

B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
C. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN / MITTEILUNGEN

zum

vorhabenbezogenen Bebauungsplan

"Solarpark Dietersdorf" mit Grünordnungsplan

für die Errichtung einer Photovoltaik – Freiflächenanlage,

in der Planfassung vom 12.06.2018

Stadt Seßlach, Landkreis Coburg

Satzungsexemplar

Planverfasser:

Koenig und Kühnel
Ingenieurbüro GmbH
Eichenweg 11
96479 Weitramsdorf/OT Weidach

Weitramsdorf, 12.06.2018

B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Ergänzend zur Planzeichnung in der Fassung vom 12.06.2018 wird folgendes festgesetzt:

Planungsrechtliche Festsetzungen, § 9 BauGB

Bestandteil zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Solarpark Dietersdorf" zum Satzungsexemplar in der Planfassung vom 12.06.2018

1. Art der baulichen Nutzung

Das Planungsgebiet wird entsprechend § 11 Abs. 2 BauNVO als Sonstiges Sondergebiet **(SO)** für erneuerbare Energien - mit der besonderen Zweckbestimmung Photovoltaik-Freiflächenanlage festgesetzt. Zulässig sind Anlagen, die der Erforschung, Entwicklung oder Nutzung erneuerbarer Energien (hier: Sonnenenergie) dienen.

Die festgesetzten Nutzungen und Anlagen im Sondergebiet sind gemäß § 9 Abs. 2 (1) BauGB nur bis zur endgültigen Einstellung des Betriebes der Photovoltaik-Freiflächenanlage zulässig.

Als Folgenutzung wird die landwirtschaftliche Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB festgesetzt.

2. Maß der baulichen Nutzung

Im Planungsgebiet ist folgende Nutzungsschablone festgesetzt:

Die maximale Grundflächenzahl (GRZ), bezogen auf SO-Fläche, beträgt 0,50. Die Berechnung der Grundfläche erfolgt nach Art. 16 BauNVO, wobei die nicht überbauten Grundstücksteile zwischen den Modulreihen auf die Grundfläche nicht angerechnet werden. Die lotrechte Projektion der obersten und untersten Modulkante auf das darunter befindliche Terrain ergibt die Breite multipliziert mit der Modultischreihenlänge für die Berechnung der fiktiv überbauten Fläche. Wasserdurchlässig gestaltete Flächen, wie z. B. geschotterte Stellplätze oder Zufahrten werden ebenfalls nicht auf die Grundfläche angerechnet.

3. Bauweise, Baugrenzen

Im Sondergebiet werden als Abgrenzung der mit Solarmodulen bebaubaren Fläche Baugrenzen festgesetzt. Neben Solarmodulen ist auch die Errichtung von Technikstationen zulässig, mit variablem Standort innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche.

Außerhalb der Baugrenze sind bauliche Nebenanlagen (Einfriedung, Wege, Stellflächen, Leitungen, Kameramasten, sowie bauliche Nebenanlagen zum Brandschutz) zulässig.

4. Höhe der baulichen Anlagen

Die Bauhöhe der Modulreihen und der Technikstationen wird insgesamt auf maximal 3,50 m über dem natürlichen Gelände festgesetzt. Die maximale Bauhöhe der Kameramasten wird auf 8,00 m über Oberkante Gelände festgesetzt.

Die max. Zaunhöhe wird mit 2,50 m, inkl. 15 cm Bodenfreiheit und Übersteigenschutz festgesetzt.

5. Äußere Gestaltung der Technikgebäude

Die Außenwände der erforderlichen Technikstationen sind in gedeckten Farben mit einer unauffälligen, der Umgebung angeglichenen Farbgebung zu versehen. Grundsätzlich sind disharmonische Farben unzulässig.

6. Einfriedung

Zulässig ist die Einzäunung des Solarfeldes mit einem max. 2,50 m hohen Zaun (z.B. Stabmattenzaun, Maschendrahtzaun o.ä.) mit abschließbarem Tor. Die Farbe des Zaunes ist in einem unauffälligen, der Umgebung angeglichenen Farbton auszuführen. Um Kleintieren/Mittelsäugetieren das Durchqueren der Anlage zu ermöglichen ist mit der Zaununterkante erst ab 0,15 m über Erdreich zu beginnen.

(Siehe auch Pkt. 4. Höhe der baulichen Anlagen)

Durchlaufende Zaunsockel sind unzulässig. Der Zaunverlauf ist innerhalb der SO-Fläche variabel.

7. Emissionen

Die Gleichrichter sind so aufzustellen, dass es zu keinen Belästigungen an den Wohnhäusern kommt. Die Immissionsrichtwerte müssen um mindestens 6 dB(A) unterschritten werden.

