

Örtliche Bauvorschriften Sonstiges Sondergebiet

Bioenergie Pfullendorf

Stadt Pfullendorf

Donaueschingen, 3.02.2011

im Auftrag der

Stadt Pfullendorf

**Fachbereich II
Bauverwaltungsamt**

bearbeitet von:

A R C U S Ing.-Büro

Stadtplanung Landschaftsplanung
CAD + GIS Bioenergienutzung
Hindenburgring 34 Fon 0771-831435
78166 Donaueschingen Fax -831450

INHALTSVERZEICHNIS

I. ZEICHNERISCHE DARSTELLUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN NACH LANDESBAUORDNUNG (LBO)

erfolgt im Bebauungsplan Sondergebiet „Bioenergie Pfullendorf“ der Stadt Pfullendorf vom 3.02.2011

II. RECHTSGRUNDLAGEN

Seite 3

III. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN nach Landesbauordnung (LBO)



- | | |
|---|---------|
| 1. Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO) | Seite 3 |
| 2. Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO) | Seite 3 |
| 3. Gestaltung von Freiflächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO) | Seite 4 |
| 4. Leitungsführung (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO) | Seite 4 |

IV. BEGRÜNDUNG

- | | |
|---|---------|
| 1. Vorbemerkung | |
| 1.1 Veranlassung | Seite 5 |
| 1.2 Auftragsvergabe | Seite 5 |
| 2. Vorgaben und Rahmenbedingungen | |
| 2.1 Regelungsbedarf | Seite 5 |
| 2.2 Abgrenzung | Seite 5 |
| 3. Städtebauliches Konzept | Seite 5 |
| 4. Begründung der Örtlichen Bauvorschriften | |
| 4.1 Gestaltung baulicher Anlagen | Seite 6 |
| 4.2 Werbeanlagen | Seite 6 |
| 4.3 Gestaltung von Freiflächen | Seite 6 |
| 4.4 Leitungsführung | Seite 7 |

II. RECHTSGRUNDLAGEN

Die örtlichen Bauvorschriften für das Sondergebiet „Bioenergie Pfullendorf“ wurden auf der Grundlage der nachstehenden Rechtsvorschriften ausgearbeitet:

-  **Landesbauordnung (LBO)** in der Fassung vom 5.3.2010 (GBL., S. 357)
-  **Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GO)** in der Fassung vom 24.7.2000 (GBL., S. 581) zuletzt geändert am 4.05.2009 (GBL. S.185) m.W. vom 1.01.bzw. 9.05.2009

III. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO) **nach LBO und GO**

Die zeichnerische Darstellung der Festsetzungen der örtlichen Bauvorschriften ist neben den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen nach BauGB im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes Sondergebiet „Bioenergie Pfullendorf“ i.d.Fassung vom 3.02.2011 wiedergegeben.

1. GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

- 1.1** Die Gestaltung baulicher Anlagen beschränkt sich auf die Materialien Beton, Mauerwerk, (Edel)Stahl-/Alublech und Holz. Für Gasspeicher sind auch (Kunst-stoff)Folien zulässig. Nicht wesentlich in Erscheinung tretende bauliche Anlagen können aus anderen Materialien errichtet werden.
- 1.2** Die Farbwahl der Gestaltung baulicher Anlagen ist durch die vorhandenen Materialien und Farben vorgegeben und ist für neue Vorhaben entsprechend auszuwählen.

2. WERBEANLAGEN (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

- 2.1** Werbeanlagen sind im Plangebiet nur in Form von Herstellerschildern zulässig, deren Obergrenze bei einer Fläche von 1,00m² liegt. Sie dürfen nur am Ort der Leistung, in einfacher Form (einmalig) und unterhalb der Traufkante angebracht werden.

3. GESTALTUNG VON FREIFLÄCHEN (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

- 3.1** Die nicht oder nur wenig genutzten Freiflächen im Plangebiet sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
- 3.2** Die Lagerung von Materialien und Gegenständen im Plangebiet hat in geordneter Form zu erfolgen.

4. LEITUNGSFÜHRUNG (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

- 4.1** Leitungen für elektrische Energie und Fernmeldeeinrichtungen sind als Erdkabel zu verlegen. Freileitungen sind unzulässig.

Ausfertigung:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt der „Örtlichen Bauvorschriften“ mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Stadtrates der Stadt Pfullendorf übereinstimmt.

Pfullendorf, den

.....
Thomas Kugler
B ü r g e r m e i s t e r

IV. BEGRÜNDUNG

1. VORBEMERKUNG

1.1 Veranlassung und Ziel

Im Gewann Brühlwiesen nördlich der Stadt Pfullendorf besteht die Biogasanlage "Bioenergie Pfullendorf GmbH&Co.KG", für die eine Erweiterung auf 8,28 Mio m³ Biogaserzeugung geplant ist. Dadurch wird der Privilegierungstatbestand nach § 35 BauGB, der die 500-KW_{el}-Grenze als Obergrenze für eine Genehmigung nach Bauordnungsrecht ansieht, deutlich überschritten. Zur erforderlichen Aufstellung eines Bebauungsplanes sind zusätzlich örtliche Bauvorschriften nach Landesbauordnung erforderlich.

