

# Bebauungsplan Nr. 103 „Biomassekraftwerk Hampersdorf“

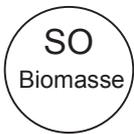
## A) Festsetzungen durch Planzeichen

### 1. Geltungsbereich



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 103

### 2. Art der baulichen Nutzung



Sondergebiet Biomasse

### 3. Maß der baulichen Nutzung - Bauweise, Baugrenzen, Baugestaltung

3.1 GR 900 Höchstzulässige Grundfläche in m<sup>2</sup>, z.B. 900,00 m<sup>2</sup>

3.2  Baugrenze

3.3  Maßzahl, z.B. 10,00 m

3.4  Firstrichtung, zwingend

### 4. Verkehrsflächen



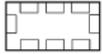
Private Verkehrsfläche

### 5. Grünordnung / Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

5.1  Private Grünfläche

5.2  Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

## 6. Sonstiges



Mit Leitungsrechten belastete Fläche

## B) Festsetzungen durch Text

### 1. Art und Maß der baulichen Nutzung

In dem Sondergebiet „Biomasse“ ist ein mit Hackschnitzeln betriebenes Biomassekraftwerk zulässig.

### 2. Gestaltung der Gebäude

#### 2.1 Wandhöhe

Die maximale Wandhöhe, gemessen von der festgelegten Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut beträgt 7,00 m. Die Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss wird mit 472,00 m ü. NN festgesetzt.

Die festgesetzte maximale Wandhöhe darf in Ausnahmefällen von Sonderbauwerken, wie z.B. Kaminen überschritten werden. Die entsprechenden Höhen sind im Einzelfall mit den Genehmigungsbehörden abzustimmen. Als maximale Höhe für Sonderbauwerke sind 10,00 m über der Geländeoberfläche zugelassen.

#### 2.2 Fassaden

Größere zusammenhängende Wandflächen des Gebäudes sind mit einer Holzverschalung aus senkrechten oder waagrechten Holzlatten zu versehen und mit Kletterpflanzen zu begrünen (vgl. Pflanzliste gemäß Pos. D) 1)

#### 2.3 Dächer

Als Dachform ist ein Satteldach mit einer Dachneigung von maximal 11 ° zulässig.

### 3. Private Verkehrsflächen / Stellplätze / Sichtflächen / Anbauverbotszone

3.1 Die private Verkehrsfläche ist mit wasserdurchlässigen Belägen, wie z. B. Schotterrasen, Rasengittersteine oder versickerungsfähigen Pflastersteinen zu gestalten.

3.2 Es gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Dorfen in der jeweils gültigen Fassung.

3.3 Innerhalb der Sichtflächen (s. Begründung) dürfen außer Zäunen keine neue Hochbauten errichtet werden. Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen und ähnliche mit dem Grundstück nicht fest verbundenen Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit.

3.4 Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Anbauverbotszone sind werbende oder sonstige Hinweisschilder gem. Art. 23 BayStrWG unzulässig. Außerhalb

der Anbauverbotszone sind sie so anzubringen, dass die Aufmerksamkeit des Kraftfahrers nicht gestört wird (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB).

#### **4. Grünordnung / Naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen**

- 4.1 Die private Grünfläche ist ebenso wie die Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft vollständig mit standortgerechten heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen (vgl. Pflanzliste gemäß Pos. D) 1).
- 4.2 Die zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.
- 4.3 Die gemäß Bebauungsplan festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind bis spätestens einem Jahr nach Baubeginn auszuführen.

#### **5. Einfriedungen**

- 5.1 Einfriedungen sind, gemessen an der natürlichen Geländehöhe, bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m zulässig.
- 5.2 Einfriedungen der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind unzulässig. Temporäre Einfriedungen als Schutz gegen Wildverbiss sind zulässig.
- 5.3 Zaunsockel sind unzulässig. Die Zaunkonstruktion muss mindestens 15 cm Freiraum zur natürlichen Geländeoberfläche belassen.

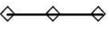
#### **6. Immissionsschutz**

Anhand schalltechnischer Gutachten ist beim Baugenehmigungsantrag bzw. Nutzungsänderungsantrag von jedem anzusiedelnden Betrieb - mit Ausnahme von Büronutzung und Gewerbe mit ähnlicher Nutzung - nachzuweisen, dass die immissionsschutzrechtlichen Grenz- und Orientierungswerte nicht überschritten werden. Die Gutachten sind zusammen mit dem Bauantrag unaufgefordert vorzulegen. Ausnahmen sind im Einzelfall mit Zustimmung der Immissionsschutzbehörde beim Landratsamt möglich.

#### **7. Sonstige Festsetzungen**

- 7.1 Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO sind einzuhalten.
- 7.2 Abgrabungen/Aufschüttungen sind bis maximal 2,50 m zulässig.

