

## BEBAUUNGSPLAN „Sondergebiet Biogasanlage“

---

### PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Stand 23.01.2007

Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende planungsrechtliche Festsetzungen:

#### 1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB, BauNVO)

##### Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818,1824);
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung durch Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58);
- § 4 der Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, berichtigt S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz v. 14.02.2006 (GBl. S. 20)

#### 1.1 Art der baulichen Nutzung

##### 1.1.1 SONDERGEBIET: Biogasanlage (§ 11 BauNVO)

1.1.1.1 Das Sondergebiet dient dem Bau und Betrieb einer Biogasanlage einschließlich der für deren Betrieb notwendigen Nebenanlagen.

1.1.1.2 Im Sondergebiet ist der Betrieb einer Biogasanlage mit einer Leistung von maximal 1,8 MW zulässig.

1.1.1.3 Die jeweiligen Anlagenteile/-komponenten sind (soweit angegeben) nur in den im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Flächen/Bereichen zulässig, § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB.

1.1.1.4 Eine Betriebswohnung ist im SO nicht zulässig.

## **1.2 Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)**

- 1.2.1 Die max. zulässige Firsthöhe beträgt 9.00 m. Als Bezugspunkt gilt die Höhe der Straßenmitte vor dem Grundstück. Die Firsthöhe wird gemessen am höchsten Punkt der Dachflächen.  
Für betriebsbedingte Anlagen oder Aufbauten kann eine Überschreitung von bis zu 3,00 m ausnahmsweise zugelassen werden.

## **1.3 Zulässiges Maß der baulichen Nutzung (§16 BauNVO)**

Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus dem Bebauungsplan:

- GRZ 0,8
- Offene Bauweise (Die Länge der Gebäude über 50 m wird zugelassen)

## **1.4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)**

- 1.4.1 Die Festsetzungen von Baugrenzen erfolgen durch Eintragung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.

## **1.5 Pflanzgebote, in Anlehnung an § 9 (1) Nr. 25a BauGB**

- 1.5.1. Die Pflanzgebote werden im Zusammenhang mit der Ausgleichsbewertung durch das Büro ILN, Bühl in Abstimmung mit dem Naturschutzbeauftragten des Landratsamtes festgesetzt.

## **1.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB**

- 1.6.1 Bodenschutz
- Humoser Oberboden (Mutterboden), kultivierfähiger Unterboden und Kiesmaterial sind durch sorgfältiges Abschieben des Oberbodens und jeweils getrennten Ausbau von Unterboden und Kiesmaterial einzeln zu gewinnen. Die Zwischenlagerung der Bodenmaterialien hat getrennt zu erfolgen.
  
  - Die Auffüllungen sind weitmöglichst mit den im Gebiet anfallenden Aushubmaterialien durchzuführen. Zur Auffüllung der Baugrundstücke darf nur unbelastetes Erdreich verwendet werden.  
Überschüssiger humoser Oberboden soll einer sinnvollen Verwendung auch außerhalb des Bebauungsplangebiets zugeführt werden, z.B. Erdwall als Schallschutz bzw. Ausgleichsbepflanzung.

### 1.6.2 Versickerung von Oberflächenwasser

Dachflächen aus den unbeschichteten metallen Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig. Das von den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist dezentral zu beseitigen, soweit dies mit vertretbarem Aufwand technisch und schadlos möglich ist.

LKW-Fahrflächen und Parkplätze sind wasserundurchlässig zu befestigen.

Niederschlagswasser dieser Herkunftsflächen darf nicht versickert werden.

Sonderflächen, auf denen mit wassergefährdeten Stoffen umgegangen wird, sind für die Versickerung nicht tolerierbar.

