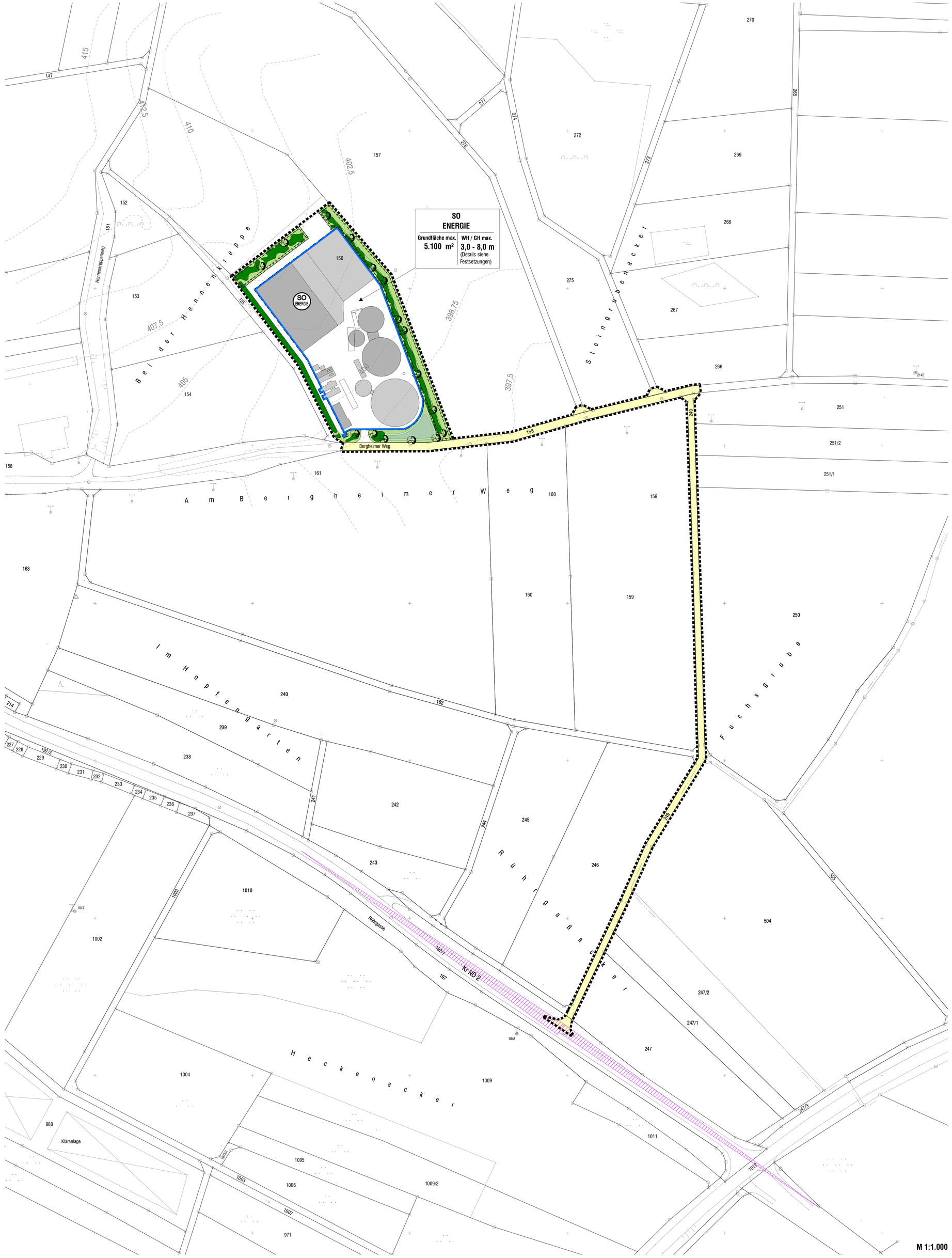
1. ÄNDERUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN SONDERGEBIET „BIOGASANLAGE UNTERSTALL“ MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0.1. SONDERGEBIET

0.1.1. Art der baulichen Nutzung (nach §11 BauNVO)

0.1.1.1 Zulässig sind folgende Nutzungen:
- Anlagen für den Betrieb einer Biogasanlage
- Nebenanlagen zur Unterbringung von Geräten und Maschinen
- Lagerflächen
- Parkplatz- und Stellplatzanlagen
- Einrichtungen für die Verwaltung (Büro)

0.1.2. Maß der baulichen Nutzung und bauliche Gestaltung

0.1.2.1 Überbaubare Grundfläche
Durch Gebäude überbaubar ist eine Grundstücksfläche von max. 5.100 m²
Durch Fahr- und Betriebsflächen überbaubar ist eine Grundstücksfläche von max. 1.200 m².

