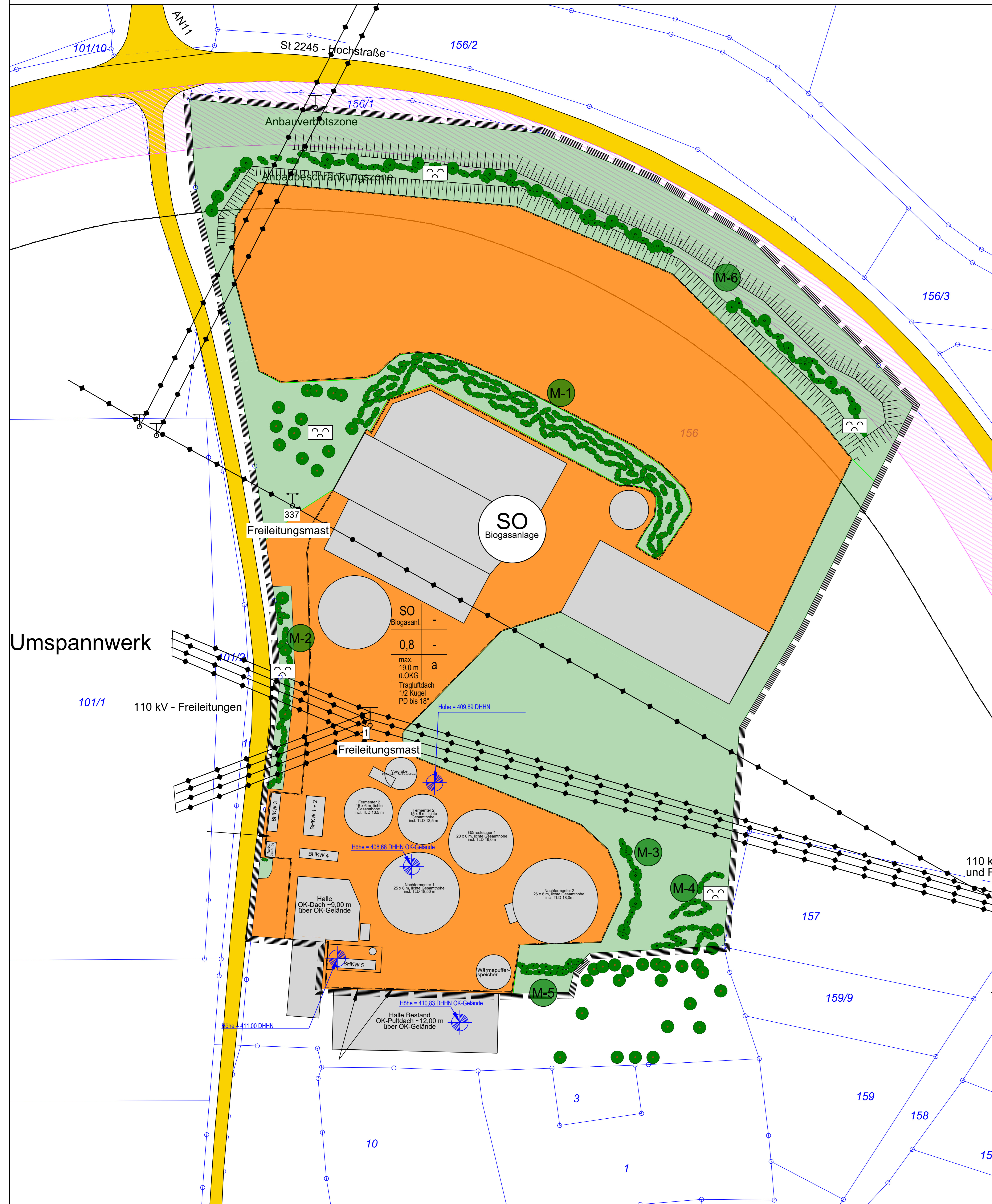


Teil A - Planzeichnung



Teil B - Textliche Festsetzungen

nach § 9 BauGB und Art. 81 BayBO

1. Geltungsbereich

Für den im Lageplan dargestellten erweiterten Geltungsbereich gilt der ausgearbeitete Plan, der zusammen mit den nachstehenden Vorschriften die 1. Änderung des "Vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Ausgleichsbebauungsplan "Biogasanlage Stradtner, Neudorf" bildet. Der Geltungsbereich der Erweiterung liegt auf dem Flurstück 156 in der Gemarkung Neudorf.