#### Hinweis:

- Die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser gewerblich und industriell genutzter flächen bedarf zusätzlich einer wasserrechtlichen Erlaubnis.  
Erst im Rahmen des Erlaubnisverfahrens entscheidet die untere Wasserbehörde über die Zulassungsfähigkeit der dezentralen Entwässerung in Abhängigkeit der gewerblichen Nutzung.
- Die Planung und Bemessung der Versickerungsanlagen hat gemäß ATV-DVWK-Merkblatt A 138 in Verbindung mit den Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten der Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg (LfU) zu erfolgen.
- Versickerungsmulden müssen mindestens 30 cm bewachsenen Oberboden aufweisen.
- 

### 1.7 Garagen

Garagen i.S.v. § 12 BauNVO können im gesamten Baugebiet ausnahmsweise zugelassen werden.

Im Bereich sämtlicher Grünanlagen sind diese nicht zulässig.

### 1.8 Nebenanlagen

Nebenanlagen i.S.v. § 14 (1) und (2) BauNVO können im gesamten Baugebiet ausnahmsweise zugelassen werden.

Im Bereich sämtlicher Grünanlagen sind diese nicht zulässig.

## 2. HINWEISE

### 2.1 Denkmalschutz

Zufällige Funde sind gem. § 20 Denkmalschutzgesetz dem Landesdenkmalamt Baden-Württemberg, Außenstelle Karlsruhe, Moltkestraße 74, 76133 Karlsruhe unverzüglich zu melden.

### 2.2 Grundwasserschutz / Abfallwirtschaft / Bodenschutz

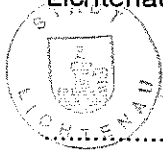
Auf die Beachtung der Hinweise und Merkblätter der Wasserwirtschaftsverwaltung bzgl. der Grundwasseranreicherung durch Versickerung und Grundwasserableitung durch Drainagen, Beachtung der Grundsätze der Abfallwirtschaft sowie Beachtung der Erfordernisse nach dem Bodenschutzgesetz wird hingewiesen.

a) Oberflächenwasserbeseitigung:

Unverschmutztes Oberflächenwasser ist entsprechend § 45 Abs. 3 unter Beachtung der Verordnung des UVM über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser auf dem Grundstück zu versickern.

Die herzustellenden Anlagen sind, da die zu entwässernde Fläche größer als 1.200 qm ist, mit zugehörigen Berechnungen und Plänen gemäß o.g. Verordnung bei der unteren Wasserbehörde anzeigepflichtig

Lichtenau, den 23.01.2007



*Rolf Karrais*  
.....  
Rolf Karrais, Bürgermeister



Stadt  
**Lichtenau**

## **BEBAUUNGSPLAN „Sondergebiet Biogasanlage“**

---

### **ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

Stand 23.01.2007

Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende örtliche Bauvorschriften:

#### **1 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)**

##### **Rechtsgrundlagen:**

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.12.2004 (GBl. S. 895).

#### **1.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 (1) 1 LBO)**

- 1.1.1 Als Dacheindeckung dürfen keine glasierte bzw. glänzende Materialien verwendet werden.

#### **1.2 Werbeanlagen (§ 74 (1) LBO)**

- 1.2.1 Werbeanlagen sind nur auf dem eigenen Grundstück für den eigenen Betrieb zulässig.
- 1.2.2 Die Werbeanlagen dürfen bei geneigten Satteldächern nicht über den First (max. Gebäudehöhe) hinausragen.
- 1.2.3 Zulässig sind angestrahlte und selbstleuchtende Werbeflächen. Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht, bewegliche Schrift und Bildwerbung, sowie fluoreszierende Oberflächen.
- 1.2.4 Zulässig an den Gebäuden sind im
- |            |  |
|------------|--|
| SO Bereich | max. 2 Werbeschilder mit einer maximalen Ausdehnung von 5,00 m auf 2,00 m. |
|------------|--|

### 1.3 Einfriedigungen

Zulässig sind offene Einfriedigungen mit einer Höhe bis maximal 2,00 m  
Im Bereich der Pflanzgebote und privaten Grünflächen ist eine Einfriedigung unzulässig.

### 1.4 Grundstück

Erforderliche Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen.

Lichtenau, den 23.01.2007



*Rolf Karrais*  
.....  
Rolf Karrais, Bürgermeister