



GEMEINDE WEIHERHAMMER

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

„Solarpark Deponie Kalkhäusl, 1. Änderung“

Fassung zur Offenlage

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Solarpark Deponie Kalkhäusl,

1. Änderung“

Projekt-Nr.

1702-7

Bearbeiter

Dipl.-Ing. D. Walter

Dipl.-Ing. A. Uhlig

Interne Prüfung: Kürzel, Datum

Datum

02.03.2022



Bresch Henne Mühlिंगhaus Planungsgesellschaft mbH

Büro Bruchsal

Heinrich-Hertz-Straße 9

76646 Bruchsal

fon 07251-98198-0

fax 07251-98198-29

info@bhmp.de

www.bhmp.de

Geschäftsführer

Dipl.-Ing. Jochen Bresch

Sitz der GmbH

Heinrich-Hertz-Straße 9

76646 Bruchsal

AG Mannheim HR B 703532

BESTANDTEILE UND ANLAGEN

Bestandteile

- 01_Satzungen
- 02_Zeichnerischer Teil
- 03_Textlicher Teil mit planungsrechtlichen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften und Hinweisen
- 04_Begründung Teil 1
- 05_Begründung Teil 2 Umweltbericht
- 06_Vorhaben- und Erschließungsplan
- 07_Durchführungsvertrag
- 06_Zusammenfassende Erklärung (nach Satzungsbeschluss)

RECHTSGRUNDLAGEN DES BEBAUUNGSPLANES

- **Baugesetzbuch (BauGB)**
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)**
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV)**
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)**
- **Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)**
- **Vierte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutz-gesetzes (Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen – 4. BImSchV)**
- **Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz BBodSchG)**
- **Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz (WHG)**
- **Pflanzenschutzgesetz (PflSchG)**
- **Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz - BayNatSchG)**
- **Verordnung über die erlaubnisfreie schadloße Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV)**
- **Gemeindeordnung Bayern (GO)**

jeweils in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung.



GEMEINDE WEIHERHAMMER

01

Satzungen

zum

**Bebauungsplan
mit örtlichen Bauvorschriften**

**„Solarpark Deponie Kalkhäusl,
1. Änderung“**

Fassung zur Offenlage

SATZUNG

Gemeinde Weiherhammer



Bebauungsplan

„Solarpark Deponie Kalkhäusl,

1. Änderung“

S a t z u n g

Der Gemeinderat der Gemeinde Weiherhammer hat am **tt.mm.20jj**

- a) aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches – BauGB – in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung
- c) in Verbindung mit § 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern – in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung
 - den Bebauungsplan „Solarpark Deponie Kalkhäusl, 1. Änderung“ als Satzung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der Satzung ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplans samt örtlichen Bauvorschriften vom **tt.mm.20jj** maßgebend. Er ist Bestandteil der Satzungen.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Bebauungsplan, bestehend aus:

1. dem zeichnerischen Teil (02), Maßstab 1:1.000, in der Fassung vom tt.mm.20jj,
2. dem Textteil (03, Seiten X-X) mit planungsrechtlichen Festsetzungen und Hinweisen in der Fassung vom tt.mm.20jj.

Beigefügt sind eine gemeinsame Begründung mit Umweltbericht (§ 9 Abs. 8 BauGB) in der Fassung vom tt.mm.20jj und in der Fassung vom tt.mm.20jj.

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt, wer einer im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzten Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern dadurch zuwiderhandelt, dass diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden.

§ 4 Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung und ihrer Bestandteile mit ihren Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmen und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind. Hiermit wird der Bebauungsplan ausgefertigt.

Gemeinde Weiherhammer, den tt.mm.20jj

DER BÜRGERMEISTER

SIEGEL

.....
(Ludwig Biller, Bürgermeister)

§ 5 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Gemeinde Weiherhammer, den tt.mm.20jj

DER BÜRGERMEISTER

SIEGEL

.....
(Ludwig Biller, Bürgermeister)



GEMEINDE WEIHERHAMMER

02

Zeichnerischer Teil

zum

**Bebauungsplan
mit örtlichen Bauvorschriften**

„Solarpark Deponie Kalkhäusl, 1. Änderung“

Fassung zur Offenlage



GEMEINDE WEIHERHAMMER

03

Textlicher Teil

zum

**Bebauungsplan
mit örtlichen Bauvorschriften**

„Solarpark Deponie Kalkhäusl, 1. Änderung“

Fassung zur Offenlage

Inhaltsverzeichnis	Seite
PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	1
1. Art und Maß der baulichen Nutzung	1
2. Überbaubare Grundstücksfläche und Stellung der baulichen Anlagen	1
3. Nebenanlagen	2
4. Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser.....	2
5. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	2
1. Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	3
HINWEISE	4
1. Bodenschutz, Bodenversiegelung und altlastenrelevante Belange	4
2. Haftungsausschluss	5
3. Verlegung von Kabeltrassen.....	5
4. Vorbehaltsfläche für Pegmatitsand	5
5. Bauzeitenbeschränkung:	5

