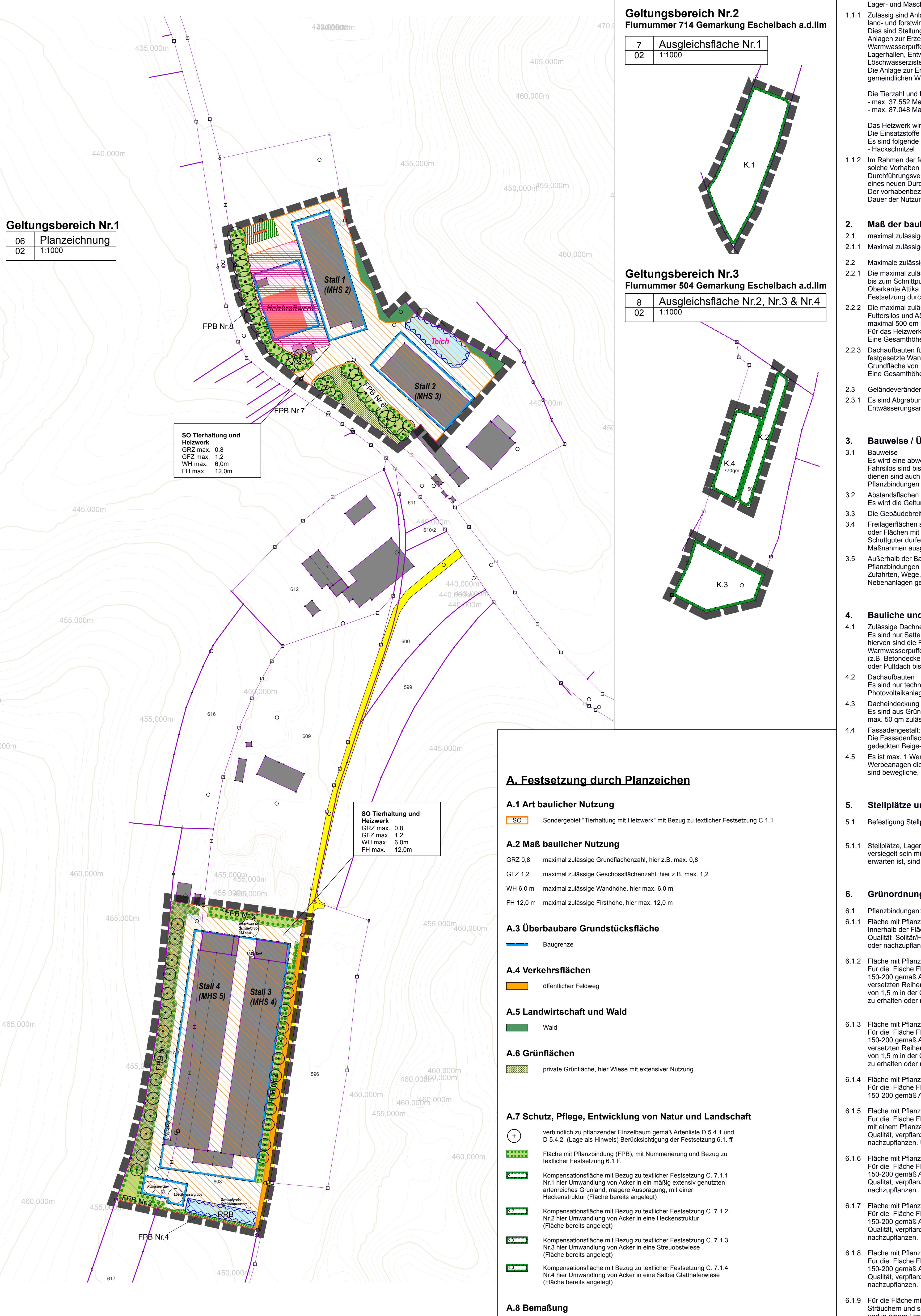


Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit int. Grünordnung "Tierhaltung Höckmeier mit Heizwerk"



PRÄAMBEL

Der Markt Wölnach erlässt gem. § 2 Abs. 1, 15, 9, 10 und 12 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 384) das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist Art. 81 der bayerischen Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2012-12-1), die zuletzt durch Gesetz vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 250) durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371) geändert worden ist der Bauauftrag für den Bauvorhaben "Tierhaltung Höckmeier mit Heizwerk" in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1), die zuletzt durch die §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 385, 586) geändert worden ist dieser Bebauungsplan als § 4 I 2 u. o. g.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich
Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "Sondergebiet Viehhaltung Höckmeier mit Heizwerk" ist die Planzeichnung M 1:1000 vom maßgebend. Sie ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Bestandteile der Satzung
Der Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung besteht aus:
1. Planzeichnung (M 1:1000) mit zeichnerischem Teil und den planlichen und textlichen Festsetzungen
2. Begründung vom 24.06.2025
3. Umweltbericht vom 24.06.2025
4. Gutachten zur Luftentlastung: Immissionstechnisches Gutachten Nr. 1967-09_E01 vom Junit 2025 "Vorhabenbezogener Bebauungsplan *Tierhaltung Höckmeier mit Heizwerk*, Prognose und Beurteilung anlagenbezogener Geruchs-, Staub-, Ammoniak- und Stickstoffimmissionen sowie Beurteilung von Bioaerosolen, Hock & Partner Sachverständige PartG mbB

