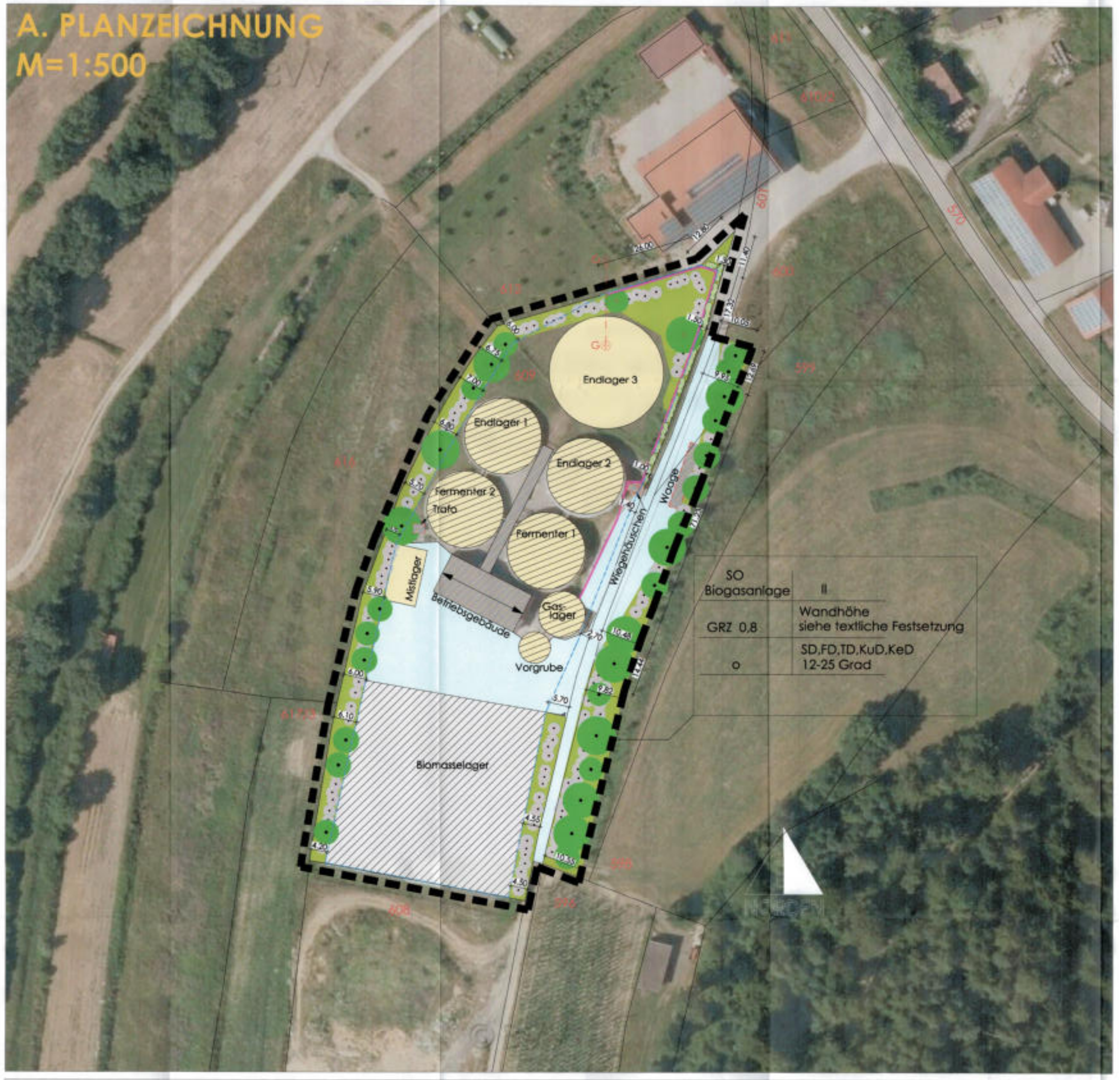
SONDERGEBIET "BIOGASANLAGE HÖCKMEIER"

