



1. ZEICHENERKLÄRUNG

- 1.1 **Für die Festsetzungen**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Baugrenze
 - SO Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)
 - Gebiet für Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energie / Biogasanlage
- FD/PD/SD Flachdach/Pultdach/Satteldach
 - 5°-25° Dachneigung für Pultdächer
 - 15°-25° Dachneigung für Satteldächer
 - 0,7 Grundflächenzahl (GRZ)
 - OK / GOK Oberkante / Geländeoberkante
 - WH / FH Wandhöhe / Firsthöhe
 - OK Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß gem. Ziffer 2.3 und 2.7 der textlichen Festsetzungen für die Bauleitplanung
 - ▲ Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
 - Fläche für die Abwasserbeseitigung - Versickerungsmulde

- 1.2 **Für die grünesaltertischen Festsetzungen**
 - Pflanzgebot für standortgerechte, heimische Baumarten I. und II. Ordnung gem. Ziffer 3.2.2, 4.2 und 4.3 der textlichen Festsetzungen für die Grünordnung, Bindung nach Standort und Stückzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
 - Pflanzgebot für landschaftliche Hecke, mind. 3-5 reihig, mit Standortbindung und Bindung nach Arten, gem. Pflanzschema im Anhang 1 der Begründung
 - Grünland als Wiesenfläche - Entwicklungsziel: magere Salbei-Glatthafer-Wiese
 - Sichtschutzwahl, H = 1,50 - 2,00 m

1.3 Für die Ausgleichsfläche A1 - "Streubstwirtschaft"

- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- A1 **Ausgleichsfläche A1 - Streubstwirtschaft**
 - Entwicklungsziel:
 - Aufbau einer Streubstwirtschaft auf Magerrasen
 - Maßnahmen:
 - 1 Umwandlung von landwirtschaftlichen Flächen in Wiesenfläche, Entwicklungsziel: magere Salbei-Glatthaferwiese
 - 2 Anlage einer Streubstwirtschaft mit hochstämmigen (Wild-) Obstbäumen gem. Ziffer 3.4.2 der textlichen Festsetzungen für die Grünordnung
 - Grünland als Wiesenfläche - Entwicklungsziel: magere Salbei-Glatthafer-Wiese
 - Pflanzgebot hochstämmiger (Wild-)Obstbaum, Bindung nach etwaigem Standort, Stückzahl und Arten, Mindestgröße Zvw (Zweimal verschult), STU (Stammumfang) 8-10 cm, Pflanzabstand in Reihe und Zeile mind. 10 m
 - a = Apfel b = Birne k = (Vogel-)Kirsche n = Walnuß

1.4 Für die Hinweise

- vorgeschlagene Teilung des Grundstückes
- Bestehende Hauptgebäude
- Bestehende Nebengebäude
- Bestehende Grundstücksgrenzen
- Flurstücksnummern

- 1.4.1 Unverschmutztes Oberflächenwasser (z.B. Dachflächenwasser) ist den Versickerungsmulden zuzuführen. Verschmutztes Oberflächenwasser wird vergoren und der Biogasanlage zugeführt. Dabei sind die wasserrechtlichen Anforderungen an Leitungen, Lager und Umschlagplätze einzuhalten (Dichtigkeit, Auffangbehälter für Silosickersäfte, ausreichend große Behälter).
- 1.4.2 In den Bauvorlagen ist die vollkommene Trennung von Dachflächenwasser (unverschmutzt) und Oberflächenwasser (durch den Betrieb verschmutztes oder verschmutzbares Wasser) sowie die Größe der Versickerungsmulden nachzuweisen.
- 1.4.3 Aufgrund der Nähe zu den Bahnanlagen der Deutschen Bahn AG wird auf Folgendes hingewiesen:
Ansprüche gegen die Deutsche Bahn AG aus dem gewöhnlichen Betrieb der Eisenbahn in seiner jeweiligen Form sind seitens des Antragstellers, Bauherrn, Grundstückseigentümers oder sonstiger Nutzungsberechtigter ausgeschlossen. Insbesondere sind Immissionen wie Erschütterung, Lärm, Funkenflug, elektromagnetische Beeinflussungen und dgl., die von den Bahnanlagen und dem gewöhnlichen Bahnbetrieb ausgehen, entschädigungslos hinzunehmen. Ebenso sind Abwehrmaßnahmen nach § 100a in Verbindung mit § 906 BGB sowie dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), die durch den gewöhnlichen Bahnbetrieb in seiner jeweiligen Form veranlasst werden könnten, ausgeschlossen. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Immissionen sind von der Gemeinde oder den einzelnen Bauverbern auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.

