

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR FESTSETZUNGEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§9 Abs. 7 BauGB)

Art der baulichen Nutzung

Sonstiges Sondergebiet "Erzeugung von Bioenergie, §11 BauNVO

SO 1 Biogasanlage mit Nahwärmezentrale

SO 2 Freiflächen- Photovoltaikanlage

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

Zufahrt

Ein-/Ausfahrt

Grünflächen

Private Grünfläche "Eingrünung" (§9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Pflanzgebot entspr. Satzung 1.9

Pflanzung Bestand

Best. Obstbäume

Sonstige Planzeichen

13,95 Masslinien in m

Baugrenze

Baugrenze neu in Teilbereichen

Baugrenze die geändert wird

Geltungsbereich neu in Teilbereichen

Geltungsbereich der geändert wird

Unterflurhydrant

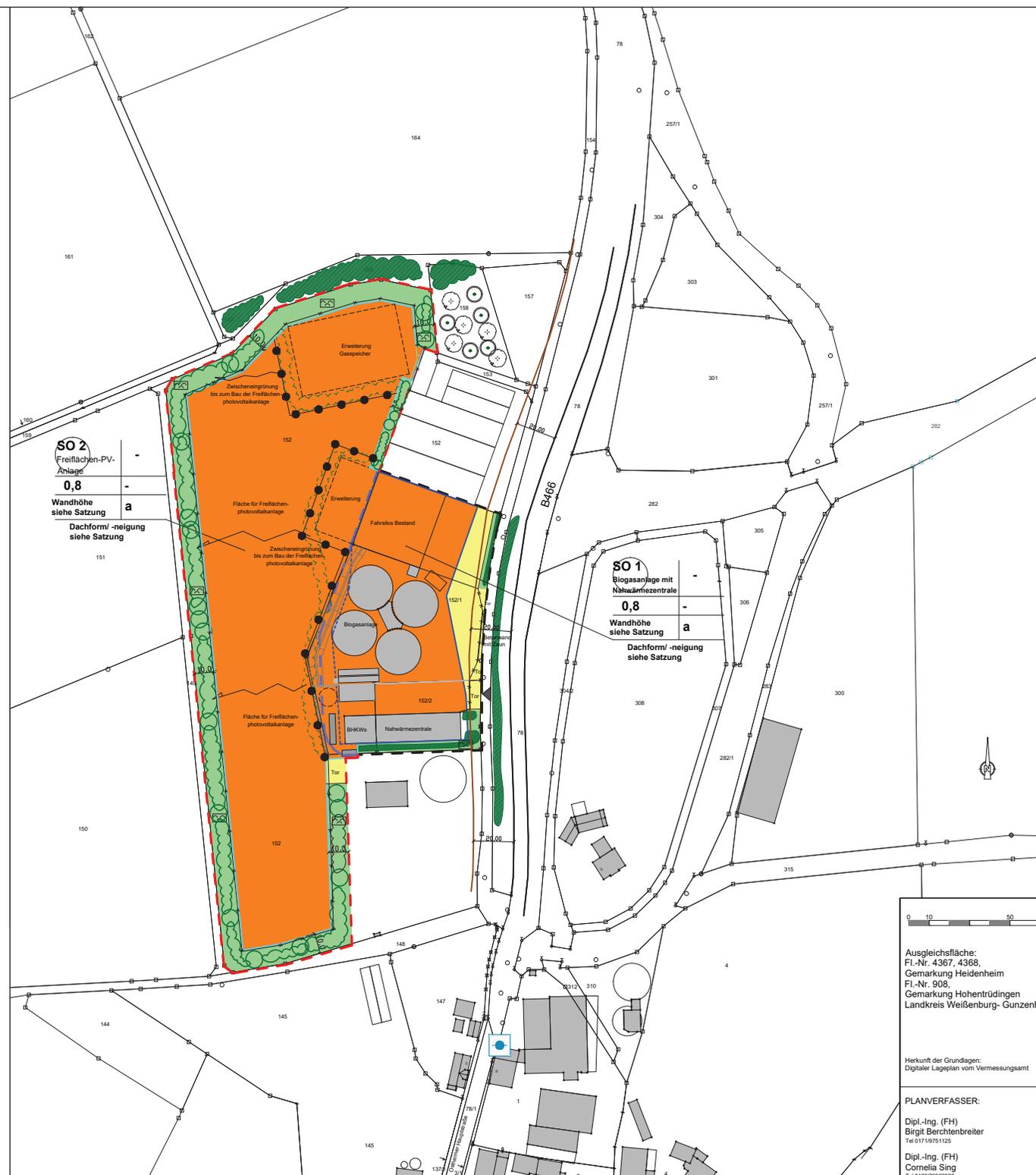
Anbauverbotszone 20m ab Fahrbahnrand der B466

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

HINWEIS:
Die Satzung enthält weitere Festsetzungen!