A. PLANZEICHNUNG M=1:500



B. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- SO – Sondergebiet Biogasanlage
- II – Zahl der Vollgeschoße als Höchstgrenze (z.B. 2)
- Firstrichtung
- Maßzahl (z.B. 5,0 m)
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen mit Zweckbestimmung
- Geltungsbereich des Bebauungsplanes
- Baugrenze
- bestehende Bebauung Biogasanlage - Aufbereitungs- und Lagerbehälter
- geplante Bebauung, unverbindlich, Biogasanlage - Aufbereitungs- und Lagerbehälter
- bestehende Bebauung Biogasanlage - Biomasselager
- geplante Bebauung, unverbindlich, Biogasanlage - Biomasselager
- bestehende Bebauung Biogasanlage - Betriebsgebäude, Gebäudefläche
- geplante Bebauung, unverbindlich, Biogasanlage - Betriebsgebäude, Gebäudefläche
- Betriebsfläche: oberflächenwasserdicht
- Spundwand bis 3,60 m Höhe (Schutzwand)
- Baum - Neupflanzung
- Baum - Bestand, zu erhalten
- Sträucher / Kletterpflanzen - Neupflanzung
- Sträucher - Bestand, zu erhalten
- Private Grünfläche

Füllschema der Nutzungsschablone:

Baugebiet	Anzahl Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Höhe
Bauweise	Dachform und Dachneigung

SO = Sondergebiet
o = offene Bauweise
SD = Satteldach
PD = Pultdach
ZD = Zeltdach
FD = Flachdach
KuD = Kuppeldach
KeD = Kegeldach
TD = Tonnendach

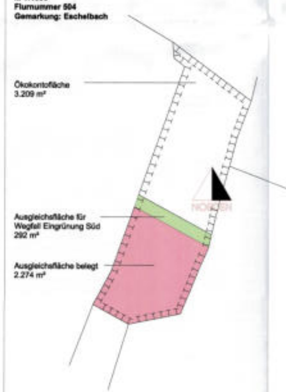
PLANZEICHEN FÜR DIE HINWEISE

- bestehende Grundstücksgrenzen
- 1390 – Flurnummer (z.B. 1390)

Abgesehen von den in dieser 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 116 geänderten und ergänzten Festsetzungen gilt der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 116 "Biogasanlage Höckmeier" mit seinen sonstigen darin getroffenen Festsetzungen sowie insbesondere mit Begründung, Schnitten und Ausgleichsflächen weiterhin.

D. Eingriffs- und Ausgleichsflächenregelung

M 1:1000
Flurnummer 504
Gemarkung: Eschelbach



Ausgangssituation:
Intensive Nutzung als Ackerland.
Maßnahme:
Ansaat der Fläche mit Magerrasen wie Magerrasen Basenreich UG/HK 16+ Unterbayrische Hügel- und Plattenregion, Fa. Saaten Zeller.
Pflege:
Die Ansaat ist 1x jährlich, frühestens ab dem 01.August, zu mähen. Das Mahdgut ist abzufahren.
Der Einsatz von Dünge-, Pestizid- und Pflanzenschutzmittel ist untersagt.
Entwicklungsziel:
Bestehende Ökokontofläche: Mageres Grünland als Puffer und Biotopverbundstruktur.

ÄNDERUNGEN:

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

B.1.1 Art der baulichen Nutzung

Sonstiges Sondergebiet „Biogasanlage"
(§ 11 BauNVO)
(2) Für sonstige Sondergebiete sind die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung darzustellen und festzusetzen. Als sonstige Sondergebiete kommt in Betracht: Gebiete für Anlagen, die der Erforschung, Entwicklung oder Nutzung erneuerbarer Energien dienen.
Zulässig ist eine
- Biogasanlage mit einer durchschnittlichen elektrischen Leistung von 760kW Pel. über 8760h/Jahr.
- Biogasanlage mit einer maximalen Einsatzstoffmenge von 14.710to pro Jahr.
  Ein jährlicher Nachweis hat durch einen Umweltgutachter zu erfolgen.

