
GEMEINDE WEITRAMSDORF



Landkreis Coburg

BEBAUUNGSPLAN „Sondergebiet Photovoltaik Hohe Leite“ OT Tambach

B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

VORENTWURF

Auftraggeber: Gemeinde Weitramsdorf

Fassung vom 06.08.2019

OPLA

BÜROGEMEINSCHAFT
FÜR ORTSPLANUNG
UND STADTENTWICKLUNG

Architekten und Stadtplaner
Otto-Lindenmeyer-Str. 15
86153 Augsburg

Tel: 0821 / 508 93 78 0
Fax: 0821 / 508 93 78 52
Mail: info@opla-augsburg.de
I-net: www.opla-d.de

Projektnummer: 19018

Bearbeitung: Marlene Theiner, M. Eng.

INHALTSVERZEICHNIS

B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	4
§ 1 Art der baulichen Nutzung	4
§ 2 Maß der baulichen Nutzung	4
§ 3 Überbaubare Grundstücksflächen.....	5
§ 4 Gestaltungsfestsetzungen	5
§ 5 BodenSchutz.....	5
§ 6 Grünordnung	6
§ 7 Ausgleichsmaßnahmen	7
§ 8 Artenschutzrechtliche Maßnahmen	10
§ 9 Ver- und Entsorgungsleitungen	10
§ 10 Bußgeldvorschrift	10
§ 11 InKraftTreten.....	10
TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	11
1. Golfplatz.....	11
2. Denkmalschutz.....	11
3. Altlasten und vorsorgender Bodenschutz	12

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Weitramsdorf erlässt aufgrund der §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung, der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) sowie des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - in der jeweils zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung - folgenden

Bebauungsplan „Sondergebiet Photovoltaik Hohe Leite“

als Satzung.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Sondergebiet Photovoltaik Hohe Leite“ der Gemeinde Weitramsdorf gilt der von dem Büro OPLA – Bürogemeinschaft für Ortsplanung & Stadtentwicklung ausgearbeitete Bebauungsplan in der Fassung vom Die Planzeichnung hat nur im Zusammenhang mit den Festsetzungen des Textteils Gültigkeit.

Der Bebauungsplan besteht aus:

A) Planzeichnung in der Fassung vom mit:

- A1) Festsetzungen durch Planzeichen
- A2) Hinweise durch Planzeichen
- A3) Verfahrensvermerken

B) Textliche Festsetzungen in der Fassung vom mit:

- Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Beigefügt sind:

C) Begründung mit D) Umweltbericht in der Fassung vom

B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Sonstiges Sondergebiet „Freiflächenphotovoltaik“ (SO)

- (1) Der in der Planzeichnung mit SO gekennzeichnete Bereich wird als Sonstiges Sondergebiet im Sinne des § 11 Abs. 1 und 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Freiflächenphotovoltaikanlage“ festgesetzt.
- (2) Es sind ausschließlich folgende Nutzungen zulässig:
 1. Solarmodule (Freiflächenphotovoltaikanlagen) in aufgeständerter Form. Zur Gründung sind Ramm- oder Schraubprofile vorzusehen.
 2. Betriebs- und Versorgungsgebäude, die unmittelbar der Zweckbestimmung des Sondergebietes dienen,
 3. Übergabestationen (Trafostationen)
- (3) Mit dem Ende der Verpachtungsdauer bzw. dem Ende der Photovoltaiknutzung (mind. 20 Jahre; voraussichtlich 30 Jahre) wird ein Rückbau der Flächen zur ursprünglichen landwirtschaftlichen Nutzung festgesetzt. Sämtliche baulichen und technischen Anlagen sind rückstandslos zu entfernen.

§ 2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

- (1) Zulässige Grundfläche
Gem. § 16 und § 19 BauNVO

Die maximal zulässige Grundfläche für Betriebs- und Versorgungsgebäude beträgt 100 m².
- (2) Anlagen- und Gebäudehöhe
gem. §§ 16 und 18 BauNVO
 1. Modulhöhe (MH)
Die maximal zulässige Modulhöhe (Photovoltaik) beträgt 2,5 m über natürlichem Gelände. Der obere Bezugspunkt ist jeweils die Mitte der Modulaußenkante am jeweiligen Hochrand.
 2. Gebäudehöhe (GH)
Die maximal zulässige Gebäudehöhe der nach § 1 (2) Nr. 2 und 3 dieser Satzung zulässigen Gebäude beträgt maximal 3,5 m.

§ 3 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO

Solarmodule sowie dem Nutzungszweck dienende Nebenanlagen wie Betriebs- und Versorgungsgebäude sowie Einfriedungen sind nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.

