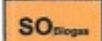


ZEICHENERKLÄRUNG

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) 1 BauGB)

1.1  Sonstiges Sondergebiet: Sondergebiet für Biogas

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) 1 BauGB)

- 2.1 z.B. **0,4** maximal zulässige Grundflächenzahl
 2.2 AH_{max}/GH_{max}
 = 12,00m+GOK maximal zulässige Anlagen- / Gebäudehöhe über Geländeoberkante
 2.3  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

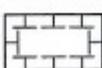
3. ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (§ 9 (1) 2 BauGB)

- 3.1 z.B. **a₈₀** abweichende Bauweise
 3.2  Baugrenze

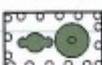
4. GRÜNFLÄCHEN (§ 9 (1) 15 BauGB)

4.1  Private Grünfläche: Ausgleichsfläche

5. FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 (1) 20 BauGB)

- 5.1  Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (siehe textliche Festsetzungen)
 5.2 z.B.  Ausgleichsmaßnahme (siehe textliche Festsetzungen)

6. ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN SOWIE (§ 9 (1) 25a BauGB)

6.1  Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (siehe textliche Festsetzungen)

7. GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS DES BEBAUUNGSPLANS (§ 9 (7) BauGB)

7.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

8. SONSTIGE PLANZEICHEN OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER

- 8.1  bestehende Grenzen
 8.2  bestehende Gebäude
 8.3  bestehende Anlagen
 8.4  Vorhabenplanung
 8.5  besonders geschützter Biotop gem. § 32 LNatSchG
 8.6  Abgrenzung Gewässerrandstreifen gem. § 68b WG (digitalisiert)
 8.7  Bachverlauf (digitalisiert)
 8.8 Füllschema der Nutzungsschablone:

Art der baulichen Nutzung	zulässige Anlagen- / Gebäudehöhe
Grundflächenzahl (GRZ)	--
Bauweise	Dachform und Dachneigung

TEXTTEIL

In Ergänzung der Planzeichnung und des Planeintrages wird gemäß § 9 BauGB folgendes festgesetzt:

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) 1 BauGB)

1.1 Sonstiges Sondergebiet (SO_{Biogas}) gem. § 11 BauNVO entsprechend Planeintrag.

Das Sondergebiet dient in seiner Gesamtheit der Unterbringung von Betrieben der Energieerzeugung auf der Grundlage unbehandelter, nachwachsender natürlicher Rohstoffe, insbesondere der Errichtung einer Biogasanlage. Zulässig sind alle Nutzungen, Anlagen und Einrichtungen, die im Zusammenhang mit der oben genannten Energieerzeugung aus unbehandelten, nachwachsenden, natürlichen Rohstoffen stehen und die unter 1.2 und 1.3 folgenden Emissionskontingente einhalten. Zur Nutzung der entstehenden Abwärme ist nur die Trocknung unbehandelter, nachwachsender, natürlicher Rohstoffe sowie die Beheizung von Einrichtungen und Gebäuden zulässig. Zudem sind alle Nutzungen, die im Zusammenhang mit einer landwirtschaftlichen Nutzung stehen, zulässig. Bezüglich der Zulässigkeit von Wohnnutzungen und in Hinblick auf die Emissionskontingentierung wird das Sondergebiet in vier Teilsondergebiete aufgeteilt. Während im SO_{Biogas} 1-3 Wohnnutzungen ausgeschlossen sind, sind im SO_{Biogas} 4 Wohnnutzungen zulässig, die dem landwirtschaftlichen Betrieb, dem Betrieb der Biogasanlage oder dem Eigenbedarf des Eigentümers und seiner Familie im Sinne des § 35 (4) 2d BauGB dienen.