(3) Sonstige Zweckbestimmungen sind nicht zugelassen.

B.2.1.1 Höhenlage

Als Höhenfestpunkt wird die Oberkante Bodenplatte (OKRB) Betriebsgebäude mit 447,00m ü. NN (entspricht +/- 0,00) festgelegt.
Die weiteren Höhenlagen werden als Maximalwert wie folgt festgesetzt:
Betriebsgebäude:
OK-Rohboden(OKRB)= 447,00m ü.NN
Fahrsilos/Biomasselager:
OK-Rohboden(OKRB) Nordseite= 446,30m ü.NN
Mistlager:
OK-Rohboden(OKRB)= 447,30m ü.NN
Fermenter 1+2:
OK-Rohdecke(OKRD)= 450,05m ü.NN
Endlager 1+2:
OK-Rohdecke(OKRD)= 449,95m ü.NN
Endlager 3:
OK-Rohdecke(OKRD)= 448,13m ü.NN
OK-Wand(OKWD)= 446,13m ü.NN
Gaslager:
OK-Rohdecke(OKRD)= 448,60m ü.NN
Vorgrube:
OK-Rohdecke(OKRD)= 447,57m ü.NN
Zentralgang:
OK-Rohdecke(OKRD)= 447,00m ü.NN
Auffüllungen und Abgrabungen sind mit einem max. Neigungsverhältnis der Böschung von 1:2 (Höhe:Breite) herzustellen. Der Böschungsfußpunkt als auch der Böschungskamm hat von Grenzen einen horizontalen Mindestabstand von 1,00m einzuhalten.
Hinweis: Der Plan „Festsetzungen zur Höhenlage und Höhe der baulichen Anlage" wird unwirksam.

B.2.1.2 Höhe der baulichen Anlage (Behälter)

Betriebsgebäude:
Die maximale Wandhöhe beträgt beim Betriebsgebäude 5,0m. Sie wird gemessen ab Oberkante Bodenplatte des Gebäudes bis Schnittpunkt Außenwand Gebäude mit Oberkante Dachhaut.
Fahrsilos/Biomasselager/Mistlager:
Die maximale Wandhöhe beträgt bergseitig 4,0m, für Mittelwand und Talseite 3,0m. Sie wird gemessen ab Oberkante Fertigfußboden bis Oberkante Wand.
Behälter (Fermenter, Endlager, Gaslager, Vorgrube, Zentralgang):
Die maximale Wandhöhe der Behälter beträgt 5,50m. Die Behälter sind abzudecken.
Die Wandhöhe wird gemessen ab der Oberkante Gelände bis Oberkante Wand (OKWD), bei Behältern mit Betondecke bis Oberkante Betondecke (OKRD).
Hinweis: Der Plan „Festsetzungen zur Höhenlage und Höhe der baulichen Anlage" wird unwirksam.

B.5.3 Pflanzgebot zur Begrünung der Spundwand auf der privaten Grünfläche „Eingrünung"

Die Bepflanzungen sind entsprechend der Planfestsetzung mit Strauchgruppen und Kletterpflanzen anzulegen.
Sträucher, 2 xv., 60-100 cm hoch:

Berberis vulgaris	Gewöhnliche Berberitze
Corylus avellana	Hasel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hunds-Rose
Sambucus nigra	Holunder
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Kletterpflanze, C7,5 150-200 cm:
Alle 1,5 m ist eine Kletterpflanze zu pflanzen

Clematis vitalba	Gemeine Waldrebe
Hedera helix	Efeu
Lonicera henryi	Immergrünes Geißblatt
Polygonum aubertii	Schling-Knöterich

Die Spundwand ist im Bereich, in dem sie an die „private Grünfläche" angrenzt, mit Rankhilfen aus Stahl und Holz zu versehen.
Die Zwischenbereiche der Pflanzungen sind mit geeigneten Gras-Kräutermischungen zu begrünen.
Die neue Eingrünung sowie der Bestand sind dauerhaft zu sichern. Ausfälle sind in der darauf folgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

B.5.4 Freiflächengestaltungsplan

bisheriger Pkt. B.5.3 wird unverändert zu B.5.4

B.5.5 Umsetzung der Pflanzungen

Die Eingrünung ist spätestens in der, der Bauphase folgenden Pflanzperiode, herzustellen.

