

Art der baulichen Nutzung	SO	GRZ 0,8	Grundflächenzahl
Höhe baulicher Anlagen	WH 10m	FD/PD	Dachform
Dachneigung	PD < 10°		

## Festsetzungen

### 1. Planungsrechtliche Festsetzungen

#### 1.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

##### 1.1.1. Sondergebiet

Gebiet „Biogas-Anlage“

Zulässig sind Anlagen zur Erzeugung von Wärme oder elektrischer Energie aus Biomasse und die Nutzung der Abwärme sowie alle dafür erforderlichen Gebäude und bauliche Anlagen.

##### 1.1.2. Grundflächenzahl

Für das Gebiet „Biogas-Anlage“ wird eine maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,8 (GRZ 0,8) festgesetzt. Die Grundflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.

##### 1.1.3. Höhe baulicher Anlagen

Im Gebiet „Biogas-Anlage“ darf die Wandhöhe von Gebäuden maximal zehn Meter betragen, gemessen von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (WH 10,00m). Die Höhe von Fermenter und Gärrestebehälter darf maximal zwölf Meter betragen, gemessen von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum obersten Rand der Kuppel.

### 1.2. überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

#### 1.2.1. Baugrenze

Bei allen zu errichtenden Gebäuden sind die Abstandsflächen gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 1 und 2 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) einzuhalten.

#### 1.4. Grünflächen

private Grünfläche (Extensivwiese)

Das Sondergebiet wird, im Plan dargestellt, zur freien Landschaft hin eingegrünt; die Grünflächen werden der natürlichen Sukzession überlassen. Pflegemaßnahmen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

### 1.5. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

zu erhaltender Gehölzbestand  
Die im Plan eingetragenen Gehölzbestände sind zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.

Ausgleichsfläche  
Die festgesetzten Ausgleichsflächen werden dem im Rahmen der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Sondergebiet Photovoltaik-Anlage Köchelberg“ festgesetzten Sondergebiet „Biogas-Anlage“ zugeordnet.

Folgende Ausgleichsmaßnahme wird festgesetzt:  
Maßnahme 1:  
Das Wirtschaftsgrundland im gekennzeichneten Bereich soll zur mageren Extensivwiese entwickelt werden. Der Einsatz von Düngemitteln, Pflanzenschutzmitteln oder Pestiziden ist nicht zulässig. Die Fläche darf höchstens einmal pro Jahr gemäht werden, das Mähgut ist abzuführen. Frühester Mahdtermin ist der 1. September.

Maßnahme 2:  
Im gekennzeichneten Bereich des Teiches sind Entlandungsmaßnahmen und Rückschnitt von Gehölzen nur im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde zulässig. Der Aufwuchs von Röhricht und Ufervegetation ist zuzulassen. Die Auflagen sind im 1. Abschnitt des Grundrucks als Unterlassungs- und Handlungspflichten zu Gunsten des Freistaats Bayern einzutragen, vertreten durch die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Forchheim.

### 1.6. Sonstige Planzeichen

#### 1.6.1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan setzt die Grenze seines Geltungsbereiches fest.

### 2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

#### 2.1. Dächer

Betriebsgebäude im Gebiet „Biogas“ sind mit Flachdächern oder Pultdächern mit einer Dachneigung bis maximal 10° auszuführen. Als Materialien für geneigte Dächer sind Profibleche zu verwenden. Photovoltaik-Module sind grundsätzlich zulässig. Fermenter und Gärrestebehälter sind mit einer Kuppel überdacht. Grundständig müssen alle gasführenden Behälter gas- und geruchsdicht verschlossen sein.

#### 2.2. Fassadengestaltung

Die Fassaden sind mit wenig strukturiertem Putz zu versehen, der weiß oder in Pastellfarben auszuführen ist. Holz und Metall oder Holz- und Metallverkleidungen sind zulässig.

#### 2.3. Einfriedungen

Wird eine Grundstückseinfriedung vorgenommen, so ist sie als Metallgitter- oder Maschendrahtzaun auszuführen; die Zäune sind ohne zusätzlichen Sockel auszuführen. Die Einfriedung ist so zu gestalten, dass sie für kleine Säugtiere passierbar ist. Die Höhe der Einfriedung darf 2,50 Meter nicht überschreiten, die Zaununterkante muss im Mittel 20 cm über dem Gelände liegen.