§ 4 GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

gem. § 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO

(1) Einfriedungen

1. Die Höhe der Einfriedung darf max. 2,5 m betragen, bezogen auf die natürliche Geländeoberkante.
2. Sockel sind nicht zulässig.
3. Zwischen Geländeoberkante und Unterkante Zaun ist ein Abstand von 20 cm einzuhalten.
4. Die Einfriedung ist als Stabgitterzaun bzw. Maschendrahtzaun auszuführen. Mauern sind als Einfriedung nicht zulässig.

(2) Dacheindeckung

Die Dächer der Trafostation oder Nebenanlagen dürfen nicht mit Metalleindeckungen (Zink, Blei, Kupfer ö. ä.) erstellt werden.

§ 5 BODENSCHUTZ

gem. § 1a Abs. 2 BauGB und § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB

(1) Geländeänderungen

Das natürliche Gelände ist beizubehalten. Zulässig sind für die Erschließung erforderliche geringfügige Geländeänderungen von bis zu ± 25 cm.

(2) Bodenversiegelung

1. Verkehrsflächen sowie interne Erschließungswege sind in wassergebundener Weise oder in wasserdurchlässigen Materialien auszuführen (z. B. Schotterrassen, Rasenpflaster, Rasensteine). Eine dauerhafte Versiegelung durch z. Bsp. Asphalt ist nicht zulässig.
2. Sämtliches im Sondergebiet anfallendes Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück flächenhaft zu versickern.

§ 6 GRÜNORDNUNG

- (1) Flächen innerhalb des Sondergebietes (SO)
1. Die Flächen im Sondergebiet sind als extensives Grünland mit autochthonem Saatgut zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.
- a) Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Modulzwischenflächen) ist ein artenreiches Extensivgrünland herzustellen: Mischungsverhältnis 30-40 % Kräuter und 60-70 % Gräser (Saatgutmischung z. Bsp. von Saaten Zeller RSM 8.1.1 oder Rieger-Hofmann 02 „Frischwiese / Fettwiese“)
- Pflege: ein- bis dreimalige Mahd (Juni, August und Oktober) unter vollständigem Abtransport des Mähgutes oder extensive Schafbeweidung.
- b) Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ist ein blütenreicher Wiesen- saum herzustellen: Mischungsverhältnis 70-90 % Wildblumen/ Kräuter und 10- 30 % Gräser. (Saatgutmischung z. Bsp. Rieger-Hofmann 08 „Schmetterlings- und Wildbienen-saum“ oder Saaten Zeller UG 12 „Feldrain und Saum“ aus dem Her- kunftsgebiet „Fränkisches Hügelland“).
- Pflege: Nach erfolgter Bestandsentwicklung einmalige Mahd im Spätherbst oder im Frühjahr unter vollständigem Abtransport des Mähgutes.
2. Es ist auf den Einsatz von synthetischen Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ebenso wie auf den Einsatz von Gülle und schädlichen Chemikalien zur Pflege der Module zu verzichten.
3. Eine chemische Unkrautbekämpfung ist nicht zulässig. Sie kann, soweit dies bis zur Entwicklung des extensiven Grünlandes erforderlich ist, gegebenenfalls me- chanisch oder thermisch durchgeführt werden.
- (2) Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen:
- Innerhalb der in der Planzeichnung eingetragenen Umgrenzung der Flächen mit Bin- dungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sind die Anpflanzungen dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.
- Hinweis:*
Der zu erhaltende Gehölzbestand ist unter Beachtung der Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 zum Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen wirksam zu schützen.
- (3) Rodung/ Umsetzung von Gehölzen
1. Erforderliche Rodungen bzw. Umsetzungen von Gehölzen dürfen nicht im Zeit- raum vom 01. März bis 30. September erfolgen. Falls die Rodung/ Umsetzung von Gehölzen oder eine Räumung bzw. baubedingte Nutzung von Vegetationsflächen außerhalb dieses Zeitraums unumgänglich ist, ist dies mit der Unteren Natur- schutzbehörde abzustimmen.

2. Falls eine Umsetzung von Gehölzen nicht möglich ist, sind artgleiche Ersatzpflanzungen für Gehölzverluste an naheliegende Standorte (innerhalb des Geltungsbereiches) im Verhältnis 1:1 vorzunehmen.
- (4) Durchführung der grünordnerischen Maßnahmen
Die Pflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der Baumaßnahme folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

§ 7 AUSGLEICHSMÄßNAHMEN

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

- (1) Für die Kompensation des planbedingten Eingriffs ist die eingezäunte Fläche maßgebend. Bei einem Ausgleichsfaktor von 0,1 sind nach aktuellem Stand der Planung Flächen für den Ausgleich in Höhe von ca. 1,7 ha bereitzustellen.
- (2) Der Ausgleich erfolgt auf Teilflächen der Flurnummern 1097, 1098, 1101, 1102, 1103 (Gemarkung Altenhof) sowie einer Teilfläche der Flurnummer 156 (Gemarkung Neundorf) innerhalb des Geltungsbereiches:

1. Ausgleichsfläche 1 (A1):

Größe: 13.103 m²; Teilflächen der Flurnummern 1097, 1101, 1102, 1103 (Gemarkung Altenhof)

- a) **Entwicklungsziel:** Entwicklung einer Eingrünung sowie einer extensiven, blütenreichen Wiese als Wildkorridor mit Biotopbausteinen
- b) **Herstellungsmaßnahmen:**
 - Im westlichen Bereich der Ausgleichsfläche A1 sind zur Eingrünung heimische Sträucher 1- bis 2-reihig in einem Reihen- und Pflanzabstand von 1,5 gem. nachfolgender Artenliste „Sträucher“ zu pflanzen. Die Pflanzreihen sind versetzt zueinander anzulegen.
 - Entlang des bestehenden Feldweges im Osten sind gemäß Planzeichnung wegebegleitend Baumgruppen zu pflanzen. Von den in der Planzeichnung eingetragenen Baumstandorten kann abgewichen werden. Die Anzahl der Bäume ist jedoch beizubehalten. Dabei sind heimische Obst- und Laubbäume gem. nachfolgender Artenliste „Bäume“ zu pflanzen. Von den zu pflanzenden Bäumen sind ein Drittel Obstbäume zu pflanzen.

Artenliste Sträucher

Mindest-Pflanzenqualität: verpflanzte Sträucher, Höhe 60-150 cm
(Pflanzennamen *bot.* / *dt.*)

<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel	<i>Rhamnus cathartica</i>	Echter Kreuzdorn
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss	<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose

<i>Crataegus mono-</i> <i>gyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn	<i>Euonymus euro-</i> <i>paea</i>	Eur. Pfaffenhüt- chen
<i>Lonicera xy-</i> <i>lostium</i>	Rote Hecken- kirsche	<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Hollun- der
<i>Mespilus germa-</i> <i>nica</i>	Echte Mispel		
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball	<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe

Artenliste Bäume

Mindest-Pflanzenqualität: Hochstämme 3x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm
(Pflanzennamen bot. / dt.)

Laubbäume

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche
<i>Juglans regia</i>	Walnuss
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommerlinde
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche

(Wild-) Obstbäume

<i>Malus communis</i>	Wildapfel
<i>Mespilus germanica</i>	Echte Mispel
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere
<i>Sorbus intermedia</i>	Schwedische Mehl- beere

- **Wildkorridor:** Die Ausgleichsfläche soll u. a. als Wildkorridor dienen. Hierfür ist eine artenreiche Wiesenfläche entsprechend der Saatgutmischung Rieger-Hofmann „22 Wildacker – Wildäsung – Wilddeckung“ anzulegen.

Vor der Ansaat ist die Ausgleichsfläche abzumähen sowie der Boden durch Fräsen und Eggen vorzubereiten.

- **Biotopbausteine:** Die gemäß Planzeichnung eingetragenen Biotopbausteine sind als Totholzhaufen (BS1), Lesesteinhaufen (BS2) und Feuchtmulden (BS3) anzulegen. Standorte können abweichen.

Die Feuchtmulden sind mit einer Tiefe von ca. 0,3 - 0,5 m anzulegen. Das bei der Geländemodellierung überschüssige Erdreich darf auf der Fläche verbleiben, sofern dadurch keine die Mulden beschattenden Hügel entstehen. Im Bereich der Bodenarbeiten ist die Fläche mit gebietseigenem Wildpflanzensaatgut für wechselfeuchte Standorte anzulegen (Saatgutmischung: Saaten Zeller Regiosaatzgutmischung FLL RSM Regio HK 12 / UG 12 Feuchtwiese 70% Gräser / 30% Kräuter & Leguminosen– Fränkisches Hügelland oder vergleichbares)

