

FESTSETZUNGSPLAN



I. PLANISCHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung
§5 Abs.2 Nr.1, §9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§1 bis 11 BauNVO

2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§22 und 23 BauNVO

3. Verkehrsflächen
§9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB

4. Hauptversorgungsleitungen
§5 Abs.2 Nr.4 und Abs.4, §9 Abs.1 Nr.13 und Abs.6 BauGB

5. Grünflächen
§5 Abs.2 Nr.5 und Abs.4, §9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB

6. Wasserflächen, Flächen für die Wasserwirtschaft, Hochwasserschutz
§5 Abs.2 Nr.7 und Abs.4, §9 Abs.1 Nr.18 und Abs.6 BauGB

7. Flächen für Landwirtschaft und für Wald
§5 Abs.2 Nr.9 und Abs.4, §9 Abs.1 Nr.18 und Abs.6 BauGB

8. Flächen und Maßnahmen Naturschutz / Landschaftspflege
§9 Abs.1 Nr.25 und Abs.6 BauGB

9. Sonstige Planzeichen

10. Sonstige Planzeichen

11. Sonstige Planzeichen

12. Flächen für Landwirtschaft und für Wald
§5 Abs.2 Nr.9 und Abs.4, §9 Abs.1 Nr.18 und Abs.6 BauGB

13. Maßnahmen und Flächen zum Schutz und Pflege von Natur und Landschaft
§5 Abs.2 Nr.10 und Abs.4, §9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6 BauGB

14. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
§5 Abs.2 Nr.11 und Abs.4, §9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6 BauGB

15. Sonstige Planzeichen

16. Sonstige Planzeichen

17. Sonstige Planzeichen

18. Sonstige Planzeichen

19. Sonstige Planzeichen

20. Sonstige Planzeichen

21. Sonstige Planzeichen

22. Sonstige Planzeichen

23. Sonstige Planzeichen

24. Sonstige Planzeichen

25. Sonstige Planzeichen

26. Sonstige Planzeichen

27. Sonstige Planzeichen

28. Sonstige Planzeichen

29. Sonstige Planzeichen

30. Sonstige Planzeichen

31. Sonstige Planzeichen

32. Sonstige Planzeichen

33. Sonstige Planzeichen

34. Sonstige Planzeichen

35. Sonstige Planzeichen

36. Sonstige Planzeichen

37. Sonstige Planzeichen

38. Sonstige Planzeichen

39. Sonstige Planzeichen

40. Sonstige Planzeichen

41. Sonstige Planzeichen

42. Sonstige Planzeichen

43. Sonstige Planzeichen

44. Sonstige Planzeichen

45. Sonstige Planzeichen

46. Sonstige Planzeichen

47. Sonstige Planzeichen

48. Sonstige Planzeichen

49. Sonstige Planzeichen

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

Sonstiges Sondergebiet für Biomasseheizwerk nach § 11 Abs. 2 BauNVO.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 max. zulässige GRZ: 0,8

2.2 Wandhöhe

Als Wandhöhe gilt das Maß von OK geplantes Gelände bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachtraufe bzw. OK Aflka.

max. zulässige Wandhöhe an der Traufe Sattel- und Pultdach: 8,00 m

Für technisch erforderliche Aufbauten sind Abweichungen von der Höhe ausnahmsweise zulässig. Der für die Anlage erforderliche Kamin kann eine Höhe von max. 25 m ab OK Gelände erreichen. Über für die Anlage erforderliche Pufferspeicher kann eine Höhe von max. 20 m ab OK Gelände erreicht werden.

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

offene Bauweise.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch eine Baugrenze festgesetzt. Die Baugrenze darf durch bauliche Anlagen nicht überschritten werden. Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO können gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit einer maximalen Fläche von insgesamt 150 m² zugelassen werden.

4. Geländeänderung

Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis zur geplanten OK FFH 0,00 m + 452,00 ü. NÜL mit einem Gefälle von max. 35° auszuführen. Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig.