2. Art der baulichen Nutzung

2.1 Sondergebiet Biogasanlage bestehend aus:

- 5 BHKW
- Gasaufbereitung und Harnstoffbehälter
- 1 Wärmepufferspeicher
- 1 Vorgrube
- 1 Gärrestlager, offen
- 1 Gärrestlager mit Tragluftdach, 1/2-Kugel
- 2 Nachfermenter mit Tragluftdach, 1/2-Kugel
- 2 Fermenter mit Tragluftdach, 1/2-Kugel
- Tragluftdächer für die Behälter der Biogasanlage
- Stloplatte
- Trafo
- Lagerhalle

3. Maß der baulichen Nutzung

3.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl beträgt 0,8.

3.2 Gebäudehöhen

Die max. zulässige Gebäudeoberkante (GOK)=Firsthöhe wird auf 19,00 m über OK-Gelände festgesetzt.

Sie definiert massive Bauteile, incl. der Tragluftdächer und darf lediglich durch notwendige untergeordnete Bauteile und technische Anlagen, wie Kamine, Aufzugsüberfahrten, Absturzsicherungen, Lüftungsschächte etc. überschritten werden.

Fahrstilos:

Die max. Wandhöhe der Fahrstilos beträgt 4,0 m gemessen an dem natürlichen Gelände.

4. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Abstandsflächen

Im gesamten Bereich des Sondergebietes gilt die abweichende Bauweise als festgesetzt.

5. Wasserwirtschaftliche Vorgaben

Die Lagerung wassergefährdender Stoffe hat so zu erfolgen, dass sie nicht abgeschwemmt oder freigesetzt werden können und auch nicht auf andere Weise in das Grundwasser gelangen können.

6. Grünordnung/Pflanzgebote

Maßgaben Pflanzgebote

Für die Pflanzungen sind ausschließlich autochthone Bäume und Sträucher zu verwenden.

Die festgesetzten Pflanzungen und sonstigen Vegetationsflächen sind fachgerecht zu pflegen und zu unterhalten. Ausfälle sind zu ersetzen.

Maßgaben aus dem "Ausgleichsbebauungsplan", Stand 2012:

- Anlage von Strauchgruppen mit Heckenstruktur
- Pflanzung von Laubbaumhochstamm 1. u. 2. Ordnung
- Die Zwischenbereiche sind zu blütenreichen Saumstreifen zu entwickeln. Einsaat mit geeigneten Gras-Kräutermischungen.
- Düngung (mineralisch wie organisch) sowie Pestizideinsatz sind verboten
- Die Flächen sind 1-2 mal jährlich abzumähen, frühestens Mitte Juni. Nach drei bis vier Jahren genügt es, diese Bereiche einmal pro Jahr abzumähen

Das Mähgut ist abzuräumen

Pflanzqualitäten

(je nach Art)

Bäume 1. Ordnung - Pflanzgut: Hochstamm, 2 x v; 10-12

Bäume 2. Ordnung - Pflanzgut: Hochstamm, 2 x v; 10-12

Gehölze 3. Ordnung - Pflanzgut: verpflanzte Sträucher/Heister

(mind. 60-100 cm hoch)

Pflanzliste

Bäume 1. Ordnung

Acer platanoides - Spitzahorn

Acer pseudoplatanus - Bergahorn

Fraxinus excelsior - Gemeine Esche

Tilia cordata - Winterlinde

Quercus robur - Stieleiche

Bäume 2. Ordnung

Acer campestre - Feldahorn

Carpinus betulus - Hainbuche

Prunus avium - Vogelkirsche

Pyrus pyraster - Holzbirne

Sorbus aucuparia - Eberesche

Sorbus domestica - Speierling

Gehölze 3. Ordnung

Cornus sanguinea - Hartriegel

Corylus avellana - Hasel

Crataegus spec. - heimischer Weißdorn

Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen

Ligustrum vulgare - Liguster

Prunus spinosa - Schlehe

Rosa spec. - heimische Wildrose

Rhamnus catharticus - Kreuzdorn

Salix caprea - Salweide

Die neue Ausgleichsfläche ist mit einer 3-reihigen Hecke aus Gehölzen 3. Ordnung zu bepflanzen

7. Artenschutz

Rodung von Gehölzen und Baufeldberäumung

Die Rodung von Gehölzen und die Baufeldfreimachung sind ausschließlich in der Zeit vom 01.10. bis 28.02. zulässig. Bäume, die als Quartier für Fledermäuse und "in Höhlen brütende Vögel" dienen können sind ausschließlich in der Zeit vom 15.09. bis 15.10. zu entfernen.