### **C) Hinweise durch Planzeichen**

1. Flurstücksnummer, z.B. 1483
2.  20-kV-Stromleitung
3.  Telekommunikationsleitung

3.  Gittermast
4.  Anbauverbotszone

## D) Hinweise durch Text

### 1. Pflanzlisten

Als standortgerechte und heimische Bäume und Sträucher können beispielsweise gelten:

#### Bäume

Betula pendula (Birke)  
 Carpinus betulus (Hainbuche)  
 Fagus sylvatica (Buche)  
 Prunus avium (Vogelbeere)  
 Quercus robur (Stieleiche)  
 Sorbus aucuparia (Eberesche)  
 Salix caprea (Salweide)  
 Tilia cordata (Winterlinde)

Pflanzqualitäten:

Hochstämme 2 xv. o.B. StU 10-12 oder  
 Heister, 100-150cm; für die zu pflanzenden Einzelbäume: Solitär 3 xv. mit Ballen, 150-200cm

#### Sträucher

Corylus avellana (Hasel)  
 Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)  
 Crataegus monogyna (Weißdorn)  
 Lonicera xylosteum (Geißblatt)  
 Ligustrum vulgare (Liguster)  
 Prunus spinosa (Schlehe)  
 Rhamnus frangula (Kreuzdorn)  
 Rosa arvensis (Ackerrose)

Pflanzqualitäten:

Sträucher ohne Ballen, mind. 60 – 100 cm

Als Kletterpflanzen können beispielsweise gelten:

#### Kletterpflanzen

Clematis vitalba (Waldrebe)  
 Hedera helix (Efeu)  
 Humulus lupulus (Hopfen)  
 Lonicera caprifolium (Echtes Geißblatt)  
 Parthenocissus spec. (Wilder Wein)  
 Polygonum aubertii (Knöterich)

2. Mit dem Bauantrag ist für das Plangebiet ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen, aus dem mindestens die Höhenlage des Gebäudes, die Lage und Ausführung der Zufahrten, Wege, Lagerflächen, der Stellplätze und der vorgesehenen Pflanzmaßnahmen sowie die Ausgestaltung der Ausgleichsmaßnahmen hervorgeht.
3. Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zu Tage treten, sind unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden.
4. Das von privaten Verkehrsflächen bzw. von Stellplätzen und das von Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist oberflächlich über die belebte Bodenzone (mind. 20 cm Oberboden) zu versickern. Sollte dies nicht möglich sein, ist das Wasser nach Vorreinigung (z.B. Absetzschacht, Absetzteich, Bodenfilter) über eine Versickerungsanlage (z.B. Mulde, Rigole) dem Untergrund zuzuführen. Soweit möglich und erforderlich sind Regenrückhaltesysteme mit verzögertem Abfluss vorzusehen. Wasserwirtschaftliches Ziel ist die naturnahe Bewirtschaftung des Niederschlags-

wassers.

Anlagen zur Beseitigung von Niederschlagswasser müssen unabhängig davon, ob eine wasserrechtliche Erlaubnispflicht erforderlich ist oder nicht, den Regeln der Technik entsprechend gebaut und unterhalten werden. Die Beseitigung über Sickerschächte ist zu begründen.

Die Anforderungen an das erlaubnisfreie schadlose Versickern von Niederschlagswasser sind der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung –NWFreiV- und den dazugehörigen technischen Regeln –TRENGW (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) – und TREN OG (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer) zu entnehmen.

Erlaubnispflichtige Anlagen zur Beseitigung von Niederschlagswasser sind von einem privaten Sachverständigen in der Wasserwirtschaft abzunehmen. Der Sachverständige muss vor Beginn der Maßnahme beauftragt werden.

5. Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung sind im Plangebiet Überflurhydranten in ausreichender Anzahl anzubringen.  
Die innere Erschließung ist so zu gestalten, dass die Verkehrsflächen mit Feuerwehrfahrzeugen befahrbar sind.
6. Bei Baubeginn ist darauf zu achten, dass Telekommunikationslinien durch den Bau nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 - siehe hier u. a. Abschnitt 3 - zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.
7. Bei Baubeginn ist darauf zu achten, dass Gasleitungen durch den Bau nicht beschädigt werden.

## **E) Ordnungswidrigkeiten**

1. Zuwiderhandlungen gegen die in diesem Bebauungsplan enthaltenen örtlichen Bauvorschriften erfüllen den Tatbestand einer Ordnungswidrigkeit nach Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO.
2. Zuwiderhandlungen gegen die in diesem Bebauungsplan festgesetzten Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern, durch Beseitigung, wesentliche Beeinträchtigung oder Zerstörung, erfüllen den Tatbestand einer Ordnungswidrigkeit nach § 213 Abs. 1 Nr. 3 BauGB.

## **F) Verfahrensvermerke**

1. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde vom Stadtrat am 02.10.2013 gefasst und am 18.10.2013 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