SO Erzeugung von Bioenergie	-
0,8	-
Wandhöhe siehe Satzung	a
Dachform/-neigung siehe Satzung	

Art der baulichen Nutzung	Anzahl Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Wandhöhe	Bauweise
Dachform/-neigung	



C - Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 02.11.21 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die 1. Änderung und Erweiterung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Energiedorf Ostheim“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 23.09.22 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Beteiligung und Anhörung für die 1. Änderung und Erweiterung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Energiedorf Ostheim“ in der Fassung vom 07.07.22 hat in der Zeit vom 26.09.22 bis 28.10.22 stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der 1. Änderung und Erweiterung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Energiedorf Ostheim“ in der Fassung vom 07.07.22 hat in der Zeit vom 26.09.22 bis 28.10.22 stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf der die 1. Änderung und Erweiterung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Energiedorf Ostheim“ in der Fassung vom 06.12.22 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.02.23 bis 09.03.23 beteiligt.

5. Der Entwurf der 1. Änderung und Erweiterung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Energiedorf Ostheim“ in der Fassung vom 06.12.22 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.02.23 bis 09.03.23 öffentlich ausgeteilt.

6. Die Gemeinde Westheim hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 04.04.23 die 1. Änderung und Erweiterung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Energiedorf Ostheim“ gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 04.04.23 als Satzung beschlossen.

Westheim, den
Herbert Weigel, 1. Bürgermeister

7. Ausgefertigt
Westheim, den
Herbert Weigel, 1. Bürgermeister

8. Der Satzungsbeschluss zur 1. Änderung und Erweiterung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Energiedorf Ostheim“ wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der vorhabenbezogene 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 und Erweiterung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Energiedorf Ostheim“ ist damit in Kraft getreten. Gleichzeitig verliert der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Energiedorf Ostheim“, Satzungsbeschluss am 12.10.2009, seine Rechtskraft.

Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Westheim, den
Herbert Weigel, 1. Bürgermeister

ZEICHENERKLÄRUNG- HINWEISE
(weitere Festsetzungen siehe Satzung)

- Flurstücksgrenzen mit Flurnummer
- Mögliche bauliche Erweiterungen
- Havariewall
- mgf. Zaunführung (h max. 2,0m), (Bestand teilweise Betonwand)
- best. Geländehöhen
- best. bauliche Anlagen, best. Biogasanlage

0 10 50 100m

Ausgleichsfläche:
Fl.-Nr. 4367, 4368,
Gemarkung Heidenheim
Fl.-Nr. 908,
Gemarkung Hohentrüdingen
Landkreis Weißenburg- Gunzenhausen

Herkunft der Grundlagen:
Digitaler Lageplan vom Vermessungsamt

PLANVERFASSER:
Dipl.-Ing. (FH)
Birgit Berchtenbreiter
Tel 017 169751125
Dipl.-Ing. (FH)
Cornelia Sing
Tel 0176/10566887

Vorhabenträger:
Gemeinde Westheim

Vorhaben:
Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan

BEBAUUNGSPLAN
Energiedorf Ostheim
1. Änderung und Erweiterung

VORENTWURF
Stand 07.07.22
ENTWURF
Stand 06.12.22
Stand 04.04.23
Masstab 1=1000

Umfasst das Grundstück
Fl.-Nr. 152/1, 152/2, T. v. Fl.-Nr. 152
Gemarkung Ostheim
Gemeinde Westheim
Landkreis Weißenburg- Gunzenhausen

C Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 02.11.21 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die 1. Änderung und Erweiterung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Energiedorf Ostheim“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 23.09.22 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für die 1. Änderung und Erweiterung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Energiedorf Ostheim“ in der Fassung vom 07.07.22 hat in der Zeit vom 26.09.22 bis 28.10.22 stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der 1. Änderung und Erweiterung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Energiedorf Ostheim“ in der Fassung vom 07.07.22 hat in der Zeit vom 26.09.22 bis 28.10.22 stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf der die 1. Änderung und Erweiterung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Energiedorf Ostheim“ in der Fassung vom 06.12.22 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.02.23 bis 09.03.23 beteiligt.