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO

- (1) Im Geltungsbereich sind neben der Altdeponienachsorge der bestehenden Deponie bauliche Anlagen zur Nutzung "Bioabfall-Vergärungsanlage" und dazu erforderliche Nebenanlagen zulässig wenn sie nachweislich mit der bestehenden Altdeponie verträglich sind und in der Nachsorgephase der Altdeponie eine sachgerechte Nachsorge ermöglichen.
- (2) Gemäß 12 Abs. 3a BauGB sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.
- (3) Die Gebäudenutzungen der bestehenden und geplanten Bauwerke sind im zeichnerischen Teil gemäß Planeinschrieb festgesetzt.
- (4) Die max. zulässige Höhe aller baulichen Anlagen ist im zeichnerischen Teil gemäß Planeinschrieb festgesetzt. Als unterer Bezugspunkt gilt das gebaute Gelände als oberer Bezugspunkt die Oberkante der baulichen Anlage.
- (5) Zusätzlich zu den im zeichnerischen Teil dargestellten Anlagen dürfen untergeordnete Nebenanlagen mit einer Grundfläche von insgesamt maximal 500 m² errichtet werden.
- (6) Es wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 als Höchstmaß festgesetzt. Unterirdische Anlagen der Altdeponie sind hierbei nicht mitzurechnen

2. Überbaubare Grundstücksfläche und Stellung der baulichen Anlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

- (1) Die überbaubare Grundstücksfläche entspricht den Darstellungen der Bauwerke und Wirtschaftswege / Wirtschaftsflächen im zeichnerischen Teil. Deren genaue Lage darf um bis zu 2 m variieren.
- (2) Zusätzlich zu den im zeichnerischen Teil dargestellten Nutzungen und den zusätzlichen Nebenanlagen (siehe Nummer 1 (5)) darf das Baugrundstück bis zur maximalen GRZ von 0,8 nach Bedarf mit wasserdurchlässigen Schotterflächen versiegelt werden.

3. Nebenanlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

- (1) Die Errichtung von untergeordneten Nebenanlagen zur Nutzung "Bioabfall-Vergärungsanlage" ist auf der gesamten Fläche des Baugrundstückes, mit Ausnahme der Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, zulässig.

4. Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

- (1) Innerhalb der festgesetzten Fläche für ein Regenrückhaltebecken ist die Errichtung eines Regenrückhaltebeckens mit entsprechenden Abgrabungen zulässig.

5. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB

- (1) Das von überbauten, befestigten oder teilbefestigten Flächen ablaufende, unschädlich verunreinigte Niederschlagswasser ist flächig zu versickern.
- (2) Kleintier- und vogelsichere Abdeckung von Lichtschächten, Regenfallrohren und ähnlichen Bauwerken. Die Öffnungen der Abdeckungen sollten maximal 10 mm groß sein. Verzicht auf Bordsteine und andere Kanten über 5 cm Höhe, höhen gleicher Ausbau.
- (3) Insektenfreundliche Außenbeleuchtung: Für Außenbeleuchtungen sind Leuchtmittel mit geringen Ultraviolett (UV)- und Blauanteilen (Farbtemperaturen von 1700 K bis max. 3000 K) und insektendichte Lampengehäuse zu verwenden und auf eine der Nutzung angepasste Zeitdauer zu beschränken (z. B. durch Zeitschaltuhren, Dämmerungsschalter, Bewegungsmelder). Die Leuchtkegel der Lampen werden gezielt auf die Nutzflächen ausgerichtet (z. B. Leuchten mit Richtcharakteristik, abschirmende Gehäuse). Lichtemissionen in den oberen Halbraum und in die Horizontale mit Abstrahlwinkeln $> 70^\circ$ sind zu vermeiden. Vorrangige Nutzung von indirekter Beleuchtung, z. B. durch Reflektortechnik und farbliche Untergründe für einen höheren Kontrast von Gefahrenpunkten und Verkehrsregelungen, um die Beleuchtungsstärke gering zu halten.
- (4) Unbeschichtete, bewitterte Anlagenteile aus Materialien, die Blei, Kupfer oder deren Legierungen enthalten, sind unzulässig.