1.5 Für die nachrichtlichen Übernahmen

- 1.5.1 Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalbehörde beim Landratsamt Schweinfurt oder dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Beim Auffinden von Bodendenkmälern ist der Fundort unverändert zu belassen (Art. 8 Abs. 1 und 2 DSCHG).

2. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN FÜR DIE BAULEITPLANUNG

- 2.1 Das Baugelände ist festgesetzt als:
Sonstiges Sondergebiet (SO) für Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energie / Biogasanlage gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO
- 2.2 Als maßgeblicher Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung baulicher Anlagen wird der Grenzstein westlich des BHKW festgesetzt (= Geländeoberkante natürliches Gelände, H = 0,00 m).
- 2.3 Die max. Wandhöhe der Gebäude wird auf 7,00 m über Geländeoberkante natürliches Gelände festgesetzt, wobei eine Gesamthöhe der Gebäude von 12,00 m bis Ok. Dachfirst bei Gebäuden mit Satteldächern nicht überschritten werden darf. Bei Pultdächern wird die Wandhöhe an der Traufe festgesetzt.
- 2.4 Für das Blockheizkraftwerk (BHKW) wird Flachdach oder Pultdach mit einer Dachneigung von 5° - 25° festgesetzt. Für sonstige Gebäude werden Pultdächer mit einer Dachneigung von 5° - 25° oder Satteldächer mit einer Dachneigung von 15° - 25° festgesetzt.
- 2.5 Für die Dacheindeckung der Gebäude mit Pultdächern ist beschichtetes Titanzinkblech in rotbrauner Farbgebung zu verwenden. Die Gebäude mit Satteldächern sind mit einer rotbraunen Dacheindeckung zu versehen. Alternativ können Flach- und Pultdächer begrünt werden.
- 2.6 Auf den Dachflächen der Gebäude sind Photovoltaikanlagen bzw. Anlagen für eine Solarenergieerzeugung zulässig. Die Flächen der Photovoltaikanlagen bzw. der Anlagen für die Solarenergieerzeugung sind möglichst zusammenhängend zu gestalten.
- 2.7 Die Höhe der Fahrsilos darf 3,50 m, die Höhe der Fermenter darf 4,00 m über Geländeoberkante natürliches Gelände nicht überschreiten.
- 2.8 Einfriedigungen sind nur als Maschendrahtzaun zulässig. Die Höhe der Einfriedigungen darf 2,00 m über Geländeoberkante natürliches Gelände nicht überschreiten. Sämtliche Einfriedigungen sind mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen zu hinterpflanzen.
- 2.9 Bei der Ausführung von Baumaßnahmen im Sondergebiet sind Geländeveränderungen über 1,00 m durch Abgrabungen und Aufschüttungen unzulässig. Die höhenmäßige Einfriedigung der baulichen Anlagen in das natürliche Gelände oder die zur Gestaltung des Bauvorhabens erforderlichen Geländeänderungen sind in den Bauvorlagen darzustellen.
- 2.10 Die Außenbehandlung der Fassaden hat in gedeckter Farbgebung zu erfolgen. Alternativ sind Holzverkleidungen zulässig.

3. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN FÜR DIE GRÜNORDNUNG

- 3.1 Schutz des Bodens
Der anstehende Oberboden ist insgesamt zur Wiederverwendung zu sichern. Bei Lagerzeiten von 8 Wochen ist der Oberboden zum Schutz gegen Erosion zwischenzubegrünen.
- 3.2 Pflanzangebote
 - 3.2.1 Pflanzenauswahl
Die Pflanzangebote für die Baum- und Strauchpflanzungen sind mit standortgerechten heimischen Laubgehölzen gemäß der Gehölzliste Ziffer 4 in Anlehnung an die Artenzusammensetzung der natürlichen potentiellen Vegetation und der realen Vegetation auszuführen. Es wird empfohlen, autochthone (aus Saatgut/Pflanzenteilen heimischer Wildpflanzen gewonnene) Gehölze zu verwenden.
 - 3.2.2 Pflanzdichte und -qualität
Die Qualitätsmerkmale für Pflanzungen richten sich nach den "Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen". Die in einzelnen aufgeführten Mengen und Größen sind Mindestangaben.

