

Zeichnerische Festsetzungen
des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans



Planzeichenerklärung

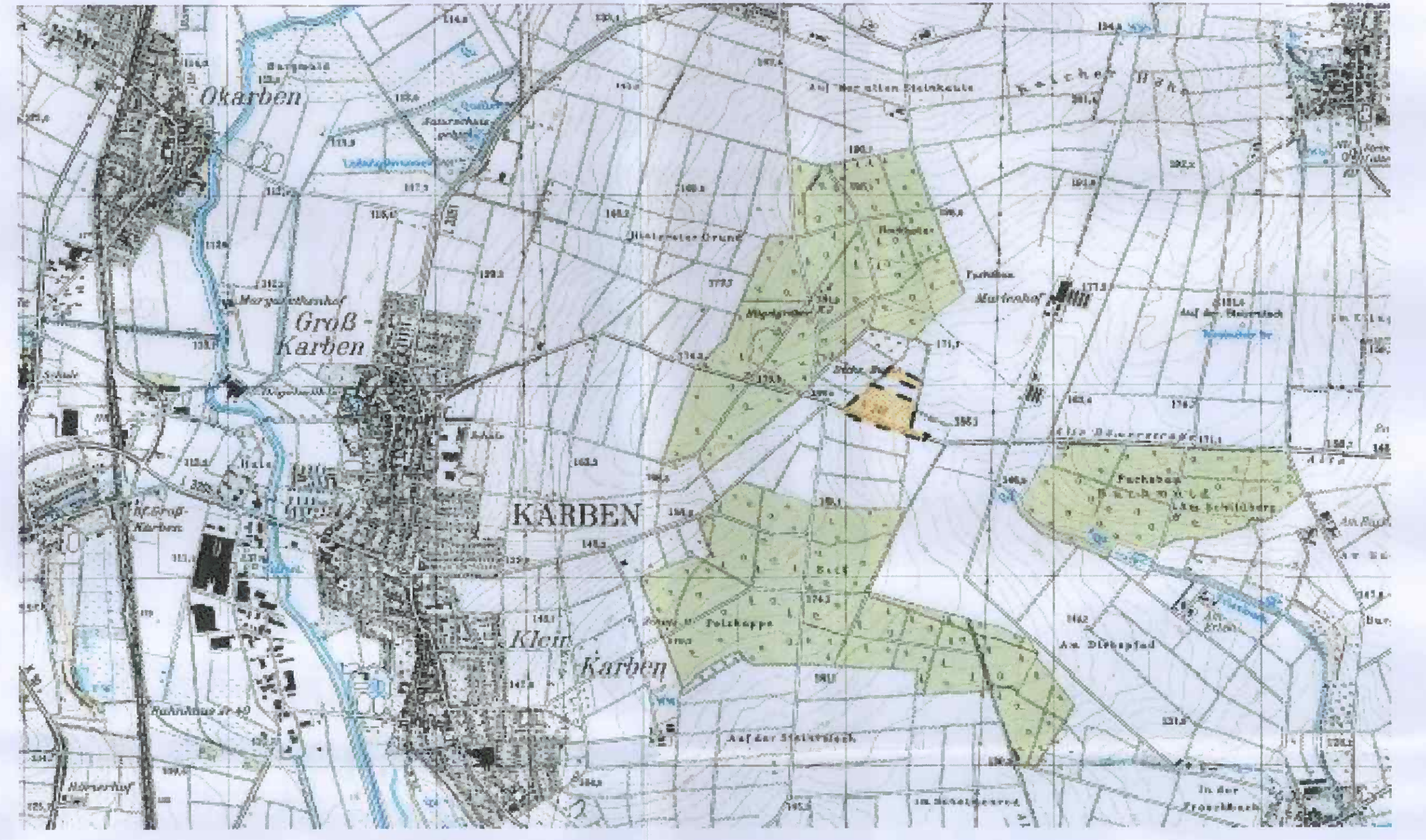
Art der baulichen Nutzung	§ 9 (1) Nr.1 BauGB
Maß der baulichen Nutzung	§ 9 (1) Nr.1 BauGB
Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen	§ 9 (1), Nr.2 BauGB
Verkehrsfächen	§ 9 (1), Nr.11 BauGB
Flächen für die Landwirtschaft	§ 9 (1), Nr.18 BauGB
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 9 (1), Nr.20 und 25 BauGB
Sonstige Planzeichen	
Kataster / sonstige Darstellungen	

