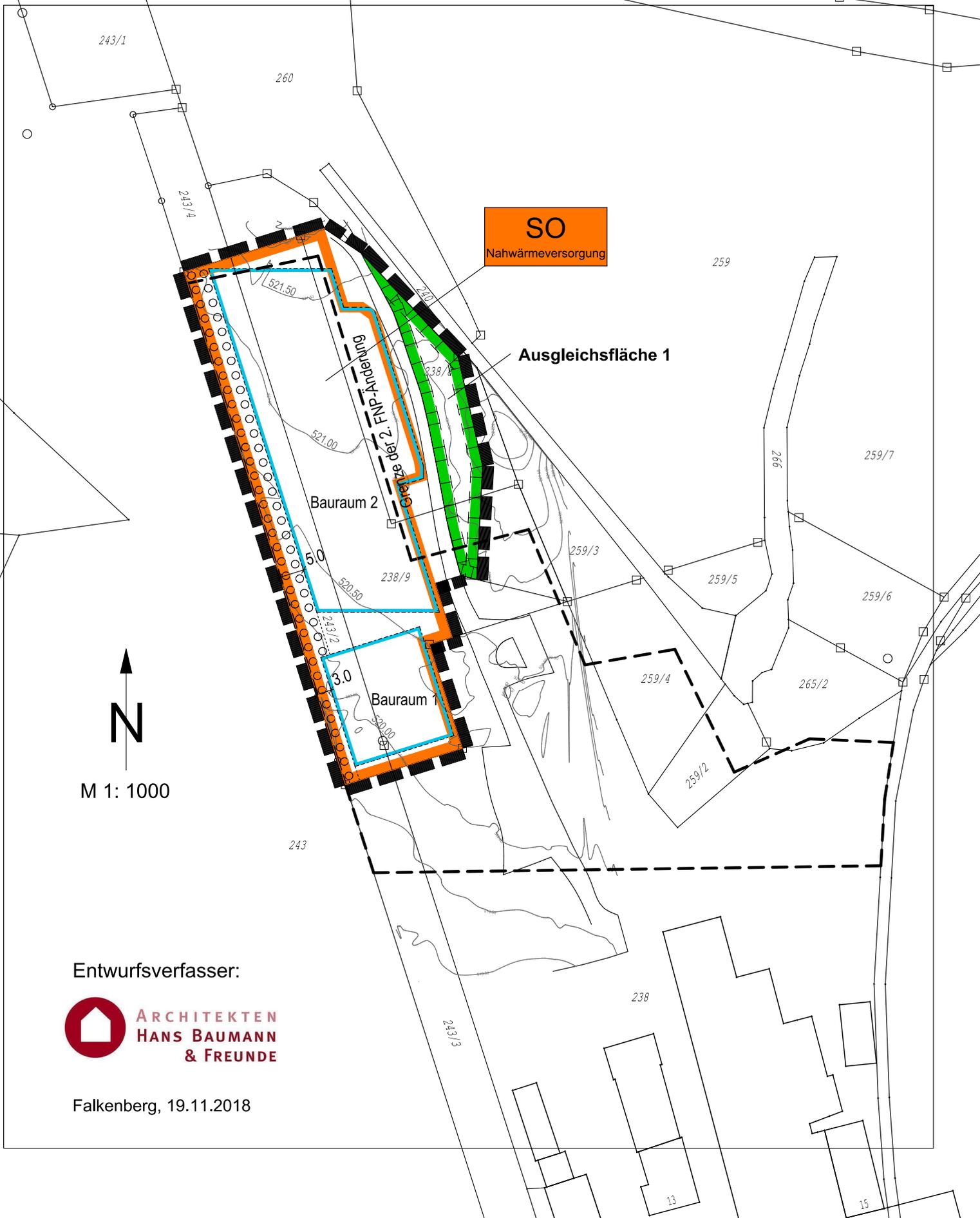


Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung

"Sondergebiet Nahwärmeversorgung"