Landschaftliche Hecke [je 100 m²] - gem. Pflanzschema Anhang 1 der Begründung

1 Baum 1. oder 2. Ordnung als Hochstamm: 3 x v, STU 12 - 14 cm, Pflanzabstand 12 - 20 m
3 Bäume 1. oder 2. Ordnung als Heister: 2 x v, Höhe 125 - 150 cm
Leichte Sträucher: 1 x v, Höhe 70 - 90 cm, Pflanzabstand 1 x 1,50 m

Baum- und Strauchpflanzungen

Baum 1. oder 2. Ordnung Hochstamm, 3 x v, STU 12 - 14 cm

- 3.2.3 Die nicht mit Gehölzen bepflanzten Teile der Randeingrünung sind mit der Wiesenmischung RSM 8.1 (Variante 1) oder gleichwertig breitflächig anzuzüchten. Die Wiese ist 2 mal jährlich zu mähen. Das Mähgut ist zu entnehmen.
- 3.2.4 Fassadenbegrünung
Gebäude, deren Fassaden ungliederte Wandflächen mit mehr als 50 m² aufweisen, sind durch Ranker oder Selbstklimmer bzw. Vorpflanzen von Sträuchern und Bäumen zu begrünen.
- 3.2.5 Vollzugsfrist
Die verbindlichen Anpflanzungen sind spätestens 1 Jahr nach Inbetriebnahme der Anlage abzuschließen.
- 3.2.6 Der Anhang 1 der Begründung zum Bebauungsplan ist Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 3.3 Flächenbefestigung
Bei der Bebauung und der Gestaltung der Freiflächen ist der Versiegelungsgrad auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Für die Freiflächen wie z.B. Zufahrten, sind versickerungsgünstige Beläge, z.B. Pflastersteine mit Rasenfuge, Rasengittersteine, Schotterterrassen zu verwenden.

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

- 3.4.1 Die Ausgleichsfläche A1 wird mit den Ausgleichsmaßnahmen dem Baugrundstück des Bebauungsplanes "Biogasanlage Essleben" (Teilfläche Grundstück FL.Nr. 2442 der Gemarkung Essleben) zugeordnet (gem. § 9 Abs. 1a BauGB).
- 3.4.2 Textliche Festsetzungen zur Ausgleichsfläche A1 - "Streubstwirtschaft" (Teilfläche FL.Nr. 2442, Gemarkung Essleben)
Neuanlage einer Wiesenfläche - Entwicklung einer mageren Salbei-Glatthaferwiese
Als Pflanzunterlagen für die Obst- und Laubbäume ist die Wiesenmischung RSM 8.1 (Regelisaatgutmischung - Variante 1) oder gleichwertig breitflächig anzuzüchten. Düngung und Einsatz von Bioziden sind zu unterlassen. Die Wiese ist 2 mal jährlich zu mähen. Das Mähgut ist zu entnehmen.
Aufbau einer Streubstwirtschaft
Wild-Obstbäume (hochstämmig) auf Streubstwirtschaften und Streubststreifen in geeigneten Lokalsorten gem. nachfolgender Auswahlhilfe:
Apfel: Baumann Renette, Bohnapfel, Danziger Kantapfel, Engelberger, Erbschöfner, Gewürzluiken, Haukapfel, Kaiser Wilhelm, Landsberger Renette, Löhrer Rambur, Maunzenapfel, Roter Trierer Weinapfel, Rote Sternrenette, Schafsnase, Winterglockenapfel, Winterrambur, Oberösterreichischer Wein, Schweizer Wasserbirne, Doppelte Philippsbirne, Katzenkopf, Gelbmöster, Palmischbirne
Birne: Büttner's späte rote Knorpelkirsche, Hausmüllers Mitteldicke, Koröser Weichsel, Schaffnermöhle
Kirsche: Walnuß (Sämlinge)

Vollzugsfrist

Die Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens 1 Jahr nach Inbetriebnahme der Anlage abzuschließen.

