

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)
Zulässig sind ausschließlich die Errichtung von aufgeständerten Solarmodulen in starrer Aufstellung sowie der Zweckbestimmung des Sondergebiets dienende Nebenanlagen, wie technische Einrichtungen zur Speicherung, Umwandlung und Abgabe von elektrischer Energie.
2.

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 und § 19 BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)
Im SO beträgt die maximal zulässige Grundflächenzahl für aufgeständerte Photovoltaikmodule in senkrechter Projektion **0,5**. Diese darf durch zulässige Nebenanlagen um bis zu 100 qm überschritten werden.

2.2 Höhe baulicher Anlagen
Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen über der Geländeoberfläche beträgt:
- 4,5 m auf der Sondergebietsfläche
Gemessen wird ab Oberkante zukünftigen Gelände (siehe Bestimmung C.4).
3.

Überbaubare Grundstücksfläche und Flächen für Nebenanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB, §§ 14 und 23 BauNVO)

3.1 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
Bauliche Anlagen einschließlich Nebenanlagen dürfen nur innerhalb der Baugrenze errichtet werden. Einfriedungen gemäß Festsetzung C.3 sind innerhalb der gesamten Bauflächen (Sondergebiete) auch außerhalb der Baugrenzen zulässig siehe Planzeichnung.
4.

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25; § 1a Abs.3 i.V.m. § 9 Abs.1a BauGB)

4.1 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen
Vogel:
V1 Die Baumaßnahmen (Erdbauarbeiten) sind entweder außerhalb der Brutzeit von Vogelarten zwischen Anfang September und Anfang März durchzuführen oder ganzjährig, sofern durch anderweitige Maßnahmen sichergestellt wird (durch fachkundige Personen begleitete geeignete Vergrämnungsmaßnahmen z.B. kurzhalten der Vegetation durch regelmäßige, wöchentliche Mahd), dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG nicht erfüllt werden.
V 2 Durchführung von ggf. notwendigen Gehölzschutzmaßnahmen während der Bauarbeiten sowie Rodung von Gehölzstrukturen um das unbedingt erforderliche Maß des Vorhabens außerhalb der Vogelbrutzeit von Anfang November bis Anfang Februar
Zauneidechse:
V3 Einrichtung der Baustelleneinrichtungsfächen und Lagerflächen außerhalb von naturschutzfachlich wertvollen Flächen (z.B. artenreiches Grünland) im befestigten Betriebsbereich der Fernwasserversorgung.
Dauerhaftes Kurzhalten des Grünlandes im Bereich des Sondergebietes mit Zufahrten durch regelmäßige Mahd ab März bis September oder Durchführung der Baumaßnahmen außerhalb des Aktivitätszeitraums der Zauneidechse, d.h. nicht von Anfang April bis Ende September.

4.2 Interne Ausgleichsflächen/-maßnahmen
Dem durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff werden Ausgleichsflächen auf der Fl. 463 Gemarkung Haslach in einer Gesamtflächengröße von 3.200 qm zugeordnet. Folgende Maßnahmen sind gemäß Abgrenzungen in der Planzeichnung umzusetzen:

 - Maßnahme 1
Entwicklung extensives Grünland durch zweimalige Mahd mit Mahdgutabfuhr ab Mitte Juni und ab Ende August.
 - Maßnahme 2
Pflanzung von Wildobstbäumen oder Obstbäumen (Hochstämme, regionale Sorten Pflanzabstand 10 -12 m) gem. Planzeichnung.

Für die gesamte Ausgleichsfläche gelten folgende Maßnahmen allgemein:

 - Bauliche Anlagen (einschließlich Einfriedungen) sind unzulässig mit Ausnahme der Querung unterirdischer Ver- und Entsorgungsanlagen.
 - Für Gehölzpflanzungen sind standortgerechte, heimische Arten, Wuchsgebiet 5.1 (Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkisches Becken), aus der u.g. Artenliste zu verwenden.
 - Die Gehölze sind durch regelmäßige Pflege zu erhalten (fachgerechter Baumschnitt).

- Artenliste Bäume: Hochstamm 6-8 cm StU

Wildobstbäume:

Malus sylvestris

Prunus domestica

Sorbus aucuparia

Sorbus aria

Wildapfel

Hauszweitschge

Vogelbeere

Mehlbeere

Obstsorten (Malus, Pyrus, Prunus)
- 4.3

Freiflächengestaltung innerhalb des Sondergebietes

 - Die Flächen sind durch zweimalige Mahd pro Jahr (ab dem 15.06. jeden Jahres) zu pflegen, alternativ können die Flächen extensiv beweidet werden; bei Verbuschungen sind entsprechende Pflegemaßnahmen durchzuführen. Eine über die Beweidung hinausgehende Düngung sowie die Verwendung von Pflanzenschutzmitteln sind unzulässig.
- 4.4