5. Der Entwurf die 1. Änderung und Erweiterung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Energiedorf Ostheim“ in der Fassung vom 06.12.22 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.02.23 bis 09.03.23 öffentlich ausgelegt

6. Die Gemeinde Westheim hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 04.04.23 die 1. Änderung und Erweiterung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Energiedorf Ostheim“ gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 04.04.23 als Satzung beschlossen.

Westheim, den 26.06.2023



Herbert Weigel, 1. Bürgermeister



7. Ausgefertigt

Westheim, den 26.06.2023



Herbert Weigel, 1. Bürgermeister



27.06.2023

8. Der Satzungsbeschluss zur 1. Änderung und Erweiterung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Energiedorf Ostheim“ wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der vorhabenbezogene 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 und Erweiterung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Energiedorf Ostheim“ ist damit in Kraft getreten. Gleichzeitig verliert der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Energiedorf Ostheim“, Satzungsbeschluss am 12.10.2009, seine Rechtskraft.

Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Westheim, den 29.06.2023



Herbert Weigel, 1. Bürgermeister



Gemeinde Westheim

vertreten durch

1. Bürgermeister Herbert Weigel
Dorfplatz 3

91747 Westheim

Vorhaben:

vorhabenbezogener Bebauungsplan
"Energiedorf Ostheim"

1. Änderung und Erweiterung

Ausgleichsflächenplan 1

Fl. Nr. 4368, 4367

Gem. Heidenheim

Entwurf vom 07.07.2022

Stand vom 06.12.2022

Endfassung Stand 04.04.2023

Maßstab 1:1.000

Herkunft digitaler Grundlagen

Digitaler Lageplan vom

Vermessungsamt

PLANVERFASSER:

Dipl. Ing. (FH)

Birgit Berchtenbreiter

Dipl. Ing. (FH)

Cornelia Sing



Gemeinde Westheim
vertreten durch
1. Bürgermeister Herbert Weigel
Dorfplatz 3
91747 Westheim

Vorhaben:
vorhabenbezogener Bebauungsplan
"Energiedorf Ostheim"
1. Änderung und Erweiterung

Ausgleichsflächenplan 2
Fl. Nr. 908
Gem. Hohentrüdingen

Entwurf vom 07.07.2022
Stand vom 06.12.2022
Endfassung Stand 04.04.2023

Maßstab 1:1.000
Herkunft digitaler Grundlagen
Digitaler Lageplan vom
Vermessungsamt

PLANVERFASSER:
Dipl. Ing. (FH)
Birgit Berchtenbreiter

Dipl. Ing. (FH)
Cornelia Sing



Gemeinde Westheim

vertreten durch

1. Bürgermeister Herbert Weigel
Dorfplatz 3
91747 Westheim

Vorhabenträger:

Biogasgemeinschaft F&S GmbH & Co. KG

Ostheimer Hauptstraße 32
91747 Westheim / Ostheim

Vorhaben:

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan
mit integriertem Grünordnungsplan
und Vorhaben- und Erschließungsplan**

„Energiedorf Ostheim“

1. Änderung und Erweiterung

Satzung

Vorentwurf vom 07.07.2022

Entwurf vom 06.12.2022

Stand vom 04.04.2023

Verfasser:

Dipl. Ing. (FH) Birgit Berchtenbreiter
Kappelbuck 26
86720 Grosselfingen-Nördlingen
T: 0171-9751125

Dipl. Ing. (FH) Cornelia Sing
Landschaftsplanung
Stettiner Ring 18
86405 Meitingen
T: 0176-70566887

Präambel

Die Gemeinde Westheim erlässt aufgrund

der §§ 1 bis 4 sowie §8, §9, §10 und § 12 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 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)
in der jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung

Rechtsgrundlagen

des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist

der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 10. Februar 2023 (GVBl. S. 22) geändert worden ist

der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist

des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch Gesetz vom 23. Dezember 2022 (GVBl. S. 723) geändert worden ist

des Bundesnaturschutzgesetzes vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 geändert worden ist

der Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) 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 § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2022 (GVBl. S. 674) geändert worden ist

den vorhabenbezogenen Bebauungsplan
„**Energiedorf Ostheim“ 1. Änderung und Erweiterung als**

S A T Z U N G

Der Bebauungsplan „Energiedorf Ostheim“ 1. Änderung und Erweiterung besteht aus dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan und Vorhaben- und Erschließungsplan mit textlichen Festsetzungen, dem Durchführungsvertrag, sowie der Begründung und Umweltbericht.