Gemeinde Moosach, Landkreis Ebersberg



SO
Nahwärmeversorgung

Ausgleichsfläche 1

Bauraum 2

Bauraum 1

N
M 1: 1000

Entwurfsverfasser:



Falkenberg, 19.11.2018

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung

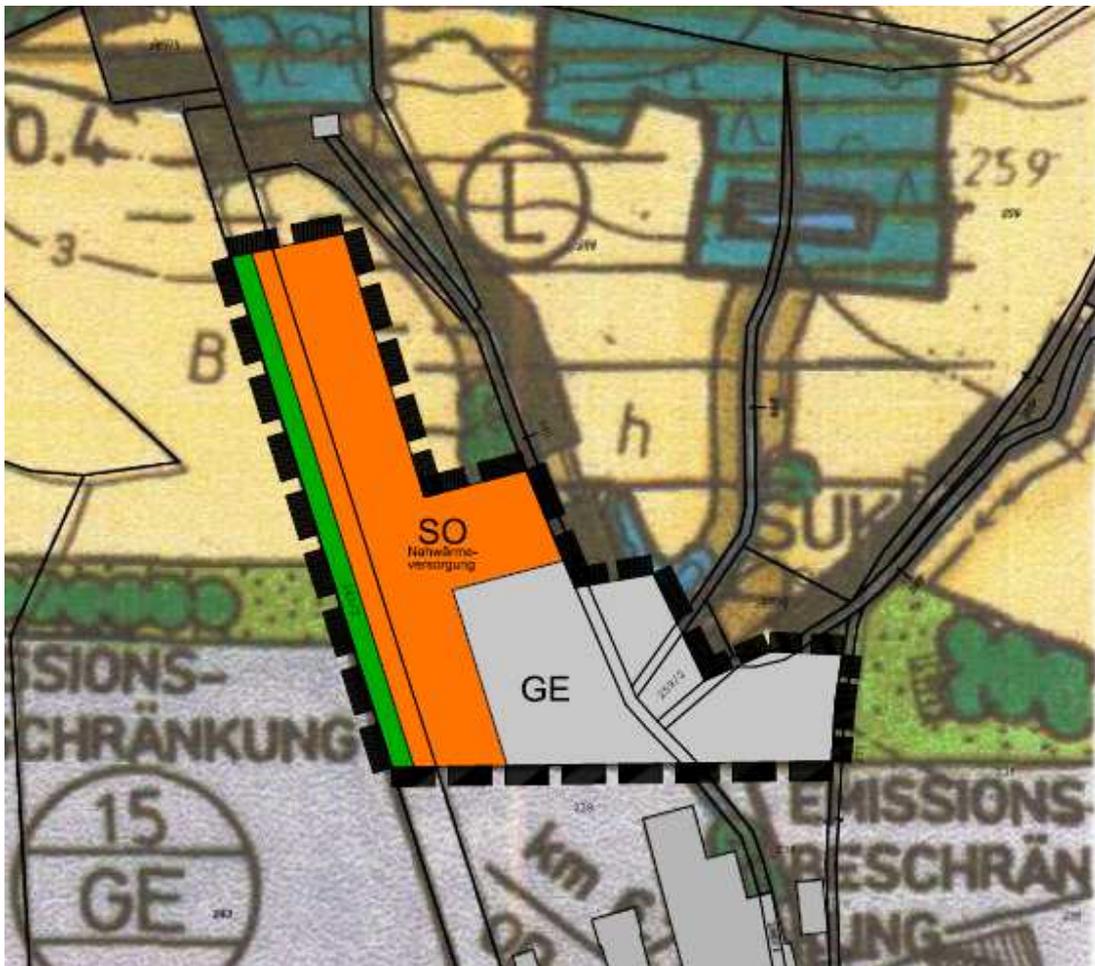
"Sondergebiet Nahwärmeversorgung"

Gemeinde Moosach, Landkreis Ebersberg

Der Bebauungsplan umfasst die innerhalb des gekennzeichneten Geltungsbereiches liegenden Flurstücke und Teilflächen von Flurstücken.