Umgang mit Niederschlagswasser / Grundwasser- und Bodenschutz

 - Es sind nur kristalline Module auf Siliziumbasis zulässig.
 - Die Solarmodule sind mit Ramm- oder Schraubfundamenten zu verankern, wenn aufgrund der Bodenverhältnisse diese Befestigungsform nicht möglich ist, sind ausnahmsweise auch Betonfundamente zulässig. Bei den Rammprofilen sind korrosionsfeste Legierungen zu verwenden (z.B. Magnesium), Farbstriche oder Farbbeschichtungen an den Rammprofilen sind nicht zulässig.
 - Kabeltrassen sind durch Einpfügen oder Grabenfräse herzustellen, wenn Grabenarbeiten erforderlich werden, ist für die Grabenverfüllung ausgebautes Material vor Ort schichtenweise in umgekehrter Reihenfolge wie beim Ausbau wieder einzubauen.
 - Die für den Betrieb der Photovoltaikanlagen erforderlichen Nebenanlagen sind möglichst flach zu gründen. Für die Auffüllung ist bindiger Boden zu verwenden.
 - Für Auffüllungen zur Egalisierung von Bodenebenenheiten darf nur nachweislich unbedenkliches Bodenmaterial, oder Material vor Ort verwendet werden.
 - Für Zufahrten und Gründungen sind nur nachweislich unbedenkliche Gesteinskörnungen zu verwenden.
 - Interne Erschließungswege sind in unbefestigter und begrünter Weise auszuführen.
 - Die Oberflächenreinigung der Photovoltaikmodule darf nur mit Wasser unter Ausschluss von grundwasserschädigenden Chemikalien erfolgen.
 - Bei Bau- und Wartungsarbeiten ist ein Betanken von Fahrzeugen nur außerhalb des Wasserschutzgebiets mit nicht wassergefährdenden Kraft- und Betriebsstoffen zulässig.
 - Das auf den Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ist innerhalb des Geltungsreichs flächenhaft über die belebte Bodenzone in den Untergrund zu versickern.
5.

Immissionsschutz
Die Photovoltaikanlage ist so zu errichten, dass eine Blendwirkung für Fahrzeugführer auf der angrenzenden Kreisstraße AN 41 vermieden wird, ggf. ist nachträglich ein Blendschutz zu errichten.
- C.

Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 der BayBO) und Gestaltungsfestsetzungen

1. Gestaltung / Anordnung der Modulische
Es sind ausschließlich reflexionsarme Solarmodule in starrer Aufstellung und bewegliche Form zulässig.

2.

Einfriedungen
Einfriedungen sind dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen und nur in transparenter Ausführung (Maschendraht, Drahtgitter) bis zu einer Höhe von 2,5 m mit Übersteigenschutz über Oberkante Gelände zulässig. Die Zäune sind so anzulegen, dass durchgehend ein Freihalteabstand zwischen Gelände und Zaununterkante von 15 cm als Durchlass für Kleintiere eingehalten wird. Sockel sind unzulässig. Alternativ ist ein ca. 30 cm tief im Boden verankerter Stabgitterzaun, mit mindestens zwei Öffnungen mit 15 cm x 10 cm als Durchlass für Kleintiere pro Meter Zaunlänge als Wolfsschutz zulässig.
3.

Höhenentwicklung und Gestaltung
Geländeveränderungen sind insoweit zulässig, als sie im Zusammenhang mit der Erstellung der Anlage unbedingt erforderlich sind. Der Anschluss an das vorhandene Gelände der Nachbargrundstücke ist Übergangslos herzustellen.
4.

Informationstafeln und Beleuchtung
Informationstafeln sind bis zu einer Gesamtflächengröße von 4 m² zulässig. Außenbeleuchtungen sind unzulässig.
5.

Zufahrten und befestigte Flächen
Die Gesamtfläche für Zufahrten und befestigten Flächen zum Sondergebiet und innerhalb des Sondergebiets dürfen 2 % der Sondergebietsfläche nicht überschreiten. Zur Befestigung sind nur wasserdurchlässige Beläge zulässig. Die Gesamtbreite der Zufahrten zur Sondergebietsfläche durch Ausgleichsflächen darf pro Zufahrt 10 m nicht überschreiten.
6.

Hinweise

1. Grenzabstände bei Bepflanzungen gegenüber landwirtschaftlichen Grundstücken
Bei Neupflanzungen von Gehölzen sind die gesetzlichen Grenzabstände gem. 48 AGBGB einzuhalten: Gehölze über 2,0 m Höhe – mindestens 2,0 m, bei starker Verschattung 4,0 m Abstand von der Grenze

2. Denkmalpflege
Archäologische Bodendenkmäler genießen den Schutz des BayDSchG, insbesondere Art. 7 Abs. 1 und Art. 8 Abs. 1 und 2. Alle mit der Durchführung des Projektes betrauten Personen müssen darauf hingewiesen werden, dass bei Außenarbeiten auftretende vor- und frühgeschichtliche Funde nach dem BayDSchG unverzüglich dem Bay. Landesamt für Denkmalpflege gemeldet werden müssen.

