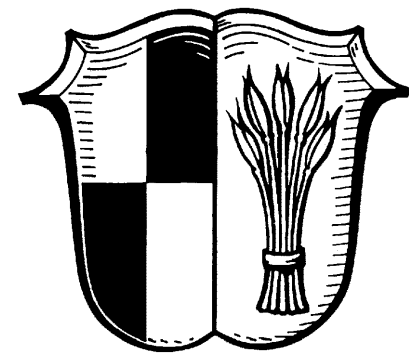
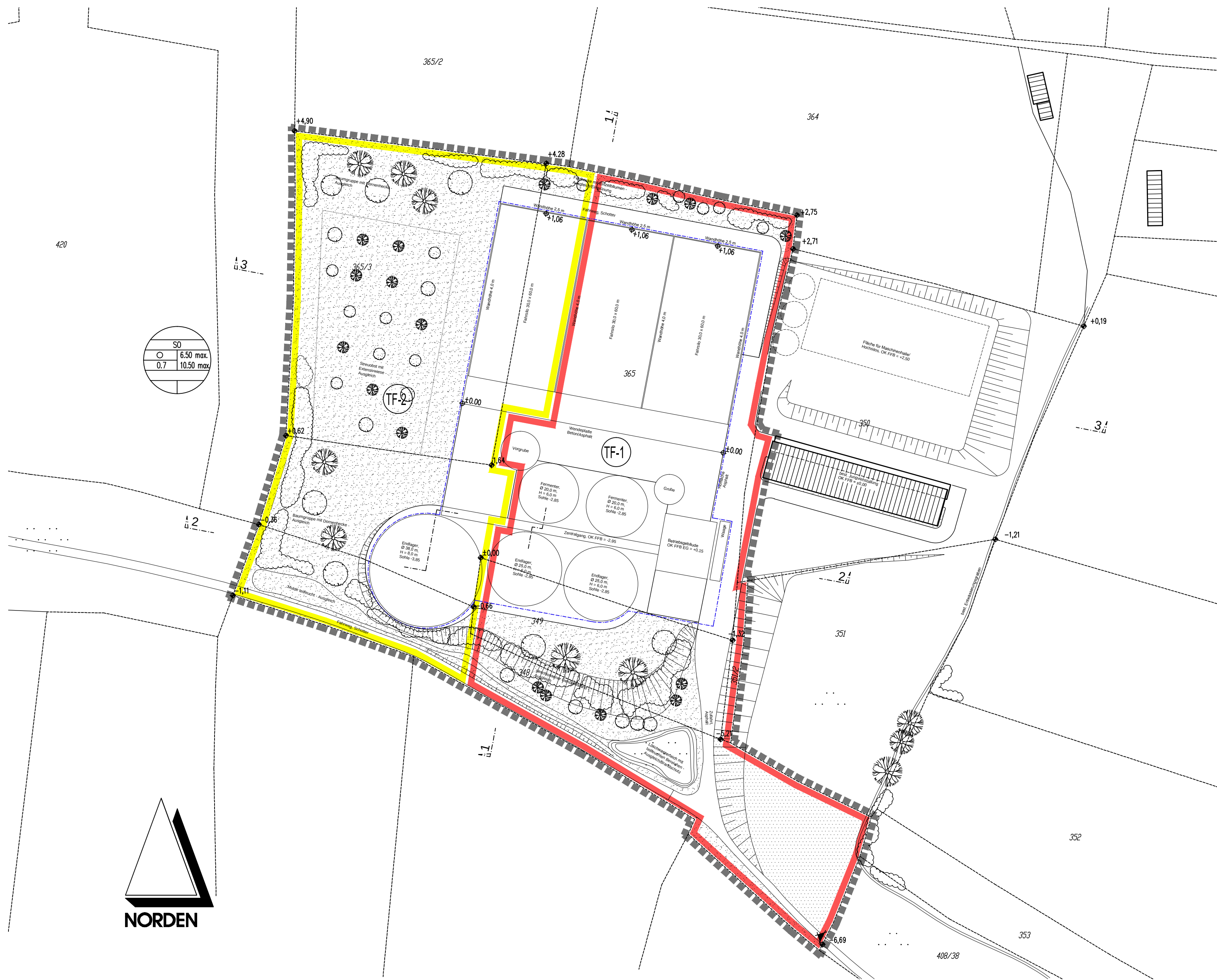


GRÜNORDNUNGS- UND BEBAUUNGSPLAN NR. 35 "ERWEITERUNG BIOGASANLAGE FRONBERG"



