

B. Textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB und BauNVO

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 11 Abs. 2 BauNVO)
1.1 Sondergebiet Photovoltaik-Freiflächenanlage (§ 11 Abs. 2 BauNVO)
1.2 Nach Ende der Photovoltaiknutzung sind die baulichen und technischen Anlagen rückstandslos zu entfernen.
1.3 Es sind nur solche Vorhaben zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag gem. § 12 Abs. 3a BauGB verpflichtet.
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 und § 19 BauNVO)
2.1 Grundflächenzahl (GRZ): 0,6
2.2 Höhenfestsetzung
3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB, §§ 14 und 23 BauNVO)
3.1 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
4. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25; § 1a Abs.3 i.V.m. § 9 Abs. 1a BauGB)
4.1 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen
4.2 Interne Ausgleichsflächen-/maßnahmen

- Die Regiosaatgutmischungen, oder das im Heudruschverfahren gewonnene Saatgut müssen dem Ursprungsgebiet 19 „Bayerischer und Oberpfälzer Wald“ entstammen.
- Das Mahdgut ist nach erfolgter Mahd von der Fläche zu entnehmen.
- Gehölzpflanzungen und Ansaaten sind spätestens ein Jahr nach Aufnahme der Nutzung der Anlage durchzuführen.
- Der Einsatz von Dünger und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig
Artenliste Sträucher: Mindestqualität 1 x v., Höhe 60-100
Cornus sanguinea Hartriegel
Corylus avellana Haselnuss
Crataegus monogyna Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare Liguster
Rosa canina Hundstose
Sambucus nigra Schwarzer Holunder
Salix caprea Salweide
Viburnum lantana Wolliger Schneeball
4.3 Externe CEF-Maßnahme für die Feldvögel
4.4 Freiflächengestaltung innerhalb des Sondergebietes
4.5 Umgang mit Niederschlagswasser / Grundwasser- und Bodenschutz

- 5 Immissionen
C. Sonstige Festsetzungen zur Bestimmung der Zulässigkeit des Vorhabens (§ 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB)
1. Gestaltung / Anordnung der Modultische
2. Gestaltung von Gebäuden
3. Einfriedungen
4. Höhenentwicklung und Gestaltung
5. Werbe-/ Informationstafeln und Beleuchtung
6. Zufahrten und befestigte Flächen
D. Allgemeine Vorschriften

- E. Hinweise
1. Grenzabstände bei Bepflanzungen gegenüber landwirtschaftlichen Grundstücken
2. Denkmalpflege
3. Bodenschutz
4. Rückbauverpflichtung und Herstellung des bisherigen Zustands
5. Duldung landwirtschaftlicher Immissionen
6. Gehölzschutz
7. Brandschutz
8. Umgang mit wassergefährdeten Stoffen
9. Anschluss an das öffentliche Stromnetz
10. Duldung Immissionen Kreisstraße

PRÄAMBEL
Der Markt Wernberg-Köblitz erlässt gem. § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung (i. d. F.) der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221), und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - GO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch die §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 385, 586), sowie des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.06.2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 07.07.2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371), und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), diesen Bebauungsplan als Satzung.



A. Festsetzungen durch Planzeichen

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 Abs. 2 BauNVO)
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 BauNVO)
3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 14 und 23 BauNVO)
4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15)

- 4. Flächen oder Maßnahmen für Bepflanzungen sowie zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25; § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB)
5. Sonstige Planzeichen

VERFAHRENSVERMERKE

- 1. Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnungsplan beschlossen.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnungsplan und Vorhaben und Erschließungsplan in der Fassung vom 14.10.2023 hat in der Zeit vom 03.01.2025 bis 05.02.2025 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnungsplan und Vorhaben und Erschließungsplan in der Fassung vom 14.10.2023 hat in der Zeit vom 20.12.2024 bis 31.01.2025 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnungsplan und Vorhaben und Erschließungsplan in der Fassung vom 25.02.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
5. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnungsplan und Vorhaben und Erschließungsplan in der Fassung vom 25.02.2025 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt. Die Auslegung wurde eine Woche vorher bekannt gemacht.
6. Der Markt hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom den vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnungsplan in der Fassung vom als Satzung beschlossen.



Entwurf
Markt Wernberg-Köblitz
Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnungsplan und Vorhaben- und Erschließungsplan "Solarpark Friedersdorf"
maßstab: 1 : 2.000 bearbeitet: mw/cz
datum: 25.02.2025
TEAM 4 Bauernschmitt • Wehner
Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbH
90491 nürnberg oedenberger str. 65 tel 0911/39357-0 fax 39357-99
www.team4-planung.de info@team4-planung.de