

Vorhaben- u. Erschließungsplan (VE- Plan nach § 12 BauGB)
(mit nachfolgendem Durchführungsvertrag)

ausgearbeitet zum

vorhabenbezogenen Bebauungsplan

(vb Beb.plan nach § 12 BauGB)

M = 1 : 1000

mit eingearbeitetem Grünordnungsplan
und Begründung mit Umweltbericht

Sondergebiet „ Bio.Energiepark.Aham “

Aufsteller :

des Bebauungsplanes (§ 2 BauGB)
und Vertragspartner (§ 11 BauGB)

Gemeinde Eiselfing

Am Pfarrstadl 1
83549 Eiselfing



Antragsteller u. Vorhabensträger :

Vertragspartner, VE- Plan (§ 11, 12)

Michael Maier

Techniker für Landbau
Aham 27 , 83549 Eiselfing



**Entwurfsverfasser
u. Planungscoordination :**

Sepp Maier

Baumeister u. Dipl. Bauingenieur
Aham 19 , 83549 Eiselfing



GEMEINDE EISELFING

LANDKREIS ROSENHEIM

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

„Bio.Energie.Park Aham“

Aufgrund des § 10 i. V. m. § 12 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl I S 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585, 2617); der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. IS. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466); Art. 81 der Bayerischen Bauordnung in der Fassung vom 14. August 2007 (GVBl S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27. Juli 2009 (GVBl S. 385) i. V. m. Art. 23 GO in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. August 1998 (GVBl. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27. Juli 2009 (GVBl. S. 400), erlässt die Gemeinde Eiselfing den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Bio.Energie.Park Aham“ mit dem in die Festsetzungen integrierten Vorhaben- und Erschließungsplan als

Satzung.

VERFAHRENSVERMERKE

Vermerk über den Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat Eiselfing hat auf Antrag des Vorhabensträgers Michael Maier, Aham 27, 83549 Eiselfing in seiner Sitzung vom 22.12.2009 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Bio.Energie.Park Aham“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 23.12.2009 ortsüblich durch Anschlag an der Amtstafel der Gemeinde Eiselfing bekannt gemacht.

Vermerk über die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange fand in Form einer Erörterung in der Gemeindeverwaltung am 27.07.2009 statt. Die vorgezogene Beteiligung der Öffentlichkeit fand anlässlich einer Versammlung am 07.10.2010 im Schulungsraum der Freiwilligen Feuerwehr Bachmehring statt, zu der durch Anzeige in der Wasserburger Zeitung eingeladen wurde.

Vermerk über die 1. öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung

Der Planentwurf wurde vom Gemeinderat Eiselfing in seiner Sitzung vom 12.01.2010 gebilligt. Er lag in der Zeit vom 18.01.2010 mit 17.02.2010 während der allgemeinen Geschäftsstunden in der Gemeindeverwaltung Eiselfing öffentlich aus. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass während der Auslegungsfrist Stellungnahmen schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können mit Anschlag an der Amtstafel der Gemeinde Eiselfing am 14.01.2010 bekannt gemacht.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 14.01.2010 um Stellungnahme gebeten und von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 09.03.2010 die während des Beteiligungsverfahrens abgegebenen Stellungnahmen geprüft und abgewogen.

Vermerk über die 2. öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung

Der Planentwurf wurde vom Bauausschuss der Gemeinde Eiselfing in seiner Sitzung vom 21.04.2010 gebilligt.

Der Bauausschuss war hierzu durch Beschluss des Gemeinderates Eiselfing vom 06.04.2010 ermächtigt worden.

Er lag in der Zeit vom 30.04.2010 mit 31.05.2010 während der allgemeinen Öffnungszeiten in der Gemeindeverwaltung Eiselfing öffentlich aus. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass während der Auslegungsfrist Stellungnahmen schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können mit Anschlag an der Amtstafel der Gemeinde Eiselfing am 22.04.2010 bekannt gemacht.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 22.04.2010 um Stellungnahme gebeten und von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 01.06.2010 die während des Beteiligungsverfahrens abgegebenen Stellungnahmen geprüft und abgewogen.

Vermerk über den Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 01.06.2010 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Satzung beschlossen und die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan gebilligt.

Eiselfing, 02. AUG. 2010



J. Oberhuber

Erster Bürgermeister

Genehmigungsvermerk

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan bedurfte nicht der Genehmigung.

Eiselfing, 02. AUG. 2010



J. Oberhuber

Erster Bürgermeister

Ausfertigungsvermerk

Die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Eiselfing, 02. AUG. 2010



J. Oberhuber

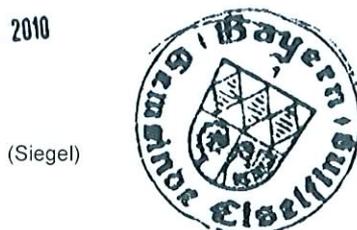
Erster Bürgermeister

Bekanntmachungsvermerk:

Der Beschluss der Satzung wurde mit dem Hinweis auf die Stelle, bei der der vorhabenbezogene Bebauungsplan sowie die **zusammenfassende Erklärung** auf Dauer während der allgemeinen Öffnungszeiten von jedermann eingesehen werden kann und über dessen Inhalt Auskunft zu erhalten ist, durch Anschlag an der Amtstafel der Gemeinde Eiselfing bekannt gemacht. In der Bekanntmachung wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 214 und 215 BauGB hingewiesen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung des Beschlusses des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in Kraft.