5. Stellplätze mit ihren Einfahrten und Lagerflächen

Stellplätze im Freibereich sind in wasserundurchlässigen Belägen herzustellen (z. B. Rasenflurpflaster, Rasengittersteine, Schotterstein, oder andere wasserundurchlässigen Belägen).

6. Einfriedung

Art: Industrieanlagen feuerverputzt oder Maschendrahtzaun, geschlossene Elemente müssen außenseitig begrünt werden. Höhe: max. 2,00 m ab OK fertigem Gelände. Zaunsockel: unzulässig; es sind ausschließlich Punktfundamente im Bereich der Säulen erlaubt; zwischen Zaun und Geländeoberfläche ist eine Bodenfreiheit von mind. 15 cm einzuhalten.

7. Gebäudegestaltung

7.1 Dachform und Dachneigung

im gesamten Sondergebiet zulässig:

Satteldach 10° - 25°

Pultdach 5° - 17°

7.2 Solare Strahlungsenergie

Zur Ausnutzung solarer Strahlungsenergie sind Fassaden- und Dachkollektoren zulässig.

8. Beleuchtung des Betriebsgeländes

Die Beleuchtung des Geländes darf die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht beeinträchtigen. Die Außenbeleuchtung muss folgende Anforderungen erfüllen:

in der Nacht (22h - 6h) darf die Außenbeleuchtung nur eingeschaltet werden, solange und soweit sich Menschen im Außenbereich aufhalten. Die Außenbeleuchtung darf eine Lumenzahl von maximal 6000 nicht überschreiten.

Hauswände, Mauern, Bäume und Sträucher dürfen nicht angestrahlt werden.

Alle Leuchten müssen abgeschirmt sein und ein geschlossenes Gehäuse unter 60°C aufweisen.

Der UV-Anteil ist auf LED-warm white unter 3.000 Kelvin zu beschränken.

Die Lichtpunktweite der Lampen ist auf die folgenden Höhen zu begrenzen:

- Lampen zur Beleuchtung der mit Kraftfahrzeugen befahrenen Verkehrswege und Stellplätze: 5 m

- Lampen zur Beleuchtung von Fußwegen: 1,5 m

Es dürfen ausschließlich Lampen mit Richtcharakteristik (sogenannte „Full-Cut-Off“-Lampen) verwendet werden.

Von den vorstehenden Restriktionen sind Beleuchtungsanlagen ausgenommen, soweit dies aus sicherheitstechnischen Gründen erforderlich ist.

IV. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNDORDNUNG

1. Festsetzung für Eingrünung SO Biomasseheizwerk

Pflanzung einer freiwachsenden Baumhecke.

2. Maß der baulichen Nutzung

Abstand der Reihen 1 m, Pflanzabstand in der Reihe 2 m, Bäume nur in der mittleren Reihe

Pflanzabstand zum landwirtschaftlich genutzten Nachbargrundstück: 4 m

Pflanzquadrat:

Bäume: Heister 125-150

Sträucher: verpflanzt, 100-125

Ausnahme: Weiden als Stecklinge, Material gewonnen am Teinachufer

In der Baumhecke sind folgende heimische autochthone Gehölze voll umfänglich zu verwenden:

Acer compense Feldahorn
Corylus avellana Haselnuss
Prunus avium Prunus
Prunus padus Traubeneiche
Salix caprea Salweide
Sorbus aucuparia Vogelbeere

Äußere Reihen 100% Sträucher:

Cornus mas Hirtengöbel
Corylus avellana Hasel
Eucalyptus europaeus Pfaffenröhren
Lonicera xylosteum Heckenrose
Rosa canina Heckenrose
Salix spec. Schwarzer Weiden
Sambucus nigra Schwarzer Holunder
Viburnum opulus Schneeball

5. Stellplätze mit ihren Einfahrten und Lagerflächen

Stellplätze im Freibereich sind in wasserundurchlässigen Belägen herzustellen (z. B. Rasenflurpflaster, Rasengittersteine, Schotterstein, oder andere wasserundurchlässigen Belägen).