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung tritt die 1. Änderung und Erweiterung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Energiedorf Ostheim“ in Kraft.

Damit verliert der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Energiedorf Ostheim“, Satzungsbeschluss am 12.10.2009, seine Rechtskraft.

Räumlicher Geltungsbereich

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan und Vorhaben- und Erschließungsplan „Energiedorf Ostheim“ 1. Änderung und Erweiterung setzt die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereiches fest § 9 (7) BauGB.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst Teil von Flurnummer Fl. Nr. 152/1, 152/2 und Teil von 152 jeweils Gemarkung Ostheim.

Textliche Festsetzungen

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich wird als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Erzeugung von Bioenergie“ im Sinne des § 11 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

In SO 1 ist eine Biogasanlage mit den erforderlichen baulichen Anlagen und allen Nebenrichtungen zulässig, die für den ordnungsgemäßen Betrieb der Biogasanlage als auch der Nahwärmezentrale, erforderlich sind.

In SO 2 ist eine Freiflächen-Photovoltaikanlage bzw. Agri-Photovoltaikanlage mit allen Nebeneinrichtungen, die zum ordnungsgemäßen Betrieb der Anlage erforderlich sind, zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,8, soweit sich nicht aus den festgesetzten überbaubaren Flächen und dem weiter festgesetzten Maß der baulichen Nutzung im Einzelfall ein geringeres Maß der baulichen Nutzung ergibt.

Für die Bauhöhe gelten die in Ziffer 2.1 und 2.2 jeweils angegebenen Werte als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung.

1.3 Bauweise

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird die abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO derart festgesetzt, dass Gebäude ohne Längenbeschränkung zulässig und mit seitlichem Grenzabstand zu errichten sind.

1.4 Nebenanlagen

Außerhalb der überbaubaren Flächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind im Sinne des § 14 (2) BauNVO die zur Umwandlung in 20 kV Wechselstrom und zum Anschluss an das öffentliche Netz erforderlichen Trafostationen.

1.5 Verkehr

Das Sondergebiet „Energiedorf Ostheim“ in Ostheim wird von der B466 aus über einen vorhandenen Erschließungsweg erschlossen.

Zufahrten zu dem Sondergebiet sind nur an der Bebauungsplan festgesetzten Stelle zulässig. Eine direkte Zufahrt von der Bundesstraße B466 ist nicht zugelassen.

Die Verkehrsflächen im Sondergebiet sind mit teildurchlässigen Belägen (wassergebundene Decke, durchlässiges Betonpflaster o.ä.) zu befestigen. Für die Haupteerschließung und aus Gründen des Grundwasserschutzes ist eine Versiegelung zulässig.

1.6 Niederschlagswasser

Das unbelastete Oberflächenwasser und Niederschlagswasser ist im Geltungsbereich zu sammeln und in angrenzenden Vegetationsbereichen zu versickern.

Gärsäfte aus der Fahrsiloanlage sowie verschmutztes Oberflächenwasser ist in die Biogasanlage einzuleiten.

1.7 Leitungen

Alle Leitungen zur Ver- und Entsorgung des Sondergebietes sind unterirdisch zu verlegen. Zu geplanten Pflanzungen ist ein Abstand von 2,5m vorzusehen oder es sind geeignete Schutzeinrichtungen einzubauen.

1.8. Grünordnung

Die grünordnerischen Maßnahmen sind baldmöglichst, spätestens in der nächsten Pflanzperiode nach der Fertigstellung der Biogasanlage bzw. Freiflächen-Photovoltaikanlage umzusetzen.

Sollte die Erstellung der Freiflächen-Photovoltaikanlage ab Fertigstellung Gasspeicher bzw. Erweiterung Fahrsiloanlage nicht innerhalb von 3 Jahren umgesetzt werden, ist die Zwischeneingrünung entsprechend umzusetzen.