0.1.2.2 Anzahl der Vollgeschosse sowie Wandhöhen (WH) und Gebäudehöhen (GH)

- Fahrsilo:	3,0 m (GH)
- Endlager:	8,0 m (GH)
- Fermenter:	8,0 m (GH)
- Nachfermenter:	8,0 m (GH)
- Zwischengebäude:	6,0 m (GH)
- Vorgrube:	4,0 m (GH)
- Büro / Motorraum:	6,0 m (WH)
- Lager / Carports / Trafo / Container:	3,0 m (WH)

Die zulässige Wand- bzw.- Gebäudehöhe ist zu bestimmen ab dem hangseitigen natürlichen Gelände im Übrigen gilt die BayBO (neu gefasst am 14.08.2007, zuletzt geändert am 20.12.2011)

0.1.2.3 Es sind folgende Dachdeckungen zulässig:
- Ziegel, Beton oder Ton
- Alu- oder Zinkblechdeckung und vorpatinierter Kupfer
- Begrünte und bekieste Flachdächer

0.1.2.4 Zulässige Dachformen:
- Flachdach
- Tonnendach
- Pultdach bzw. versetztes Pultdach, Zeltdach und Satteldach mit einer Dachneigung bis maximal 30°

Der höchste Punkt des Firstes darf die zulässige Wandhöhe um max. 3,00 m überragen.

0.1.3 Weitere Gestaltungsanforderungen

0.1.3.1 Grundsätzlich sind die Fassaden der Gebäude in Sichtbeton, Putzbauweise oder mit Holzverkleidungen zulässig. Auffallend unruhige Putze (Zierputze) sind zu vermeiden.

0.1.4 Einfriedungen

0.1.4.1 Höhe d. Einfriedung: über natürlichem Gelände max. 2,0 m

0.1.4.2 Ausführung: zulässig sind Maschendrahtzäune und einfache Stahlkonstruktionen in grüner oder grauer Farbe mit Hinterpflanzung.
Zu angrenzenden Flächen sind Zäune 2 m von der Grenze abzurücken. Ausgleichsflächen dürfen nicht dauerhaft eingezäunt werden.

0.1.4.3 Sockel / Mauern: unzulässig

0.1.5 Versorgungsleitungen

0.1.5.1 Die oberirdische Verlegung von Versorgungsleitungen ist aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen unzulässig.

0.1.6 Stellplätze / Verkehr

0.1.6.1 Für gewerbliche Nutzung gelten grundsätzlich die allgemeinen Richtzahlen der Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums des Innern vom 12.02.1978 (MABl S. 181.). Darüber hinaus muss gewährleistet sein, dass die Beschäftigten auf dem firmeneigenen Gelände parken können. Es sind daher mindestens 80% der Gesamtbeschäftigtenzahl an Stellplätzen zur Verfügung zu stellen.
Die Fahrbewegungen, insbesondere der Gülletransport, erfolgen an maximal 30 Fahrtagen im Jahr. Die Zu- und Abfahrt soll über den Bergheimer Weg und über den bestehenden Feldweg (Fl.Nr.: 249, Gmg. Unterstall) zur Kreisstraße ND 2 erfolgen.
Bezüglich der Fahrbewegungen, insbesondere den Gülletransport gelten für den Hol- und Bringdienst folgende Einschränkungen:
Zwischen 7.30 Uhr und 8.00 Uhr sowie zwischen 12.00 Uhr und 13.15 Uhr ist die Anlage über die östliche Zufahrt (Fl.Nr.249, Gmg. Unterstall) anzufahren.

0.1.6.2 Schäden an Wirtschaftswegen, die durch den Bau und Betrieb der Biogasanlage entstehen, sind durch den Betreiber zu beheben.