6. Einfriedung

Art: Industrieanlagen feuerverputzt oder Maschendrahtzaun, geschlossene Elemente müssen außenseitig begrünt werden. Höhe: max. 2,00 m ab OK fertigem Gelände. Zaunsockel: unzulässig; es sind ausschließlich Punktfundamente im Bereich der Säulen erlaubt; zwischen Zaun und Geländeoberfläche ist eine Bodenfreiheit von mind. 15 cm einzuhalten.

7. Gebäudegestaltung

7.1 Dachform und Dachneigung

im gesamten Sondergebiet zulässig:

Satteldach 10° - 25°

Pultdach 5° - 17°

7.2 Solare Strahlungsenergie

Zur Ausnutzung solarer Strahlungsenergie sind Fassaden- und Dachkollektoren zulässig.

8. Beleuchtung des Betriebsgeländes

Die Beleuchtung des Geländes darf die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht beeinträchtigen. Die Außenbeleuchtung muss folgende Anforderungen erfüllen:

in der Nacht (22h - 6h) darf die Außenbeleuchtung nur eingeschaltet werden, solange und soweit sich Menschen im Außenbereich aufhalten. Die Außenbeleuchtung darf eine Lumenzahl von maximal 6000 nicht überschreiten.

Hauswände, Mauern, Bäume und Sträucher dürfen nicht angestrahlt werden.

Alle Leuchten müssen abgeschirmt sein und ein geschlossenes Gehäuse unter 60°C aufweisen.

Der UV-Anteil ist auf LED-warm white unter 3.000 Kelvin zu beschränken.

Die Lichtpunktweite der Lampen ist auf die folgenden Höhen zu begrenzen:

- Lampen zur Beleuchtung der mit Kraftfahrzeugen befahrenen Verkehrswege und Stellplätze: 5 m

- Lampen zur Beleuchtung von Fußwegen: 1,5 m

Es dürfen ausschließlich Lampen mit Richtcharakteristik (sogenannte „Full-Cut-Off“-Lampen) verwendet werden.

Von den vorstehenden Restriktionen sind Beleuchtungsanlagen ausgenommen, soweit dies aus sicherheitstechnischen Gründen erforderlich ist.

VI. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM IMMISSIONSSCHUTZ

1. Die Beurteilung von Lärmbeeinträchtigungen, die mit dem Betrieb des Heizwerks einschließlich des zugehörigen Fahrverkehrs in unmittelbarem Lärmaustrittsbereich ist nach der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) vom 26.08.1998 durchzuführen.

Insbesondere dürfen die beherrschend gerichtete Beurteilungspegel während der Tagzeit (6:00 bis 22:00 Uhr) sowie während der Nachtzeit (22:00 bis 6:00 Uhr) an den maßgeblichen Immissionsorten im Sinne der TA Lärm die folgenden Immissionsrichtwertanteile nicht überschreiten:

Zulässige Immissionsrichtwertanteile (dB(A))	IO 1	IO 2	IO 3	IO 4	IO 5
Beurteilungszeitraum	45	45	40	40	40
Tagzeit (06 bis 22 Uhr)	30	30	34	34	-
Längstzeit volle Nachtstunde	30	30	34	34	-

IO 1 (MIMD): Wohnhaus "Jahnstraße 27", Grundstück Fl. Nr. 490, Gem. Teinach
IO 2 (M): Wohnhaus "Degenhardter Straße 23", Grundstück Fl. Nr. 1072, Gem. Teinach
IO 3 (WA): Wohnhaus "Kalkenrieder Straße 13", Grundstück Fl. Nr. 802, Gem. Teinach
IO 4 (WA): Wohnhaus "Kalkenrieder Straße 15", Grundstück Fl. Nr. 81, Gem. Teinach
IO 5 (WA): Grund- und Mittelschule Teinach "Kalkenrieder Straße 21", Grundstück Fl. Nr. 410, Gem. Teinach

Zur Tagzeit ist die Grund- und Mittelschule Teinach (IO 5) nicht als schutzbedürftig anzusehen.