Nutzungsschablone als Hinweis
800
GFZ max. 0,8
GFZ max. 1,2
WH max. 6,0 m
FH max. 12,0 m

C. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Sondergebiet gem. § 11 BauNVO
Das Sondergebiet „Tierhaltung und Heizwerk“ dient der Unterbringung einer Tierehaltungsanlage und einem Heizwerk sowie sonstiger für den Betrieb erforderlichen Nebenanlagen. Zulässig sind auch land- und forstwirtschaftlich genutzte Wirtschaftsgebäude, Lager- und Maschinenhäuser.

1.1.1 Flächen sind Anlagen zur Tierhaltung, Anlagen zur Erzeugung von Wärme, Anlagen für die Verarbeitung und Weiterleitung sowie Nutzungen, sonstige Nebeneinrichtungen inklusive.

Dies sind Ställungen, Futtersilos, ASL-Tank, Anlagen zur Luftentnahme, Heizwerk, Anlagen zur Erzeugung und Fortleitung von Wärme, außerdem sind zulässig: Wärmetauscher, Wärmetauscheranlagen, Traktoren, fahrzeughafte Maschinen und Lagerhallen, Entwässerungsanlagen (Zisterne), Sammelgruben für Abwasser und Löschanlagen.

Die Anlage zur Erzeugung von Wärme (Heizwerk) dient u.a. der Absicherung des gemeinsamen Wärmenetzes und der Tierhaltung.

Die Tierhaltung und Erschließung werden hier begrenzt:

- max. 1.500 Tiere/Geplätzte für Ställe 1 und 2 max. 840 t Futtermittel
- max. 87.048 Massefugelplätze für Stalle 3 und 4 und max. 207 t Futtermittel

Das Heizwerk wird auf eine Leistung von 90 kW Feuerungsleistung begrenzt: Die Einsatzstoffe für das Heizwerk werden auf eine Menge von ca. 100 t/Jahr begrenzt. Es sind folgende Einsatzstoffe zulässig:

- Holz

1.1.2 Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind gem. § 12 Abs. 3a BauGB nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind ausdrücklich untersagt.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 8, Vorhaben- und Erschließungsplan gilt nur für die Dauer der Nutzung der Anlage.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 maximal zulässige Grundfläche/Zahl

2.1.1 Maximal zulässige Grundfläche/Zahl beträgt 0,8 bezogen auf die Fläche des Sondergebiets.

2.2 Maximale zulässige Wand-/Firsthöhe

2.2.1 Die maximal zulässige Außenwand- und Firsthöhe wird bergseitig vom vorhandenen Gelände bis zum Schotterkamm der Außenfläche der Dachablaufkanal bzw. Oberflächenablaufkanal der maximalen Wand- und Firsthöhen definieren sich durch Festsetzung durch Planzeichen.

2.2.2 Die maximal zulässige Wand- bzw. Firsthöhe für Warmwasserputzspeicher, stehende Futtertanks und ASL-Tanks und Abfallbehälter max. 16,0 m und wird auf eine Fläche von 16,0 m² aufgetragen. Der zulässige Wand- und Firsthöhenbegrenzung beginnt für das Heizwerk in einer Höhe von 12,0 m zulässig.

Eine Gesamthöhe der baulichen Anlagen von 16,0 m darf nicht überschritten werden.

2.2.3 Dachaufbauten für technische Einrichtungen (z.B. Lüftungsanlagen, Wärmetauscher etc.) dürfen höchstens 1,00 m über der maximalen Geländeoberfläche begrenzt werden.

Für das Heizwerk ist eine Wandhöhe von 16,0 m zulässig.

Eine Gesamthöhe der baulichen Anlagen von 16,0 m darf nicht überschritten werden.

2.3 Geländeänderungen

2.3.1 Es sind Abgrabungen und Aufschüttungen bis maximal 3,0 m zulässig. Für Umrundungen und Entwässerungsanlagen sind auch Abgrabungen bis Aufschüttung bis 0,5 m zulässig.