1.2 Festsetzung von Emissionskontingenten gemäß der DIN 45691:2006-12

Im Planungsgebiet wird das Emissionsverhalten der Nutzungen als besondere Festsetzung über die Art der Nutzung im Sinne von §11 Abs.2 S.1 BauNVO durch Emissionskontingente nach DIN45691 geregelt. Zulässig sind nur Betriebe und Anlagen, deren Geräusche in ihrer Wirkung auf maßgebliche Immissionsorte im Sinne von Nr.A.1.3 der TA Lärm die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN45691:200612 weder während der Tagzeit zwischen 6⁰⁰ und 22⁰⁰Uhr noch nachts zwischen 22⁰⁰ und 6⁰⁰Uhr überschreiten:

Zulässige Emissionskontingente L _{EK} [dB(A) je m ²]		
Sonderquartier SO mit Emissionsbezugsfläche S _{EK}	L _{EK,Tag}	L _{EK,Nacht}
SO 1: S _{EK} ~ 6.700 m ²	63	48
SO 2: S _{EK} ~ 15.800 m ²	66	51
SO 3: S _{EK} ~ 5.650 m ²	63	48
SO 4: S _{EK} ~ 6.250 m ²	64	49

Für die maßgeblichen Immissionsorte IO1 ("Alzheimer Straße2", Fl.Nr.4004) und IO4 ("Alte Alzheimer Straße14", Fl.Nr.6849) gelten die folgenden Zusatzkontingente L_{EK,zus}:

Zusatzkontingente L _{EK,zus} [dB(A) je m ²]		
Immissionsorte	L _{EK,zus,Tag}	L _{EK,zus,Nacht}
IO 1: Wohnhaus "Alzheimer Straße 2", Fl.Nr. 4004	2	1
IO 4: Wohnhaus "Alte Alzheimer Straße 14", Fl.Nr. 6849	8	8

Die maßgeblichen Immissionsorte IO 1 und IO 4 können auch der Abbildung 7 im immissionsschutztechnischen Gutachten von hooock farny ingenieure (11.09.2014) entnommen werden. Das Gutachten ist dem Bebauungsplan als Anlage beigelegt.

Die Einhaltung der zulässigen Emissionskontingente ist nach den Vorgaben der DIN45691:200612, Abschnitt5 zu prüfen. Die Ermittlung der Immissionskontingente erfolgt nach DIN45691:200612, Abschnitt4.5 unter ausschließlicher Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitungsdämpfung.

Überschreitungen der Emissionskontingente auf Teilflächen sind nur dann möglich, wenn diese nachweislich durch Unterschreitungen anderer Teilflächen des gleichen Betriebes/Vorhabens so kompensiert werden, dass die für die untersuchten Teilflächen in der Summe verfügbaren Immissionskontingente eingehalten werden.

Weitergehende Anforderungen nach TA-Lärm in immissionsschutzrechtlichen bzw. baurechtlichen Genehmigungsverfahren bleiben hiervon unberührt.

1.3 Festsetzung von Emissionskontingenten zur Luftreinhaltung

Im Sondergebiet SO „Biogasanlage Stolz“ (SO1 bis SO4) sind nur landwirtschaftliche Betriebe zulässig, deren Gerüche in ihrer Wirkung auf maßgebliche Beurteilungspunkte im Sinne der TA Luft das im Folgenden angegebene Geruchsemissionskontingent nicht überschreiten:

SO 1 bis SO 4:

Zulässiger maximaler Geruchsemissionsmassenstrom für alle Geruchsquellen: 8.000 GE/s

Die Ermittlung der mit den zulässigen Geruchsemissionen korrespondierenden Immissionsanteile erfolgt nach den Vorschriften des Anhangs 3 der TA Luft in Verbindung mit der VDI-Richtlinie 3783 Bl.13, Januar 2010 über den Ansatz einer horizontalen, quadratischen Flächenquelle in der Mitte der Sondergebietsfläche SO „Biogasanlage Stolz“ (SO1, SO2, SO3, SO4) mit einem tierartspezifischen Gewichtungsfaktor von $f = 1$ unter den folgenden Ausbreitungsbedingungen:

Größe der Flächenquelle: 100 m x 100 m

Koordinaten der Eckpunkte: $x = 3527001$, $y = 5493126$

$x = 3527094$, $y = 5493164$

$x = 3527131$, $y = 5493071$

$x = 3527038$, $y = 5493034$

Emissionshöhe über Grund (h_q) = 0,2 m

Rauigkeitslänge $z_0 = 0,5$ m

ohne Berücksichtigung des Geländes oder einer Bebauung

Synthetische Ausbreitungsklassenstatistik Deutschland (SynAKS) für den spezifischen Standort bei Walldürn (Koordinaten: $x = 3527004$, $y = 5492987$)

Überschreitungen des Emissionskontingents sind dann möglich, wenn die Ausführung des Betriebes (z.B. zwangsgelüftete Ställe, Mist- und Futter- bzw. Substratlagerung, Kamine der BHKWs etc.) eine andere Quellstärke und -modellierung zulässt bzw. der tierartspezifische Gewichtungsfaktor ungleich 1 ist und nachweislich die jeweils verfügbaren Immissionskontingente eingehalten werden.