2. Die Mithelungspegel LAeq im Inneren des Gebäudes darf bei Vollastbetrieb der Anlagen – unter Berücksichtigung der eventuell erforderlichen Zuschläge – in einem Meter Abstand vor den Raumabgrenzungswänden die folgenden Werte nicht überschreiten:

Zulässiger Innenpegel „Heizraum“: LAeq S 81 dB(A)

Eine Überschreitung der beauftragten Innenpegel ist nur unter der Voraussetzung zulässig, dass die oben genannten Immissionsrichtwertanteile sicher eingehalten werden und der Stand der Technik zur Lärminderung erfüllt wird.

3. Sämtliche Fenster zum Heizraum nach Auflage Nummer 2 sind während der Betriebszeiten dauerhaft geschlossen zu halten. Zur Tagzeit (6:00 bis 22:00 Uhr) dürfen die Tore und Türen nur während der betrieblich notwendigen Ein- und Ausfahrten bzw. für Wartungszwecke kurzzeitig geöffnet werden. Zur Nachtzeit (22:00 bis 6:00 Uhr) sind auch das Tor und die Türen zum Heizraum nach Auflage Nummer 2 durchgehend geschlossen zu halten.

4. Die bewerteten Bau-Schalldämm-Maße RW der Außenbauteile des Heizwerks dürfen im betriebsfertig eingebaute Zustand die folgenden Werte nicht unterschreiten:

Außenwände: RW ≥ 30 dB
Dachkonstruktion: RW ≥ 30 dB
Fenster: RW ≥ 30 dB
Türen: RW ≥ 20 dB
Tor: RW ≥ 15 dB
Welterschutzgitter: RW ≥ 5 dB

5. Der folgende Schallleistungspegel Lw ist durch Installation geeigneter Schalldämpfer sowie unter Berücksichtigung ggf. notwendiger Zuschläge für Ton- bzw. Impulspegel bei Vollastbetrieb der Anlagentechnik einzuhalten:

Mündung Abgaskanal: [LW ≤ 78 dB(A)]

VII. HINWEISE DURCH TEXT

Hinweise zur Grünordnung
Pflanzungsbestimmungen nach § 18 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
Der Einsatz von Herbiziden, Pestiziden und mineralischen Düngemitteln ist auf den festgesetzten Vegetationsflächen zum Schutz des Grundwassers sowie von Tieren und Pflanzen und im Hinblick auf eine möglichst standortgemäße und naturnahe Artenzusammensetzung nicht zulässig.

Leitungsgrasse
Für den Bau der Leitungsgrasse zum GE Hundsrück muss der Eingriff in den jungen Gehölzbestand außerhalb der Vegetationszeit (zwischen 1. Oktober und 28. Februar) erfolgen, damit kein Verbotbestand nach § 44 Abs. 1 BNatSchG für die Artengruppe der Vögel eintritt.

Grenzabstände
Die Grenzabstände gemäß den gesetzlichen Bestimmungen sind einzuhalten: zu Nachbargrundstücken: 2,0 m bei Einzelbäumen u. Heistern, sowie Sträuchern über 2,0 m Wuchshöhe 0,5 m bei Sträuchern bis zu einer Wuchshöhe von max. 2,0 m zu landwirtschaftlichen Grundstücken: 4,0 m bei Einzelbäumen u. Heistern, sowie Sträuchern über 2,0 m Wuchshöhe 2,0 m bei Sträuchern bis zu einer Wuchshöhe von max. 2,0 m Im Übrigen wird auf die Vorgaben des AGiGB verwiesen.

