionierte Schallschutzeinrichtungen an den Öffnungen der BHKW-Räume, sowie im Abgas der BHKW-Motoren vorzusehen. Die Schallschutzeinrichtungen sind auf das zu erwartende Frequenzspektrum der Anlage abzustimmen. Luftreinhaltung

Hinsichtlich der Biogasanlagen sind die Vorgaben des Biogashandbuches Bayern in seiner jeweils aktuellen Fassung einzuhalten. Die Grenzwerte der Technischen Anleitung zur Reinhaltung der Luft (TA Luft) in ihrer jeweils aktuellen Fassung sind einzuhalten.

8 Hinweise

Maßnahmen zur Überwachung (Monitoringskonzept) Nach Bau und Fertigstellung einer Anlage beginnt die Betriebsphase. Dabei hat der Anlagenbetreiber die Verpflichtung, die für den Betrieb der Anlage geltenden Anforderungen einzuhalten. Zur Vermeidung von Umweltauswirkungen sind folgende, zusätzliche Aspekte, entsprechend Umweltbericht zu beachten:

- Erfolgskontrolle der Pflanz- und Ausgleichsmaßnahmen nach deren Durchführung, vor allem im Hinblick auf die Ausgleichsmaßnahmen ist zu überprüfen, ob das Entwicklungsziel erreicht wurde oder werden kann. Ggf. sind Änderungen an den Pflegemaßnahmen zum Erreichen des Entwicklungszieles vorzunehmen.
- Pflege und Unterhaltung der Eingrünungsmaßnahmen und der Ausgleichsmaßnahmen.
- Auf die Nebenbestimmungen (Auflagen) zum Genehmigungsbescheid wird hingewiesen.

Altlasten

Aufgrund des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Unterpleichfeld, sowie der Nutzungshistorie als landwirtschaftlich genutzte Flächen, sind keine Altlasten zu erwarten.

Denkmäler/Bodendenkmäler

Bodenfunde, die bei Baumaßnahmen zum Vorschein kommen, sind unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde zu melden.

Art. 8 Abs. 1 DSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Zu verständigen ist die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

Grundwasser

Über die Grundwasserhältnisse liegen keine Daten vor. Es ist sicherzustellen, dass die Anlagenteile der Biogasanlage außerhalb dem Grundwasser bzw. im Grundwasser mit entsprechenden Schutzvorkehrungen (doppelwandige Behälter, Auftriebsicherheit) zu erstellen sind.

Wasserswirtschaftliche Belange

Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens ist ein Entwässerungsplan zu erstellen, in dem aufgezeigt wird, wie mit verschmutzten und unverschmutzten Oberflächenwasser umgegangen wird. Für die Biogasanlage ist eine Abnahme nach VAVIS (Verordnung zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen) erforderlich. Im Falle einer Beeinträchtigung bzw. Beseitigung von Drainagen (z. B. durch Anpflanzungen) ist eine ordnungsgemäße Ableitung sicherzustellen.

Allgemein

Für die Erstellung und Betrieb der Biogasanlage sind die Ausführungen im Biogashandbuch Bayern maßgebend. Bei Inbetriebnahme der Anlage hat eine Abnahme nach Betriebssicherheitsverordnung zu erfolgen.

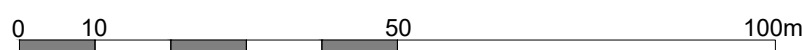
AUSGESTELLT/AUSGEFERTIGT

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Schrift, Farbe und Text den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmt und dass für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

1. Bürgermeister Alois Fischer

HINWEIS:

Die 1. Änderung umfasst ausschließlich die Verlegung einer Ausgleichsfläche. Alle anderen Festsetzungen bleiben von der 1. Änderung unberührt.



Ausgleichsfläche:

Fl.-Nr. 590, Gemarkung Opferbaum T. v. Fl.-Nr. 2016, Gemarkung Bergtheim T. v. Fl.-Nr. 2182, Gemarkung Bergtheim

Herkunft der Grundlagen: Digitaler Lageplan vom Vermessungsamt Vermessung Ingenieurbüro Stadtmüller

PLANVERFASSER:

Dipl.-Ing. (FH) Birgit Berchtelbreiter Tel 0171/9751125

Dipl.-Ing. (FH) Cornelia Sing Tel 0176/70566887

Vorhabenträger: Bioenergie Holzacker Hof Holzackerhof 97294 Unterpleichfeld

Vorhaben:

BEBAUUNGSPLAN

"Biogasanlage Holzackerhof"

1.Änderung im vereinfachten Verfahren gemäß §13 BauGB

ENTWURF

Stand 21.10.2025 Plan- Satzung Stand

Masstab 1=1000

Umfasst das Grundstück

T. v. Fl.-Nr. 447, 448 Gemarkung Unterpleichfeld Gemeinde Unterpleichfeld Landkreis Würzburg