

## A Planzeichnung



© Daten: Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung  
Stand: 06.11.2019

## B Festsetzungen durch Planzeichen

- Art der baulichen Nutzung  
§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 11 BauNVO  
 Sonstige Sondergebiete  
Zweckbestimmung "Photovoltaik-Freiflächenanlage"
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen  
§23 BauNVO  
 Baugrenze
- Grünflächen  
§9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB  
 Grünweg  
 extensiv Grünland  
 Anpflanzen: Sträucher  
§9 Abs.1 Nr.20 und Abs.6 BauGB  
 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur u. Landschaft
- Maßnahmen und Flächen zum Schutz und Pflege von Natur und Landschaft  
§9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6 BauGB  
 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur u. Landschaft
- Sonstige Planzeichen  
 Grundstücksgrenzen und Flurstücknummern  
§9 Abs.7 BauGB  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

## C Festsetzungen als Text

- C.1 Präambel**  
Die Stadt Seßlach beschließt den ausgearbeiteten vorhabenbezogenen Vorhaben- und Erschließungsplan „Solarpark am Beiz“ mit der Begründung in der Fassung vom ... als Satzung. Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht auf der Planzeichnung und den nachstehenden Festsetzungen, die mit dem abgestimmten Vorhaben- und Erschließungsplan identisch sind. Damit sind beide Pläne dieser Urkunde vereint.
- C.2 Art der baulichen Nutzung**  
Die Art der baulichen Nutzung des Gebietes wird entsprechend §11 BauNVO als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Freiflächen-Photovoltaikanlage“ als Anlage zur Erzeugung erneuerbarer Energien festgesetzt. Zulässig sind Photovoltaikanlagen und betriebsbedingte Gebäude.  
Die hier überplante Fläche wird für eine bestimmte Zeit als Fläche für Photovoltaikanlagen ausgewiesen; nach Ablauf dieser Nutzung kann die Fläche wieder landwirtschaftlich genutzt werden.
- C.3 Maß der baulichen Nutzung**  
**C.3.1 Modulfläche**  
Die maximal zulässige Fläche für Solarmodule (MF) beträgt 22.900 m². Es dürfen nur Solarmodule auf Siliziumbasis ohne gefährliche Inhaltsstoffe verwendet werden. Module, die nach Wegfall ihrer ursprünglichen Zweckbestimmung entsprechend dem Kreislaufwirtschaftsgesetz als gefährlicher Abfall eingestuft werden müssen, sind nicht zulässig.  
**C.3.2 Höhe baulicher Anlagen**  
Die Höhe von Gebäuden darf maximal 5,00 Meter betragen, gemessen von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum höchsten Punkt des Dachs (GOK 5,00m).  
Die Höhe freistehender Solarmodule darf maximal 3,50 Meter betragen, gemessen von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum höchsten Punkt der Solarmodule (OK 3,50m).  
Allgemein zulässig im Baugebiet sind Kameramasten mit einer Höhe von maximal 8,0 m ab natürlicher Geländeoberfläche.
- C.4 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 Säugetiere passierbar ist. Die Höhe der Einfriedung darf 2,50 Meter nicht überschreiten, die Zaununterkante muss im Mittel ca. 15 cm über dem Gelände liegen. Ausgleichsflächen dürfen nicht eingefriedet werden.
- C.5 Ausgleichs- u. Ersatzmaßnahmen**  
Die notwendigen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden auf dem im Plan mit nebenstehendem Planzeichen gekennzeichneten Flächen durchgeführt. Die festgesetzten Ausgleichsflächen werden den im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes festgesetzten Bauflächen zugeordnet.