BAUFELD UND NATURSCHUTZRECHTLICHER AUSGLEICH
FLURNUMMERN 348, 349, 351/2, 365, 365/3 GEMARKUNG GROSSHABERSDORF
M = 1 : 1000



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN:

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. 61 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. 196), zuletzt geändert am 27. Juli 2009 (GVBl. S. 400)
- Art. 3 des Gesetzes über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erhaltung in der freien Natur (Bayrisches Naturschutzgesetz - BayNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Dezember 2005 (GVBl. S. 2)

folgende

BEBAUUNGSPLAN - SATZUNG

§ 1 Für das Gebiet "ERWEITERUNG BIOGASANLAGE FRONBERG"
welches die Flurstücke Nm. 348, 349, 351/2, 365, 365/3, jeweils Gemarkung Großhabersdorf, umfasst, ist ein Bebauungsplan aufgestellt worden. Lt. Gemeinderatsbeschluss vom 12.03.2012 wurde das Verflurengebiet 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
- Erfüllungsbericht 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:

- Art und Dauer der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 - 11 BauNVO)
 - 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).
 - 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 Bodenverfestigungen sind zu beseitigen.
- Maß der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)
 - max. zulässige Grundflächenzahl: 0,7
- Bauweise, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22, 23 BauNVO)
 - 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 Gebäudehöhen über 50 m zulässig.
 - Baugrenzen
(§ 23 Abs. 3 BauNVO)
 - Höhenlage
Die max. mögliche Traufhöhe beträgt 6,50 m über Geländeerbkante (GOK).
Die max. mögliche Firsthöhe beträgt 10,50 m über Geländeerbkante (GOK).
Die max. mögliche Höhe von Hochstolgebäuden beträgt 10,00 m über Geländeerbkante.
Ausnahmen können zugelassen werden, wenn dadurch das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird.
- Verkehrsrflächen**
(§ 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.
- Grünflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
Private Grünfläche
Die in den Schritten dargestellten Abgrabungen und Auffüllungen erfolgen durch den Grundstückseigentümer/Bauherrn im Zuge der Baumaßnahmen.
- Flächen für die Landwirtschaft**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16a BauGB)
- Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft**
(§ 1a Abs. 3 und § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)
 - Die Ausgleichsmaßnahmen lt. „Erfüllungsbericht zum Grünordnungsplan“ bzw. lt. „Umweltbericht mit Darstellung der Ausgleichsmaßnahmen“ werden zeitgleich mit Beginn der Bautätigkeit bzw. der Erschließungsmaßnahmen durchgeführt und sind gemäß dem Leistungskatalog im Umweltbereich fertigzustellen:
 - bis zum 30. Juli 2012:
 - Maßnahme A2 Hochstaufen heuch
 - Maßnahme A4 Wiese extensiv
 - Maßnahme A5 Wildkräutersaum
 - Anlage der Böschung gem. der Textur vom Mai 2011 zur Auffüllungsplanung BV Nr. 254-2011
 - Anlage Lösswiesenschnitt
 - bis zum 15. Dezember 2012:
 - Maßnahme A1 Festgehölz
 - Maßnahme A3 Hecke Dornen
 - Maßnahme A6 Streuobstwiese
 - Maßnahme A7 Einzelbäume Eichen
 - Am Nordrand des Geltungsbereichs hinter den Fahrstreifen ist zur Gesamt-Eingrünung eine Baumreihe aus Linden (Tilia cordata "Greenspire") H 3 x v nB 14-16) zu pflanzen und zu pflegen analog der Maßnahme A7 "Streuobstwiese Eichen". Der Pflanzabstand unter den Bäumen beträgt 8,0 m; die Gesamtzahl der Bäume 12 Stück.

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. Ökofachkataster, Landesamt für Umweltschutz, Außenstelle Kulmbach, mit Formblatt zu melden.

50

0,7

0

100

10

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

100

Zusammensetzung Geltungsbereich:

Bezeichnung	Größe	Bemerkung
Geltungsbereich gesamt	3,32 ha	
(TF-1) Teilfläche 1 (Biogasanlage Nord)	1,62 ha	Biogasanlage (Bestand), genehmigt im Beschluss vom 19.09.2010
(TF-2) Teilfläche 2 (Erweiterung Biogasanlage)	1,70 ha	Erweiterung Biogasanlage über Bebauungsplan Nr. 35

13.2 Die Löschwasserbereitstellung 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 Gestaltungssetzungen

1. Betriebsanlagen, Gebäude

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

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

2. Einfriedungen

2.1 Grundstückeinfriedungen werden nicht zwingend vorgeschrieben. Die möglichen Einfriedungen sind als entweder als reine Heckpflanzung (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 Bauelemente) können auf Antrag als Ausnahme zugelassen bzw. von den entsprechenden Festsetzungen befreit werden.