3. Bodenschutz
Alle Baumaßnahmen sind in bodenschonender Weise unter Beachtung der gültigen Regelwerke und Normen, insbesondere DIN 19639, 18915 und 19731 (vgl. auch § 12 BBodSchV) auszuführen. Sollten bei Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).
Um die Versickerungsfähigkeit des Bodens zu erhalten und Erosion zu verringern, sind baubedingte Bodenverdichtungen (z.B. durch schweres Gerät) auf ein absolutes Minimum zu reduzieren.

4. Rückbauverpflichtung
Der Rückbau aller in den Boden eingebrachten baulichen Elemente am abschließenden Ende der solar-energetischen Nutzung sowie die Wiederherstellung der ursprünglichen Bodenstruktur werden über einen städtebaulichen Vertrag zwischen Vorhabenträger und Gemeinde verbindlich geregelt. Der Geltungsbereich wird nach Beendigung des Sondergebietes Photovoltaiknutzung wieder dem ursprünglichen Nutzen (Grünland) zugeführt.

5. Duldung landwirtschaftlicher Immissionen
Die durch die ordnungsgemäße landwirtschaftliche Bearbeitung (Bodenbearbeitung, Ernte) der Nachbarflächen gelegentlich auftretenden Immissionen (insb. Staub) sind zu dulden.

6. Gehölzschutz
Im Zuge der Bauausführung ist darauf zu achten, dass bestehende, zu erhaltende Bäume und Heckenstrukturen nicht geschädigt werden.

7. Brandschutz
Vor Baubeginn ist ein Feuerwehrplan in Anlehnung an die DIN 14095 zu erstellen. Mit Leitungsführung zwischen Wechselrichter und Übergabepunkt an das Versorgungsnetz zu erstellen. Die von der Kreisbrandinspektion freigegebene Fassung ist an die Kreisbrandinspektion zu übergeben. Am Zufahrtstor ist deutlich erkennbar eine dauerhaft erreichbare Kontaktadresse des Betreibers und Energieversorgers sowie eine Alarmadresse anzubringen.

VERFAHRENSVERMERKE

1.

Der Gemeinderat des Marktes hat in der Sitzung vom gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
2.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 18.06.2024 hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
3.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 18.06.2024 hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
4.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
5.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan in der Fassung vom wurde mit der Begründung in der Zeit vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB auf der Webseite der Gemeinde veröffentlicht. Die Unterlagen lagen im Rathaus der Gemeinde aus.
6.

Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderates vom den Bebauungsplans mit Grünordnungsplan in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

(Siegel)

Markt Dürrwangen, den

.....

Jürgen Konsolke
Erster Bürgermeister
7.

Ausgefertigt

(Siegel)

Markt Dürrwangen, den

.....

Jürgen Konsolke
Erster Bürgermeister
8.

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan 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 mit Grünordnungsplan 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 wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.


(Siegel)

Markt Dürrwangen, den

.....

Jürgen Konsolke
Erster Bürgermeister
-
- Entwurf
- Markt Dürrwangen
- Bebauungsplan mit Grünordnungsplan
Nr. 10 "Freiflächenphotovoltaikanlage Haslach Fl.Nr. 463"
- maßstab: 1 : 2.000 bearbeitet: mw/sd
- datum: 17.03.2025
- TEAM 4 Bauernschmitt • Wehner**
Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbB
90491 nürnberg oedenberger str. 65 tel 0911/39357-0 fax 39357-99
www.team4-planung.de info@team4-planung.de
-
- PRÄAMBEL**
Der Markt Dürrwangen 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 Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. I S. 394) m.W.v. 01.01.2024, 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), zuletzt geändert durch die §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 385), 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 § 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 (BauNutzungsverordnung - 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)

 Sonstiges Sondergebiet
Zweckbestimmung "Photovoltaik-Freiflächenanlage"


2.

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 BauNVO)

0,5 Grundflächenzahl (GRZ)


3.

Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

 Baugrenze


4.

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



 Private Verkehrsflächen (Zufahrt)

5.

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)


 Ausgleichsfläche/-maßnahmen


Entwicklungsziele


 -  extensives Grünland (Maßnahme 1)
 -  (Wild) Obstbäume (Maßnahme 2)

6.


Sonstige Planzeichen

 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

 Einfriedung Sondergebiet

 20 KV - Leitung

Hinweise

 vorhandene Grundstücksgrenzen (mit Flurnummern)