

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)

- Fahrsilo: 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.

0.1.8. Landwirtschaftliche Nutzung

- 0.1.8.1 Im Sondergebiet Biomasse Hopferstadt Nord sind auch alle landwirtschaftlichen Nutzungen erlaubt. Die Verpflichtung zur Pflege und Erhalt der Begrünungs- und Ausgleichsmaßnahmen für dieses Sondergebiet ist auf den Zeitraum des Betriebes der Biogasanlage beschränkt. Nach Abbau der Anlage ist die Wiederaufnahme der landwirtschaftlichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 2 BauGB zulässig.

0.2. GRÜNORDNUNG / AUSGLEICHSFLÄCHEN

0.2.1 Blühstreifen

Anlage eines Blühstreifen (empfohlene Mischung: Lebensraum I, Veitshöchheimer Bienenweide oder vergleichbare). Der Einsatz von Dünger und Pflanzenschutzmittel ist untersagt. Die Blühfläche ist spätestens alle 5 Jahre zu erneuern (empfohlene Mischung: Lebensraum I, Veitshöchheimer Bienenweide oder vergleichbare). Jährlich darf maximal die Hälfte der Blühfläche gemäht! (nicht gemulcht) werden, der Aufwuchs ist abzutransportieren. Die nicht gemähte Fläche muss über den Winter bis ins Folgejahr stehen gelassen werden. Im Folgejahr ist dann der ‚Altgrasstreifen‘ zu mähen und die andere Hälfte muss stehen gelassen werden (Rotationsbrache). Damit wird gewährleistet, dass immer genügend Nahrungs- und Versteckmöglichkeiten für Wildtiere und Insekten vorhanden sind.

0.2.2 Dachbegrünung

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

0.2.3 Stellplatzbegrünung

Je 5 Stellplätze ist ein Großbaum zu pflanzen.

0.2.4 Freiflächengestaltungsplan

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

0.2.5 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.

0.2.6 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.

0.2.7 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 Maßnahme 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.

0.2.8 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.

0.2.9 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)

In beiden Fällen ist ein Nachweis durch ein entsprechendes Gutachten im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens bzw. des Immissionsschutzrechtlichen Verfahrens zu erbringen.

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.

0.5 HAVARIEWALL

Im Bereich der Ausgleichsfläche bzw. der Freifläche ist die Anlage eines Havariewalls als lageweiser verdichteter Erdwall mit Begrünung auch außerhalb der Baugrenze zulässig.

max. Länge 220 m

max. Höhe: 1m über natürlichem Gelände

max. Böschungsneigung 1:2

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 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 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.

Umgang mit wassergefährdenden bzw. allgemein wassergefährdenden Stoffen:

1. Bei der Errichtung bzw. Umnutzung von Anlagen bzw. Anlagenteilen bei einer Biogasanlage sind insbesondere das Biogashandbuch Bayern (aktuelle Ausgabe vom Biogashandbuch des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) – Ausgabe vom Dez. 2012 – Wasserwirtschaft, Kap. 2.2.4) und die AwSV (hier u. a. §§ 37, 68), sowie TRwS 793-1 – Biogasanlagen und die TRwS 792 – JGS-Anlagen) zu beachten. Das Biogashandbuch ist als allgemein anerkannte Regel der Technik in Bayern eingeführt und muss somit angewendet werden. Die AwSV gilt von Rechts wegen (= eingeführt amtliche Verordnung!). Die Verordnung kann im Internetangebot des Landesamtes für Umwelt: www.lfu.bayern.de, Suchbegriff: "AwSV" nachgelesen werden.
2. Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z. B. Altöl, Betriebsöle, Trafo-Öl, sonstige Schmierstoffe, Reinigungsmittel, kontaminierter Bauschutt etc.) ist insbesondere die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen – Anlagenverordnung – AwSV (gültig seit 01.08.2017, ersetzt die bay. Anlagenverordnung VAwS), sowie die allgemein anerkannten Regeln der Technik (z. B. DIN-Normen, TRwS, usw.) zu beachten und einzuhalten. Die Bodenflächen müssen flüssigkeitsundurchlässig befestigt werden und ggf. ein ausreichendes Rückhaltevolumen für evtl. Leckagen haben. Die Fugen müssen durch beständige Fugenbänder abgedichtet werden. Wassergefährdende Stoffe sind in doppelwandigen Behältern oder einwandigen Behältern über / in Auffangwannen zu lagern. Es sind grundsätzlich zugelassene Anlagen bzw. Anlagenteile zu verwenden oder Ausnahmen wurden beantragt und genehmigt. Die Anzeigepflicht für die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen richtet sich nach § 40 der AwSV. Für Anlagen der Gefährdungsstufe A – D ist gemäß § 43 der AwSV eine Anlagendokumentation erforderlich.

F STARKREGEN

Im Geltungsbereich sollen geeignete Maßnahmen ergriffen werden, die die Entstehung von Schlammlawinen oder andere nachteilige Auswirkungen bei Starkregenereignissen in der angrenzenden Umgebung verhindern.

Stand 13.09.2022