7. Denkmalspflege

Alle mit der Durchführung des Projektes betrauten Personen müssen darauf hingewiesen werden, dass bei Bauarbeiten auftretende vor- und frühgeschichtliche Funde bzw. Bodendenkmäler nach Art. 6 Bayerischen Denkmalschutzgesetz unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayer. Landesamt für Denkmalspflege gemeldet werden müssen.

8. Aufschüttungen

Die in den Schritten in geringem Umfang dargestellten Auffüllungen erfolgen durch den Grundstückseigentümer im Zuge der Baumaßnahmen.

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Großhabersdorf hat in der Sitzung vom 29.07.2010 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 35 "ERWEITERUNG BIOGASANLAGE FRONBERG" beschlossen.

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 Fassung vom bis öffentlich ausgestellt.

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/§ 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, der soweit ihre Genehmigung nicht erforderlich ist, der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Großhabersdorf, den 1. Bürgermeister

GRÜNORDNUNGS- UND BEBAUUNGSPLAN NR. 35 "ERWEITERUNG BIOGASANLAGE FRONBERG"

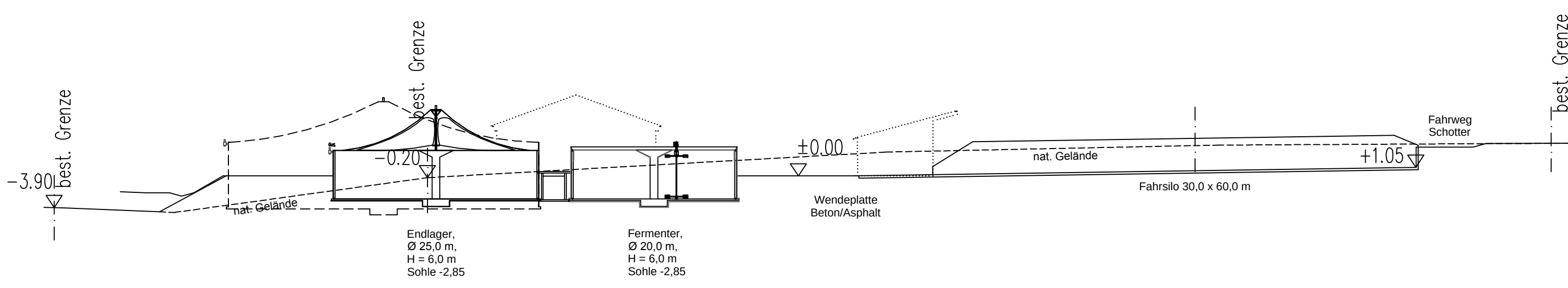


GEMEINDE GROSSHABERSDORF - LANDKREIS FÜRTH

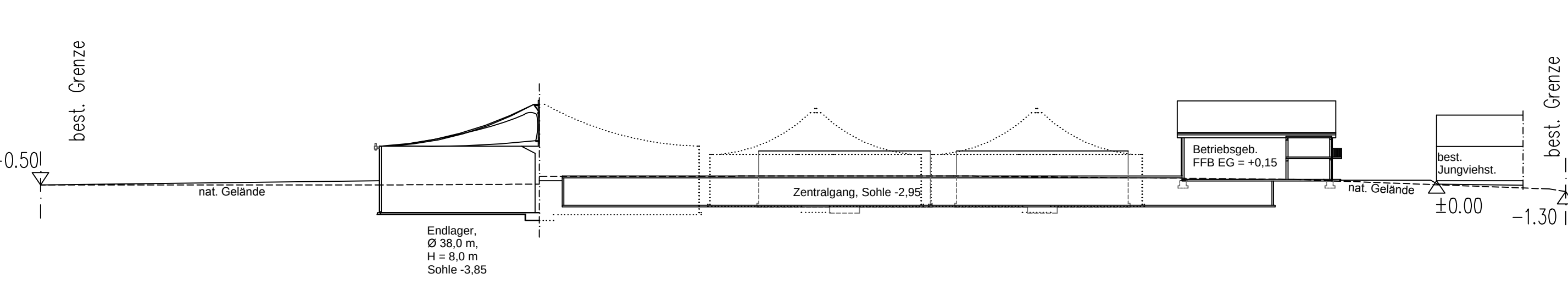


GROSSHABERSDORF, 02. MAI 2012

Schnitt 1-1
M = 1 : 500



Schnitt 2-2
M = 1 : 500



Schnitt 3-3
M = 1 : 500