Die Gemeinde Moosach erlässt aufgrund des § 10 in Verbindung mit den §§ 1, 1a, 2, 2a, 3, 4 bis 4c, 8, 9, 10 und 12 des Baugesetzbuches, der Baunutzungsverordnung, der Art. 81, Art. 6 und 7 der Bayerischen Bauordnung und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung, diesen Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung als

Satzung.



Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan – 2. Änderung i.d.F.v. 19. 03. 2018
(nicht maßstäblich, zur Maßentnahme nicht geeignet)

A Festsetzungen zum Bebauungsplan

1. Geltungsbereich

- 1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
- 1.2  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes für das Sondergebiet Nahwärmeversorgung (SO)

2. Art der baulichen Nutzung gem. § 11 BauNVO

- 2.1  Sondergebiet Nahwärmeversorgung (SO) gem. § 11 Abs. 2 BauNVO

3. Maß der baulichen Nutzung gem. § 16 ff. BauNVO

3.1 Heizzentrale

- 520.00 m² maximal zulässige Grundfläche des Heizgebäudes
- 13.00 m maximal zulässige Anlagenhöhe des Pufferspeichers
- 11.00 m maximal zulässige Anlagenhöhe des Kamins
- 8.50 m maximal zulässige Wandhöhe des Heizgebäudes

Die zulässige Wand- bzw. Anlagehöhe wird gemessen ab Oberkante des natürlichen oder des zulässigerweise modellierten Geländes. Bei Gebäuden wird die Wandhöhe gemessen von Oberkante des natürlichen oder des zulässigerweise modellierten Geländes bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut traufseitig, bei anderen Anlagen bis Oberkante des höchsten Punktes der Anlage.

3.2 Solarthermieanlage

- 2 000.00 m² maximal zulässige Grundfläche für die Solarthermieanlage einschließlich der Modulzwischenräume, Module angeordnet in Reihen mit einem lichten Abstand der Module zueinander von 2.0 m, Neigung 30°, 1.60 m Modulhöhe nordseitig. Die Trägerkonstruktion ist mit Bohr- und/oder Rammpfählen im Boden zu verankern.

- 3.3 Die maximal zulässige Grundfläche nach Ziff. A 3.1 und 3.2 darf durch Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO um bis zu 8% überschritten werden.

4. Bauweise gem. § 22 BauNVO

- 4.1  Bauraum 1: Heizzentrale
- 4.2  Bauraum 2: Solarthermieanlage

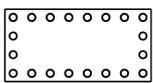
5. Gestaltung der Gebäude und Anlagen

- 5.1 Dachgestaltung
Pultdach, Dachneigung 7°, Blecheindeckung beschichtet und nicht dauerhaft reflektierend, in gedeckter Farbgebung
- 5.2 Fassaden für Gebäude
Beton, Holzverschalung, verputztes Mauerwerk, jeweils in gedeckten Farben
- 5.3 Einfriedung
Stabgitterzaun oder Maschendraht verzinkt, Höhe max. 1.80 m mit mind. 15 cm Abstand zu Oberkante Gelände. Der Zaun ist so auszuführen, dass sich die Feuerwehr im Brandfalle Zugang zum Solarthermiefeld verschaffen kann.

6. Kfz-Stellplätze, Fahrflächen

- 6.1 Fahrflächen und Stellplätze sind auch außerhalb der Bauräume innerhalb des Umgriffes des Vorhaben- und Erschließungsplanes zulässig. Diese sind wasserdurchlässig zu befestigen, sofern keine wasserrechtlichen Gründe dagegensprechen.
- 6.2 Die Fläche zwischen Sondergebiet und Ausgleichsfläche innerhalb des Geltungsbereiches ist vom Vorhabenträger als Fläche für die Feuerwehr herzustellen, zu beschildern und freizuhalten.