(5) Externe Ausgleichsfläche:

Umwandlung von Acker in extensiv genutztes Grünland auf Flurstück Nr. 1135 in der Gemarkung Mallersricht.

Eine detaillierte Beschreibung der Maßnahme ist dem Umweltbericht unter Kapitel 7 zu entnehmen.

1. Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

- (1) Innerhalb der Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist die bestehende Gehölzvegetation dauerhaft zu erhalten.
- (2) Innerhalb der Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind Bodenversiegelungen nicht zulässig.

HINWEISE

1. Bodenschutz, Bodenversiegelung und altlastenrelevante Belange

Falls im Zuge der Bauarbeiten Hinweise auf Bodenverunreinigung (ungewöhnliche Färbung und/oder Geruchsemissionen, z.B. Mineralöle, Teer o.ä.) entdeckt werden oder sonstige organoleptische Auffälligkeiten bemerkt werden, so ist unverzüglich das Landratsamt, Sachgebiet 45 Bodenschutz, staatliches Abfallrecht, zu informieren. Weitere Maßnahmen sind in fachlicher Hinsicht mit dem Wasserrechtsamt Weiden abzustimmen.

Es wird auf den schonenden Umgang mit dem Boden hingewiesen. Dazu sind im Bauablauf zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials die DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen. Zudem ist zu beachten, dass die Baumaßnahmen nur bei trockener Witterung durchgeführt werden sollten, um Erosion durch ablaufendes Niederschlagswasser sowie Verdichtung durch Baufahrzeuge vorzubeugen.

Die Bodenversiegelung ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken. Oberflächenbefestigungen sind dort, wo nicht die Gefahr des Eintrags von Schadstoffen in den Untergrund besteht, wasserdurchlässig zu gestalten.

Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden (§ 1a Abs. 2 BauGB). Der gewachsene Bodenaufbau ist überall dort zu erhalten, wo keine baulichen Anlagen errichtet und auch sonst keine nutzungsbedingte Überprägung der Oberfläche geplant bzw. erforderlich ist.

Bei Aufschüttungen mit Materialien sowie Abgrabungen sind die bau-, bodenschutz- und abfallrechtlichen Vorgaben einzuhalten.

Bodenaushubmaterial soll möglichst direkt im Baugebiet wiedereingesetzt werden.

Ggf. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) ist nach den materiellen Vorgaben des §12 BBodSchV zu verwerten. • Der belebte Oberboden und kulturfähige Unterboden ist zu schonen, bei Baumaßnahmen getrennt abzutragen, fachgerecht zwischen zu lagern, vor Verdichtung zu schützen und wieder seiner Nutzung zuzuführen.

Um Verdichtungen vorzubeugen, soll das Gelände nur bei trockenen Boden- und Witterungsverhältnissen befahren werden. Das Befahren bei ungünstigen Bodenverhältnissen ist zu vermeiden, ansonsten sind Schutzvorkehrungen zu treffen. Geeignete Maschinen (Bereifung, Bodendruck) sind auszuwählen.

2. Haftungsausschluss

Ein Entschädigungsanspruch gegen den Freistaat Bayern als Träger der Straßenbaulast der Staatsstraße 2166 wegen Lärm und anderen von der Staatsstraße ausgehenden Emissionen (Staub, Wasser, Gischt) kann nicht geltend gemacht werden.

3. Verlegung von Kabeltrassen

Bei der Verlegung von Kabeltrassen ist zu berücksichtigen, dass in diesem Bereich alter untertätiger Bergbau umging.

4. Vorbehaltsfläche für Pegmatitsand

im Anschluss an das Planvorhaben befindet sich die im Regionalplan ausgewiesene Vorbehaltsfläche für Pegmatitsand PG 05/2. Ein uneingeschränkter Abbau dieser standortgebundenen Lagerstätte muss möglich bleiben. Auch können bei betrieblichen Tätigkeiten in der Vorbehaltsfläche sowie widrigen Witterungsverhältnissen bestimmte temporäre Immissionseinwirkungen wie Staub, Erschütterungen etc. nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Dies ist vom Betreiber der Anlage zu dulden

5. Bauzeitenbeschränkung:

Gehölzrodungen sind außerhalb des Brutzeitraumes (dieser ist von Anfang März bis Ende August) durchzuführen. Das Gehölzschnittverbot des § 38 BNatSchG (vom 01. März bis 30. September) ist zu beachten.