Nach vorheriger Untersuchung des Vorkommens von Fledermäusen durch fachlich geschultes Personal ist ihnen bei Feststellung Gelegenheit zur Flucht zu geben oder sie sind umzusiedeln.

Baufeldräumung ist außerhalb dieser Zeit möglich, wenn zuvor die betroffenen Flächen als Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Vogelarten unattraktiv gestaltet wurden und eine Fachkraft vor Ort festgestellt hat, dass aktuell keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten auf der zu beräumenden Fläche sind.

Beleuchtung

Vermeidung von Streulicht (warmweiß, max. 2500 Kelvin), gezielte Punktbeleuchtung auf Fassaden und Verkehrsflächen. Nachts kein Dauerlicht.

Amphibien/Reptilien

Abgänge zu Anlagen und Schächte sind so zu gestalten, dass Amphibien und Reptilien nicht in diese hineingelangen können.

Einfriedigungen

Einfriedigungen sind in Form von Maschendraht- oder Stahlzäunen bis max. 2,00 m Höhe ohne Sockel zulässig. Die Zaunkonstruktion muss min. 15 cm Freiraum zur natürlichen Geländeoberfläche belassen, damit das Gelände durchgängig ist für kleinere Tiere wie z.B. Igel und Hasen. (Querungshilfe für Tiere)

Teil C - Textliche Hinweise

1. Altablagerungen

Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o.ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das Landratsamt einzuschalten, das alle erforderlichen Schritte in die Wege leitet.

2. Bodenschutz

Die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV), § 12 in Verbindung mit der DIN 19731 bestehenden Norm, die den Umgang mit kulturfähigem Boden regeln ist anzuwenden.

3. Brandschutz

Auf die Bestimmungen der BayBO hinsichtlich des Brandschutzes wird besonders hingewiesen. Die Feuerwehrezufahrt und ausreichende Rettungswege sind sicherzustellen. Im Rahmen vom Bauantrag soll der Vorhabenträger eine ausreichende Löschwasser Versorgung nachweisen. Eventuell notwendige bau-, wasserrechtliche oder sonstige Genehmigungen sind vorzulegen

4. Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des B-Plangebietes sind keine Bodendenkmäler bekannt. Für den Fall, dass beim Aushub Bodendenkmäler vorgefunden werden gilt Art. 8 Abs. 1+2 BayDSchG.

(1) Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.

(2) 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.

(3) Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen.

(5) Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

5. Maßnahmen zur Behandlung von Niederschlagswasser, Wasserwirtschaftliche Belange

Die Anforderungen der TRENGW (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser, Stand 17. Dez. 2008) für erlaubnisfreie Versickerung werden erfüllt. Das anfallende "saubere" Niederschlagswasser wird in die umgebenden Grünflächen abgeleitet werden. Verunreinigtes Niederschlagswasser und Sickersaft von den Siloplatten wird der Vorgrube der Biogasanlage zugeführt.

6. Versorgungsleitungen

Vor Beginn jeglicher Bautätigkeit im Bereich von Versorgungsanlagen sind die entsprechenden Leitungsträger zu beteiligen. Bei Erfordernis erfolgt eine Einweisung durch den Leitungsträger vor Ort.

7. Lufthygiene

Beim Betrieb der Biogasanlage sind die einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen sowie die Auflagen des Genehmigungsbescheides bzw. behördliche Anordnungen zur Vermeidung von Geruchsbelästigungen zu erfüllen.

8. Pflanzungen an vom staatlichen Bauamt verwalteten Staatsstraßen

1. Der Straßenbausträger ist nicht verpflichtet, Bepflanzungen an bereits bestehenden Straßen aufgrund von Festlegungen im Bebauungsplan durchzuführen.

2. Bestehende Grünbestände an in der Verwaltung des Staatlichen Bauamtes befindlichen Straßen dürfen durch geplante Maßnahmen des Bebauungsplanes/Grünordnungsplanes nur im Einvernehmen mit dem Staatlichen Bauamt beeinträchtigt werden und sind gemäß RAS LP 4 bzw. DIN 18920 zu schützen.

3. Werden Pflanzungen oder Bäume an bereits bestehenden, in der Verwaltung des Staatlichen Bauamtes Ansbach befindlichen Straßen außerhalb des Straßengrundstückes geplant, darf dies nur im Einvernehmen mit dem Staatlichen Bauamt erfolgen. Die Abstandsgrenzen nach RPS-2009 sind einzuhalten. Sichtdreiecke sind immer freizuhalten.