Die im Planblatt festgesetzten privaten Grünflächen ohne Pflanzgebote sind mit einer Regio-Saatgutmischung Ursprungsgebiet 12 Blumenwiese anzusäen und dauerhaft zu unterhalten. Das Grünland ist 1 – 2x jährlich zu mähen. Alternativ ist eine extensive Beweidung möglich. Bei Standweiden max. 1 GV/ha. Mähgut ist abzufahren. Düngung und Pflanzenschutzmitteleinsatz ist unzulässig.

Die Sondergebietsfläche der Freiflächen-Photovoltaikanlage ist wie vor beschrieben als extensives Grünland auszubilden. Bei Ausbildung der Freiflächen-Photovoltaikanlage als Agri-PV ist eine landwirtschaftliche Nutzung zulässig.

1. 9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Ausgleichsmaßnahmen

Zum Ausgleich der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft im Sinne des § 1a (3) BauBG, die der Bebauungsplan „Energiedorf Ostheim“ 1. Änderung und Erweiterung verursacht, sind nach dem Leitfaden zur Eingriffsregelung 5.230qm Ausgleichsflächen notwendig.

Dieser Ausgleich erfolgt auf externen Ausgleichsfläche auf den Flurstücken 4368, 4367 in der Gemarkung Heidenheim bzw. für die Freiflächen-Photovoltaikanlage durch die westliche Eingrünung – 3-reihige Hecke.

Auf den Flurstücke 4367 und 4368 Gemarkung Heidenheim und Flurnummer 908 Gemarkung Hohentrüdigen wird eine extensive Wiesennutzung auf einer Fläche von 5.750qm bzw. 2.304qm festgesetzt. Die Flächen sind zweimal im Jahr zu mähen, einmal nach dem 01. Juli und einmal ab dem 15. September. Das Mähgut ist abzuräumen. Düngung und Pflanzenschutzmitteleinsatz ist unzulässig.

Auf dem Flurstück 4367 und 908 ist auf einer Fläche von 3.700qm bzw. 2.304qm eine Streuobstwiese gemäß Pflanzgebot 1c anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

1.9.1 Pflanzgebot 1a

Auf den festgesetzten privaten Grünflächen sind entsprechend Plandarstellung Hecken anzulegen.

Der südlichen Eingrünungsbereich (im Bereich Nähwärmezentrale) und östlichen (im Bereich der Zufahrt) ist zur Eingrünung mit einer 1reihigen Hecke zu bepflanzen.

Die übrigen Eingrünungsbereiche auf der West-, Nord-Ost-, Nord-West-, West-, Süd-, und Süd-Ostseite ist mit einer dreireihigen Hecke mit einem Abstand 1,50m zwischen den Reihen und 1,50 in der Reihe zu pflanzen.

Die Pflanzung soll in Gruppen zu 3-5 einer Art erfolgen.

Die Hecken sind durch gelegentlichen Rückschnitt, zeitlich versetzt in Teilabschnitten, dauerhaft zu unterhalten.

Zu verwendende Gehölzarten und Pflanzgrößen:

Cornus sanguinea (Hartriegel)	v. Str. 3 Tr. 60-100
Corylus avellana (Haselnuß)	v. Str. 3 Tr. 60-100
Eunonymus europaeus (Pfaffenhütchen)	v. Str. 3 Tr. 60-100
Ligustrum vulgare (Liguster)	v. Str. 3 Tr. 60-100
Prunus spinosa (Schlehe)	v. Str. 3 Tr. 60-100
Rosa canina (Hunds-Rose)	v. Str. 3 Tr. 60-100
Rosa rubiginosa (Wein-Rose)	v. Str. 3 Tr. 60-100
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)	v. Str. 3 Tr. 60-100
Viburnum lantana (Schneeball)	v. Str. 3 Tr. 60-100

