

Anlage 1

B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

C. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN / MITTEILUNGEN

zum

Qualifizierten Bebauungsplan

für die

Errichtung einer Photovoltaikanlage,

in der Planfassung vom 21.02.2020

Gemarkung Hallstadt, Fl.Nr. 3204
Stadt Hallstadt, Landkreis Bamberg

Vorentwurf

B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Ergänzend zur Planzeichnung in der Fassung vom 21.02.2020 wird folgendes festgesetzt:

Planungsrechtliche Festsetzungen, § 9 BauGB

Bestandteil zum qualifizierten Bebauungsplan zur Errichtung einer Photovoltaikanlage zum Vorentwurf in der Planfassung vom 21.02.2020

1. Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird entsprechend § 11 Abs. 2 BauNVO als Sonstiges Sondergebiet (SO) für erneuerbare Energien – mit der besonderen Zweckbestimmung: „Photovoltaikanlage“ festgesetzt.

Zulässig sind Anlagen, die der Erforschung, Entwicklung oder Nutzung erneuerbarer Energien (hier: Sonnenenergie) dienen.

Die festgesetzten Nutzungen und Anlagen im Sondergebiet sind gemäß § 9 Abs. 2 (1) BauGB nur bis zur endgültigen Einstellung des Betriebes der Photovoltaikanlage zulässig.

Als Folgenutzung wird die forstwirtschaftliche Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB festgesetzt.

2. Maß der baulichen Nutzung

Im Planungsgebiet ist folgende Nutzungsschablone festgesetzt:

Die maximale Grundflächenzahl (GRZ), bezogen auf SO-Fläche, beträgt 0,55, eingeschränkt durch die im Bebauungsplan ausgewiesene Baugrenze. Die Berechnung der Grundfläche erfolgt nach Art. 16 BauNVO, wobei die nicht überbauten Grundstücksteile zwischen den Modulreihen auf der Grundfläche nicht angerechnet werden. Die lotrechte Projektion der obersten und der untersten Modulkante auf das darunter befindliche Terrain ergibt die Breite multipliziert mit der Modultischreihenlänge für die Berechnung der fiktiv überbauten Fläche. Wasserdurchlässig gestaltete Flächen, wie z.B. geschotterte Stellplätze oder Zufahrten werden ebenfalls nicht auf die Grundfläche angerechnet.

3. Bauweise, Baugrenzen

Im Sondergebiet werden als Abgrenzung der mit Solarmodulen bebaubaren Flächen Baugrenzen festgesetzt. Neben Solarmodulen sind auch bauliche Nebenanlagen, wie die Errichtung von Technikstationen, Löschwassereinrichtungen, Einfriedungen, Kabel, Wege, Stellplätze, Überwachungskameras u. ä. zulässig, mit variablem Standort innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen.

Einfriedungen, Löschwassereinrichtungen, Wege, Stellplätze, Kameramasten sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig.

4. Höhe der baulichen Anlagen

Die Bauhöhe der baulichen Anlagen (Modulreihen und Technikstationen) wird insgesamt auf maximal 3,50 m über dem natürlichen Gelände festgesetzt. Die maximale Bauhöhe der Kameramasten wird auf 8,00 m über Oberkante Gelände festgesetzt. Die Höhe der Einfriedung wird auf 2,50 m begrenzt. Ihre Abstandsfläche wird abweichend von Art. 6 BayBO auf 0,00 m festgesetzt.

5. Äußere Gestaltung der Technikgebäude

Die Außenwände der erforderlichen Technikgebäude sind in gedeckten Farben mit einem unauffälligen, der Umgebung angeglichenen Farbgebung zu versehen. Grundsätzlich sind disharmonische Farben unzulässig.

6. Einfriedung

Zulässig ist die Einzäunung des Solarfeldes mit einem max. 2,50 m hohen Zaun (z.B. Stabmattenzaun, Maschendrahtzaun o.ä.) mit abschließbarem Tor. Die Farbe des Zaunes ist in einem unauffälligen, der Umgebung angeglichenen Farbton auszuführen. Um Kleintieren/ Mittelsäußern das Durchqueren der Anlage zu ermöglichen, ist mit der Zaununterkante erst ab 0,15 m über Erdreich zu beginnen.