8. Grünordnungsfestsetzungen

8.1 Bestandssicherung/Pflanzerhaltungsgebot

Die vorhandenen Vegetationsbestände in den Randbereichen der Planungsgebiete sind zu erhalten und während der Baumaßnahme vor Beschädigung zu schützen.

Die verbleibenden Grünflächen zwischen und unter den Modulen sind in extensives Grünland umzuwandeln und durch geeignete Pflegemaßnahmen, 1-2 malige Mahd oder Schafbeweidung, als Dauergrünland zu erhalten. Die von der Unteren Naturschutzbehörde empfohlene Anlage artenreicher Grünbestände zur Förderung der Artenvielfalt und als Lebensraum für die Insektenfauna ist umzusetzen. Dabei muss auf dem gesamten Solarfeld die Ansaat mit einer artenreichen, niederwüchsigen Kräutermischung (z.B. Rieger Hofmann: Verkehrsinselmischung Nr. 14 oder Schotterrasen Nr. 15, möglichst ohne Gräseranteil) vorgenommen werden. Die Flächen sind nur nach Bedarf zur Höhenbegrenzung zu pflegen. Jeweils 1/3 der Fläche muss als Altgrasfläche über den Winter stehen bleiben.

8.2 **A1** Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Baugebietes

5 m breite Pflanzstreifen als dreireihige Hecken aus standortheimischen Sträuchern (2xv oB 80/100) wahlweise aus nachfolgender Pflanzliste zur Eingrünung und landschaftlichen Einbindung anpflanzen und dauerhaft zu erhalten. Raster: 1,50 * 2,00 m

Der geforderte Pflanzabstand von 2,0 m zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ist einzuhalten.

Die geplanten Neuanpflanzungen dürfen die Grundstücksgrenzen nicht überragen, der Abstand zu den bestehenden landwirtschaftlichen Flächen, sowie zu den vorhandenen Wirtschaftswegen von 2 m ist durch regelmäßige Pflegemaßnahmen/ Rückschnitt zu sichern.

Pflanzliste

Zur Bepflanzung ist ausschließlich autochthones Pflanzmaterial zulässig.

Sträucherauswahl

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Crateagus monogyna	Weißdorn
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Rosa arvensis	Acker-Rose
Sambucus Nigra	Holunder
Carpinus betulus	Hainbuche
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen

A2 Externe Ausgleichsfläche auf Flur Nr. 1045, Gemarkung Dietersdorf

1. Umwandlung der Ackerfläche in extensives Grünland. Die Umwandlung erfolgt durch eine Kräuter-Grasmischung (Rieger-Hofmann Nr. 8 Schmetterlings- und Wildbienensaum). Es wird sich eine Krautschicht aus einheimischen Gräsern und Kräutern herausbilden. Düngung und Pflanzenschutz sind nicht gestattet. Durch geeignete Pflegemaßnahmen, Mahd alle 2 Jahre zur Hälfte, ist die Fläche als Dauergrünland zu erhalten.
2. Pflanzen von Obstbäumen zur Schaffung einer Streuobstwiese im Übergang zur offenen Flur. Pflanzung von hochstämmigen Obstbäumen im Abstand von 10 m

Pflanzliste

(Wild-) Obstbäume (hochstämmig) auf Streuobstwiesen und Streuobstreihen der Ausgleichsflächen in geeigneten Lokalsorten

Apfel:

Harberts Renette, Jakob Lebel, Danziger Kantapfel, Luikenapfel, Schöner von Nordhausen, Roter Herbstkalvill, Erbachshöfer, , Hauxapfel, Kaiser Wilhelm, Landsberger Renette, Lohrer Rambur, Maunzenapfel, Roter Trierer Weinapfel, Rote Sternrenette, Schafsnase, Winterglockenapfel, Winterrambur, ...

Birne:

Oberösterreichischer Wein, Schweizer Wasserbirne, Doppelte Phillipsbirne, Katzenkopf, Gelbmöstler, Palmischbirne, ...

Speierling (Sorbus domestica), Walnuss (Sämlinge)

3. 5 m breiter Pflanzstreifen aus standortheimischen Sträuchern und Bäumen wahlweise aus nachfolgender Pflanzliste zur Eingrünung und landschaftlichen Einbindung anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die geplanten Neuanpflanzungen dürfen die Grundstücksgrenzen nicht überragen, der Abstand zu den bestehenden landwirtschaftlichen Flächen sowie zu den vorhandenen Wirtschaftswegen ist durch regelmäßige Pflegemaßnahmen zu sichern.