7. Grünordnung

- 7.1  Westliche Eingrünung als eine zweireihige Heckenpflanzung im Dreiecksverband auf den äußeren 3.0 m zur freien Landschaft hin, weitere 2.0 m als baufreie Zone

Dabei sind 70 % der festgesetzten Flächen zu bepflanzen und 30 % zur Ausbildung eines Hochstaudensaums frei zu lassen. Die Heckenpflanzung ist über Rückschnittmaßnahmen auf einer Wuchshöhe von ca. 2.0 m zu halten. Pflanzraster 1.5 x 1.0 m, Reihe mit 1.0 m Abstand, in der Reihe 1.5 m Abstand

Artenliste und Pflanzqualität:

v. Sträucher, 3-5 Triebe, mind. 60-100, autochthones Pflanzmaterial

Berberis vulgaris	Berberitze
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa arvensis	Feldrose
Rosa canina	Hundsrose
Rosa majalis	Zimt-Rose
Salix aurita	Öhrchen-Weide,

Der Hochstaudensaum ist mit einer autochthonen Saatgutmischung für Feldraine und Säume (10 % Gräser / 90 % Kräuter und Leguminosen), Ursprungsgebiet 17 - südliches Alpenvorland einzusäen. Eine Düngung oder die Verwendung von Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig. 50% des Saumes sind einmal im Jahr nach dem 01.09. zu mähen, 50% sind zu belassen. Diese Abschnitte sind jährlich zu wechseln. Das Schnittgut ist abzufahren.

- 7.2 Fassadenbegrünung im Bauraum 1
Die West-, Süd- und Nordfassade der Heizzentrale sind an geeigneten Stellen

mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen, ggf mit einer Rankhilfe, zu begrünen. Dazu ist je 3 m Wandlänge eine Kletterpflanze zu setzen.

Artenliste und Pflanzqualität:

Solitär, im Container, mind. 100 - 150

Selbstklimmer

Heder helix

Efeu

Parthenocissus quinquefolia

Wilder Wein

Parthenocissus tricuspidata ‚Veitchii‘

Wilder Wein

Klettergehölze mit Rankhilfe

Aristolochia macrophylla,

Pfeifenwinde

Parthenocissus inserta

Wilder Wein

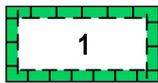
Polygonum aubertii

Knöterich

7.3 Flächen unter bzw. zwischen den Modulen im Bauraum 2

Einsaat mit einer autochthonen Saatgutmischung für Frischwiesen/Fettwiesen (70 % Gräser und 30 % Kräuter und Leguminosen), Ursprungsgebiet 17 – südliches Alpenvorland. Eine Düngung oder die Verwendung von Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig. Mahd bei Bedarf, das Mähgut ist abzufahren.

7.4



Ausgleichsfläche im Bereich des Eingriffsbebauungsplans auf den Fl.Nrn. 238/8 (T.= Teilfläche) und 238/9 (T.) in einer Größe von ca. 450 m², Aufwertungs- und Pflegemaßnahmen lt. Umweltbericht

8. Immissionen

Auf der Fläche des „Sondergebietes Nahwärmeversorgung“ sind zum Schutz der bestehenden bzw. zukünftigen benachbarten Bebauung alle Betriebsteile und Anlagen so anzuordnen und zu errichten, dass die je m² Grundstücksfläche abgestrahlten Schalleistungspegel folgende Emissionskontingente L_{EK} in dB(A)/m² (tags/nachts) gemäß DIN 45691 nicht überschreiten:

Fläche	L _{EK} in dB(A)/m ² tags (6.00 Uhr – 22.00 Uhr)	L _{EK} in dB(A)/m ² nachts (22.00 Uhr – 6.00 Uhr)
SO Nahwärmeversorgung	65	53

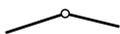
Dies gilt auch für die Änderung oder Erweiterung von Betriebsteilen und Anlagen. Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5. Die anzusetzenden Flächen können dem Gutachten Nr. 180140 vom 27.06.2018 der LGA Immissions- und Arbeitsschutz GmbH Nürnberg entnommen werden.

