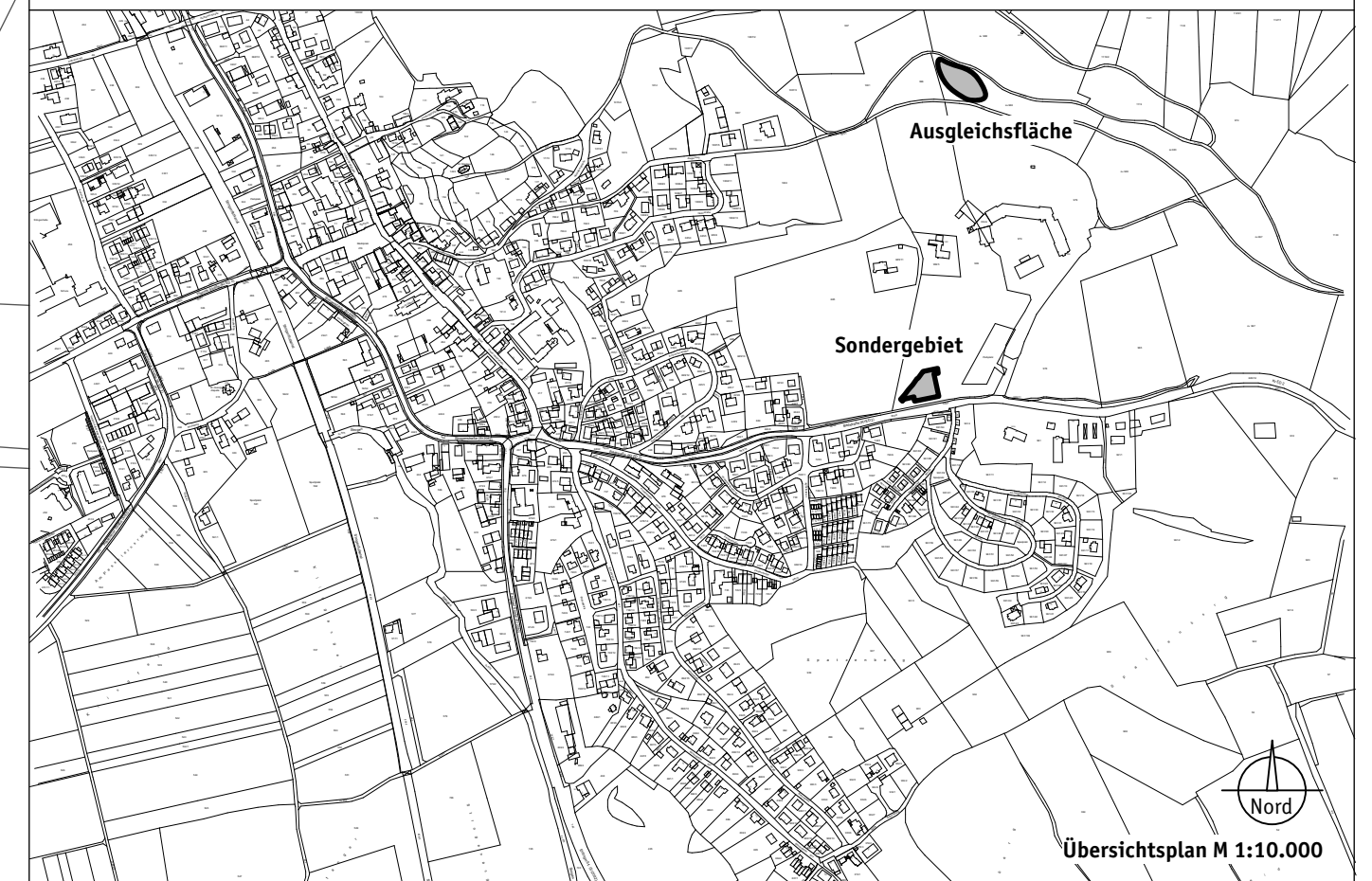


Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans gemäß § 12 BauGB; geplantes Vorhaben: Errichtung eines Heizwerks mit Lagerräumen, Garage und Notstromaggregat sowie Fernwärmeleitungen.



## PRÄAMBEL

Der Markt Wartenberg erlässt aufgrund §§ 1-4, 9, 10 und 12 Baugesetzbuch (BauGB), Art. 81 Bayerische Bauordnung (BayBO) und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Sondergebiet Heizwerk Klinik als Satzung.



