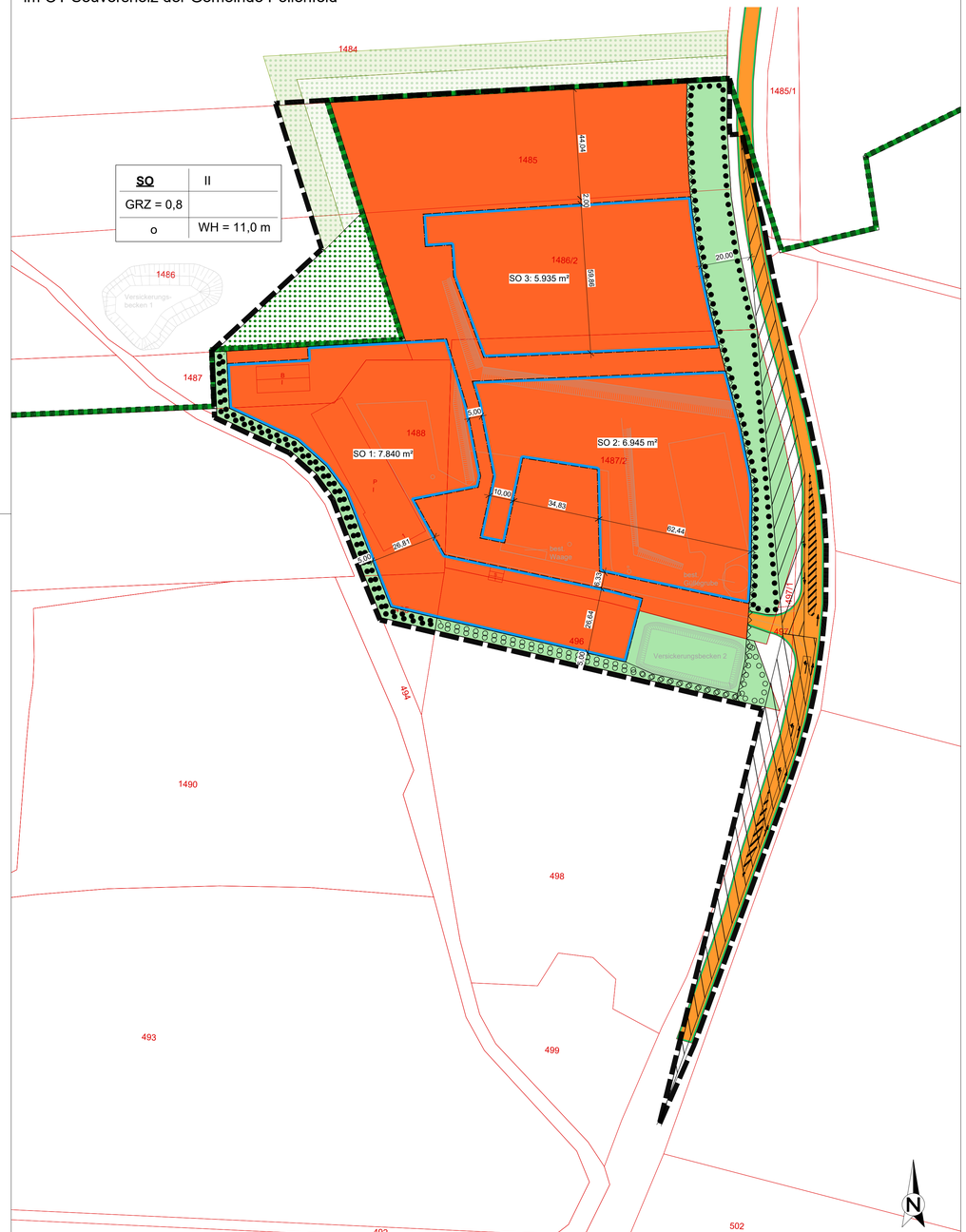
Bebauungsplan Nr. 26 'Biomassehof Seuversholz'

im OT Seuversholz der Gemeinde Pollenfeld



Die Gemeinde Pollenfeld erlässt aufgrund §§ 9 und 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB), der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - GO), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) und Art. 4 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG), jeweils in der am Tage des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung, diesen Bebauungs- und Grünordnungsplan als Satzung.