0.1.7 Beleuchtung

0.1.7.1 Die Außenbeleuchtung soll mit UV-armen und energiesparenden Natriumdampflampen zum Schutz nachtaktiver Insekten erfolgen.

0.2 GRÜNORDNUNG / AUSGLEICHSFLÄCHEN

0.2.1 Die Bepflanzung (Gehölze) hat sich an der potentiell natürlichen Vegetation (siehe Artenliste) zu orientieren. Es sind nach Möglichkeit autochthone Pflanzen bzw. autochthones Saatgut zu verwenden. Innerhalb der gebäudenahen Grünflächen sind zudem standortgerechte Ziergehölze bzw. standortgerechtes Saatgut zulässig.

0.2.2 Die Bepflanzung ist in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde durchzuführen.

0.2.3 Einzelbäume
Gehölzgröße:
Solitär mind. 3 x. v. Stammumfang (STU) 14-16 m.B.

0.2.4 Gehölzpflanzung
Die Gehölzpflanzungen zur Eingrünung der Biogasanlage sollen als geschlossene Heckenstrukturen mit ausgeprägtem Saum ausgebildet werden. Der Grenzabstand für Gehölzpflanzungen zu benachbarten landwirtschaftlich genutzten Flächen beträgt 4,0 m.
Pflanzgröße:
Baumarten: Hochstamm, Stammbusch 3xv. o.B. Stammumfang (STU) min. 8-10 (Quercus spec. m.B.) (Anteil 10%)
Straucharten: Sträucher 2xv. o.B. 60-100 (Anteil 90%)

0.2.5 Artenliste (Gehölze)

Bäume:

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Hänge-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Prunus aviumn	Vogelkirsche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Salix alba	Silber-Weide
Tilia cordata	Winterlinde
Ulmus glabra	Berg-Ulme

Obstbäume, alle Arten, vorzugsweise Hochstämme

Sträucher:

Berberis vulgaris	Gewöhnliche Berberitze
Comus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Waldhaselnuß
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Rainweide
Prunus spinosa	Schlehdorn
Rhamnus catharica	Kreuzdorn
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa pimpinellifolia	Bibernellrose
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Echter Schneeball

Nadelgehölze aller Art, hängende und buntlaubige Arten und Sorten sind im gesamten Gebiet nicht zulässig.

0.2.6 Dachbegrünung
Die Dachbegrünung von Flachdächern und geneigten Dächern kann als Grünfläche angerechnet werden.

0.2.7 Stellplatzbegrünung
Je 5 Stellplätze ist ein Großbaum zu pflanzen

0.2.8 Freiflächengestaltungsplan
Zu jedem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan, mindestens im M. 1:200, einzureichen.

0.2.9 Zeitpunkt der Pflanzungen
Die Eingrünung hat spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der jeweiligen Erschließungsanlage zu erfolgen. Die Gehölzpflanzungen sind in der darauf folgenden Vegetationsperiode nach Fertigstellung des Gebäudes vorzunehmen.

0.2.10 Beläge
Die Stellplätze sind generell mit einem versickerungsfähigen Pflaster bzw. Belag auszubilden (z.B. Rasengittersteinen, Rasenpflaster, Drainpflaster), so weit die geltenden Richtlinien der Wasserwirtschaft dem nicht entgegenstehen.
Im Bereich der Zufahrten (Bergheimer Weg, Feldweg Fl.Nr. 249) ist eine mineralische Befestigung vorgesehen. Nur ein 50 m langer Bereich des Feldweges Fl.Nr. 249 im Einmündungsbereich der Kreisstraße ND 2 ist aus verkehrstechnischen Gründen bituminös zu befestigen. Die Befestigung wurde von der Tiefbauverwaltung des Landkreises im Rahmen einer Ortseinsicht gefordert.