Verfahrensvermerke

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 196 Biogasanlage Urschlicht Gemarkung Groß-Karben wurde von der Stadtverordnetenversammlung am 27.08.2010 beschlossen.	BEKANNTMACHUNG des Aufstellungsbeschlusses des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 196 Biogasanlage Urschlicht wurde am 02.10.2010 ortsüblich bekannt gemacht.
FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN Die frühzeitige Beteiligung der Behörden wurde am 26.03.2011 ortsüblich bekanntgemacht und vom 04.04.2011 bis einschließlich 05.05.2011 durchgeführt.	FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde am 26.03.2011 ortsüblich bekanntgemacht und vom 04.04.2011 bis einschließlich 05.05.2011 durchgeführt.
OFFENLAGEBESCHLUSS UND BEKANNTMACHUNG Die Offenlage wurde am 17.06.2011 in der Stadtverordnetenversammlung beschlossen und am 22.06.2011 ortsüblich bekanntgemacht.	OFFENLEGUNG Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 196 Biogasanlage Urschlicht hat in der Zeit vom 30.06.2011 bis einschließlich 01.08.2011 öffentlich ausgelegen.

BEHÖRDENBETEILIGUNG Die Behörden wurden mit Schreiben vom 29.06.2011 von der Offenlegung unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 01.08.2011 aufgefordert.	BESCHLUSS Die Stadtverordnetenversammlung hat nach Prüfung der Bedenken und Anregungen den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 196 Biogasanlage Urschlicht am 02.09.2011 als Satzung beschlossen.
BEKANNTMACHUNG Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 196 Biogasanlage Urschlicht wurde am 02.10.2010 ortsüblich bekannt gemacht.	VERMESSUNGSGRUNDLAGE Es wird bescheinigt, dass die Grenzen und Bezeichnung der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters vom 02.09.2011 übereinstimmen.

Lage des Planbereichs
innerhalb des Stadtgebietes der Stadt Karben
unmaßstäblich



Textliche Festsetzungen
des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans

1. Art der baulichen Nutzung
gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 und 11 BauNVO
Geltungsbereich 1: Sondergebiet Biogasanlage (SO-Biogas) gem. § 11(2) BauNVO
1.1 Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes Biogas (SO-Biogas) sind ausschließlich technische Anlagen zulässig, die der energetischen Nutzung von erneuerbaren Energien dienen, hier: Biogasanlage, sowie notwendige Nebenanlagen (sich z.B. Biogaslager für Mitarbeiter).
1.2 Innerhalb des festgesetzten SO-Biogas ist ein Büro / Betriebsgebäude zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung
gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 18-23 BauNVO
Überschneidung der Grundflächennutzungspläne (GRZ)
2.1 In Geltungsbereich 1 (SO-Biogas) darf die festgesetzte Grundflächennutzungspläne (GRZ) durch Anlagen gem. § 9 (1) Nr. 1 BauNVO überschritten werden.
Gebäudehöhe
2.2 Es wird eine zulässige maximale Höhe der baulichen Anlagen im westlichen SO-Gebiet von max. 6 m und im östlichen SO-Gebiet Biogas von max. 12 m festgesetzt. Die maximale Höhe der baulichen Anlagen darf durch untergeordnete Bauwerke gelegentlich überschritten werden.
2.3 Der Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung wird auf 164,5 m über NN festgesetzt. Die zulässige maximale Höhe baulicher Anlagen beträgt somit im westlichen SO-Gebiet 170,5 m über NN und im östlichen SO-Gebiet Biogas max. 176,5 m über NN.