TEIL B: Festsetzungen durch Planzeichen und textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 SO — Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO
Zweckbestimmung: Biomassehof

1.2 Zulässig sind:
- Herstellung von Hackschnitzel (häckseln, trocknen, aufbereiten, sieben, lagern)
- Entsorgung, Aufbereitung und Verwertung von Biomasse (z.B. Wurzelwerk, Oberboden, Restholz)
- Kompostierung von Grünabfällen, Produktion von Kompost
- Herstellung von Pflanzenkohle
- Aufbereitung von Recyclingmaterial (z.B. Bauschutt, Altholz, Altreifen)
- Verarbeitung von Obst zu Saftprodukten
- Lagerung von Biomasse
- Flächen für Maschinen, LKW, Anhänger und dergleichen
- Betrieb von Anlagen deren Abwärme genutzt werden kann
- Batteriespeicher
- Hallen (Lagerung, Produktion, Unterhalt)
- Bürogebäude / Betriebsleiterwohnung

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 GRZ 0,8 — Der festgesetzte Wert gilt als Höchstgrenze

2.2 Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl sind die Grundflächen von Garagen, Stellflächen, Zufahrten, Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche mitzurechnen.

2.3 II — Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig

2.4 WH 11,0 m — Maximal zulässige Wandhöhe (Die WH wird gemessen von der OK natürliches Gelände oder der von der Genehmigungsbehörde festgesetzten Geländehöhe)

3. Bauweise, Baugrenzen

3.1 o — offene Bauweise

3.2 Baugrenze

4. Gestaltung

4.1 Dachform: Flachdach (FD), Pultdach (PD), Bogendach (BD), Sheddach (ShD), Satteldach (SD)
Dachneigung: FD bis 10°
PD, ShD, SD bis 30°
BG bis 30° im Mittel

5. Verkehrsflächen

5.1 vorh. Straßenverkehrsfläche (hier: St2228)

5.2 Straßenbegrenzungslinie

5.3 Die Zufahrt zum gewerblichen Betrieb darf nur über die im Bebauungsplan ausgewiesene Anbindung an die Staatsstraße 2228 erfolgen. Eine Nutzung des Wirtschaftsweges Fl.Nr. 494, Gemarkung Seuversholz, südwestlich des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes, wird für eine weitere Zufahrt für den Gewerbebetrieb nicht gestattet.

6. Grünflächen

6.1 private Grünflächen (Randeingrünung)

6.2 Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

6.3 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

6.4 Waldrandausbildung (Umbau innerhalb von 5 Jahren --> bereits umgesetzt)
Bepflanzung als stufig aufgebauter Waldrand aus autochthonen Sträuchern und Bäumen II. Ordnung nach Vorgaben des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Ingolstadt.

6.5 Laubwald (Umbau innerhalb von 5 Jahren --> bereits umgesetzt)
Bepflanzung mit standortgerechtem Laubholz nach Vorgaben des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Ingolstadt.

6.6 Rodung und Neupflanzung von ausschließlich Laubgehölz
Bepflanzung nach den Vorgaben des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Ingolstadt. (Umsetzung innerhalb von 5 Jahren --> bereits umgesetzt)

6.7 Landschaftsschutzgebiet (LSG-00565.01 Schutzzone im Naturpark "Altmühltal"

6.8 Die Restflächen der Grundstücke sind als Grünflächen anzulegen, mit Gehölzen zu bepflanzen und zu erhalten.

6.9 Die ausgewiesenen Flächen sind ausschließlich mit standortgerechten Laubgehölzen einzugrünen.

6.10 Freiflächengestaltungspläne mit Darstellung der Versiegelungs- und Pflanzflächen sind in den Bauanträgen beizufügen. Extensive Flachdachbegrünungen können auf die nicht versiegelte Fläche angerechnet werden.

7. Einfriedungen

7.1 Zulässig sind nur Drahtzäune ohne Sockelausbildung mit Ausnahme von Zugängen und Ausfahrten.

7.2 Einfriedungen dürfen eine Höhe von 2,00 m nicht übersteigen.

8. Gelände

8.1 Veränderungen des natürlichen Geländes sind auf ein Mindestmaß zu beschränken.

8.2 Stützmauern sind im Freiflächengestaltungsplan darzustellen, max. Höhe 4,0 m.

9. Werbeanlagen

9.1 Werbeanlagen auf der Dachfläche oder auf dem First sind unzulässig. Werbeflächen an den Wandflächen sind auf eine Fläche von max. 10 m² begrenzt und bedürfen einer eigenen Genehmigung.