0.3 IMMISSIONSSCHUTZ (Schallschutz)

0.3.1 Lärmemissionskontingente gemäß der DIN 45691:2006-12

Zulässig sind nur Betriebe und Anlagen, deren Geräusche in ihrer Wirkung auf die maßgeblichen Immissionsorte im Ortsteil Unterstall (Schutzanspruch WA) sowie an der Schule (Schutzanspruch WRTag) die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691:2006-12 weder während der Tagzeit zwischen 6:00 und 22:00 Uhr noch nachts zwischen 22:00 und 6:00 Uhr überschreiten, dabei sind an der Schule nachts nur die Tageskontingente einzuhalten:

Zulässige Emissionskontingente L_{EK} [dB(A) je m²]		
Emissionsbezugsfläche S_{EK}	$L_{EK,Tag}$	$L_{EK,Nacht}$
SO: S_{EK} = 11.000 m²	65	50

S_{EK}: Emissionsbezugsfläche = vollständige Grundstücksfläche des Geltungsbereiches (Fl.Nr. 156 Teilfläche)

Die Einhaltung der zulässigen Emissionskontingente ist nach den Vorgaben der DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 zu prüfen. Die Ermittlung der Immissionskontingente erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 4.5 unter ausschließlicher Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitungsdämpfung.

Überschreitungen der Emissionskontingente auf Teilflächen sind nur dann möglich, wenn diese nachweislich durch Unterschreitungen anderer Teilflächen des gleichen Betriebes/Vorhabens so kompensiert werden, dass die für die untersuchten Teilflächen in der Summe verfügbaren Immissionskontingente eingehalten werden.

0.3.2 Schutz vor Geruchsimmissionen

Als Einsatzstoffe für die Biogasanlage sind ausschließlich nachwachsende Rohstoffe wie Mais, Getreide und GPS usw. vorgesehen. Ein Einsatz von Abfällen ist nicht zulässig.

0.4 WASSERWIRTSCHAFT

Das unverschmutzte Oberflächenwasser von Dachflächen und Parkplätzen, Stellplätzen, Zufahrten, etc., ist über die belebte Bodenzone zu versickern. Auf das DWA Arbeitsblatt A 138 in seiner jeweils aktuellen Fassung wird hingewiesen. Die Versickerung von Niederschlagswasser in Sondergebieten bedarf unabhängig von der Anlagengröße einer beim Landratsamt Neuburg-Schrobenhausen zu beantragenden wasserrechtlichen Gestattung.
Werden wassergefährdende Stoffe gelagert, abgefüllt, umgeschlagen, hergestellt, behandelt oder verwendet, so ist dies anzuzeigen (Art. 37 BayWG).
Sofern Grundwasser ansteht, sind die baulichen Anlagen im Grundwasserabflussbereich fachgerecht gegen drückendes Wasser zu sichern.

TEXTLICHE HINWEISE

A DENKMALSCHUTZ

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Bergheim weist im Bereich des Geltungsbereichs auf keine Bodendenkmäler hin. Trotzdem können sich auch im Plangebiet in der Erde bisher noch unbekannte Bodendenkmäler befinden. Der Vorhabensträger hat alles zu tun, um die Beeinträchtigung, Veränderung und Zerstörung von Bodendenkmälern im Plangebiet aktiv zu verhindern.
Es wird deshalb hingewiesen, dass bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde umgehend dem Landratsamt Neuburg-Schrobenhausen oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden sind. Art.8 Abs. 1 und 2 DSchG ist zu beachten. Für Bodeneingriffe jeder Art ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 7 Abs. 1 DSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist
Der Baubeginn ist 14 Tage vorher dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.

B ENERGIEVERSORGUNG

So weit Baum- und Strauchpflanzungen in einer Abstandzone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln erfolgen, sind im Einvernehmen mit dem zuständigen Energieversorgungsunternehmen geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen", herausgegeben von der Forschungsanstalt für Straßen- und Verkehrswesen, ist zu beachten.

Die gültigen Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen sind einzuhalten.

Der Beginn aller Baumaßnahmen, dazu gehört auch das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern, ist dem zuständigen Energieversorgungsunternehmen zu melden.

C BRANDSCHUTZ

Die Anforderungen für den vorbeugenden Brandschutz sind vom jeweiligen Bauherrn bei der Objektplanung mit dem Kreisbrandrat abzustimmen.

Alle baulichen Anlagen müssen über befestigte, öffentliche Straßen und Wege erreichbar sein. Siehe hierzu die Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr, Fassung Juli 1998. Die dabei aufgeführten Punkte 1 bis 14 sind zu berücksichtigen.

Die Aufstellflächen für die Feuerwehr sind nach den Richtlinien „Flächen für die Feuerwehr“ zu berücksichtigen.