3. Festsetzungen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen in Natur und Landschaft und zum Schutz vor Immissionen
3.1 Auf allen Flächen gem. § 9 (1) 2) und § 9 (1) 25 BauGB sind jegliche bauliche Anlagen unzulässig.
Planzeichenerklärung (Geltungsbereich 1):
3.2 Zur Minimierung des Eingriffs in das Landschaftsbild wird das Sondergebiet Biogasanlage umfänglich eine 5,7 m breite Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Biotop für Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB festgesetzt. Ausnahme der festgesetzten Einfahrtbreite.
Pflanzung
Entlang aller Randbereiche der unmittelbaren Planungfläche sind geeignete Laubbäume und dazwischen im Abstand von ca. 10 m ein Laubbau (Bäumehöhe mind. 12 bis 14 m, insgesamt 6 Bäume) anzupflanzen.
Es sollen Anpflanzungen von einheimischen, standorttreuen Bäumen vorgenommen werden. Koniferenpflanzungen sind unzulässig. Es gilt mind. 1 Strauch je 6 m.
Die Arten sind ausschließlich die einschlägigen Pflanzen zu entnehmen.
Pflanzliste Laubbäume insgesamt (6 Bäume):
Hainbuche – Carpinus betulus
Buche – Quercus robur
Eiche – Fraxinus excelsior
Weißdorn – Tilia cordata
Spitzahorn – Acer platanoides
Pflanzliste Laubbäume in 1 Strauch je 6 m:
Eingriffener Weiden – Salix purpurea
Hainbuche – Cypripedium monogynum
Hainbuche – Rosa canina
Schwarzer Holunder – Sambucus nigra
Wälder Schneebühl – Viburnum opulus
Pflanzliste Nadelbäume:
3.3 Die Anpflanzungen der Laubbäume ist auf die Standorte in der Planzeichnung – Entwicklungspfad der Eingriffsfäche – als Anlage 3 des Landschaftsplanerischen Festsetzungen des Biotop Planungsgruppe Müller, Friedberg, Juni 2011 (Anlage 3 der Begründung) zu sehen. Bei den Anpflanzungen ist auf lokale Formen zu achten.

3.4 Aufschüttungen / Abgrabungen
Innerhalb der Planfläche gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB kann eine Aufschüttung von bis zu 3 m Höhe vorgenommen werden. Die festgesetzten Bepflanzungen sind entsprechend auf den Erdbau auszuführen.
Die anfallende Erde aus möglichen Erdbauarbeiten für die getrennte Biogasanlage soll als Substrat für die Bepflanzung im Bereich des geplanten Vieles sowie für die Begrünung der Anlage vorzuziehenden Baum- und Heckpflanzung in einer Weite aufgebracht werden, die sich den vorhandenen Gelände anpasst.

3.4 Einfriedungen
Sobald eine Einfriedung des Betriebsgeländes der Biogasanlage (Zaun o.ä.), vorgenommen wird, ist diese so auszuführen, dass die festgesetzte Planfläche für Tiere durchweg frei zugänglich bleibt.
Einfriedungen sollen aus feuerfesten Materialien mit einer Höhe von 1,00 m aufwachen.

3.5 Brücken
Darüber hinaus sind 15 Brücken verschiedener Bauart im Bereich der zu pflanzenden Sträucher anzubringen.
3.6 Minimierung von Lärm-Immissionen
Zur Minimierung der Immissionen durch den Betrieb der Biogasanlage im festgesetzten Sondergebiet Biogas erhalten können, ist das gesamte Betriebsgelände durch eine zusammenhängende mindestens 3 m hohe Wind- (z.B. die Außenwand des Silos) oder einen mindestens 3 m hohen Erdbau abzusichern. Auswärtig der Zufahrtsweg der Biogasanlage, die Betriebszeiten für An- und Abfuhrverkehr von 6:00 Uhr bis 22:00 Uhr sind anzudeuten.

