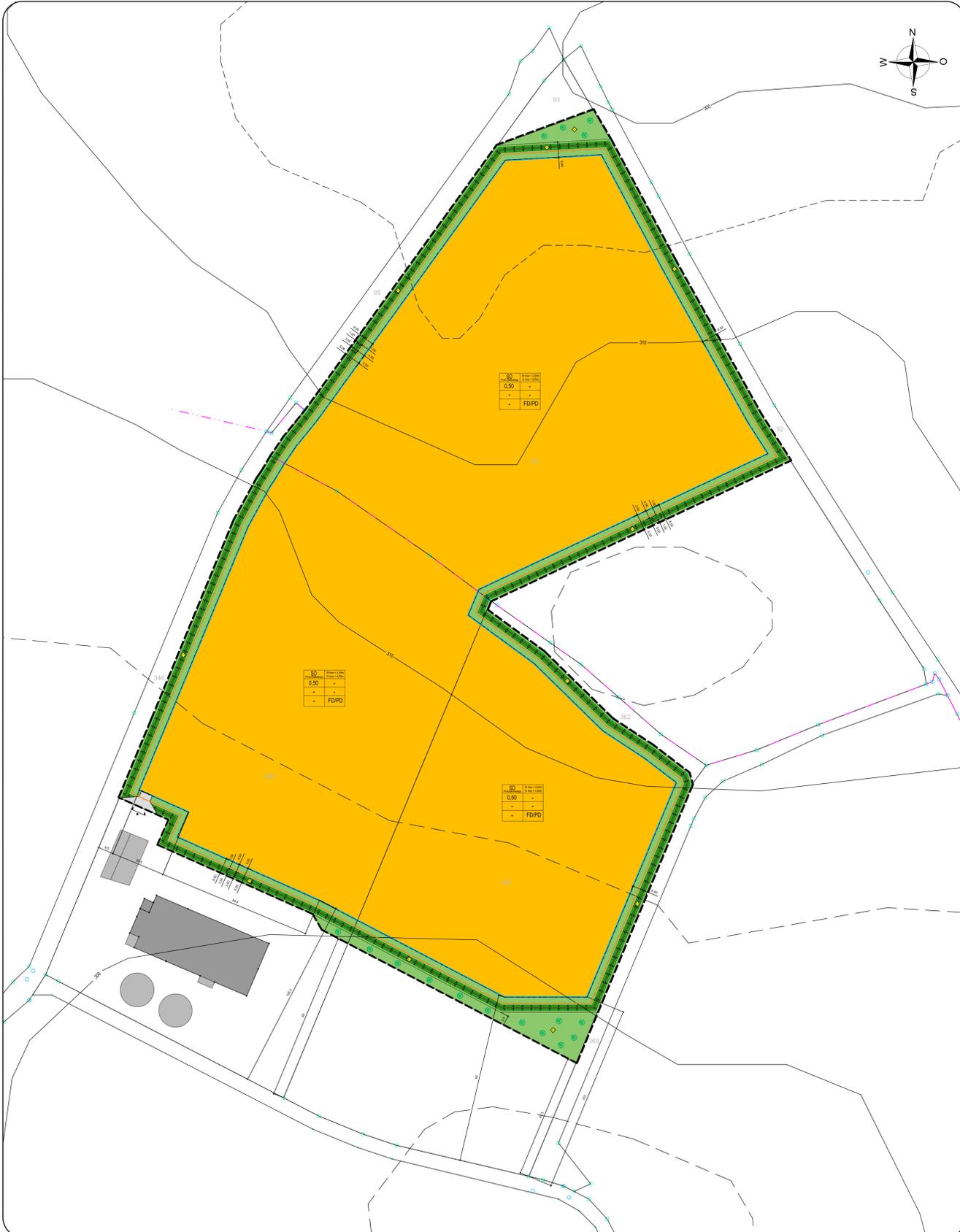


Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Agrovoltaikanlage an der Bühl" mit integriertem Grünordnungsplan



ZEICHENERKLÄRUNG UND FESTSETZUNGEN

Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs (§9 (26) 7 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§9 (7) BauGB)

Art der baulichen Nutzung (§9 (1) 1 BauGB, § 11 und §16 ff BauNVO)

Sonstiges Sondergebiet Agrovoltatik
M max. Maximale Gesamthöhe der Solarmodule
G max. Maximale Gesamthöhe der Technikgebäude
FD / PD Flachdach oder Pultdach

Bauweise, Baufinien, Baugrenzen (§ 22,23 BauNVO u. § 9 (1)2 BauGB)

