

**Textteil  
zum Bebauungsplan  
„Biogasanlage Wasserstall“**

**Rechtsgrundlagen**

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2413), zuletzt geändert am 03.05.2005 (BGBl. I S. 1224) und am 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Planzeichenverordnung (PlanzV) i.d.F. 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)

Planungsrechtliche Festsetzungen

**1. Art der baulichen Nutzung**

**(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauNVO)**

Sondergebiet gem. § 11 Abs. 2 BauNVO

Zulässig sind ausschließlich bauliche Anlagen zum Betrieb einer Biogasanlage (z.B. Fermenter, Fahrsiloplanlagen, Reststofflager, Betriebsgebäude oder Container für Blockheizkraftwerk) sowie einer Trocknungsanlage für Getreide oder Holzhackschnitzel.

In der Biogasanlage dürfen nur nachwachsende Rohstoffe (NAWARO's) eingesetzt werden. Anlagen die eine Versorgung mit Frischwasser oder eine Abwasserbeseitigung erfordern, sind nicht zulässig.

**2. Maß der baulichen Nutzung**

**(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 –21 a BauNVO)**

Die Höhe der baulichen Anlagen wird auf 12,00 m begrenzt. Als Höhe gilt das Maß vom natürlichen Gelände bis zur Oberkante des Bauwerks.

Die Grundflächenzahl beträgt max. 0,8.

**3. Nebenlagen**

Nebenanlagen – soweit es sich um Gebäude handelt - sind nur auf den überbaubaren Flächen zulässig

**4. Ver- und Entsorgungsleitungen**

**(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)**

Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

**5. a) Pflanzgebote (Pfg)**

**(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)**

Pfg 1: Auf dem Flst. 3288 sind mind. 4 Hochstämme (Traubeneiche, Gemeine Esche oder Bergahorn) sowie ein Feldgehölz (Gemeiner Hasel, Eingriffeliger Weißdorn, Rote Heckenkirsche, Blutroter Hartriegel, Europäisches Pfaffenhütchen, Heckenrose, Liguster oder Schlehe) im Pflanzraster von 1,5 m x 1,5 m zu pflanzen. Auf den Abstandsflächen zu den Nachbargrundstücken nach dem Nachbarrechtsgesetz ist ein Krautsaum zu entwickeln.

Pfg 2: Pflanzung von Bäumen 1. Ordnung (Traubeneiche, Stieleiche, Gemeine Esche, Bergahorn, Bergulme) im Abstand von max. 12 m. Sofern die Abstände nach dem Nachbarrechtsgesetz nicht eingehalten werden können, sind als Ersatz Bäume 2. Ordnung zu verwenden (Hainbuche, Vogelbeere, Sandbirke, in Wassernähe Erle und Gewöhnliche Traubenkirsche). Zwischen den Bäumen sind Sträucher (Pflanzenarten wie bei Pfg 1) in Raster von 1,5 m x 1,5 m zu pflanzen. Die Pflanzung hat auf einem ca. 1 m hohen Wall zu erfolgen. Auf den Abstandsflächen nach dem Nachbarrechtsgesetz sind Krautsäume zu entwickeln.

Pfg 3: wie Pfg 2, jedoch ohne Wall

Pfg 4: Sickermulden für Niederschlagswasser sind als naturnahe Mulden auszubilden und mit Saatgut für wechselfeuchte Standorte einzusäen.

### **b) Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

Der Wassergraben entlang der Ostseite des Plangebiets ist durch den Einbau von Strukturelementen, Abflachen der Böschungen und Bepflanzung aufzuwerten. Für die Bepflanzung sind Erle, Gewöhnliche Traubenkirsche, Gemeiner Schneeball, Faulbaum, Liguster, Holunder, Grauweide zu verwenden.

#### **6. Leitungsrecht**

##### **(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)**

Das Leitungsrecht für die bestehende Trinkwasserleitung der Landeswasserversorgung ist von jeglichen baulichen Anlagen freizuhalten. Sämtliche Maßnahmen im Leitungsrecht (z.B. Straßenbauarbeiten, Aufschüttungen, Abgrabungen, Bepflanzungen) sind nur im Einvernehmen mit der Landeswasserversorgung zulässig.