3.7 Minimierung von Licht-Immissionen
Im Rahmen des Bauantrags / Einbauantrags ist sicherzustellen, dass die gesamte für den Betrieb der Biogasanlage erforderliche Beleuchtung bündig ausgeführt ist, so dass keine Beeinträchtigungen des Vieles der K 246 sowie negative Auswirkungen für die umgebende Natur und Landschaft hervorgerufen werden.
Kompensationsfläche (Geltungsbereich 1):
Festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. Ausgleichsfläche für Offenlandverluste (Feldere, Schafställe).
Ziel: Schaffung eines arten- und artenreichen, extensiv gepflegten Wildkräuterbestandes auf aktuellen Intensivweiden, mit guten Bod- und Nährstoffgehalten für typische, im Bereich der Vorhabenfläche vorkommende Offenlandarten wie Fenchel und Schafblau. Die Fläche muss eine Mindestgröße von 3.000 m² aufweisen. Um eine arten- und artenreiche Entwicklung mit dem entsprechenden positiven Effekt für Offenlandverluste sicherzustellen, ist eine Einseitigkeit mit zertifizierten, regionalen Saatgut mit hohen standorttypischen Kulturwerten notwendig. Als Saatgut ist die Mischung „Wildkräuter-trocken“ der Fa. REGER-HOPMANN oder eine gleich zusammengesetzte Anmischung (gleiche Arten und Mischungsverhältnisse) aus regionaler Saatgut zu verwenden. Die Saatgut ist als CEF-Maßnahme im Herbst 2011 oder Frühjahr 2012 durchzuführen.
Reifezeitpunkt: Wildkräuter – trocken
Reifezeitpunkt: Wildkräuter – trocken
Reifezeitpunkt: Wildkräuter – trocken
Empfohlene Saatgut: Einsatz des Ankerbestandes (Geltungsbereich 2):
3.8.1 Verpflanzung des Anteils der vorhandenen Unkräuter aus der Diaporandenbank durch mehrmalige Bodenbearbeitung vor der Einsatz.
3.8.2 Mahlen der Unkräuter in die Diaporandenbank durch mehrmalige Bodenbearbeitung vor der Einsatz.
3.8.3 Einsatz von WWV-Regiosaat, die der Anbau und Sammelregion entsprechen = zertifiziertes Saatgut nach Regeln des WWV, Lieferung im versiegelten Gebinde oder durch einen zertifizierten Händler z.B. Mischung huter Samen mit ein- und zweijährigen Arten von REGER-HOPMANN oder vergleichbare Mischung, Monatsfristzeit nach einm. 3 und 5 Jahren.
3.9 Lärmschutz
Es sind vier Fachfächer (Mindestgröße 10m x 10m) im Radius von 30m um die Vorhabenfläche anzulegen (mit Nachweis des Flurstücks - Monitoringzeit nach einm. 3 und 5 Jahren mit Anbauzeit bis zurzeitigen Nutzungsbehörden).
3.10 Baustellen
Anfordern von WWV-Regiosaat, die der Anbau und Sammelregion entsprechen = zertifiziertes Saatgut nach Regeln des WWV, Lieferung im versiegelten Gebinde oder durch einen zertifizierten Händler z.B. Mischung huter Samen mit ein- und zweijährigen Arten von REGER-HOPMANN oder vergleichbare Mischung, Monatsfristzeit nach einm. 3 und 5 Jahren.
3.11 Baustellen
Generelle Baustellenplanung außerhalb der Biotopperiode der Anbau.