Die für die Feuerwehr erforderlichen Zufahrten, Durchfahrten und Aufstell- und Bewegungsflächen sowie die Umfahrten sind ständig frei zu halten.

D TELEKOMMUNIKATION

Eine oberirdische Versorgung des Plangebiets ist unzulässig. Es sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationsanlagen vorzusehen. Der Erschließungsträger hat mit der Deutschen Telekom entsprechend zu kooperieren.

E IMMISSIONSSCHUTZ

In den Einzelgenehmigungsverfahren soll durch die Bauaufsichtsbehörde nach § 1 Abs. 2 BauVorlV die Vorlage schalltechnischer Gutachten angeordnet werden.

Qualifiziert nachzuweisen ist darin für alle maßgeblichen Immissionsorte im Ortsteil Unterstall (Schutzanspruch WA) sowie an der Schule (Schutzanspruch WRTag) außerhalb des Geltungsbereichs, dass die Beurteilungspegel der vom jeweils geplanten Vorhaben ausgehenden Geräusche unter den zum Zeitpunkt der Genehmigung tatsächlich anzusetzenden Schallausbreitungsverhältnissen (Einrechnung aller Zusatzdämpfungen aus Luftabsorption, Boden- und Meteorologie Verhältnissen und Abschirmungen sowie Reflexionseinflüsse) entsprechend den geltenden Berechnungs- und Beurteilungsrichtlinien (u.E.R.: TA Lärm) die für die vom jeweiligen Vorhaben in Anspruch genommenen Teilflächen der Emissionsbezugsfläche verfügbaren Immissionskontingente einhalten oder unterschreiten können.

Zur Absicherung des Standes der Technik und zur Sicherstellung der Anforderungen hinsichtlich des Immissionsschutzes werden detaillierte Auflagen im Genehmigungsbescheid für die geplante Biogasanlage erteilt.

Als Beurteilungsgrundlage für Gerüche sind die Immissionswerte der Geruchsimmissionsrichtlinie des Landes Nordrhein-Westfalen (GIRL) heranzuziehen. Damit können auch unzulässige Geruchsimmissionen in den Orten Unterstall und Joshofen als auch im Naherholungsgebiet Joshofener Weiher ausgeschlossen werden.

F TIEFBAUVERWALTUNG

Aufgrund des zu erwartenden abbiegenden Verkehrs ist die vorhandene Oberfläche (Oberflächenbehandlung 5/8) der Kreisstraße nicht geeignet. Die Deckschicht der Kreisstraße ND 2 ist in einem Bereich von 50 m links und rechts der Zufahrt (Gesamtlänge 100 m), 3-4 cm abzufräsen und mit einem Asphaltbeton 0/8 zu erneuern.
Wegen der zu erwartenden hohen Linksabbieger der geplanten Erschließungsstraße wird die Anlage einer Linksabbiegerstraße bzw. eines Aufstellbereiches erforderlich. Die Kosten sind vom Antragsteller zu tragen.

G DINGLICHE SICHERUNG

Sowohl alle internen als auch externen Ausgleichsflächen, sofern sie sich nicht im Besitz der Gemeinde befinden und dort verbleiben, müssen als Ausgleichsflächen dinglich gesichert werden.

PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

1.1 SO ENERGIE — Sondergebiet nach § 11 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

2.1 Nutzungsschablone

1 Art der baulichen Nutzung
2 max. Grundfläche in m²
3 max. Wandhöhe (WH) bzw. Gebäudehöhe (GH) in m

Fahrsilo:	3,0 m (GH
Endlager:	8,0 m (GH)
Fermenter:	8,0 m (GH)
Nachfermenter:	8,0 m (GH)
Zwischengebäude:	6,0 m (GH)
Vorgrube:	4,0 m (GH)
Büro/Motorraumgebäude	6,0 m (WH)
Lager/Carports/Trafo/Container:	3,0 m (WH)

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

3.1 Baugrenze

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

4.1 öffentliche Wegeflächen

5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

5.1 Saum
5.2 Hecke
5.3 Einzelbaum

6. Planung, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

6.1 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
6.1.1 Saum
6.1.2 Hecke
6.1.3 Einzelbaum
6.1.4 Versickerungsmulde (extensive Wiese)