10. Immissionsschutz

10.1 Güllegruben sind abzudecken (Beton / Folie)
Alternativ können gleichwertige Maßnahmen zur Emissionsminderung (z.B. künstl. Schwimmschichten) angewendet werden, die einen Emissionsminderungsgrad bezogen auf den offenen Behälter ohne Abdeckung von mind. 80 von Hundert der Emissionen an geruchsintensiven Stoffen und an Ammoniak erreicht.
Künstliche Schwimmdecken sind nach etwaiger Zerstörung durch Aufrühren oder Ausbringungsarbeiten nach Abschluss der Arbeiten unverzüglich wieder funktionstüchtig herzustellen.

11. Lagerung von Materialien und Wertstoffen

11.1 Park-, Lager- und Abstellflächen sind in der festgesetzten Bauweise zu erstellen.

11.2 Flächen, auf denen Hackschnitzel, Ast- und Gehölzmaterial gelagert wird, sind undurchlässig zu befestigen oder zu überdachen und in die Entwässerungsplanung einzubeziehen.
Lagerflächen für Stammholz und Brennholz sind wasserundurchlässig zu befestigen oder mit einer 30 cm starken Oberbodenschicht zu versehen, so dass das Niederschlagswasser breitflächig versickern kann.
Wertstoffe, von denen eine Grundwassergefährdung ausgehen könnte, sind unter Dach zu lagern oder die Flächen sind zu befestigen und in die Entwässerungsplanung einzubeziehen.

12. Sonstige Planzeichen

12.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

12.2 Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind

12.3 Sichtdreieck (5/200 m)
Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtfläche dürfen neue Hochbauten nicht errichtet werden; Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen, u.ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebensowenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.

TEIL C: Hinweise und nachrichtliche Übernahme

1. 1653/1 — bestehende Grundstücksgrenzen mit Flurnummern

2. 15 — bestehendes Hauptgebäude mit Hausnummer bestehendes Nebengebäude

3. 5,00 — Bemaßung in Metern

4. best. Versickerungsbecken (siehe wasserrechtl. Genehmigung)

5. Wasser

5.1 Anfallendes Niederschlagswasser von Stellplätzen und Fahrstraßen, die mit einem wasserdichten Belag versehen sind, ist breitflächig zu versickern.

5.2 Sollten sich im Zuge von Baumaßnahmen Grundwasserabsenkungen als notwendig erweisen, sind diese in wasserrechtlichen Verfahren zu beantragen.

5.3 Es dürfen auf keinen Fall wassergefährdende Stoffe in den Untergrund gelangen. Dies ist besonders im Bauzustand zu beachten.

6. Bodendenkmäler

Wer Bodendenkmäler auffindet ist gemäß Art 8 Abs. 1-2 DSchG verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben.

Verfahrensvermerke:

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom ..... die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 26 "Biomassehof Seuversholz" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... hat in der Zeit von ..... bis ..... stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... hat in Zeit von ..... bis ..... stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.

6. Die Gemeinde Pollenfeld hat mit dem Beschluss des Gemeinderats vom ..... den Bebauungsplans gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

   Pollenfeld, den .....

   .....
   W. Wittmann
   (1. Bürgermeister) (Siegel)

7. Ausgefertigt

   Pollenfeld, den .....

   .....
   W. Wittmann
   (1. Bürgermeister) (Siegel)

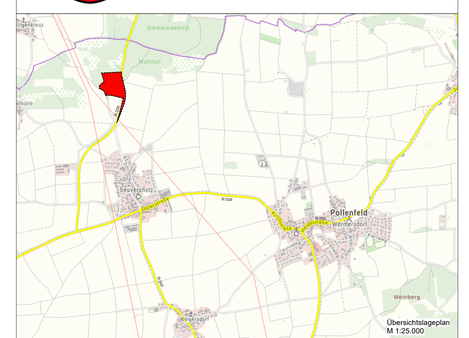
8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplans ist damit in Kraft getreten.

   Pollenfeld, den .....

   .....
   W. Wittmann
   (1. Bürgermeister) (Siegel)

Gemeinde Pollenfeld
Lkr. Eichstätt

Bebauungsplan Nr. 26
"Biomassehof Seuversholz"



Plan:	Maßstab:
Vorentwurf für die Verfahren nach §§ 3(1), 4(1)	1 : 1.000

Planer:	Auftraggeber:
Ingenieurbüro Marcus Kammer Florian-Wengenmayr-Str. 6 86609 Donauwörth Tel.: 0906/7091928 Email: info@ib-kammer.de	Gemeinde Pollenfeld Gundekarstraße 7a 85072 Eichstätt

Donauwörth, den 04.09.2026	Pollenfeld den .....