



B Festsetzungen durch Planzeichen

1. Art der baulichen Nutzung
§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §11 BauNVO

 Sonstige Sondergebiete
Zweckbestimmung "Photovoltaik-Freiflächenanlage"

2. Baulinien, Baugrenzen
§23 BauNVO

 Baugrenze

3. Maßnahmen und Flächen zum Schutz und Pflege von Natur und Landschaft

§9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6 BauGB

 Extensiv-Grünland

 Pflanzgebot: Sträucher

§9 Abs.1 Nr.20 und Abs.6 BauGB

 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur u. Landschaft

4. Sonstige Planzeichen

 Grundstücksgrenzen und Flurstücknummern

§9 Abs.7 BauGB

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

 Gleisbettverlauf

§48 Abs.1 Nr. 3 lit.a sublit.aa EEG (2017)

 110m Abstand zu Autobahn oder Schienenweg

 CEF 1 Anlage einer Wechselbrache

C Textliche Festsetzungen

C.1 Präambel

Der Markt erschließt den ausgearbeiteten vorhabenbezogenen Vorhabens- und Erschließungsplan „Photovoltaik-Freiflächenanlage Gunzendorf“ 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.

C.3 Maß der baulichen Nutzung

C.3.1 Modulfäche

Die maximal zulässige Fläche für Solarmodule (MF) beträgt 13.800 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.3.3 Oberflächengestaltung der Solarmodule

Die Solarmodule sind in ihrer Oberfläche und Ausrichtung so zu gestalten, dass Blendwirkungen an bestehender Wohnbebauung und für den Straßen- und Schienenverkehr ausgeschlossen sind.

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 Magerwiese; 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:

Es erfolgt eine Ansaat mit einer autochthonen Wiesenmischung im Randbereich der Anlage. Um Meidungsreaktionen von Offenlandarten zu höheren Vertikalstrukturen zu minimieren, erfolgt weiterhin eine Bepflanzung von niedrigwüchsigen Sträuchern, wie Liguster, Schlehe, Weißdorn, Roter Hartriegel, Hecken-Rose, Hunds-Rose und Heckenkirsche, im Norden, Osten und Süden des Sondergebietes. Die Bepflanzung ist mindestens dreireihig versetzt auszuführen.

Es ist eine Wechselbrache als Lebensraum für die Feldlerche im Süden der Anlage durch Selbstbegrünung und Verzicht des Einsatzes von Dünger- und Pflanzenschutzmittel vorzusehen. Jährlich erfolgt ein Umbruch der Hälfte der Fläche ab Anfang September. Die Wechselbrache ist im Vorfeld der Brutsaison anzulegen.

Dünge- oder Pflanzenschutzmittel dürfen nicht eingesetzt werden.

Die Begrünung im Randbereich (5 m) wird mit erstem Mahdtermin nicht vor dem 15. August mit Abfuhr des Schnittgutes extensiv gepflegt.

Bei allen Bepflanzungen sind die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten.

Die Ausgleichsflächen sind spätestens ein Jahr nach Inbetriebnahme der Anlage fertig zu stellen und solange zu erhalten, 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 Mitte August zu befürworten.

C.7 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

Zur Vermeidung von baubedingten Gele- und/oder Individuenverlusten von Offenlandarten sind Vermeidungsmaßnahmen auf Grundlage der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung unter Punkt 3, V 1 zu beachten.

Zur Vermeidung von baubedingten Gele- und/oder Individuenverlusten von Offenlandarten hat der Baubeginn der Photovoltaikanlage außerhalb der Brutzeit von Offenlandarten und damit zwischen Mitte Juli bis Ende Februar stattzufinden.

Soll der Baubeginn dennoch in der Brutzeit von Anfang März bis Mitte Juli stattfinden, muss im Vorfeld der Bauarbeiten das Baufeld durch einen Gutachter auf Brutstätten untersucht werden. Kann ein Vorkommen von Nestern mit Sicherheit ausgeschlossen werden, kann mit dem Bau begonnen werden.

Um baubedingte Beeinträchtigungen der angrenzenden Gehölzstrukturen im Norden und Osten der Anlage zu vermeiden, sind diese während der Bauzeit durch geeignete Maßnahmen unter Berücksichtigung der DIN 18920 zu schützen.

Die Zufahrt erfolgt über den westlich angrenzenden Grünweg oder das östliche Flurstück 333. Beeinträchtigungen der an das Sondergebiet grenzenden, nördlich vorhandenen Baumreihe mit Saumbeständen oder der östlich vorhandenen Okokatasterfläche werden dadurch vermieden.

D Hinweise als Text

D.1 Feuerwehrplan

Vor Baubeginn ist ein Feuerwehrplan mit Leitungsführung zwischen Wechselrichter und Übergabepunkt an das Versorgungsnetz zu erstellen. Die von der Kreisbrandinspektion freigegebene Fassung ist fünffach als Farbdruck sowie als PDF auf einem Datenträger an die Kreisbrandinspektion zu übergeben.

D.2 Ansprechpartner Feuerwehr

Am Zufahrtstor ist deutlich erkennbar eine dauerhaft erreichbare Kontaktadresse des Betreibers anzubringen.

D.3 Feuerwehrschiesseldepot

An der Hauptzufahrt ist ein Feuerwehrschiesseldepot 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 Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 15. März 2019 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beschlossen.

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 ... hat in der Zeit vom ... bis ... 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 ... hat in der Zeit vom ... bis ... 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 Der Markt Emskirchen hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom ... den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ... als Satzung beschlossen.

....., den ...
Markt Emskirchen (Siegel)

Sandra Winkelspecht, Erste Bürgermeisterin

E.7 Das Landratsamt Neustadt an der Aisch – Bad Windsheim hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Bescheid vom ... AZ ... gemäß § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt. (Siegel) Genehmigungs-Behörde)

E.8 Ausgefertigt

....., den ...
Markt Emskirchen (Siegel)

Sandra Winkelspecht, Erste Bürgermeisterin

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 dem Markt 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 ...
Markt Emskirchen (Siegel)
Sandra Winkelspecht, Erste Bürgermeisterin



Markt Emskirchen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

"Sondergebiet
Photovoltaik-Freiflächenanlage
Gunzendorf II"



Gefertigt:
Burgkunstadt, den ... 23. April 2019 ... SÜDWERK Projektgesellschaft mbH

Geändert:
Burgkunstadt, den ... 02. Juni 2020 ... SÜDWERK Projektgesellschaft mbH

Geändert:
Burgkunstadt, den ... SÜDWERK Projektgesellschaft mbH

Projektnummer	09 5 75 121-19.17 A
Planungsstand	02. Juni 2020 Entwurf
Maßstab	1:1000
Bearbeitet	Büttner, Jürgen



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