### 3. Weitere Planeintragungen

Nutzungsschablone:

Art der baulichen Nutzung	SO	GRZ 0,8	Grundflächenzahl
Höhe baulicher Anlagen	WH 10m	FD/PD	Dachform
Dachneigung	PD < 10°		

Flurstücknummern  
vorhandene Grundstücksgrenzen

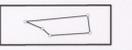


GRZ 0,8

WH 10,00m



FD/PD < 10°



### 4. Verfahrensmerkmale

#### 4.1. Änderungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Pinzberg beschloss in seiner Sitzung vom 02.06.11 die 1. Änderung und Erweiterung des rechtskräftigen Bebauungsplanes für das Gebiet „Photovoltaik-Anlage Köchelberg“. Der Änderungsbeschluss wurde durch Veröffentlichung im Amtsblatt bekannt gemacht.

#### 4.2. Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde durch Veröffentlichung im Amtsblatt bekannt gemacht. Der Vorentwurf des Änderungsbebauungsplanes für das Gebiet „Photovoltaik-Anlage Köchelberg“ in der Fassung vom 22.05.11 wurde mit der Begründung vom 05.07.11 bis 05.07.11 in der Verwaltungsgemeinschaft Gosberg (Rathaus) ausgelegt.

#### 4.3. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 07.06.11 in der Zeit vom 07.06.11 bis 05.07.11 an der Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes für das Gebiet „Photovoltaik-Anlage Köchelberg“ beteiligt und angehört.

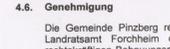
#### 4.4. Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Änderungsbebauungsplanes für das Gebiet „Photovoltaik-Anlage Köchelberg“ in der Fassung vom 22.05.11 wurde mit der Begründung aufgrund des Beschlusses des Gemeinderates vom 22.05.11 nach Bekanntmachung durch Veröffentlichung im Amtsblatt in der Verwaltungsgemeinschaft Gosberg (Rathaus) vom 23.05.11 bis 05.07.11 mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, öffentlich ausgelegt.

#### 4.5. Satzungsbeschluss

Die Gemeinde Pinzberg hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 03.05.12 die 1. Änderung und Erweiterung des rechtskräftigen Bebauungsplanes für das Gebiet „Photovoltaik-Anlage Köchelberg“ in der Fassung vom 05.07.11 als Satzung beschlossen.

Pinzberg, den 03.05.2012

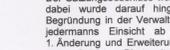


(Dienstseigel)

#### 4.6. Genehmigung

Die Gemeinde Pinzberg reichte mit Schreiben vom 01.05.12 an das Landratsamt Forchheim die 1. Änderung und Erweiterung des rechtskräftigen Bebauungsplanes für das Gebiet „Photovoltaik-Anlage Köchelberg“ zur Genehmigung ein. Das Landratsamt Forchheim hat die Änderung des Bebauungsplanes mit Schreiben vom 09.05.12 Az. 4-1-611 genehmigt.

Forchheim, den 09.05.12



(Dienstseigel)

#### 4.7. Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss wurde am 01.06.12 ortsüblich bekanntgemacht; dabei wurde darauf hingewiesen, daß der Bebauungsplan mit Begründung in der Verwaltungsgemeinschaft Gosberg (Rathaus) zu jedermanns Einsicht ab 01.06.12 öffentlich ausgelegt wird. Die 1. Änderung und Erweiterung des rechtskräftigen Bebauungsplans für das Gebiet „Photovoltaik-Anlage Köchelberg“ ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Über den Inhalt des Bebauungsplanes wird auf Verlangen Auskunft erteilt.  
Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 BauGB wird hingewiesen (§ 215 Abs. 2 BauGB).

Unbeachtlich werden demnach  
1. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,  
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und  
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs.

wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Flächennutzungsplans oder der Sitzung schriftlich gegenüber der Gemeinde Pinzberg geltend gemacht worden sind, der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen. Dies gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Abs. 2a BauGB beachtlich sind.

Außerdem wird auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB hingewiesen. Danach erlöschen Entschädigungsansprüche für nach den §§ 39 bis 42 BauGB eingetretene Vermögensnachteile, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruchs herbeigeführt wird.

Pinzberg, den 04.06.2012



(Dienstseigel)



Proj.-Nr. und Bauvorhaben	<b>1.47.21</b>	
<b>1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans der Gemeinde Pinzberg für das Sondergebiet "Photovoltaikanlage Köchelberg"</b>		
Planungsstand	5. Dezember 2011, Endfassung	
Maßstab	1 : 1.000	
	Am Kehlgraben 76 - 96317 Kronach Tel. (09261) 6062-0 - Fax (09261) 6062-60 e-mail: info@ivs-kronach.de - http://www.ivs-kronach.de	
	bearb. / gez.	Kö / fe
Drt., Datum	Kronach, im November 2011	 Dipl. Geogr. Norbert Köchel