2.3.2 Geländeänderungen

2.3.3 Es sind Abgrabungen und Aufschüttungen bis maximal 3,0 m zulässig. Für Umrundungen und Entwässerungsanlagen sind auch Abgrabungen bis Aufschüttung bis 0,5 m zulässig.

2.4 Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche / Abstandsflächen

2.4.1 Bauweise

2.4.2 Überbaubare Grundstücksfläche

2.4.3 Abstandsfläche

2.4.4 Bauweise wird die Geltung des Art. 6 BayBO zur Satzungsbeschluss Gültigen Fassung angeordnet.

2.4.5 Die Gebäudebreite wird auf max. 20 m begrenzt.

2.4.6 Freilegungen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, jedoch nicht in Grünflächen oder Flächennutzungen eingeschränkt. Die Längenhöhe von 16,0 m darf nicht überschritten werden. Sonderlizenzen dürfen erteilt werden, wenn Staubverhinderungen durch bauliche und sonstige Maßnahmen ausgeschlossen sind.

2.4.7 Außerhalb der Baugrenzen zulässig, jedoch nicht in Grünflächen oder Flächen mit Zulässigkeiten für andere Nutzungen.

2.4.8 Zulässigkeiten für andere Nutzungen

2.4.9 Bauweise wird die Geltung des Art. 6 BayBO zur Satzungsbeschluss Gültigen Fassung angeordnet.

2.4.10 Bauweise wird die Geltung des Art. 6 BayBO zur Satzungsbeschluss Gültigen Fassung angeordnet.

2.4.11 Bauweise wird die Geltung des Art. 6 BayBO zur Satzungsbeschluss Gültigen Fassung angeordnet.

2.4.12 Bauweise wird die Geltung des Art. 6 BayBO zur Satzungsbeschluss Gültigen Fassung angeordnet.

2.4.13 Bauweise wird die Geltung des Art. 6 BayBO zur Satzungsbeschluss Gültigen Fassung angeordnet.

2.4.14 Bauweise wird die Geltung des Art. 6 BayBO zur Satzungsbeschluss Gültigen Fassung angeordnet.

2.4.15 Bauweise wird die Geltung des Art. 6 BayBO zur Satzungsbeschluss Gültigen Fassung angeordnet.

2.4.16 Bauweise wird die Geltung des Art. 6 BayBO zur Satzungsbeschluss Gültigen Fassung angeordnet.

2.4.17 Bauweise wird die Geltung des Art. 6 BayBO zur Satzungsbeschluss Gültigen Fassung angeordnet.

2.4.18 Bauweise wird die Geltung des Art. 6 BayBO zur Satzungsbeschluss Gültigen Fassung angeordnet.

2.4.19 Bauweise wird die Geltung des Art. 6 BayBO zur Satzungsbeschluss Gültigen Fassung angeordnet.

2.4.20 Bauweise wird die Geltung des Art. 6 BayBO zur Satzungsbeschluss Gültigen Fassung angeordnet.

2.4.21 Bauweise wird die Geltung des Art. 6 BayBO zur Satzungsbeschluss Gültigen Fassung angeordnet.

2.4.22 Bauweise wird die Geltung des Art. 6 BayBO zur Satzungsbeschluss Gültigen Fassung angeordnet.

2.4.23 Bauweise wird die Geltung des Art. 6 BayBO zur Satzungsbeschluss Gültigen Fassung angeordnet.

2.4.24 Bauweise wird die Geltung des Art. 6 BayBO zur Satzungsbeschluss Gültigen Fassung angeordnet.

2.4.25 Bauweise wird die Geltung des Art. 6 BayBO zur Satzungsbeschluss Gültigen Fassung angeordnet.

2.4.26 Bauweise wird die Geltung des Art. 6 BayBO zur Satzungsbeschluss Gültigen Fassung angeordnet.

2.4.27 Bauweise wird die Geltung des Art. 6 BayBO zur Satzungsbeschluss Gültigen Fassung angeordnet.

2.4.28 Bauweise wird die Geltung des Art. 6 BayBO zur Satzungsbeschluss Gültigen Fassung angeordnet.

2.4.29 Bauweise wird die Geltung des Art. 6 BayBO zur Satzungsbeschluss Gültigen Fassung angeordnet.

2.4.30 Bauweise wird die Geltung des Art. 6 BayBO zur Satzungsbeschluss Gültigen Fassung angeordnet.

2.4.31 Bauweise wird die Geltung des Art. 6 BayBO zur Satzungsbeschluss Gültigen Fassung angeordnet.

2.4.32 Bauweise wird die Geltung des Art. 6 BayBO zur Satzungsbeschluss Gültigen Fassung angeordnet.