VERFAHRENSVERMERKE

Die Marktgemeinde Dietenhofen hat in ihrer Sitzung vom 12.11.2024 die Aufstellung der 1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 30 "Biogasanlage Stradtner - Neudorf mit Ausgleichsbebauungsplan" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 02.12.2024 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für die 1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 30 "Biogasanlage Stradtner - Neudorf mit Ausgleichsbebauungsplan" in der Fassung vom 18.11.2024 hat in der Zeit vom 16.12.2024 bis einschließlich 31.01.2025 stattgefunden.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für die 1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 30 "Biogasanlage Stradtner - Neudorf mit Ausgleichsbebauungsplan" in der Fassung vom 18.11.2024 hat in der Zeit vom 16.12.2024 bis einschließlich 31.01.2025 stattgefunden.

Zu dem Entwurf der 1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 30 "Biogasanlage Stradtner - Neudorf mit Ausgleichsbebauungsplan" in der Fassung vom 12.02.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB in der Zeit vom 17.03.2025 bis einschließlich 21.04.2025 beteiligt.

Der Entwurf der 1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 30 "Biogasanlage Stradtner - Neudorf mit Ausgleichsbebauungsplan" in der Fassung vom 12.02.2025 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.03.2025 bis einschließlich 21.04.2025 öffentlich ausgelegt.

Die Marktgemeinde Dietenhofen hat mit Beschluss vom 13.05.2025 die 1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 30 "Biogasanlage Stradtner - Neudorf mit Ausgleichsbebauungsplan" gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 28.04.2025 als Satzung beschlossen.

Marktgemeinde Dietenhofen, den

Rainer Erdel, Bürgermeister

Ausgefertigt

Marktgemeinde Dietenhofen, den

Rainer Erdel, Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zur 1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 30 "Biogasanlage Stradtner - Neudorf mit Ausgleichsbebauungsplan"

wurde amgemäß §19 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten

Marktgemeind Dietenhofen, den

Rainer Erdel, Bürgermeister

Planzeichen zu Teil A-Planzeichnung

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1-11 BauGB, § 16 BauNVO)

SO sonstige Sondergebiete (§11 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,8 Grundflächenzahl (GRZ)

max. zulässige Höhe für Betriebsgebäude

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und § 23 BauNVO)

a abweichende Bauweise

Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

4. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen - öffentlich -

Anbauverbotszone (20,0 m)

Anbaubeschränkungszone (40,0 m)

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

private Grünflächen

Bäume - Bestand, zu erhalten

Bäume - geplant, Pflanzgebot

Sträucher - Bestand, zu erhalten

Sträucher - geplant, Pflanzgebot

8. sonstige Planzeichen

Grenze des ähnlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Flurnummern und Kataster

Geländehöhen DHHN

Gebäude

- Pflanzgebote

M-1 Mehrreihige Hecke, Gehölze 3. Ordnung

M-2 1-2-reihige Hecke mit Gehölzen 2. und 3. Ordnung

M-3 3-reihige Hecke (Gehölze 3. Ordnung mit Überhaltem (Gehölze 1. Ordnung)

M-4 lockere Gehölzpflanzung mit Gehölzen 3. Ordnung

M-5 3-reihige Gehölzpflanzung mit Gehölzen 3. Ordnung

M-6 lockere, z.T. reihige Gehölzpflanzung (Gehölze 3. Ordnung) mit Überhaltem (Gehölze 1. Ordnung)

Markt Dietenhofen
Landkreis Ansbach

1. Änderung des Vorhabenbezogener Bebauungsplans Nr. 30 mit Ausgleichsbebauungsplan "Biogasanlage Stradtner, Neudorf"

Vorhabenträger: Reinhard Stradtner
Neudorf 8
90599 Dietenhofen

Plan: Planausfertigung

Plan Nr.: B-Plan-V03 Projekt Nr.: KU000203 Maßstab: 1:500 Plangröße: 841x1.600

Lage im Gemeindegebiet (urnastablich)

Quelle: BayernAtlas - Bayerische Vermessungsverwaltung 2024

GERÄTIGT:
Marktschlichter, den 28.04.2025
Dipl.-Ing. Gudrun Hilgers
SPS 15 Marktredwitz
Phone: 09231-8472455

SPCTRM Engineering GmbH
Lindenstraße 3
92615 Marktredwitz
Phone: 09231-8472455

Hilg - 841 | 1600 (1:35m)