Pflanzliste

Zur Bepflanzung ist ausschließlich standortgerechtes Pflanzmaterial zulässig.
Strauchqualität 2 x v oB 80-100 als 3-reihige Hecke im Raster 1*1m

Sträucherauswahl

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Crateagus monogyna	Weißdorn
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Rosa arvensis	Acker-Rose
Sambucus Nigra	Holunder
Carpinus betulus	Hainbuche
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen

8.3 Vollzugsfristen

Die Ausgleichsmaßnahmen und die Einsaaten auf den privaten Flächen sind unmittelbar in der auf das Bauende folgenden Pflanzperiode, jedoch spätestens ein Jahr nach Errichtung der Photovoltaik-Freiflächenanlage planmäßig, sowie fachgerecht durchzuführen und abzuschließen.

8.4 Oberflächen auf privatem Grund

Zur Erhaltung der Versickerungsfähigkeit des Bodens muss die Versiegelung auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt werden.

8.5 Schutz des Oberbodens

Aufschüttungen und Abgrabungen dürfen weder unnatürlich noch verunstaltend wirken. Veränderungen des natürlichen Bodenreliefs, wie Abgrabungen und Aufschüttungen, sind zu vermeiden, bzw. gering zu halten. Der Oberboden ist nach DIN 18915 zur Wiederverwertung zu sichern.

Bei baulichen und sonstigen Veränderungen des Geländes ist der Oberboden so zu schützen, dass der jeweils zur Gartenanlage oder zu sonstigen Kulturzwecken verwendet werden kann. Er ist mit seiner ganzen Stärke abzuheben und in Mieten mit 3,0 m Basisbreite und ca. 1,50 m Höhe zu lagern.

9. Rückbauverpflichtung

Bei der dauerhaften Aufgabe der Photovoltaiknutzung sind die entsprechenden Anlagenteile und Stationen vollständig zu beseitigen.

10. Sonstige Festsetzung

Es dürfen nur Solarmodule auf Siliziumbasis, d. h. ohne gefährliche Schwermetalle verwendet werden.

Die Trägerelemente der Module sind mit einer Magnelis-Oberflächenbeschichtung (Legierung) zu versehen.

C. Nachrichtliche Übernahme / Mitteilungen

1. Hinweis des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege weist darauf hin, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Seehof, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG unterliegen.

Art. 8 Abs. 1 DSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist 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. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

2. Hinweis des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten

Wegen der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen können im neu zu bebauenden Bereich der Photovoltaik - Anlage Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen auftreten.

Erfolgt die Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen auf ortsübliche Art und nach guter fachlicher Praxis, so sind die genannten Immissionen von den Anlagenbetreibern der Photovoltaik-Freiflächenanlage ohne Einschränkung zu dulden oder es sind seitens des Betreibers entsprechende Schutzmaßnahmen (z. B. ausreichender Abstand und/oder Schutzpflanzungen) vorzunehmen.

Die Maßnahmen sind so auszuführen, dass ein Rückbau und eine Wiedernutzung der Fläche als Acker- oder Grünland jederzeit möglich sind.

3. Hinweis des Kreisbrandrates

Die erforderlichen Maßnahmen zum Brandschutz sind in einem nachgeordneten Verfahren in Abstimmung mit den zuständigen Brandschutzbehörden festzulegen. Der Betreiber hat in Absprache mit der Brandschutzdienststelle einen Feuerwehrplan nach DIN 14095 zu erstellen (4 x Papierform, 1 x digital PDF). Der Plan soll mindestens die Zufahrtsmöglichkeiten für Einsatzfahrzeuge der Feuerwehren sowie die nächste Löschwasserversorgung enthalten. Sofern die Anlage mehr als 50 m entfernt von einer öffentlichen Straße liegt, sind die Richtlinien über die Flächen für die Feuerwehren (a.a. Gesamtmasse 16 t, Achslast max. 10 t) einzuhalten.

4. Hinweis des Wasserwirtschaftsamtes Kronach

Die ggf. erforderliche Oberflächenreinigung der Photovoltaikmodule darf nicht mit grundwasserschädigenden Chemikalien erfolgen.

Auf den „Mustererlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“ der ARGEBAU, der mit StMIS vom 18.04.02, Az. IIB5-4611.110-007/91 in Bayern verbindlich eingeführt wurde, wird hingewiesen.

5. Hinweis der Unteren Straßenverkehrsbehörde

Es dürfen keine zusätzlichen Zufahrten an der Kreis-, Staats- und Bundesstraße zur Photovoltaik-Freiflächenanlage angelegt werden. Die verkehrliche Erschließung hat ausschließlich über die bereits vorhandenen Gemeindeverbindungsstraßen oder Flurwege zu erfolgen.

Blendungen des überörtlichen Verkehrs durch die Solaranlage sind durch entsprechende Anpflanzungen oder bauliche Maßnahmen zu verhindern

Aufgestellt:
Weitramsdorf, 12.06.2018



Koenig + Kühnel
Ingenieurbüro GmbH
Eichenweg 11
96479 Weitramsdorf / Weidach