#### **7. Nutzungsbeschränkung**

##### **(§ 9 Abs. 2 BauGB)**

Die Zulässigkeit der baulichen Anlagen und sonstigen Nutzungen ist zeitlich beschränkt bis zur Stilllegung der Biogasanlage bzw. der Trocknungsanlage. Eine Stilllegung liegt vor, wenn länger als 6 Monate kein Strom ins öffentliche Netz eingespeist wird oder länger als 6 Monate keine Trocknung erfolgt.

Die baulichen Anlagen und sonstigen Nutzungen sind innerhalb von 6 Monaten ab Stilllegung der Biogasanlage bzw. Trocknungsanlage zu beseitigen. Das Plangebiet ist in den ursprünglichen Zustand zu versetzen und wieder einer landwirtschaftlichen Bewirtschaftung zuzuführen.

### **Örtliche Bauvorschriften „Biogasanlage Wasserstall“**

Rechtsgrundlage

Landesbauordnung (LBO) i.d.F. vom 08.08.1995 (GBl. S 617), zuletzt geändert am 14.12.2004 (GBl. S. 884, 895)

#### **1. Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)**

Werbeanlagen sind nicht zulässig.

2. **Einfriedigungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)**  
Künstliche Einfriedigungen müssen zu öffentlichen Wegen mindestens 0,80 m Abstand einhalten und dürfen max. 2 m hoch sein. Sie sind mit standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen, entlang von öffentlichen Wegen zu hinterpflanzen. Nicht zulässig sind geschlossene, künstliche Einfriedigungen.
3. **Antennen (§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)**  
Gewerbliche Mobilfunkantennenanlagen sind nicht zulässig.
4. **Fahrwege / Stellplätze (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)**  
Stellplätze sind wasserdurchlässig zu befestigen.
5. **Äußere Gestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)**  
Gebäude sind außen mit Holz zu verschalen oder zu verputzen. Sie müssen ein Satteldach mit mindestens 20° Dachneigung oder ein Pultdach mit mind. 10° Dachneigung erhalten. Für die Dachdeckung ist ein hartes Material in einem rotbraunen Farbton zu verwenden. Gebäudeähnliche bauliche Anlagen (z.B. Container) sind in einem beigefarbenen Ton zu halten.
6. **Niederschlagswasser (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)**  
Das auf Dach- und befestigten Verkehrsflächen anfallende unbelastete Niederschlagswasser ist auf dem Baugrundstück über eine Sickermulde zu entsorgen oder dem Wassergraben (Agstelgraben) zuzuführen.
7. **Stützmauern (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)**  
Stützmauern sind nicht zulässig. Dies gilt nicht für die Fahrsiloanlage.
8. **Ordnungswidrigkeiten (§ 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO)**  
Ordnungswidrig im Sinne des § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer als Bauherr oder Bauleiter diesen örtlichen Bauvorschriften vorsätzlich oder fahrlässig zuwiderhandelt.

#### Hinweise

1. Das Plangebiet liegt im weiteren Fassungsbereich (Zone III) eines Wasserschutzgebiets. Die Vorschriften der Wasserschutzgebietsverordnung sind zu beachten.
2. Beim Auftreten von archäologischen Funden oder Befunden ist unverzüglich der Verwaltungsverband Langenau zu benachrichtigen. Auf die Regelungen des § 20 DSchG wird verwiesen.
3. Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Kreisstraße 7307 sowie über den Weg 3339 der Gemarkung Langenau. Eine Erschließungsverpflichtung der Stadt Langenau entsteht nicht.
4. Die ausreichende Löschwasserversorgung ist im Genehmigungsverfahren nachzuweisen. Erforderlich sind 800 l/min. über einen Zeitraum von mind. 2 Stunden.
5. Sofern im Zuge der Bau- und Erschließungsarbeiten vorhandene Drainagen angeschnitten werden, sind diese ordnungsgemäß umzulegen und wieder anzuschließen.

Langenau, den 12.09.2006