2.4.33 Bauweise wird die Geltung des Art. 6 BayBO zur Satzungsbeschluss Gültigen Fassung angeordnet.

2.4.34 Bauweise wird die Geltung des Art. 6 BayBO zur Satzungsbeschluss Gültigen Fassung angeordnet.

2.4.35 Bauweise wird die Geltung des Art. 6 BayBO zur Satzungsbeschluss Gültigen Fassung angeordnet.

2.4.36 Bauweise wird die Geltung des Art. 6 BayBO zur Satzungsbeschluss Gültigen Fassung angeordnet.

2.4.37 Bauweise wird die Geltung des Art. 6 BayBO zur Satzungsbeschluss Gültigen Fassung angeordnet.

2.4.38 Bauweise wird die Geltung des Art. 6 BayBO zur Satzungsbeschluss Gültigen Fassung angeordnet.

2.4.39 Bauweise wird die Geltung des Art. 6 BayBO zur Satzungsbeschluss Gültigen Fassung angeordnet.

2.4.40 Bauweise wird die Geltung des Art. 6 BayBO zur Satzungsbeschluss Gültigen Fassung angeordnet.

2.4.41 Bauweise wird die Geltung des Art. 6 BayBO zur Satzungsbeschluss Gültigen Fassung angeordnet.

2.4.42 Bauweise wird die Geltung des Art. 6 BayBO zur Satzungsbeschluss Gültigen Fassung angeordnet.

2.4.43 Bauweise wird die Geltung des Art. 6 BayBO zur Satzungsbeschluss Gültigen Fassung angeordnet.

2.4.44 Bauweise wird die Geltung des Art. 6 BayBO zur Satzungsbeschluss Gültigen Fassung angeordnet.

2.4.45 Bauweise wird die Geltung des Art. 6 BayBO zur Satzungsbeschluss Gültigen Fassung angeordnet.

2.4.46 Bauweise wird die Geltung des Art. 6 BayBO zur Satzungsbeschluss Gültigen Fassung angeordnet.

2.4.47 Bauweise wird die Geltung des Art. 6 BayBO zur Satzungsbeschluss Gültigen Fassung angeordnet.

2.4.48 Bauweise wird die Geltung des Art. 6 BayBO zur Satzungsbeschluss Gültigen Fassung angeordnet.

2.4.49 Bauweise wird die Geltung des Art. 6 BayBO zur Satzungsbeschluss Gültigen Fassung angeordnet.

2.4.50 Bauweise wird die Geltung des Art. 6 BayBO zur Satzungsbeschluss Gültigen Fassung angeordnet.

2.4.51 Bauweise wird die Geltung des Art. 6 BayBO zur Satzungsbeschluss Gültigen Fassung angeordnet.

2.4.52 Bauweise wird die Geltung des Art. 6 BayBO zur Satzungsbeschluss Gültigen Fassung angeordnet.

2.4.53 Bauweise wird die Geltung des Art. 6 BayBO zur Satzungsbeschluss Gültigen Fassung angeordnet.

2.4.54 Bauweise wird die Geltung des Art. 6 BayBO zur Satzungsbeschluss Gültigen Fassung angeordnet.

2.4.55 Bauweise wird die Geltung des Art. 6 BayBO zur Satzungsbeschluss Gültigen Fassung angeordnet.

2.4.56 Bauweise wird die Geltung des Art. 6 BayBO zur Satzungsbeschluss Gültigen Fassung angeordnet.

2.4.57 Bauweise wird die Geltung des Art. 6 BayBO zur Satzungsbeschluss Gültigen Fassung angeordnet.

2.4.58 Bauweise wird die Geltung des Art. 6 BayBO zur Satzungsbeschluss Gültigen Fassung angeordnet.

2.4.59 Bauweise wird die Geltung des Art. 6 BayBO zur Satzungsbeschluss Gültigen Fassung angeordnet.

2.4.60 Bauweise wird die Geltung des Art. 6 BayBO zur Satzungsbeschluss Gültigen Fassung angeordnet.

2.4.61 Bauweise wird die Geltung des Art. 6 BayBO zur Satzungsbeschluss Gültigen Fassung angeordnet.

2.4.62 Bauweise wird die Geltung des Art. 6 BayBO zur Satzungsbeschluss Gültigen Fassung angeordnet.

2.4.63 Bauweise wird die Geltung des Art. 6 BayBO zur Satzungsbeschluss Gültigen Fassung angeordnet.

2.4.64 Bauweise wird die Geltung des Art. 6 BayBO zur Satzungsbeschluss Gültigen Fassung angeordnet.

2.4.65 Bauweise wird die Geltung des Art. 6 BayBO zur Satzungsbeschluss Gültigen Fassung angeordnet.

2.4.66 Bauweise wird die Geltung des Art. 6 BayBO zur Satzungsbeschl