7. Grünordnungsfestsetzungen

7.1 Bestandssicherung/ Pflanzeerhaltungsgebot

Die vorhandenen Vegetationsbestände auf dem Grundstück Fl.-Nr. 3204 und in den Randbereichen sind zu erhalten und während der Baumaßnahme vor Beschädigung zu schützen.

Mit dem Bauantrag ist ein detaillierter Bepflanzungsplan, der die schematische Bepflanzungsplanung konkretisiert und Pflanzenanzahl und Pflanzqualitäten angibt, sowie die detaillierte Planung und Pflege der Ausgleichsflächen, vorzulegen (z.B. Festlegung konkreter Einsaatmischungen, Mahdregime, etc.).

Im Rahmen des Bodenschutzes wird festgelegt, dass das Befahren des Ackerbodens mit Baufahrzeugen nur bei trockenen Verhältnissen oder leichter Frostlage angestrebt werden soll, um nachhaltige Bodenverdichtungen zu verhindern.

Zum Schutz vor Befahrung und nachhaltiger Bodenverdichtung sind die Ausgleichsflächen vor Baubeginn durch geeignete Maßnahmen abzusperren.

7.2 Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Baugebietes

A1

5 m breite Pflanzstreifen als dreireihige Hecken aus standortheimischen Sträuchern wahlweise aus nachfolgender Pflanzliste zur Eingrünung und landschaftlichen Einbindung anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Qualität der Sträucher 2 x v. 60- 100 cm im Pflanzraster 1,50 m x 2,00 m

Der geforderte Pflanzabstand von 2,00 m zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ist einzuhalten.

Die geplanten Neuanpflanzungen dürfen die Grundstücksgrenzen nicht überragen, der Abstand zu den bestehenden landwirtschaftlichen Flächen, sowie zu den vorhandenen Wirtschaftswegen ist durch regelmäßige Pflegemaßnahmen zu sichern.

Pflanzliste:

Sträucherauswahl

Cornus sanguinea	-	Hartriegel
Corylus avellana	-	Haselnuss
Lonicera xylosteum	-	Gemeine Heckenkirsche
Crateagus monogyna	-	Weißdorn
Prunus spinosa	-	Schlehe
Rosa canina	-	Hundsrose
Rosa arvensis	-	Acker-Rose
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Euonymus europaeus	-	Pfaffenhütchen

Heisterauswahl

Acer campestre		Feldahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Pyrus pyraster		Wildbirne
Sorbus aucuparia		Vogelkirsche

7.3 Vollzugsfristen

Die Ausgleichsmaßnahmen und die Einsaaten auf den privaten Flächen sind unmittelbar in der auf das Bauende folgenden Pflanzperiode, jedoch spätestens ein Jahr nach Errichtung der Photovoltaikanlage planmäßig, sowie fachgerecht durchzuführen und abzuschließen.

7.4 Oberflächen auf privatem Grund

Zur Erhaltung der Versickerungsfähigkeit des Bodens muss die Versiegelung auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt werden. Deshalb ist die Versiegelung der inneren Verkehrsflächen nicht zulässig.

7.5 Schutz des Oberbodens

Aufschüttungen und Abgrabungen dürfen weder unnatürlich noch verunstaltend wirken. Veränderungen des natürlichen Bodenreliefs, wie Abgrabungen und Aufschüttungen, sind zu vermeiden, bzw. gering zu halten. Der Oberboden ist nach DIN 18915 zur Wiederverwertung zu sichern.

Bei baulichen und sonstigen Veränderungen des Geländes ist der Oberboden so zu schützen, dass der jeweils zur Gartenanlage oder zu sonstigen Kulturzwecken verwendet werden kann. Er ist mit seiner ganzen Stärke abzuheben und in Mieten mit 3,0 m Basisbreite und ca. 1,50 m Höhe zu lagern.

8. Rückbauverpflichtung

Bei der dauerhaften Aufgabe der Photovoltaiknutzung sind die entsprechenden Anlagenteile und Gebäude vollständig zu beseitigen.

C. Nachrichtliche Übernahme / Mitteilungen

1. Hinweis des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege weist darauf hin, dass archäologische Denkmäler bisher nicht bekannt sind. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass eventuell zu Trage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Seehof, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG unterliegen.

Art. 8 Abs. 1 DSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines zu Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Stadt Hallstadt, den

Veitshöchheim, den 21. Februar 2020

Erster Bürgermeister Söder



Jürgen Braun, Dipl.-Ing. (FH)
Landschaftsarchitekt bda