B.6.1
Zusätzlich erforderliche Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

B.6.2
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.

B.6.3
Gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan wurde die festgesetzte Eingrünung südlich der bestehenden Siloflächen nicht umgesetzt. Um die Berechnungen des bestehenden B-Planes aufrecht zu erhalten werden diese im Zuge dieser Änderung auf einer externen Ausgleichsfläche, im Verhältnis 1:1 ausgeglichen. Die zusätzliche Ausgleichsmaßnahme wird außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes vorgesehen. Gem. §9 Abs. 1a BauGB wird eine Teilfläche der Flurnummer 504, Gemarkung: Eschelbach, als Ausgleichsfläche für den Eingriff in Natur und Landschaft festgesetzt und ökologisch aufgewertet.

B.6.4
Berechnung der Ausgleichsfläche gemäß Leitfaden des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen:
Einstufung des Plangebietes vor der Bebauung:
- Kategorie I.

Einstufung des Gebietes entsprechend der Planung:
- Typ A.
- Kompensationsfaktor: 1,0
- Ausgleichspflichtige Gesamtfläche: 292 m²
- Ausgleichsfläche: 292 x 1,0 = 292 m²
  Bestehend aus: Ökokontofläche

B.6.5
Gestaltung der Ausgleichsfläche
Ausgangssituation:
Intensive Nutzung als Ackerland.
Maßnahme:
Ansaat der Fläche mit Magerrasen wie Magerrasen Basenreich UG/HK 1a+ Unterbayrische Hügel- und Plattenregion, Fa. Saaten Zeller.
Pflege:
Die Ansaat ist 1x jährlich, frühestens ab dem 01.August, zu mähen. Das Mahdgut ist abzufahren. Der Einsatz von Dünge-, Pestizid- und Pflanzenschutzmittel ist untersagt.
Entwicklungsziel:
Bestehende Ökokontofläche: Mageres Grünland als Puffer und Biotopverbundstruktur.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

C.2.1 Gestaltung der Dächer

Bei den Betriebsgebäuden sind Satteldächer von 12° bis 25° zulässig.
Die Dacheindeckung der Betriebsgebäude soll ausschließlich mit naturroten Dachziegel oder ziegelrote Betondachsteine (ohne Glasur, Engobe o.ä.) zugelassen werden.
Für alle restlichen Gebäude und Bauwerke sind zusätzlich folgende Dachformen zulässig:
- Tonnendach (TD) in dunkelgrün od. lichtgrau
- Kuppeldach (KuD) in dunkelgrün od. lichtgrau
- Kegeldach (KeD) in dunkelgrün od. lichtgrau
- Flachdach (FD) in dunkelgrün od. lichtgrau

Für alle restlichen Gebäude und Bauwerke sind zusätzlich folgende Dachfarben zulässig:
- dunkelgrün
- lichtgrau

Die Behälter sind abzudecken.

C.3 Einfriedungen

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO)
Einfriedungen sind in Form von grünem Maschendraht - oder Stabgitterzäune bis max. 1,80 m Höhe ohne Sockel zulässig. Zudem sind Spundwände bis zu 3,60m Höhe in den dafür vorgesehen Bereichen zulässig.
Die Lage der Einfriedung ist im Bauantrag mit aufzunehmen.