7. Sonderzeichen

7.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

8. Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

8.1 400 Höhenschichtlinien
8.2 räumliche Abgrenzung Bodendenkmal D-1-7233-0456

9. Kartenzeichen für die Bayerischen Flurkarten Grenzpunkte, Grenzen und Beschriftung

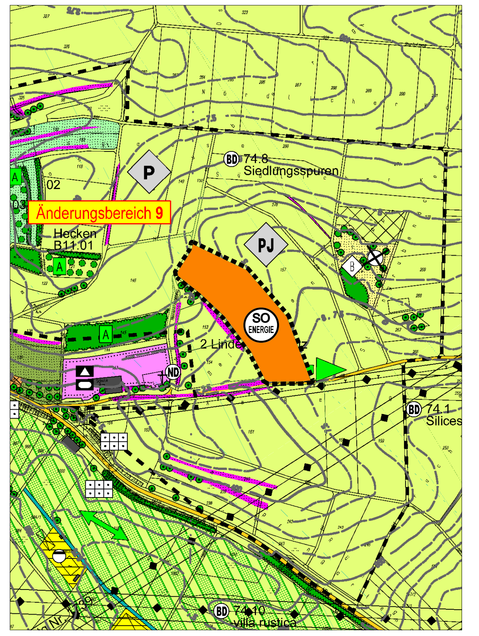
9.1 156 Flurstücksnummer
9.2 Flurstücksgrenze

PLANLICHE HINWEISE

10. Sonstige Planzeichen

10.1 Anordnung der Gebäude (Bestand)
10.2 Anordnung der Gebäude (Planung)
10.3 Sichtdreieck

ÜBERSICHTSPLAN
AUSZUG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
2. ÄNDERUNG



M 1:5.000

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss:

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 07.05.2012 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen
Der Aufstellungsbeschluß wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 05.07.2012 ortsüblich bekannt gemacht.

Bergheim, den 09.07.2012 .....
2. Bürgermeister

2. Beteiligung der Bürger:

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 23.07.2012 bis 24.08.2012 durchgeführt.

Bergheim, den 27.08.2012 .....
2. Bürgermeister

3. Fachstellenanhörung:

Die Fachstellenanhörung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 23.07.2012 bis 24.08.2012 durchgeführt.

Bergheim, den 27.08.2012 .....
2. Bürgermeister

4. Auslegung:

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 17.09.2012 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.09.2012 bis 29.10.2012 öffentlich ausgelegt.

Bergheim, den 30.10.2012 .....
2. Bürgermeister

5. Fachstellenbeteiligung

Zum Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 17.09.2012 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.09.2012 bis 29.10.2012 beteiligt

6. Satzung:

Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom 12.11.2012 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und Art. 81 BayBO als Satzung beschlossen.

Bergheim, den 14.11.2012 .....
2. Bürgermeister

7. Genehmigung

Eine Genehmigung des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 2 BauGB nicht erforderlich.

Bergheim, den ....
2. Bürgermeister

8. Inkrafttreten:

Der Bebauungsplan wurde am ..... Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich. Auf die Rechtsfolgen der §§ 44 Abs. 3 und 4, 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Bergheim, den ....
2. Bürgermeister

Der Gemeinde Bergheim erlässt aufgrund §§ 2, 9 und 10 Baugesetzbuch –BauGB–, Art. 81 Bayerische Bauordnung –BayBO– und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO– sowie Art. 3 Bayerisches Naturschutzgesetz –BayNatSchG– diesen Bebauungsplan als

Satzung.

1. ÄNDERUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

SONDERGEBIET „BIOGASANLAGE UNTERSTALL“ MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

N

GEMEINDE: BERGHEIM
KREIS: NEUBURG - SCHROBENHAUSEN
REG.-BEZIRK: OBERBAYERN

PLANVERFASSER:

LÄNGST & VOERKELIUS die LANDSCHAFTSARCHITEKTEN

STEFAN LÄNGST
DIPL.-ING. LANDSCHAFTSARCHITEKT UND STADTPLANER

Landschaftsplanung + Bauleitplanung + Freianlagen + Golfanlagen + Geografische Informationssysteme

AM KELLENBACH 21
D- 84036 LANDSHUT-KUMHAUSEN
Telefon +49 871 55751 Fax +49 871 55753
info@laengst.de www.laengst.de

M 1:1.000 DATUM: 12.11.2012