1.9.2 Pflanzgebot 1b

Artenliste siehe Pflanzgebot 1a um Bäume ca. alle 10m ergänzt

Acer campestre (Feld-Ahorn)	Hochstamm 3xv mB 10-12
Betula pendula (Birke)	Hochstamm 3xv mB 10-12
Carpinus betulus (Hainbuche)	Hochstamm 3xv mB 10-12
Juglans regia (Walnuß)	Hochstamm 3xv mB 10-12
Sorbus aucuparia (Eberesche)	Hochstamm 3xv mB 10-12
Sorbus torminalis (Elsbeere)	Hochstamm 3xv mB 10-12
Tilia cordata (Winter-Linde)	Hochstamm 3xv mB 10-12
Ulmus carpiniifolia (Feld-Ulme)	Hochstamm 3xv mB 10-12

1.9.3 Pflanzgebot 1c

Auf einer Teilfläche des Flurstücks 4367 Gemarkung Heidenheim, sowie der Flurnummer 908 Gemarkung Hohentrüdigen ist ein Streuobstbestand mit einem Baumabstand von 9,0 x 12,0 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind folgende Obstsorten in der Pflanzqualität Hochstamm 2xv StU 8-10 zu verwenden:

<u>Apfel</u>	<u>Birne</u>	<u>Kirsche</u>
Bohnapfel	Oberösterreichische Weinbirne	Burlat
Jakob Fischer	Schweizer Wasserbirne	
Brettacher	Zwetschge	<u>Walnuß</u>
Jabok Lebel	Wangenheims Frühzwetschge	Sämlinge
Wettringer Taubenapfel	Fränkische Hauzwetschge	

Die Bäume sind an einem Holzpfehl (Zopfstärke 8-10) anzubinden und in den ersten Jahren durch eine Kunststoffspirale vor Wildverbiss zu schützen. In den ersten fünf bis sieben Jahren sind die Obstbäume einem jährlichen Erziehungsschnitt zum Aufbau einer lichten, kräftigen Krone zu unterziehen. In den folgenden Jahren sind die Baumkronen alle zwei bis fünf Jahre durch einen fachgerechten Erhaltungsschnitt zu pflegen.

2. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

2.1 Dachform / Dachneigung / Dacheindeckung

Für das Betriebsgebäude ist die Ausführung als Flachdach oder Pultdach zugelassen. Bei Pultdächern beträgt die Dachneigung max. 25°.

Die Dacheindeckung ist in einem rotem Farbton auszuführen.

Container bzw. untergeordnete bauliche Anlagen wie Trafos sind als Container in einem materialbedingtem Farbton zulässig.

Flachdächer können begrünt werden. Ebenfalls zulässig ist die Montage von Photovoltaikmodulen zur Stromerzeugung.

2.2 Gebäudehöhen

Die maximale Wandhöhe beträgt für das Sondergebiet 1 WH = 9,50m,

für den Pufferspeicher 18,50m. Diese gilt ab natürlicher Geländehöhe.

Die maximale Gesamthöhe für den externen Gasspeicher beträgt ab OK Fundament 15,0m.

Die maximale Gesamthöhe baulicher Anlagen beträgt für das Sondergebiet 2 5,50m.

2.3 Gestaltung der Baukörper

Es ist ein klarer und einfacher Baukörper ohne Dacheinschnitte oder Türme zu errichten. Fenster und Türformate sind nur im stehenden Format (höher als breit) oder mit stehender Unterteilung zulässig.

2.4 Fassaden

Holzfassaden sind gewünscht und zugelassen. Eventueller Außenputz und Fassadenverkleidungen sind in gedeckten Farben zu halten.

Unbehandelte Betonfläche sind zulässig.

2.5 Einfriedungen

Neu zu erstellende Einfriedungen/Zäune sind als Maschendrahtzaun oder Stabgitterzaun bis max. 2,5 m Höhe, ohne Sockel, mit Vorpflanzung zur freien Landschaft, zulässig.

3. Immissionsschutz:

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, einzuholen, um nachzuweisen, dass die gültigen Immissionsrichtwerte eingehalten werden.

Beim Antragsverfahren für weitere Bauabschnitte, wie externer Gasspeicher, ist der Behörde die maximal gelagerte Gasmenge differenziert und abgestimmt auf die konkrete Planung nachzuweisen um zu prüfen, ob im Rahmen des Genehmigungsverfahrens ein Gutachten bzgl. der Störfallverordnung erforderlich wird.

Lärmschutz

Alle Motoren, Maschinen und Aggregate sind dem Stand der Technik entsprechend zu errichten und zu betreiben.