HINWEISE

D.7 Wasserwirtschaftliche Belange

Sollten vorhandene Bauwerke rückgebaut bzw. abgerissen werden, sind beim Rückbau bzw. Abriss von Bauwerken anfallenden Abfälle zu separieren, ordnungsgemäß zwischen zu lagern, zu deklarieren und zu verwerten/entsorgen. Falls Geländeauffüllungen stattfinden, sind für die Auffüllung des Geländes nur schadstofffreien Erdaushub ohne Fremdanteile (Z0-Material) zu verwenden. Die Auffüllung ist ggf. baurechtlich zu beantragen. Auflagen werden im Zuge des Genehmigungs-verfahrens festgesetzt. Für die Bereich Lagerung und Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist die fachkundige Stelle am Landratsamt Pfaffenhofen zu beteiligen. Es dürfen auf keinen Fall wassergefährdende Stoffe in den Untergrund gelangen. Dies gilt besonders während der Bauarbeiten. Auflagen werden im Rahmen des Immissionsschutzrechtlichen Verfahrens festgelegt.

PRÄAMBEL

Der Markt Wolnzach, Landkreis Pfaffenhofen erlässt aufgrund
- der §§ 2 Abs. 1, 9 und 10 und 12 Baugesetzbuch (BauGB)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO)
- des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- der Planzeichenverordnung (PlanzV)

in der zum Zeitpunkt des Beschlusses vom ______ gültigen Fassung, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 116, 2. Änderung, Sondergebiet "Biogasanlage Höckmeier" in Eschelbach als Satzung.
Mit beigefügt sind:
- Begründung vom 06.04.2017
- Synopse vom 06.04.2017
- Umweltbericht vom 06.04.2016

C. VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss
Der Markt Wolnzach hat in der Sitzung vom 16.04.2015 gemäß §2 Abs.1 BauGB, die 2.Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes / Grünordnungsplan Nr.116 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 14.10.2015 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Beteiligung der Öffentlichkeit
Die Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB fand am 14.10.2015 statt. Die frühzeitige Beteiligung fand vom 22.10.2015 bis 26.11.2015 statt.

3. Beteiligung der Behörden
Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 18.10.2015 bis 26.11.2015 durchgeführt.

4. Beteiligung der Öffentlichkeit
Der Entwurf der 2.Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes / Grünordnungsplan Nr.116 in der Fassung vom 29.09.2015 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.10.2016 bis 24.11.2016 öffentlich ausgelegt.

5. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Behörden
Der Entwurf der 2.Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes / Grünordnungsplan Nr.116 in der Fassung vom 19.09.2016 wurde gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.10.2016 bis 24.11.2016 durchgeführt.

6. Satzungsbeschluss
Die 2.Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes / Grünordnungsplan Nr.116 in der Fassung vom 01.06.2017 wurde mit Beschluss vom 01.06.2017 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und Art.81 BayBO beschlossen.

Wolnzach, den 01.06.2017

1.Bürgermeister
Herr Machold

7. Ausgefertigt

Wolnzach, den 01.06.2017

1.Bürgermeister
Herr Machold

8. Inkrafttreten
Die 2.Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes / Grünordnungsplan Nr.116 wurde am 26.07.2017 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Die 2.Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes / Grünordnungsplan Nr.116 tritt damit in Kraft. Auf die Rechtfolgen der §§ 44 Abs. 3/4, 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Wolnzach, den 27.07.2017

1.Bürgermeister
Herr Machold

2. ÄNDERUNG DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANS Nr. 116 MIT GRÜNORDNUNGSPLAN

SONDERGEBIET
"BIOGASANLAGE HÖCKMEIER"

Gemeinde:	Wolnzach
Gemeindeteil:	Eschelbach
Gemarkung:	Eschelbach
FlNr.:	609
Teil-FlNr.:	559, 600, 601
Landkreis:	Pfaffenhofen / Ilm
Regierungsbezirk:	Oberbayern

Entwurfsverfasser:
Sewald GmbH&Co.KG
Bahnhofstr. 18-20
D-83093 Bad Endorf

Planungsträger:
Markt Wolnzach
Marktplatz 1
85283 Wolnzach

Vorhabensträger:
Josef, Renate und Josef Franz
Höckmeier GbR
Emmeramstr.9
85283 Wolnzach

01.06.2017

PlanNr.2015-0445-3-BP