Baugrenze

Grünflächen (§9 (1) 15, 20, 25 BauGB)

private Grünflächen zur Entwicklung von Extensivgrünland

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 (1) 15, 20, 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen mit Ausgleichsmaßnahmen), 3-reihige Heckenpflanzung

Sonstige Planzeichen

Katasterbezirk

Darstellung ohne Normcharakter

grenzpunkt genau grenzpunkt sonstiger

Marke, allgemein

Sten, Grenzstein

Ohne Marke

Katasterfunktionspunkt

Flurstücksgrenze

Flurstücksnummer

Höhenlinie mit Höhenangabe

geplanter Zaun

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baul. Nutzung

Gebäudehöhe

Grundflächenzahl (GRZ)

Baummassenzahl (BAZ)

max. Zahl der Wohn- u. Gew.

Bauweise

Dachform und Dachneigung

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Stadtrat/Gemeinderat (evtl. beschließender Ausschuss) hat in der Sitzung vom gemäß §2 Abs.1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am öffentlich bekannt gemacht.
- 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 vom bis stattgefunden.
- 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 der Zeit vom bis stattgefunden.
- 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.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß §3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgestellt.
- Die Stadt/Gemeinde hat mit Beschluss des Stadt-/Gemeinderats vom den (Stadt/Gemeinde) (Siegel) (Ober-) Bürgermeister(in) (Siegel)
- Die Regierung/Das Landratsamt hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom AZ gemäß §10 Abs.2 BauGB genehmigt. (Siegel) Genehmigungsbehörde) (Stadt/Gemeinde) (Siegel) (Ober-) Bürgermeister(in) (Siegel)
- Ausgefertigt am den (Stadt/Gemeinde) (Siegel) (Ober-) Bürgermeister(in) (Siegel)
- Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans wurde am gemäß §10 Abs.3 Halb-satz1 BauGB/Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß §10 Abs.3 Halbsatz2 BauGB öffentlich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des §44 Abs.3 Satz1 und 2 sowie Abs.4 BauGB und die §§14 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen. den (Stadt/Gemeinde) (Siegel)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A) Art und Maß der baulichen Nutzung nach § 9 (1) BauGB, §§11 bis 23 BauNVO

- Die Art der baulichen Nutzung des Plangebiets wird entsprechend der BauNVO §11 als Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung "Agrovoltatik" der kombinierten Nutzung für Landwirtschaft, Erzeugung Erneuerbarer Energien durch Photovoltaik und deren Nutzung, Speicherung oder Veredlung festgesetzt. Zulässig sind damit: Landwirtschaftliche Bewirtschaftung (z.B. Schafbeweidung), Errichtung von Photovoltaikanlagen und Nebenanlagen/gebäuden für Bewirtschaftung, Betrieb, sowie Speicherung, Nutzung oder Veredlung des erzeugten Stroms.
- Das Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend §16 und 17 BauNVO für Sondergebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,5 festgesetzt.

B) Bauweise

- Die zulässige Modulhöhe wird auf eine Höhe von max. 3,50 m festgelegt. Die maximale zulässige Höhe der Module inklusive Modulen, wird gemessen zwischen der Geländeoberfläche und der Oberkante der schräg gestellten Photovoltaikmodule.
- Die Höhe der sonstigen baulichen Anlagen, wie Nebenanlagen, darf 4,50 m nicht überschreiten, (z.B. Wechselrichtergebäude).
- Für Nebenanlagen (z.B. Wechselrichtergebäude, Trafo, Stromveredlung, Wege) sind Grundflächen von 1000 m² zulässig.

C) Einfriedung

- Die Zaunhöhe wird auf max. 2,50 m begrenzt. Einfriedungen sind dabei mit einer Bodenfreiheit von 15-20 cm ohne Sockel herzustellen.
- Eingefriedet werden darf nur die Flächen zur Aufstellung der Solarmodule (Baufeld) und der daran angrenzender Randbereich (Nebenanlage und private Grünflächen). Flächen für Ausgleichsmaßnahmen dürfen nicht dauerhaft eingezäunt werden.
- Verwendung eines grünen Maschendrahtzaunes. Sollte es sich im Betrieb als erforderlich erweisen, darf dieser um grüne Sichtschuttschichten ergänzt werden.
- Am Tor ist ein Schlüsselsteife für die Feuerwehr vorzusehen.