## FESTSETZUNGEN

(Hinweis: die in den Festsetzungen aufgeführten DIN-Normen liegen zusammen mit dem Bebauungsplan beim Markt Wartenberg zur Einsicht bereit).

### 1. Räumlicher Geltungsbereich

1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

### 2. Art der Nutzung, Vorhaben

2.1 Sondergebiet Heizwerk Klinik, für Anlagen zur Wärme- und Stromversorgung, Lager und Garagen der Klinik Wartenberg

2.2 Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig.

### 3. Maß der Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

3.1 Die Gebäude sind in der offenen Bauweise zu errichten. Für die Abstandsflächen gilt die Vorschrift des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO.

3.2 Baugrenze

3.3 Fläche für Stellplätze und Zufahrten

3.4 Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,4. Überschreitungen durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO sind bis zu einer GRZ von 0,8 zulässig.

3.5 zulässige Höhe baulicher Anlagen als Höchstwert über Normalhöhennull, z.B. 458,5 m ü. NNH. Die Festsetzung gilt nicht für Schornsteine und untergeordnete Bauteile wie z.B. Blitzableiter.

3.6 zulässige Traufwandhöhe von Gebäuden als Höchstwert über Normalhöhennull, z.B. 457,0 m ü. NNH. (Schnittlinie der Dachaußenfläche mit der Außenwandaußenfläche an der Traufseite).

3.7 Abgrenzung von Bereichen mit verschiedenen Höhenfestsetzungen

### 4. Verkehrsflächen, Leitungsrechte

4.1 öffentliche Verkehrsfläche

4.2 private Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung: Zufahrt und Stauraum; die Fläche darf zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nicht eingefriedet werden.

Die Zufahrt ist für ausfahrende Fahrzeuge mit den Verkehrszeichen VZ 209-20 (vorgeschriebene Fahrtrichtung rechts) und VZ 1053-33 (Massenangabe 7,5 t) nach Straßenverkehrsordnung zu beschildern.

4.3 Sichtfläche: die Sichtflächen sind von Bebauung und Pflanzen zwischen 0,8 und 2,50 m über der Fahrbahn der öffentlichen Verkehrsfläche freizuhalten.

4.4 Fläche zur Begründung eines Leitungsrechts für die Wärmeversorgung zugunsten der Klinik Wartenberg

### 5. Gestaltung

5.1 Fassaden: die von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichtbaren Fassaden der Gebäude und Gebäudeteile sind einheitlich mit unbehandelten oder naturfarbenen Holzschalungen zu gestalten. Am Gebäudesockel bis zu einer Höhe von 50 cm über dem Gelände sowie an der Stirnseite von Brandwänden sind auch Putz und Beton zulässig.

5.2 Werbeanlagen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht zulässig.

5.3 Beleuchtung: Außenbeleuchtung ist nur an der straßenabgewandten Seite zulässig. Fassadenbeleuchtung ist nicht zulässig.

5.4 Einfriedungen: auf den Pflanzflächen gemäß Nr. 7.2 und 7.4 sind Einfriedungen nur als sockellose Drahtzäune zulässig.

### 6. Immissionsschutz, Brandschutz

6.1 An- und Ablieferungen, das Häckseln von Holz sowie Probeläufe von Notstromaggregaten sind auf die Tagzeit zwischen 7:00 und 20:00 Uhr an Werktagen zu beschränken.

6.2 Im Heizwerk dürfen nur Hackschnitzel eingesetzt werden, die aus naturbelassenem Holz oder chemisch unbehandeltem Gebrauchtholz hergestellt wurden. Sie müssen die Spezifikationen der DIN EN ISO 17225-4 erfüllen. Die Hackschnitzel dürfen vor Ort maximal 3 Monate gelagert werden. Die Schütthöhe darf höchstens 4 m betragen.

6.3 Die Schornsteinhöhe für das Heizwerk ist nach den Vorschriften der Technischen Anleitung zur Reinhaltung der Luft (TA Luft) unter Berücksichtigung der Bebauung und des Bewuchses sowie in unebenem Gelände unter Anwendung der VDI 3781 Blatt 2 zu ermitteln (Hinweis: die Vorschriften der 1. BImSchV bleiben unberührt).

6.4 Bei Bauanträgen und Anträgen auf Nutzungsänderung oder Genehmigungsverteilung ist mit einem Lärmschutzgutachten nachzuweisen, dass der geplante Betrieb und die Anlagen an den umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen die Immissionsrichtwerte der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) einhalten.