- c) **Entwicklungspflege:** Die Wiesenfläche ist 1- bis 2-mal pro Jahr zu mähen. Dabei darf die erste Mahd nicht vor dem 20.06. erfolgen. Ampfer- und Distelplatten jedoch frühzeitig abmähen. Das Mähgut ist nach jedem Schnitt vollständig von der Fläche zu entfernen.
2. Ausgleichsfläche 2 (A2):
Größe: 4.586 m²; Teilfläche der Flurnummer 156 (Gemarkung Neundorf) und Teilflächen der Flurnummern 1097, 1098 (Gemarkung Altenhof)
- a) **Entwicklungsziel:** Entwicklung einer extensiven, blütenreichen Wiese
- b) **Herstellungsmaßnahmen:**
- Anlage eines blütenreichen Wiesensaums: Mischungsverhältnis 90 % Wildblumen/ Kräuter und 10% Gräser. (Saatgutmischung z. Bsp. Rieger-Hofmann 08 „Schmetterlings- und Wildbienensaum“ oder Saaten Zeller UG 12 „Feldrain und Saum“ aus dem Herkunftsgebiet „Fränkisches Hügelland“).
 - Vor der Ansaat ist die Ausgleichsfläche abzumähen sowie der Boden durch Fräsen und Eggen vorzubereiten.
- c) **Entwicklungspflege:** Die Wiesenfläche ist 1 bis 2-mal pro Jahr zu mähen. Dabei darf die erste Mahd nicht vor dem 20.06. erfolgen. Das Mähgut ist nach jedem Schnitt vollständig von der Fläche zu entfernen.
- (3) Mulchung, sowie die Ausbringung von organischen und mineralischen Düngemitteln, Reststoffen aus Agrargasanlagen sowie chemischen Pflanzenschutzmitteln ist auf der Ausgleichsfläche nicht zulässig.
- (4) Die festgesetzten Pflanzungen sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzungen sind artgleich entsprechend den festgesetzten Pflanzenqualitäten zu ersetzen. Die Nachpflanzungen haben auf den gegebenen Standorten spätestens in der folgenden Vegetationsperiode zu erfolgen.
- (5) Der gesamte Bereich der Ausgleichsflächen dient auf Dauer ausschließlich Zwecken des Arten- und Biotopschutzes; anderweitige Nutzungen sind ausgeschlossen.
- (6) Sämtliche Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens ein Jahr nach Aufstellung der Modultische durchzuführen.
- (7) Die Umsetzung der Maßnahmen ist mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

§ 8 ARTENSCHUTZRECHTLICHE MAßNAHMEN

Das Baufeld ist außerhalb der Brutzeit (vom 01. Oktober bis 28. Februar) freizumachen, alternativ ist vor Baubeginn eine Detailuntersuchung durch einen Biologen vorzunehmen.

§ 9 VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN

gem. § 9 Abs. 1 Nrn. 13 u. 14 BauGB

- (1) Sämtliche Ver- und Entsorgungsanlagen, einschließlich Stromleitungen, sind - vorbehaltlich anderer gesetzlicher Regelungen - unterirdisch zu führen.
- (2) Niederschlagswasser ist flächenhaft auf dem Grundstück zu versickern.

§ 10 BUßGELDVORSCHRIFT

gem. Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO

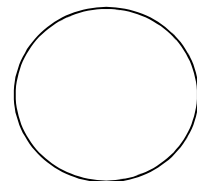
Mit Geldbuße bis zu 500.000 Euro kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer im Bebauungsplan enthaltenen örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt.

§ 11 INKRAFTTRETEN

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Ausgefertigt
Gemeinde Weitramsdorf, den

.....
Wolfgang Bauersachs, 1. Bürgermeister



Siegel

TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. GOLFPLATZ

In direkter Nähe befindet sich der Golfplatz des Golf-Clubs Coburg Schloss Tambach (östlich und nördlich angrenzend). Es wird darauf hingewiesen, dass mit fliegenden Golfbällen insbesondere im nordwestlichen Bereich des Planungsgebietes gerechnet werden muss. Es ist eine Haftungsfreistellung durch den Betreiber der Freiflächen-Photovoltaikanlage gegenüber des Golf-Clubs zu erklären.

2. DENKMALSCHUTZ

2.1 Bodendenkmal D-4-5731-1059

Nordwestlich des Plangebietes befindet sich in ca. 130 m Entfernung das nachqualifizierte Bodendenkmal „Neolithische Siedlung“ mit der Aktennr. D-4-5731-1059. Das Benehmen ist gemäß Bayernatlas nicht hergestellt.

2.2 Bodeneingriffe

Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet muss damit gerechnet werden, dass man auf Bodendenkmäler stößt. Der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer der Grundstücke sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten) wird hiermit auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern nach Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG) hingewiesen.

2.3 Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:

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.

2.4 Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:

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.

3. ALTLASTEN UND VORSORGENDER BODENSCHUTZ

3.1 Erdarbeiten

Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o.Ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das Landratsamt einzuschalten, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet.

3.2 Bodenbelastungen

Es kann auch nicht ausgeschlossen werden, dass Böden mit von Natur aus erhöhten Schadstoffgehalten (geogene Bodenbelastungen) vorliegen, welche zu zusätzlichen Kosten bei der Verwertung/Entsorgung führen können. Es wird daher empfohlen, vorsorglich Bodenuntersuchungen durchzuführen. Das Landratsamt ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.