3.8.4 Düngen und Spritzen
Auf den Kompostanfallflächen ist der Einsatz von chemischen Düngern und Spritzmitteln unzulässig.
Kompensationsfläche (Geltungsbereich 2):
Festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. Ausgleichsfläche für Offenlandverluste (Feldere, Schafställe).
Ziel: Schaffung eines arten- und artenreichen, extensiv gepflegten Wildkräuterbestandes auf aktuellen Intensivweiden, mit guten Bod- und Nährstoffgehalten für typische, im Bereich der Vorhabenfläche vorkommende Offenlandarten wie Fenchel und Schafblau. Die Fläche muss eine Mindestgröße von 3.000 m² aufweisen. Um eine arten- und artenreiche Entwicklung mit dem entsprechenden positiven Effekt für Offenlandverluste sicherzustellen, ist eine Einseitigkeit mit zertifizierten, regionalen Saatgut mit hohen standorttypischen Kulturwerten notwendig. Als Saatgut ist die Mischung „Wildkräuter-trocken“ der Fa. REGER-HOPMANN oder eine gleich zusammengesetzte Anmischung (gleiche Arten und Mischungsverhältnisse) aus regionaler Saatgut zu verwenden. Die Saatgut ist als CEF-Maßnahme im August 2011 (optimal bis Mitte September 2011) durchzuführen.
Reifezeitpunkt: Wildkräuter – trocken
Reifezeitpunkt: Wildkräuter – trocken
Reifezeitpunkt: Wildkräuter – trocken
Empfohlene Saatgut: Einsatz des Ankerbestandes (Geltungsbereich 2):
3.8.1 Verpflanzung des Anteils der vorhandenen Unkräuter aus der Diaporandenbank durch mehrmalige Bodenbearbeitung vor der Einsatz.
3.8.2 Mahlen der Unkräuter in die Diaporandenbank durch mehrmalige Bodenbearbeitung vor der Einsatz.
3.8.3 Einsatz von WWV-Regiosaat, die der Anbau und Sammelregion entsprechen = zertifiziertes Saatgut nach Regeln des WWV, Lieferung im versiegelten Gebinde oder durch einen zertifizierten Händler z.B. Mischung huter Samen mit ein- und zweijährigen Arten von REGER-HOPMANN oder vergleichbare Mischung, Monatsfristzeit nach einm. 3 und 5 Jahren.
3.9 Lärmschutz
Es sind vier Fachfächer (Mindestgröße 10m x 10m) im Radius von 30m um die Vorhabenfläche anzulegen (mit Nachweis des Flurstücks - Monitoringzeit nach einm. 3 und 5 Jahren mit Anbauzeit bis zurzeitigen Nutzungsbehörden).
3.10 Baustellen
Anfordern von WWV-Regiosaat, die der Anbau und Sammelregion entsprechen = zertifiziertes Saatgut nach Regeln des WWV, Lieferung im versiegelten Gebinde oder durch einen zertifizierten Händler z.B. Mischung huter Samen mit ein- und zweijährigen Arten von REGER-HOPMANN oder vergleichbare Mischung, Monatsfristzeit nach einm. 3 und 5 Jahren.
3.11 Baustellen
Generelle Baustellenplanung außerhalb der Biotopperiode der Anbau.