Schutz des Mutterbodens nach § 207 BauGB
Vor jeder Baumaßnahme ist der entstehende Oberboden insgesamt zu sichern und zur Wiederverwendung zwischenzulagern (DIN 18915). Die Humusleiten sind mit Leguminosen zu begrünen.

Auflagarbeiten
Überschüssiges Aushubmaterial ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Es darf nicht in der freien Landschaft abgelagert werden. Dieser Verbot gilt insbesondere auf ökologisch wertvollen Flächen, wie Feuchtwiesen, Trocken- und Magerrasen, Feldgehölzen, alten Hohlwegen, Buchfluren, Wäldchen usw.

Saat- und Pflanzgut
Für Ansaaten und Pflanzungen im Sondergebiet ist die Verwendung von autochthonem Saat- und Pflanzgut zwingend erforderlich. Standortgerechtem Saatgut mit hohem Kräuteranteil (mind. 25 %)

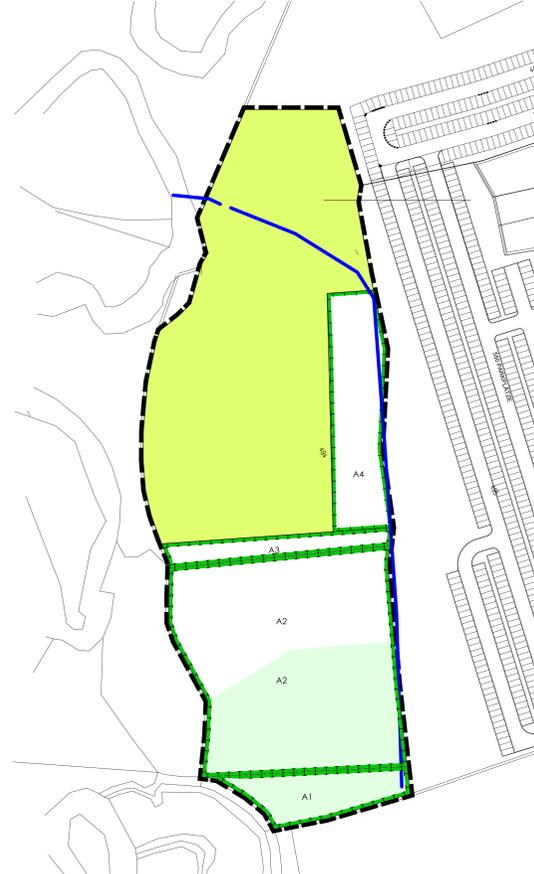
Denkmalschutz
Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind keine Bodendenkmäler bekannt. Zufällig zu Tage tretende Bodendenkmäler und Funde sind gemäß Art. 8 DSchG meldepflichtig an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde.

Baumfällungen
Soweit Gebüde innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Baumfällzone entfallen werden, sind diese baumfälliger auszuführen. Die Gefährdung von Eigentum und Besitz durch Baumfall innerhalb der Zone besteht. Ersatzmaßnahme gegenüber den Wäldgeleitern der Wäldbestände auf Fl.Nr. 88, 89/2 und 49/2 sind im Falle eines Schadens privatrechtlicher zu klären.

Löschwasseranwendung
Für das im Bebauungsplan ausgewiesene Gebiet und die beschriebene Nutzung muss die Grundversorgung mit Löschwasser im Umfang von mind. 16m³/h über einen Zeitraum von mindestens zwei Stunden im Umkreis von 500 Meter sichergestellt sein. Dabei sind die Löschwasserentnahmestellen so anzuordnen, dass die nächstgelegene Löschwasserentnahmestelle innerhalb eines Laufweges von maximal 80 – 120 m erreicht werden kann. Die erforderlichen Hydranten müssen einen Leitungsdruck von mindestens 1,5 bar aufweisen.