D) Festsetzungen zur Grünordnung nach §1 (6), §9 (4) BauGB i.V.m. §7 BNatSchG

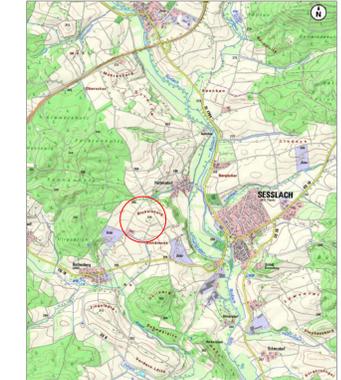
- Die als Ausgleichsflächen vorgesehenen Flächen, werden als Flächen für Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.
- Planungswahl, Pflanzhöhe und Qualität
 - Die Pflanzauswahl und naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen, gem. §9 (1a) BauGB, sind entsprechend der Auswahlliste gem. Nummer 3.2 zusammenzusetzen.
 - Ausgleichsmaßnahmen
 - Entwicklung zur mäßig extensiven, artenreichen Schafweide: Die Flächen zwischen und unter den Modulen, sowie zwischen den Modulen und dem Zaun, sind mit autochthonen Saatgut aus einer krautreichen Wiesensmischung (z.B. 02 Frischwiese Produktionsraum 7 von Regen-Hofmann Regiosaatgut Ursprungsgebiet 12 von Saatgut Zaker oder vergleichbar) einzusäen und mäßig extensiv mit Schafen zu beweidet. Sollte eine Beweidung zeitweise nicht möglich sein, kann die Beweidung temporär durch eine 2 malige Mahd im Jahr, frühestens jedoch ab 15.06., mit Abtransport des Mähgutes ersetzt werden.
 - Pflanzung einer 3-reihigen Hecke (Ausgleichsmaßnahme A1): Pflanzung einer 3-reihigen Hecke mit beidseitigen Gras- und Krautslümen. Die Gehölzpflanzung erfolgt auf 80% der Fläche, 3-reihig. Breite max. 3,00m, Abstand zum Zaun beträgt 1,0 m. Pflanzreihenabstand 1,50m, Pflanzanstand in der Reihe 1,0m. Pflanzqualität: Stäucher 2 x verpflanzt, 30-40 cm 3-reihigen Pflanzenauswahl: heimisch und standortgerecht
 - Acer campestre Feldahorn
 - Corpus avellana Haselnuss
 - Cornus sanguinea Hartweigel
 - Crotaegus monogyna Eingriffeliger Weißdorn
 - Eonymus europaeus Pfaffenhütchen
 - Prunella spinosa Schlehe
 - Rosa arvensis Feldrose
 - Rosa canina Hundrose
 - Rhamnus cathartica Pflaumen-Kreuzdorn
 Die Kraut- und Wiesensäume sind ebenfalls mit autochthonem Saatgut einzusäen und 2 malig im Jahr zu mähen. Alternativ ist in diesem Bereich mulchen gestattet.
 - Entwicklung zur extensiven artenreichen Kräuter- & Strohblutwiese mit Biotopbausteinen (Ausgleichsmaßnahmen A2): Die Flächen sind mit autochthonem Saatgut mit einer krautreichen Wiesensmischung (z.B. 02 Frischwiese Produktionsraum 7 von Regen-Hofmann, Regiosaatgut Ursprungsgebiet 12 von Saatgut Zaker oder vergleichbar) einzusäen und mit heimischen (Wild-) Obstbäumen (hochstämmig) im Abstand von 10m zu bepflanzen. Als geeignete Lokalkorten werden unter anderem angesehen:
 - Apfel: Harbort's Renette, Jakob Lebel, Danziger Kantapfel, Lukensapfel, Schöner von Nordhausen, Roter Herbstapfel, Eibtschäfer-, Haussapfel, Kaiser Wilhelm, Landsberger Renette, Lohrer Rambur, Maunensapfel, Roter Trierer Weinsapfel, Rote Sternrenette, Schafnase, Winterlockensapfel, Winterrambur, ...
 - Birne: Oberösterreichischer Wein, Schweizer Wasserbirne, Doppelte Phillipsbirne, Katzenkopf, Gebirgsbirne, Faimschöne, ...
 - Sonstige: Speierling (Sorbus domestica), Walnuss (Sämling)
 Die Flächen sind 1 mal im Jahr, frühestens jedoch ab 15.06., mit Abtransport des Mähgutes zu mähen oder extensiv zu beweidet. Über den Winter ist die Vegetation zu belassen, um den Wildtieren Deckung und Äsung zu bieten. Auf den Flächen sind darüber hinaus je 1 bis 2 Biotopbausteine (Totholz- oder Steinhäufen) von je 2 m² Grundfläche vorzusehen.
 - Sämtliche Pflanzungen sind ordnungsgemäß zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Bei Ausfällen über 15 % bis zur Abnahme durch die Untere Naturschutzbehörde ist eine Nachpflanzung in der bis dahin erreichten Größe zu erfolgen.
 - Der Einsatz von Düngemitteln, Pflanzenschutzmitteln und Spritzmitteln sowie Nachbearbeitungsmitteln mit wassergefährdeten und chemischen Stoffen ist auf den Flächen vollständig verboten.
 - In den Einfahrtbereichen und sonstigen Zugänge (z.B. Schafentriebe) ist die Heckenpflanzung zu unterbrechen und entsprechend notwendige Zufahrtswegflächen zu erstellen.
 - In den Bereichen von Wegekreuzungen, sonstigen Zugänge (z.B. Schafentriebe) sowie in den Ein- und Ausfahrtbereichen der Anlage sind bei der Heckenpflanzung Sichtdreiecke zu berücksichtigen und entsprechend im Winkel von 45° keine Hecken zu pflanzen.
 - Die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen ist spätestens 1 Jahr nach Errichtung der Photovoltaikanlage planmäßig sowie fachgerecht durchzuführen.
 - Die aufgeführten Ausgleichsmaßnahmen und -flächen sind den mit dem Bebauungsplan verbundenen Eingriffen unmittelbar verbunden. Nach dem vollständigen Rückbau der Photovoltaikanlage ist das Vorhalten der Ausgleichsflächen nicht mehr erforderlich und die Zuordnung sowie baurechtliche Bindung entfällt dann.
 - Für die Errichtung der Photovoltaikanlage sind Membrane Module zu verwenden. Es dürfen nur Solarmodule auf Siliziumbasis verwendet werden, d.h. es sind keine Module zu verwenden, die nach Wegfall ihrer ursprünglichen Zweckbestimmung entsprechend dem Kreislaufwirtschaftsgesetz als gefährlicher Abfall eingestuft werden müssen.