1.2 Auftragsvergabe

Dazu wurde im Frühsommer 2010 der Auftrag zur Erstellung einer Satzung der Örtlichen Bauvorschriften an das Ing.-Büro ARCUS vergeben.

2. VORGABEN UND RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Regelungsbedarf

Zur städtebaulichen Ordnung sind die bauplanungsrechtlichen Vorschriften an dieser Stelle durch bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zu ergänzen.

2.2 Abgrenzung

Der Geltungsbereich der Satzung der Örtlichen Bauvorschriften entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Sondergebiet „Bioenergie Pfullendorf“ in der Fassung vom 3.02.2011.

3. STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Das städtebauliche Konzept im bauordnungsrechtlich-gestalterischen Bereich sieht vor dem Hintergrund der Außenbereichslage der Bioenergie Pfullendorf im wesentlichen der landschaftlichen Einbindung dienende Festsetzungen vor. Dazu gehören insbesondere aus dem Bestand ableitbare Gestaltmerkmale, die als Vorgaben für die Weiterentwicklung der Biogasanlage herangezogen werden. U.a. soll durch eine begrenzte Material- und Farbwahl ein harmonischer Charakter sowohl der bestehenden als auch der neu geplanten Bebauung erreicht werden.

4. BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

4.1 Gestaltung baulicher Anlagen

Die Festsetzungen hierzu sollen den optischen Bereich der Biogasanlagen-Gestaltung und ihrer zugehörigen Gebäude regeln. Sie orientieren sich nahezu ausschließlich am Bestand, dessen Qualitäten nun auch für neue bauliche Anlagen und Einrichtungen vorgegeben werden sollen, um eine Erhöhung der Materialvielfalt zu begrenzen.

Dies bezieht sich zum einen auf die derzeit überwiegend vorhandenen Materialien Beton, graues Steinmauerwerk, (Edel)Stahl-/Alublech und Holz mit ihrer prägenden Optik.

Als weiteres Material ist für die vorhandenen und damit auch neu zu planenden Gasspeicher (Kunststoff)Folie zulässig. Um nicht unzulässig gravierende Einschränkungen in der Materialwahl vorzugeben – mit möglicherweise erheblichen wirtschaftlichen Folgen, ist – soweit optisch nicht wesentlich in Erscheinung tretend, jedes gewünschte Material zulässig (unabhängig von rechtlichen Vorgaben).

Neben der Materialwahl spielt die Farbgebung die zweite entscheidende Rolle als Merkmal direkt wahrnehmbarer Gestaltqualität. Auch hier soll die Orientierung am Bestand maßgebend für eine diesbezügliche Festlegung sein, die eine Anpassungspflicht zum Inhalt hat. Als vorhandene Farben existieren

- die durch das Material Beton und Mauersteine vorgegebenen hellen Grautöne der Fermenter, Gärrestlager, BHKW-Haus und Silowände,
- die ziegel- bis braunrote Alublech-Eindeckung der Klärschlamm Trocknung und
- die grün/türkisfarbenen Zeltdächer der Gasspeicher.

4.2 Werbeanlagen

In der Außenbereichslage der Biogasanlage mehrere 100m vom Ortsrand der Stadt Pfullendorf entfernt ist auf Werbeanlagen grundsätzlich zu verzichten, da der Außenbereichsschutz Vorrang genießt und Werbeanlagen mit dem Betrieb einer Biogasanlage keinen Zusammenhang aufweisen. Lediglich für kleine Firmenschilder soll eine Ausnahme gelten. Als praktikabler Schwellenwert wird eine maximale Schildgröße von 1,00m² angesehen, das ein mal pro Ort der Leistungserbringung angebracht werden darf. Der Anbringungsort hat unterhalb der Traufkante zu liegen.

4.3 Gestaltung von Freiflächen

Die Zielrichtung der Festlegungen zur Freiflächengestaltung liegt darin, mit einem weiteren Mosaikstein der Gesamtanlage einen positiven Gesamteindruck zu geben. Dazu sollen die nicht oder nur wenig genutzten Freiflächen im Plangebiet – außerhalb der Biotopflächen des BPlanes, mit einem relativ geringen, aber gleichwohl effektiven Aufwand gärtnerisch angelegt und unterhalten werden.

Der einfachste Weg bei Flächen mit nennenswertem Oberbodenanteil wäre z.B. die Anlage und zweimalige Mahd einer Wiese. Auf Flächen ohne Oberboden (Schotterflächen für mögliche Befahrbarkeit, z.B. Feuergasse) können Magerrasen-Mischungen oder Schotterrasen eingesät werden, die – je nach Wasserverfügbarkeit, maximal einmal zu mähen sind.

Der positive Gesamteindruck soll dadurch unterstützt werden, dass die Lagerung von Materialien und Gegenständen im Plangebiet in geordneter Form erfolgt.

4.4 Leitungsführung

Auf eine oberirdische Leitungsführung jeglicher Art soll aus optischen und praktischen Gründen verzichtet werden.

Donaueschingen, den 3.02.2011
Dipl.-Ing. Otto K. Körner
ARCUS Ing.-Büro