AUSGLEICHSFLÄCHENPLAN

Festsetzungsplan Fl. Nr. 494



PLANISCHE FESTSETZUNGEN

12. Flächen für Landwirtschaft und für Wald
§5 Abs.2 Nr.9 und Abs.4, §9 Abs.1 Nr.18 und Abs.6 BauGB

13. Maßnahmen und Flächen zum Schutz und Pflege von Natur und Landschaft
§5 Abs.2 Nr.10 und Abs.4, §9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6 BauGB

14. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
§5 Abs.2 Nr.11 und Abs.4, §9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6 BauGB

15. Sonstige Planzeichen

16. Sonstige Planzeichen

17. Sonstige Planzeichen

18. Sonstige Planzeichen

19. Sonstige Planzeichen

20. Sonstige Planzeichen

21. Sonstige Planzeichen

22. Sonstige Planzeichen

23. Sonstige Planzeichen

24. Sonstige Planzeichen

25. Sonstige Planzeichen

26. Sonstige Planzeichen

27. Sonstige Planzeichen

28. Sonstige Planzeichen

29. Sonstige Planzeichen

30. Sonstige Planzeichen

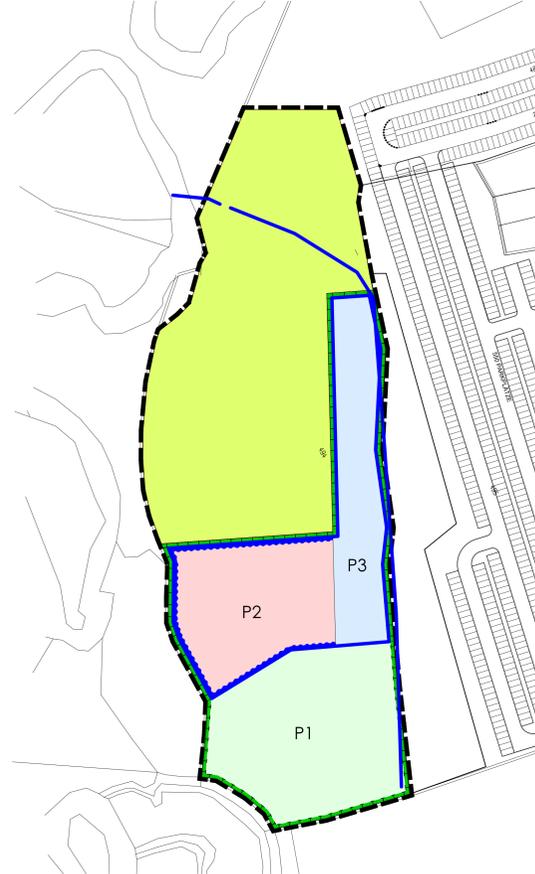
31. Sonstige Planzeichen

32. Sonstige Planzeichen

33. Sonstige Planzeichen

34. Sonstige Planzeichen

Entwicklungs- und Pflegeplan



PLANISCHE FESTSETZUNGEN

10. Wasserflächen, Flächen für die Wasserwirtschaft, Hochwasserschutz
§5 Abs.2 Nr.7 und Abs.4, §9 Abs.1 Nr.16 und Abs.6 BauGB

12. Flächen für Landwirtschaft und für Wald
§5 Abs.2 Nr.9 und Abs.4, §9 Abs.1 Nr.18 und Abs.6 BauGB

13. Maßnahmen und Flächen zum Schutz und Pflege von Natur und Landschaft
§5 Abs.2 Nr.10 und Abs.4, §9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6 BauGB

14. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
§5 Abs.2 Nr.11 und Abs.4, §9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6 BauGB

15. Sonstige Planzeichen

16. Sonstige Planzeichen

17. Sonstige Planzeichen

18. Sonstige Planzeichen

19. Sonstige Planzeichen

20. Sonstige Planzeichen

21. Sonstige Planzeichen

22. Sonstige Planzeichen

23. Sonstige Planzeichen

24. Sonstige Planzeichen

25. Sonstige Planzeichen

26. Sonstige Planzeichen