Die Begrenzung der Emissionen an Geruchsstoffen dient der Festlegung der zulässigen Immissionen in der Nachbarschaft. Die Ergebnisse der Immissionsberechnung, die auf dem festgesetzten Emissionsmassenstrom basieren, sind dem immissionsschutztechnischen Gutachten vom 11.09.2014 zu entnehmen, das Bestandteil des Bebauungsplanes ist.

1.4 Bedingte Zulässigkeit von Vorhaben

Gemäß § 12 Abs. 3a i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen jedoch nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) 1 BauGB)

2.1 Grundflächenzahl als Höchstgrenze gemäß Planeintrag.

Es gelten darüber hinaus die Überschreitungsmöglichkeiten gemäß § 19 (4) BauNVO.

2.2 Höhenlage der baulichen Anlagen

Maximal zulässige Gebäude- bzw. Anlagenhöhe (GH_{max}) gemäß Planeintrag.

Als unterer Bezug der festgesetzten Höhen baulicher Anlagen gilt der am tiefsten gelegene Schnittpunkt des an das Gebäude angrenzenden bestehenden Geländes mit der Gebäudeaussenkante.

Als oberer Bezug gilt im Falle eines Gebäudes die Firstlinie des Daches, im Falle einer sonstigen baulichen Anlage der höchste Punkt des Baukörpers.

3. BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 (1) 2 BauGB)

3.1 Bauweise

Abweichende Bauweise als offene Bauweise, jedoch mit einer Beschränkung der Baukörperlängen wie folgt:

SO_{Biogas} 1-3: 90 m

SO_{Biogas} 4: 60 m

3.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen bestimmen sich durch die Baugrenzen gemäß Planeintrag.

4. GRÜNFLÄCHEN (§ 9 (1) 15 BauGB)

In der privaten Grünfläche sind außerhalb von gesetzlich geschützten Biotopen und des Gewässerrandstreifen Aufschüttungen, insbesondere zum Schutz der Biotope und des Gewässers vor Stoffeinträgen, zulässig. Innerhalb der Biotope und des Gewässerrandstreifens ist die Errichtung von baulichen Anlagen und die Lagerung von Materialien aller Art unzulässig.

5. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 1a (3) Satz 2 i. V. m. 9 (1) 20 BauGB)

5.1 Östliche Grünfläche < 1 >

Am östlichen Rand des Sondergebietes ist eine 8-10 m breite und rd. 120 m lange Fläche für das Anpflanzen festgesetzt.

Es sind zwei 4-5 reihige Feldhecken von ca. 30 m Länge aus gebiets-heimischen Sträuchern zu pflanzen.

Pflanz- und Reihenabstände: 1,5 m

Pflanzgröße Sträucher: 2 xv, 60-100 cm

Im Norden und Süden der Grünfläche sind jeweils mindestens drei Laubbäume zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Bäume sollen bei ihrer Pflanzung einen Stammumfang von mind. 16-18 cm haben. Die nicht bepflanzten Teile der Pflanzgebotsfläche sind mit Saatgut gesicherter Herkunft als Wiese anzusäen und einmal jährlich zu mähen. Die Mahd darf nicht vor Mitte Juni erfolgen.

Die Pflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach immissionsschutz-rechtlich zulässiger Inbetriebnahme der erweiterten Biogasanlage zu vollziehen. Die Artenlisten im Anhang sind zu beachten.

Die Hecken können wechselweise alle 10-15 Jahre auf den Stock gesetzt werden. Die Verjüngung einer Hecke darf dabei frühestens 5 Jahre nach dem Rückschnitt der anderen Hecke erfolgen. Das Auf-den-Stock-Setzen der Hecken ist nur im Zeitraum Oktober bis Februar zulässig.

5.2 Südliche Grünfläche < 2 >

Im Osten und Süden des Geltungsbereichs wird eine 4.220 m² große Fläche für das Anpflanzen festgesetzt (Fläche 2).

Der max. 5 m breite Rückhaltedamm ist am Nordrand der Grünfläche aufzuschütten und als Fettwiese einzusäen. Der Damm darf nicht bepflanzt werden.