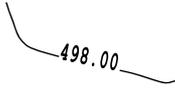
Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel L_{rJ} den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mind. 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).

9. Abgrabungen und Aufschüttungen

9.1 Abgrabungen und Aufschüttungen sind zulässig bis max. 0.50 m.

B Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

1.  Bestehende Grundstücksgrenzen

2.  Grenze des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes – 2. Änderung
3.  Höhengichtlinie, z.B. 498.00 m über Normalnull
4.  Flurstücknummern (z.B. 238/9)
5.  Maßzahl, z. B. 5.0 m

6. Wasserwirtschaft
- 6.1 Das unverschmutzte Niederschlagswasser wird oberflächennah auf dem Baugrundstück versickert. Hierbei sind die einschlägigen Verordnungen und technischen Regeln zu beachten.
- 6.2 Die Wasserversorgung ist gesichert durch Anschluss an das gemeindliche Versorgungsnetz.
- 6.3 Das Grundwasser ist durch die geplante bauliche Anlage nicht betroffen.
- 6.4 Schmutzwasser wird durch Anschluss an die gemeindliche Abwasserbeseitigungsanlage entsorgt.
- 6.5 Auf die Broschüre des Bundesamtes für Bevölkerungsschutz und Katastrophenhilfe „Empfehlungen bei Sturzfluten“, Baulicher Bevölkerungsschutz, wird hingewiesen.
7. Immissionen
- 7.1 Die Schalltechnische Untersuchung Gutachten Nr. 180140 vom 27. 06. 2018 und das Gutachten Nr. 180117 (Energiezentrale Moosach) des Fachbüros LGA Umwelt vom 28. 06. 2018 sind zu beachten und können in der Verwaltungsgemeinschaft Glonn, Marktplatz 1, 85625 Glonn, Bauamt Zimmer 104, zu den üblichen Dienstzeiten eingesehen werden.
- 7.2 Zur Einhaltung der Orientierungswertanteile durch die Beurteilungspegel der von einem Grundstück ausgehenden Betriebsgeräusche hat der Betrieb sicherzustellen, dass die von seinen Anlagen (einschl. Fahrverkehr und Ladebetrieb auf dem Werksgelände) in seinem Einwirkungsbereich verursachten Geräusche unter Berücksichtigung der entsprechenden Einwirkzeit keine höheren Beurteilungspegel erzeugen, als bei ungehinderter Schallausbreitung entstehen würden, wenn von jedem m² Fläche seines Grundstückes ein Schalleistungspegel entsprechend dem jeweiligen Emissionskontingent L_{EK} abgestrahlt würde. Hierzu hat er entsprechende geeignete technische und/oder organisatorische Maßnahmen zu treffen. Die Einhaltung ist im Rahmen des Genehmigungsverfahrens für die Energiezentrale durch eine entsprechende schalltechnische Begutachtung zu prüfen.
- 7.3 Die in der Schalltechnischen Untersuchung erwähnten Normen und Vorgaben, insbesondere auch die DIN 45691:2006-12, können in der Verwaltungsgemeinschaft Glonn, Marktplatz 1, 85625 Glonn, Bauamt Zimmer 104, zu den üblichen Dienstzeiten eingesehen werden.
8. Grünordnung
- 8.1 Bei den Pflanzungen sind Art. 47 u. 48 des Ausführungsgesetzes zum BGB vom 20.07.82 (Grenzabstand von Bäumen, Sträuchern usw.) zu beachten.
- 8.2 Die Pflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der Anlage folgenden Pflanzperiode (Frühjahr/Herbst) durchzuführen. Die Pflanzungen sind zu pflegen und zu erhalten, ausgefallene Gehölze müssen nachgepflanzt werden.