In der rechtswirksamen Genehmigung nach Bundesimmissionsschutzgesetz sind bezüglich des Lärmschutzes Beurteilungspegel festgesetzt.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist jeweils der Beurteilungspegel der aktuell wirksamen Genehmigung nach Bundesimmissionsschutzgesetz maßgebend.

Luftreinhaltung

Hinsichtlich der Biogasanlagen sind die Vorgaben des Biogashandbuches Bayern bzw. nachfolgende Vorschriften in ihrer jeweils aktuellen Fassung einzuhalten.

Im Falle einer Gasaufbereitung müssen geeignete Maßnahmen zur Minderung der Methan- und Schwefelwasserstoffemissionen vorgenommen werden. Die Grenzwerte der Technischen Anleitung zur Reinhaltung der Luft (TA Luft) in ihrer jeweils aktuellen Fassung sind einzuhalten. Entsprechende Nachweise sind der Genehmigungsbehörde bei jedem Genehmigungsverfahren mit dem Antrag bei Bedarf vorzulegen.

PV-Module sind so zu errichten und zu betreiben, dass keine Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen infolge Lichteinwirkungen durch Lichtreflexionen und Blendwirkungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft auftreten. Es wird empfohlen zur Vermeidung und zur Minderung bodennaher Lichtreflexionen dem Stand der Lichtminderungstechnik und gegen Blendwirkung entsprechende entspiegelte bzw. reflektionsarme Solarmodule und Befestigungsbauteile zu verwenden bzw. einzusetzen.

4 Bundesstraße 466

Die Anbauverbotszone von 20m, gemessen vom Fahrbahnrand, ist von baulichen Anlagen aller Art freizuhalten. Dem Straßengrundstück und den Straßenentwässerungsanlagen dürfen keine Abwässer und kein Niederschlagswasser zugeleitet werden.

5 Hinweise

5.1 Grenzabstände von Pflanzen

Für Abstände von Bäumen und Pflanzen von Grenzen gilt Art. 47ff. des Gesetzes zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuches. (AGBGB)

5.2 Oberbodenschutz

Bei baulichen und sonstigen Veränderungen des Geländes ist der belebte Oberboden so zu schützen, dass seine ökologischen Funktionen erhalten bleiben. Er ist hierzu in seiner ganzen Dicke abzuheben und in geeigneten Mieten zwischenzulagern, sofern er nicht sofort an anderer Stelle Verwendung findet. Die Bearbeitungsgrenzen gem. DIN 18915 sind zu beachten.

5.3 Boden-/Baudenkmäler

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler (u. a. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) unterliegen gem. Art. 8 Abs. 1-2 DSchG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde.

5.4 Altlasten

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

Sollten im Rahmen der Bauarbeiten Bodenbelastungen angetroffen werden, ist das Landratsamt Weißenburg-Gunzenhausen als zuständige Behörde nach Art. 10 (2) BayBodSchG unverzüglich zu informieren.

5.5 Grundwasser

Über die Grundwasserverhältnisse 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.

Sollten im Zuge von Bauarbeiten Grundwasser aufgedeckt werden, ist unverzüglich eine wasserrechtliche Erlaubnis nach Art. 15 i.V.m. Art. 70 Abs. 1 BayWG zur temporären Grundwasserabsenkung während der Bauzeit zu beantragen. Eine dauerhafte Ableitung von Grundwasser ist nicht zulässig.

5.6 Wasserwirtschaftliche 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 AWsV erforderlich. Im Falle einer Beeinträchtigung bzw. Beseitigung von Drainagen (z. B. durch Anpflanzungen) ist eine ordnungsgemäße Ableitung sicherzustellen.

5.7 Landwirtschaftliche Belange

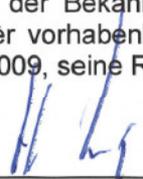
Landwirtschaftliche Emissionen wie Staub bzw. eine ordnungsgemäße landwirtschaftliche Bewirtschaftung der angrenzenden Flächen, vor allem in Hinblick auf Staubablagerungen der Module, sind zu dulden.

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.

6. Inkrafttreten / Aufstellungsvermerk

Der Bebauungsplan wird mit dem Tag der Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB rechtsverbindlich. Gleichzeitig verliert der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Energiedorf Ostheim“, Satzungsbeschluss am 12.10.2009, seine Rechtskraft.


Herbert Weigel, 1. Bürgermeister