Soweit notwendig ist auch die übrige Grünfläche als Wiese einzusäen.

Entlang des Bachs sind oberhalb der westlichen bzw. der nördlichen Uferböschung auf insgesamt mindestens 100 m Länge kleine Gehölzgruppen aus Erlen-Heistern und Weidenstecklingen zu pflanzen. Der Abstand der Gruppen untereinander und ihre Längen sollen variieren und zwischen 5 und 10 m betragen.

Südlich des Damms sind vier Strauchgruppen aus gebietsheimischen Sträuchern zu pflanzen. Die Strauchgruppen sollen auf der ganzen Länge der Grünfläche verteilt werden und mindestens 15 % der Maßnahmenfläche bedecken. Dabei sind je Strauch 2,0 m² Pflanzfläche anzunehmen.

Pflanzabstände: 1,5 m

Pflanzgröße: 2 xv, 60-100 cm

Am Ostrand der Grünfläche sowie auf Höhe des SO_{Biogas2} ist je eine Baumgruppe aus mindestens drei Laubbäumen zu pflanzen. Die Bäume sollen bei ihrer Pflanzung einen Stammumfang von mind. 16-18 cm haben.

Die Grünfläche ist einmal jährlich zu mähen, die Mahd darf nicht vor Ende Juni erfolgen. Der Damm kann je nach Erfordernis auch häufiger gemäht werden. Entlang des Bachs soll ein etwa 5 m breiter Streifen nur alle 2 Jahre gemäht werden, damit sich die Röhrichbestände und Hochstaudenfluren ausbreiten können.

Die Pflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach immissionsschutz-rechtlich zulässiger Inbetriebnahme der erweiterten Biogasanlage zu vollziehen. Die Artenlisten im Anhang sind zu beachten.

5.3 Dacheindeckungen

Bei der Verwendung von metallischen Dacheindeckungen oder Fassadenverkleidungen (Blei, Kupfer, Zink) ist zur Vermeidung von Schwermetalleinträgen in das Grundwasser eine verwitterungsfeste Beschichtung zwingend. Unbeschichtete metallische Dacheindeckungen und Fassadenverkleidungen sind unzulässig.

5.4 Beleuchtung des Sondergebietes

Zum Schutz von nachtaktiven Insekten ist die Beleuchtung mit insektenschonenden Lampen entsprechend dem aktuellen Stand der Technik auszustatten. Es sind Leuchten zu wählen, die kein Streulicht erzeugen.

Die Außenbeleuchtung ist auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken.

5.5 Dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser

Das anfallende, nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser von Dachflächen ist getrennt zu erfassen und in das südlich des Plangebietes angrenzende Gewässer abzuleiten. Dabei ist eine Rückhaltung des Niederschlagswassers (z.B. teilentleerende Zisterne mit gedrosseltem Ablauf) vorzusehen.

Das im Bereich der Hofflächen und Stallanlagen anfallende Niederschlagswasser ist wie bisher in einer Sickersaftgrube zu sammeln und in der Biogasanlage zu verwerten.

5.6 Wasserdurchlässige Beläge

Auf den 25 % der Flächen im Sondergebiet, die nicht überbaut oder für Zufahrten und Stellflächen befestigt werden, muss das anfallende Niederschlagswasser versickern können. Es ist maximal eine Befestigung mit Schotter zulässig.

5.7 Regelmäßige Mahd der Flächen im Vorfeld und Prüfung vor Änderungen am Gebäudebestand

Bei Neubaumaßnahmen, deren Beginn nach dem 15. März geplant ist, ist sicher zu stellen, dass Feldlerchen in den Offenlandflächen keine Nester anlegen und mit dem Brüten beginnen (Brutbeginn Feldlerche Anfang April). Dazu sind die Flächen ab 15. März bis zum Baubeginn alle zwei Wochen zu mulchen. Bei einem Baubeginn nach dem 15. August ist das Mulchen nicht notwendig.

Für das Bestandsgebiet gilt, dass Gebäude grundsätzlich nur in der Zeit abgerissen, erweitert oder umgebaut werden sollten, in der Vögel nicht brüten oder wenn vorher geprüft wurde, dass keine Nester von den Arbeiten betroffen sind. Auf § 44 Bundesnaturschutzgesetz wird verwiesen.