- 8.3 Die Verdichtung des Bodens während der Bauzeit durch Befahren mit schwerem Gerät ist auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken.
- 8.4 Die Maßnahmen zur ökologischen Aufwertung sind spätestens im Jahr nach der Fertigstellung der Anlage durchzuführen.
9. Die erforderlichen Flächen für die Feuerwehr sowie die Bereitstellung der Löschwasserversorgung werden im Durchführungsvertrag zwischen Gemeinde Moosach und dem Vorhabenträger gesichert.

C Verfahren

1. Aufstellungsbeschluss:

Die Gemeinde Moosach hat in der Sitzung vom 16. 04. 2018 und 17. 07. 2018 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 18. 07. 2018 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung:

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung zum Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in der Fassung vom 17. 07. 2018 hat stattgefunden vom 27. 07. 2018 bis 28. 08. 2018.

3. Frühzeitige Behördenbeteiligung:

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in der Fassung vom 17. 07. 2018 hat stattgefunden vom 27. 07. 2018 bis 28. 08. 2018.

4. Billigungsbeschluss:

Der Gemeinderat hat die Billigung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in der Fassung vom 10. 09. 2018 in der Sitzung am 10. 09. 2018 beschlossen.

5. Öffentliche Auslegung:

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in der Fassung vom 10. 09. 2018 wurde mit Begründung, Umweltbericht und Vorhaben- und Erschließungsplan gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21. 09. 2018 bis 22. 10. 2018 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 13. 09. 2018 ortsüblich bekannt gemacht und darauf hingewiesen, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

6. Behördenbeteiligung:

Zu dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in der Fassung vom 10. 09. 2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21. 09. 2018 bis 22. 10. 2018 beteiligt.

7. Satzungsbeschluss:

Die Gemeinde Moosach hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 19. 11. 2018 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Begründung, Umweltbericht und Vorhaben- und Erschließungsplan i. d. F. v. 19. 11. 2018 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Moosach, den 20. 11. 2018

(Siegel)

.....
Gillhuber, 1. Bürgermeister

8. Ausgefertigt:

Moosach, den 05. 12. 2018

(Siegel)

.....
Gillhuber, 1. Bürgermeister

9. Bekanntmachung:

Die ortsübliche Bekanntmachung über den Satzungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan erfolgte am

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Begründung, Umweltbericht und Vorhaben- und Erschließungsplan wird seit dem Tag der Bekanntmachung zu den üblichen Dienstzeiten in den Amtsräumen der Verwaltungsgemeinschaft Glonn, Marktplatz 1, 85625 Glonn, Bauamt Zimmer 104, zu den Öffnungszeiten Montag bis Freitag 08:00 bis 12:00 Uhr und Donnerstag zusätzlich 14:00 bis 18:00 Uhr und in der Gemeindeverwaltung Moosach, Rathausstraße 4, 85665 Moosach, Donnerstag 14:00 bis 18:00 Uhr zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.
Auf die Rechtsfolgen des § 44 und der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Nach § 10 Abs. 3 BauGB tritt der Bebauungsplan am Tage der Bekanntmachung in Kraft.

Moosach, den

(Siegel)

.....
Gillhuber, 1. Bürgermeister

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung

"Sondergebiet Nahwärmeversorgung"

Gemeinde Moosach, Landkreis Ebersberg

Fertigungsdaten:

Entwurf vom 17. 07. 2018

Entwurf vom 10. 09. 2018

Fassung vom 19. 11. 2018

Entwurfsverfasser:



ARCHITEKTEN
HANS BAUMANN
& FREUNDE

Falkenberg, den 19. 11. 2018

.....
Hans Baumann, Architekt
Falkenberg 24, 85665 Moosach
www.baufalken.de