4. Hinweise
4.1 Heilpflanzenschutzgebiet
Das Plangebiet liegt vollständig im Geltungsbereich des Oberrheinischen Heilpflanzenschutzgebietes (Schutzzone I). Es wird darauf hingewiesen, dass Eingriffe in den Boden von mehr als 5 m Tiefe genehmigungspflichtig sind. Zuständig ist die Untere Wasserbehörde des Wasserzweckes Friedberg.
4.2 Lössscherverfall
Zur Bewertung der Lössscherverfälle (§ 3 Abs. 4 HBG) ist in Anlehnung an die DVGW Regelwerk – Anhang 1 – Anhang 1 (1) m/m.
Die Lössscherverfälle muss mindestens für eine Lebenszeit von 5 Stunden zur Verfügung stehen. Der Flächenbruch der Lössscherverfälle muss mindestens für eine Lebenszeit von 5 Stunden zur Verfügung stehen. Der Flächenbruch der Lössscherverfälle muss mindestens für eine Lebenszeit von 5 Stunden zur Verfügung stehen. Der Flächenbruch der Lössscherverfälle muss mindestens für eine Lebenszeit von 5 Stunden zur Verfügung stehen.
4.3 Schutzwasser
Anfangs des Schmutzwassers aus dem Betrieb der Biogasanlage ist vollständig zu fassen und einer Weiterverwertung innerhalb der Biogasanlage zuzuführen. Eine Verdrängung von Schmutzwasser in den Boden ist nicht zulässig.
4.4 Niederschlagswasser
Anfangs des Niederschlagswassers im Bereich des Sondergebietes Biogasanlage ist im Plangebiet über die bebaute Bodenzone zu versickern.
4.5 Abwasser
Anfangs des Abwassers des Betriebsgebäudes und der WCA-Anlage sind zu sammeln und erdungsgemäß zu entsorgen.
4.6 Archäologische Denkmalschutz
In naher Umfeld der geplanten Anlage ist eine römische Siedlung (villa rustica) bekannt. Die Fachstelle, FB 4.1.1, Archäologische Denkmalpflege, Ansprechpartner: Herr Dr. Ulfendahl o.V.A., das Weiterverbleiben ist mindestens zwei Wochen vor Beginn der Erschließungsarbeiten zu berücksichtigen, da im Plangebiet mit dem Aufwachen von Bodenschichten zu rechnen ist. Sofern der archäologische Denkmalschutz des Weiterverbleibens wird durch eine kostenfreie Baubeherrschung vorgenommen.
Wenn bei Erarbeiten Bodenschichten bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Archäologischen Denkmalpflege bzw. Untere Denkmalbehörden des Weiterverbleibens zu melden (§ 20 HDSGG). In diesen Fällen kann für die weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalrechtliche Genehmigung nach § 18 HDSGG erforderlich werden.
Sollten Bodenschichten auftreten, gilt, dass durch die weitere Bepflanzung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 Satz 2 HDSGG (Bodenschichten) zerstört werden. Daher muss im Vorfeld weiterer Bodenschichten eine Bodenschichtenkartierung vorgenommen werden, um die Kultur zu dokumentieren und zu sichern (§ 19 Abs. 1 HDSGG). Diese Karten sind vom Planbetreiber / Verursacher zu tragen.
4.7 Bauverbotszone, Emissionen der Kreisstraße
Die eingetragene Bauverbotszone (20 m) entlang der Kreisstraße Kreisstraße 246 hat die Gestaltgebung dem Straßenbaustrahler zur Realisierung eigener Aus- und Umfahrungen und Ersatzmaßnahmen oder anderer landwirtschaftlicher Maßnahmen, die zu einer ökologischen Aufwertung der landwirtschaftlichen Nutzflächen führen, sind nur dann zulässig, wenn sich der Vorhabensträger im Gegenzug verpflichtet, sobald mehrere des Straßenbaustrahlers in die 20m Bauverbotszone mit Straßenbaummaßnahmen eingegriffen werden muss, die Anpflanzungen für den Verkehrsraum vollständig an andere Stellen nach geltenden Vorschriften zu versetzen.
Die Anweisung des Baugleiches erfolgt in Kenntnis der von der Kreisstraße 246 ausgehenden Emissionen. Die Stadt Karben trägt Sorge dafür, dass Vorkehrungen zum Schutz vor Umwelteinflüssen gemäß § 9 (1) 24 BauGB in Absprache mit § 9 B 50 BauGB zur Minimierung solcher Einwirkungen getroffen werden.
Gegenüber dem Straßenbaustrahler der Kreisstraße 246 (Weiterverkehrs- und Main-King-Kreis) bestehen keinerlei Ansprüche gegen Verkehrsmissionen, auch zu keinem späteren Zeitpunkt.

Planbezeichnung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 196
- Satzungsexemplar -
"Biogasanlage Urschlicht"
Gemarkung Groß-Karben
Stadt Karben

Maßstab 1:1000
Stand: 02.09.2011

BLFP FRIELINGHAUS ARCHITECTEN
PLANUNGS GMBH · BAULEITUNGS GMBH · ARCHITECTEN BDA
STRASSHEIMER STR. 7 TEL.: 06031 / 80 02-00 E-MAIL: mailto:blfp.de
61169 FRIEDBERG FAX: 06031 / 80 02-22 www.blfp.de