4. LISTE STANDORTGERECHTER, HEIMISCHER BAUM- UND STRAUCHARTEN

- 4.1 Auswahl nach der potentiellen natürlichen Vegetation = Labkraut-Eichen-Hainbuchenwald und der realen Vegetation.
- 4.2 **Baumarten I. Ordnung (über 20 m Höhe):**
 - Acer platanoides - Spitz-Ahorn
 - Acer pseudoplatanus - Berg-Ahorn
 - Betula pendula - Birke
 - Fraxinus excelsior - Esche
 - Fagus sylvatica - Rot-Buche
 - Quercus petraea - Trauben-Eiche
 - Quercus robur - Stiel-Eiche
 - Tilia cordata - Winter-Linde
- 4.3 **Baumarten II. Ordnung (bis ca. 20 m Höhe):**
 - Acer campestre - Feld-Ahorn
 - Carpinus betulus - Hainbuche
 - Prunus avium - Vogelkirsche
 - Sorbus aucuparia - Vogelbeere
 - Sorbus torminalis - Eisbeere
- 4.4 **Heister:**
 - Alnus glutinosa - Schwarzerle
 - Betula pendula - Birke
 - Fraxinus excelsior - Esche
 - Salix alba - Silberweide
 - Carpinus betulus - Hainbuche
 - Pyrus communis - Wildbirne
- 4.5 **Straucharten (unter 10 m):**
 - Cornus sanguinea - Schwarzerle
 - Crataegus spec. - heim. Weißdorn-Arten
 - Eunomys europaea - Pfaffenhütchen (+)
 - Loncera xylosteum - Gem. Heckenkirsche (+)
 - Malus communis - Wildapfel
 - Rhamnus catharticus - Kreuzdorn (+)
 - Pyrus pyrastrer - Wildbirne
 - Viburnum lantana - Weißer Schneeball (+)
 - Corylus avellana - Haselnuß
 - Ligustrum vulgare - Liguster (+)
 - Prunus spinosa - Schlehdorn
 - Rosa spec. - heim. Heckenrosen
 - Salix caprea - Salweide
 - Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
 - (+) Pflanze mit giftigen Früchten
- 4.6 **Ranker, Klimmer und selbstwindende Pflanzen für die Fassadenbegrünung:**
 - Immergrüne: Loncera x henryi - immergr. Geißblatt
 - Hedera helix - Efeu
 - Aristolochia macrophylla - Pfaffenwinde
 - Sommergrüne: Actinidia spec. - Strahlengriffel
 - Akebia spec. - Kivi
 - Parthenocissus spec. - Wilder Wein (+)
 - Clematis spec. - Waldrebe
 - Lonicera spec. - Geißblatt (+)
 - Fallopia aubertii - Knöterich
 - Wisteria sinensis - Glyzinie (+)

Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 25.04.2006 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Biogasanlage Essleben" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 05.05.2006 ortsüblich bekannt gemacht.

Zum Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 24.04.2006 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 08.05.2006 beteiligt. Der Entwurf des Bebauungsplanes einschließlich Begründung wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 24.07.2006 bis 25.08.2006 im Rathaus des Marktes Werneck öffentlich ausgelegt.

Der Markt Werneck hat mit Beschluf des Marktgemeinderates vom 09.10.2007 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Biogasanlage Essleben" gem. § 10 BauGB als **Satzung** beschlossen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Biogasanlage Essleben" des Marktes Werneck einschließlich Begründung, in der Fassung vom 09.10.2006 wird hiermit ausgefertigt.

Der Satzungsbeschluf zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Biogasanlage Essleben" ist am 12.10.2007 ortsüblich bekannt gemacht worden, mit dem Hinweis darauf, daß der Bebauungsplan mit Begründung zu jedermanns Einsicht im Rathaus des Marktes Werneck während der allgemeinen Dienststunden bereitgehalten wird. Weiter wurde darauf hingewiesen, daß über den Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben wird. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

MARKT LANDKREIS SCHWEINFURT
VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN
"BIOGASANLAGE ESSLEBEN"
MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG
IN ESSLEBEN M. 1 : 1.000