HNWEISE

Denkmalschutz
Sollten Bodendenkmäler gefunden werden, so ist der Finder verpflichtet dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden. Zur Anzeige verpflichtet ist auch Eigentümer und Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer oder Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines Verfallens befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer befreit.
Gemäß des Artikel 6 Abs. 2 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) sind die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort nach Ablauf der Frist von einer Woche nach Anzeige des Fundes unverändert zu belassen, wenn nicht Gegenstände vorher durch die Untere Denkmalschutzbehörde oder das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege freigegeben werden oder Arbeiten fortgeführt werden dürfen.

Drainagen
Sollten während der Bauphase Drainagen zerstört werden, so sind diese von Vorhabensträger / Betreiber funktionsfähig wiederherzustellen.

Durchführungsvertrag
Der Vorhabensträger verpflichtet sich im Durchführungsvertrag nach Aufgabe der Nutzung zum Rückbau der Anlage in landschaftliche Nutzfläche. Sämtliche bauliche Konstruktionsstelle, einschließlich ihrer Fundamente, sind zu entfernen. Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird ein Durchführungsvertrag gem. BauGB §12 Abs. 1 geschlossen, in dem u.a. eine Regelung über die Planungs- und Erschließungskosten sowie die Rückbauverpflichtung der Anlage festgelegt wird.



vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

"Agrovoltaikanlage an der Bühl"

Planteil A und Textteil B

Gemeinde: Stadt Seßlach
vert. durch den Bürgermeister
Marktplatz 98
96145 Seßlach

Vorhabensträger: Martin Poek
Hattersdorf 6
96145 Seßlach

Bauort: Flurst. Nr.: 84
Gemarkung: Hattersdorf
Flurst. Nr.: 36/1, 36/2
Gemarkung: Rothberg

Gemeinde: Stadt Seßlach
Seßlach, den den
Stadt Seßlach

Entwurfverfasser: Hildburghausen, den den
Dipl.-Ing. (TU) Dierk Pfränger

Entwurfverfasser: **bau projekt**
BAUPLANUNG
ENTWURF & DESIGN
BAUBETREUUNG

Dierk Pfränger
Diplom - Bauingenieur (TU)

Marienstraße 5
96146 Hildburghausen
Tel.: 0 36 85 70 31 27
Fax: 0 36 85 70 37 50
Funkt. 0170 / 9 00 11 78
e-mail: bauprojekt_Pfranger@t-online.de
info@bauprojekt_Pfranger.de
Internet: http://www.bauprojekt_Pfranger.de

Maßstab: 1:1000
Hildburghausen, 03.11.2020