6.5 Von Bebauung freizuhalten Fläche: Fläche zur Brandbekämpfung (Ausbreiten und Löschen von Hackschnitzeln)

Ausgenommen von der Vorschrift sind Flächenbeläge und unterirdische bauliche Anlagen. Die Neuanpflanzung von Gehölzen ist auf den Flächen nicht zulässig.

### 7. Grünordnung, Wasserwirtschaft

7.1 zu erhaltender Baum (Planzeichen mit Nummer im Baumkataster, z.B. 27)

7.2 Fläche mit folgender Bindung für die Erhaltung und das Nachpflanzen von Gehölzen: die Gehölze sind in ihrem Bestand zu erhalten.

7.3 Bei Bauarbeiten im Bereich unter der Kronentraufe der nach den Nrn. 7.1 und 7.2 zu erhaltenden Bäume (senkrechte Projektion der Baumkrone zzgl. 1,5 m) wird die Anwendung der DIN 18920:2002 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" vorgeschrieben.

7.4 Fläche zur Entwicklung einer Baumhecke mit lockerem, gemischtem Baumbestand über einer dichten, artenreichen Strauchschicht unter Einbeziehung der zu erhaltenden Bäume

Für Neupflanzungen sind Bäume mittlerer Wuchshöhe mit etwa 15 m Höhe zu verwenden; beim Ersatz abgegangener, zu erhaltender Bäume sind Bäume der gleichen Wuchshöhe zu verwenden wie der abgegangene Baum.

7.5 Nicht verdunstetes oder verwendetes Niederschlagswasser ist vor der Einleitung in die öffentliche Entwässerungsanlage zurückzuhalten. Das Volumen der Rückhalteanlage muss mindestens 10 m³ betragen.

7.6 private Fläche für folgende Maßnahme zur Entwicklung von Natur und Landschaft:

Steigerung des Laubholzanteils auf 100 %

(Hinweis: die 2.140 m² große Fläche ist derzeit kahlgeschlagen und wird innerhalb der gesetzlichen Frist wieder aufgeforstet.)

Das Laubholz muss dabei dem Artenpotenzial des Standorts entsprechen und die angestrebte Mischung sich der natürlichen Waldgesellschaft nähern. Die Ausgleichsfläche muss unter Fortbestand des erhöhten Laubholzanteils verpflichtend nach den Grundsätzen für einen naturnahen Waldbau im bayerischen Staatswald bewirtschaftet werden.

Diese Maßnahme wird dem Sondergebiet im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans als Ausgleichsmaßnahme zugeordnet. Die Ausgleichsmaßnahme ist dinglich zu sichern.

## SONSTIGE PLANZEICHEN

### 1. Bestandsdarstellung, Maße

1.1 vorhandene Gebäude mit Hausnummer

1.2 Flurstücksnummer

1.3 Maßangabe in Metern

1.4 Höhenlage bestehendes Gelände oder Verkehrsflächen über Normalhöhennull, z.B. 452,5 m ü. NNH



## Markt Wartenberg Vorhabenbezogener Bebauungsplan Sondergebiet Heizwerk Klinik

## VERFAHRENSVERMERKE

1. Einleitungsbeschluss gefasst	am 23. Mai 2018
2. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung in der Fassung vom 4. Juli 2018 (§ 3 Abs. 1 BauGB)	vom 6. August 2018 bis 5. September 2018
3. Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange in der Fassung vom 4. Juli 2018 (§ 4 Abs. 1 BauGB)	vom 6. August 2018 bis 28. September 2018
4. Öffentlichkeitsbeteiligung in der Fassung vom 8. Oktober 2018 (§ 3 Abs. 2 BauGB)	vom 5. November 2018 bis 6. Dezember 2018
5. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange in der Fassung vom 8. Oktober 2018 (§ 4 Abs. 2 BauGB)	vom 5. November 2018 bis 6. Dezember 2018
6. Satzungsbeschluss in der Fassung vom 8. Oktober 2018 mit Begründung vom 12. Dezember 2018	am 12. Dezember 2018

Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Genehmigung ist daher nicht erforderlich.

Wartenberg, den .....  
Erster Bürgermeister Manfred Ranft (Siegel)

Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte am .....; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit der Planung hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom 8. Oktober 2018 mit Begründung vom 12. Dezember 2018 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Wartenberg, den .....  
Erster Bürgermeister Manfred Ranft (Siegel)

gefertigt am 8. Oktober 2018  
Verfahrensvermerke vom 13. Dezember 2018

architekturbüro pezold-Wartenberg