Entwicklungsziel für diese Ausgleichsflächen ist eine arten- und kräuterreiche Magerrasenwiese; die Entwicklungsdauer wird mit 20 Jahren angesetzt. Die vorgesehenen Flächen für den naturschutzfachlichen Ausgleich liegen unmittelbar am Planungsgebiet. Für diese Flächen ist folgende Nutzung vorzusehen:  
Im Norden des geplanten Gebietes ist die Anlage und Entwicklung eines naturnahen Waldmantels geplant. Gehölze wie Birne, Feld-Ahorn, Hasel, Holz-Apfel, Hunds-Rose, Pfaffenhütchen, Roter Hartriegel, Schlehe, Schwarzer Holunder, Vogelbeere, Vogel-Kirsche, Weißdorn und Zwetschge sind zu verwenden. Die Bepflanzung aus 300 Gehölzen als Initialpflanzung ist mindestens dreireihig auszuführen.  
Südlich der Bepflanzung erfolgt eine Ansaat mit einer autochthonen Saatgutmischung für mittlere Standorte des Herkunftsgebiets 12 „Fränkisches Hügelland“ auf ca. 80 % der Fläche. 20 % der Fläche soll einer Selbstbegrünung überlassen werden. Alternativ kann die übliche Ansaatstärke um 20 % reduziert werden. Die Säme sind extensiv mit Mahd ab Anfang September mit Abfuhr des Schnittguts zu pflegen. Pro Mahddurchgang werden ca. 20 % der Offenlandbereiche von der Mahd ausgespart. Zum Erzielen eines Ausmagerungseffekts wird in den ersten drei Jahren eine 2-3-schürige Mahd ab Mitte Mai empfohlen.  
Um Meidungsreaktionen der Feldleche zu minimieren, erfolgt weiterhin eine Bepflanzung von niedrigwüchsigen Sträuchern, wie Liguster, Schlehe, Weißdorn, Roter Hartriegel, Hecken-Rose, Hunds-Rose und Heckenkirsche, im südlichen Randbereich der Anlage. Die Bepflanzung ist mindestens zweireihig versetzt auszuführen.  
Sämtliche Maßnahmen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt Coburg abzustimmen.  
Der Einsatz von Dünge- oder Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.  
Bei allen Bepflanzungen sind die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten.  
Die Ausgleichsflächen sind spätestens ein Jahr nach Inbetriebnahme der Anlage fertig zu stellen und solange zu unterhalten, wie der Eingriff wirkt.

**C.6 Grünordnung**  
Die Grünlandbestände innerhalb der Anlage werden durch Sukzession entwickelt und durch Mahd oder Beweidung extensiv gepflegt. Werden die Module vor dem Mahdtermin durch Aufwuchs beschattet, so können die direkt betroffenen Bereiche vor den Modulreihen gemäht werden. Um Ausmagerungseffekte zu erzielen, ist in den ersten fünf Jahren eine Mahd vor Anfang September zu befürworten.

## D Hinweise als Text

- D.1 Feuerwehrplan**  
Es ist in Absprache mit der zuständigen Brandschutzdienststelle ein schriftlicher Feuerwehrplan nach DIN 14095 zu erstellen; vor Inbetriebnahme der Anlage ist dieser nach Freigabe vierfach als Farbdruck sowie als PDF zu übergeben.
- D.2 Ansprechpartner Feuerwehr**  
Am Zufahrtstor ist deutlich erkennbar eine dauerhaft erreichbare Kontaktadresse des Betreibers anzubringen.
- D.3 Feuerwehrschißeldepot**  
An der Hauptzufahrt ist ein Feuerwehrschißeldepot anzuordnen, um eine gewaltlose Zugänglichkeit zu gewährleisten.
- D.4 Bodendenkmäler**  
Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege weist darauf hin, dass eventuell zutage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das BLfD oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1 bis 2 BayDschG unterliegen.

## E Verfahrensvermerke

- E.1** Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 14.07.2020 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 17.07.2020 ortsüblich bekannt gemacht.
- E.2** Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom 10.06.2020 hat in der Zeit vom 07.08.2020 bis 21.08.2020 stattgefunden.
- E.3** Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom 10.06.2020 hat in der Zeit vom 07.08.2020 bis 21.08.2020 stattgefunden.
- E.4** Zu dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom ... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ... bis ... beteiligt.
- E.5** Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom ... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ... bis ... öffentlich ausgelegt.
- E.6** Die Stadt Seßlach hat mit Beschluss des Stadtrats vom ... den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ... als Satzung beschlossen.
- ....., den ...  
Stadt Seßlach (Siegel)
1. Bürgermeister Maximilian Neeb
- E.7** Das Landratsamt Coburg hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Bescheid vom ... AZ ... gemäß § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt. (Siegel Genehmigungs-Behörde)
- E.8** Ausgefertigt
- ....., den ...  
Stadt Seßlach (Siegel)
1. Bürgermeister Maximilian Neeb
- E.9** Die Erteilung der Genehmigung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde am ... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 1 BauGB / Der Satzungsbeschluss wurde am ... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit der Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Stadt zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.
- ....., den ...  
Stadt Seßlach (Siegel)
1. Bürgermeister Maximilian Neeb



## Stadt Seßlach Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Sondergebiet für Solarpark am Beiz"



**Aufgestellt:**  
Burgkunstadt, 10. Juni 2020 SÜDWERK Projektgesellschaft mbH

**Geändert:**  
Burgkunstadt, ..... SÜDWERK Projektgesellschaft mbH

**Geändert:**  
Burgkunstadt, den ..... SÜDWERK Projektgesellschaft mbH

Projektnummer	09 4 73 165-20.19.A
Planungsstand	15. September 2020 Entwurf
Maßstab	1:1000
Bearbeitet	Schumann, Linda

**SÜDWERK**  
SÜDWERK Projektgesellschaft mbH  
Sternshof 1  
96224 Burgkunstadt  
T: +49 (0)9572 88690-80