Eiselfing, 02. AUG. 2010



J. Oberhuber

Erster Bürgermeister

vb Bebauungsplan **SATZUNG** : „ Bio.Energiepark.Aham “

Festsetzungen und Hinweise : (durch Planzeichen oder / u. Text)

I. Festsetzungen :

Art der baulichen Nutzung : Sondergebiet (SO) für

Biogasanlage, Biomasse- Aufbereitung u. Nachkompostierung, Bioabfall- Verarbeitung u. Verwertung, zugehörige Betriebseinrichtungen, Überdachungen u. Hallen, Rohstofflager, Erdenwerk, Arbeits- u. Lagerflächen, Bürogebäude mit Abstellräumen, Dach- Fotovoltaikanlage ;
einschließlich artverwandtes Gewerbe, z.B. : Verarbeitung u. Verwertung von nachwachsenden Rohstoffen, Herstellung, Nutzung u. Verkauf erneuerbarer Energien, mit technischen Weiterentwicklungen, u.ä.

Maß der baulichen Nutzung :

max. 80 % der Grundstücksfläche Fl.Nr. 386 (Fläche = 40000 m²) ,
dürfen „versiegelt“ (bebaut / asphaltiert) werden ;

max. 35 % Bebauung (Hochbauten, z.B. Gebäude, oberirdische Behälter) ;

P.HFP = Projekt- Höhenfestpunkt = 100 (durch Projektplanung festgelegt !) ,
an der Verlängerung der neuen Nordgrenze bis zur St 2092 ,
OK FBR (Metall- Messpunkt am Fahrbahnrand) ; („1 Maßeinheit“ = „1 Meter“ ;
z.B. 10 Maßeinheiten = 10 m Höhenunterschied) ;
max. Gebäude- / Bauwerkshöhen : = 110 ,
d.h. Wandhöhen, Firsthöhen bis 10 m über P.HFP zulässig ;

--- Baugrenzen / Baufenster : auf dieser Fläche können Hochbauten,
Bauwerke u.ä., errichtet werden ;

Baufenster gilt nicht für bauliche Anlagen, z.B. Verkehrswege, Lagerplätze u.ä.,
Tiefbau- Anlagen, sie können die Baugrenzen überschreiten !

- - - Räumlicher Geltungsbereich des vb Beb.planes (Umgrenzung).

II. Hinweise :

Baugrenzen- Abstände (ergeben das Baufenster) :

Nordseite : 15 m zur Grundstücksgrenze der landwirtschaftl. Wiese ;

Ostseite : 20 m zur Staatsstr. / Fahrbahnrand (Anbauverbot ; Hochbauten u.ä.)

Süd- u. Westseite : 20 m zur Waldgrenze = Waldgrundstücksgrenze

Die **Baukörper** stellen nur eine mögliche / voraussichtliche Anordnung dar
(die Eingabeplanung hat sich aber bereits dahingehend konkretisiert !) ;
es ist eine betriebsbedingte Bau- Flexibilität notwendig !

Bei der konkreten Bauplanung ist auf eine angemessene Gestaltung zu achten !
(Anmerkung : laut Eingabeplanung , Wandhöhen, ab Asphaltfläche, von ca. :
Traufe 8,5 m , First 10,5 m / Sattel- u. Pultdächer)

Bezeichnungen :

BI = Biogasanlage (Gesamtanlage)

HA = Hallengebäude, hallenähnliche Bauten, Überdachungen, u.ä.

BÜ = Bürogebäude, einschl. Abstellräume ; mit Pkw- Stellplätzen

SA = Sammelbehälter u.ä., unter Gel. und über Gelände

BV = Betriebs- (Arbeits- u. Lagerflächen) u. Verkehrsflächen

VS = Verbindungsstraße, ca. 8 m breit (seitliche Entwässerg.- Versickerung)

MU = Ableitung : Kanal o.ä., Waldgraben, zum Vorfluter Murn (Bach)

blaugrün

WA = Wasser : Regenwasser / Oberflächenwasser
-Rückhaltebecken, -Behandlung, -Bodenfilter, u.ä. (RFB 1,2,3),
größtenteils bewachsen / können auch größtenteils trocken sein !

olivgrün

GB = Grün- Bestand (Waldbäume, Mittel-, Kleinbäume, Sträucher)

hellgrün

GW = Wildblumenwiese, Magerwiese, kleine Kiesflächen mit Steinhaufen, u.ä. ;
„besondere Grünflächen“, z.B.
der Rückhaltraum RR 1 („breite Grabenaufweitung“) wird einem
Feuchtbiotop ähnlich gestaltet
(Wasserwechselzone : Laichkraut, Röhrrietzzone, Weichholzaue, usw. ;
Pflanzen die sich typischerweise selbst hier ansiedeln ;
alle tierischen Arten werden sich in ca. 5 Jahren dann selbst einfinden)

dunkelgrün

GE = Eingrünungs- Randstreifen (Mindestbreite allgemein 7 m,
bzw. 5 m Innenstreifen bei Behälterbauten / Rückhalteteiche) :

Bepflanzung, Großbäume (Abstand 4 m z. Wiese) , mehrreihige
Sträucher, usw. ;

Pflanzarten, z.B. Spitzahorn (Acer platanoides), -liste, -schema,
und Gestaltungsplan wird mit uNB noch abgesprochen !

Standortgerechte Auswahl der Bepflanzung,
z. B. : Bäume zur Wiese, am Straßenrand, Ufergehölzen, u.ä.

grün

FG = Fassadenbegrünungen, mit hauptsächlich nichtlaubabwerfenden,
winterharten Pflanzen, teils mit blühenden Sorten gemischt