

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
Grundflächenzahl 0,6

- 0.1.2.2 Anzahl der Vollgeschosse sowie Wandhöhen (WH) und Gebäudehöhen (GH)
- Fahrсило: 3,5 m (GH)
 - Endlager: 5,0 m (GH)
 - Fermenter: 4,0 m (GH)
 - Separator 3,0 m (GH)
 - Vorgrube: 4,0 m (GH)
 - Betriebsgebäude/Sonstiges: 3,0 m (WH)
 - Motorraum: 5,0 m (WH)
 - Endlager mit Tragluftdach: 4,5 m (WH) / 11,5 m (GH)

Die zulässige Wand- bzw. Gebäudehöhe ist zu bestimmen ab dem natürlichen Gelände, im Übrigen gilt die BayBO (neu gefasst am 14.08.2007, zuletzt geändert am 25.05.2021). Gebäudeteile dürfen auch unter bestehendem Geländeniveau errichtet werden.

- 0.1.2.3 Es sind folgende Dachdeckungen zulässig:
- Ziegel, Beton oder Ton
 - Alu- oder Zinkblechdeckung und vorpatiniertes 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. 2,50 m überragen.

0.1.3. Weitere Gestaltungsanforderungen

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

0.1.4. Einfriedungen

- 0.1.4.1 Höhe der Einfriedung: über natürlichem Gelände max. 2,20 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.
- 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.
- 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 Extensives Grünland / Glatthaferwiese
Kräuterreiche Wieseneinsaat. Extensive Pflege ohne Düngung, Mahd 1-2 mal jährlich.
Es ist autochthones Saatgut (z. B. zertifiziertes Regio-Saatgut des Ursprungsgebietes 11 „Südwestdeutsches Bergland“) zu verwenden.
- 0.2.2 Blühstreifen
Anlage eines mind. 10 m breiten Blühstreifen. Ansaat mit entsprechender Saatgutmischung.
Für die Pflege der Blühstreifen sind die Vorgaben der (Förder-)Programme zu beachten. Im Grundsatz gilt, die Blühstreifen über den Winter stehen zu lassen oder in jedem Jahr nur die Hälfte der Fläche zu mulchen oder zu mähen und den anderen Teil jeweils im nächsten Jahr zu pflegen. Bei diesem Verfahren sollte ein Streifen möglichst quer geteilt werden, damit die Streifen auf der gesamten Breite erhalten bleibt. Auf der Fläche wird auf Düngung und auf Pflanzenschutzmittel verzichtet.
- 0.2.3 Dachbegrünung
Die Dachbegrünung von Flachdächern und geneigten Dächern kann als Grünfläche angerechnet werden.
- 0.2.4 Stellplatzbegrünung
Je 5 Stellplätze ist ein Großbaum zu pflanzen.

- 0.2.5 Freiflächengestaltungsplan
Zu jedem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan, mindestens im M 1:200, einzureichen.
- 0.2.6 Zeitpunkt der Pflanzungen
Die Eingrünung hat spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der jeweiligen baulichen Anlagen zu erfolgen. Die Gehölzpflanzungen sind in der darauffolgenden Vegetationsperiode nach Fertigstellung des Gebäudes vorzunehmen.
- 0.2.7 Beläge
Die Stellplätze sind generell mit einem versickerungsfähigen Pflaster bzw. Belag auszubilden (z.B. Rasengittersteinen, Rasenpflaster, Drainagepflaster), soweit die geltenden Richtlinien der Wasserwirtschaft dem nicht entgegenstehen.
- 0.2.8 Kontrolle Hamstervorkommen
Zur Vermeidung einer Beeinträchtigung von potentiellen Hamstervorkommen im Eingriffsbereich soll durch eine Fachperson vor Beginn der Baufeldräumung die Erweiterungsfläche auf vorhandene Hamsterspuren (Zugangs- oder Fallröhren, Auswurfhügel) untersucht werden. Bei Feststellung von Spuren müssen weiterführende Maßnahmen wie z. B. das Einfangen der Tiere mit anschließender Umsiedlung in Betracht gezogen werden. Falls keine Anzeichen auf einen vorhandenen Bau festzustellen sind, kann die Baumaßnahme begonnen werden.
- 0.2.9 Zeitliche Festsetzung zur Beseitigung von Vegetationsbeständen (Saum- und Gehölzstrukturen)
Um vermeidbare Verluste durch eine direkte Tötung/Verletzung von europarechtlich geschützten Vogelarten und deren Entwicklungsstadien, wie z. B. der Goldammer, so weit wie möglich zu vermeiden, ist die notwendige Beseitigung von Saum- oder Gehölzstrukturen bis spätestens Ende März / Anfang April durchzuführen. Damit kann eine Beeinträchtigung von Nestern und Eiern ausgeschlossen werden. Soll nach dem vorgegebenen Zeitraum gerodet werden, muss durch eine Fachperson festgestellt werden, ob in dem betroffenen Bereich Nester vorhanden sind.
- 0.2.10 Zeitliche Vorgabe zur Baufeldräumung
Um eine Beeinträchtigung von Individuen bzw. Nestern mit Eiern des Ortolans zu vermeiden, wird vorgegeben, dass der Abraum der obersten Bodenschicht (Baufeldräumung), erst nach der Überprüfung auf Vorkommen des Feldhamsters (s. 0.2.8) stattfindet. Da der Ortolan i. d. Regel das Brutgeschäft selten vor Anfang / Mitte Mai beginnt kann mit dieser Maßnahme eine Beeinträchtigung von besetzten Nestern innerhalb der Ackerfläche mit hoher Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden.

0.3 IMMISSIONSSCHUTZ (Lärm/Geruch)

Die noch zu erarbeitenden Gutachten bezüglich Lärm- und Geruchsimmissionen werden Grundlage des Bebauungsplanes.

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 Würzburg, zu beantragenden wasserrechtlichen Gestattung.

Werden wassergefährdende Stoffe gelagert, abgefüllt, umgeschlagen, hergestellt, behandelt oder verwendet, so ist dies anzuzeigen.

Sofern Grundwasser ansteht sind die baulichen Anlagen im Grundwassereinflussbereich fachgerecht gegen drückendes Wasser zu sichern.

Textliche Hinweise

A DENKMALSCHUTZ

Der Flächennutzungsplan der Stadt Ochsenfurt weist im Geltungsbereich nicht auf ein Bodendenkmal hin. Im Plangebiet können sich allerdings in der Erde bisher noch unbekannte Bodendenkmäler befinden. Es wird auf Art. 7 DSchG verwiesen. 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 entweder der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt Würzburg) oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Schloss Seehof) oder dem Landesamt für Denkmalpflege zu melden sind. 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 Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zum Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeit befreit. Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG ist zu beachten.

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

B ENERGIEVERSORGUNG

Soweit 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 Versorgungsanlagen", 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 Februar 2007. 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 WASSERRECHT

Die Biogasanlage ist vor Inbetriebnahme und wiederkehrend alle 5 Jahre prüfpflichtig durch Sachverständige nach § 22 VAwS. Für die Abwasser-/ Niederschlagswasserbeseitigung ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen.

Die Niederschlagswasserbeseitigung hat gemäß den gültigen Richtlinien bzw. Merkblättern zu erfolgen. Sofern auf der Anlage dauerhaft Personen arbeiten bzw. leben ist für eine den Regeln der Technik entsprechende Schmutzwasserbeseitigung zu sorgen.

Stand 30.09.2021