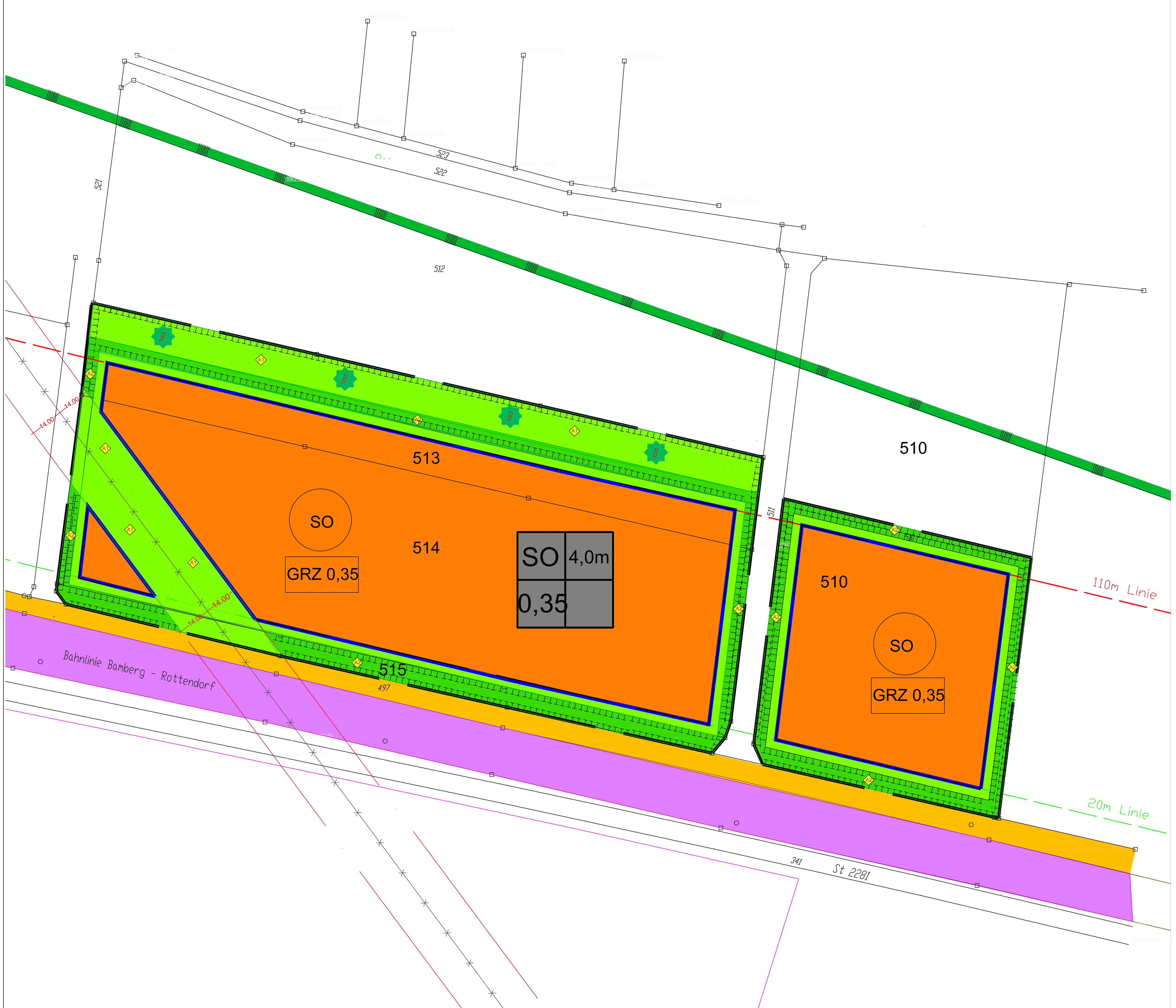
vorhabenbezogener Bebauungsplan "Solarpark Unterhaid nördlich der Bahnlinie"



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A) Art und Maß der baulichen Nutzung nach § 9 (1) BauGB, §§ 11 bis 14 BauNVO

1. Die Art der baulichen Nutzung des Plangebiets wird entsprechend der BauNVO § 11 als Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung "Sondergebiet für regenerative Energien - Sonnenenergie" als Anlage zur Erzeugung Erneuerbaerer Energien festgesetzt. Zulässig sind: Photovoltaikanlagen und betriebsbedingte Nebengebäude

2. Das Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend § 16 und 17 BauNVO für ein Sondergebiet mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 festgesetzt.

3. Die zulässige Modulhöhe wird mit max. 4,00 m festgesetzt (senkrecht gemessen ab der Geländeoberkante und abhängig vom Geländeverlauf).

4. Die Höhe der sonstigen baulichen Anlagen, wie Nebenanlagendarf 4,00m nicht überschreiten. (z.B. Wechselrichtergebäude)

5. Für Nebenanlagen, wie Wechselrichtergebäude oder sonstige Anlagen ist eine Grundfläche von 50,0 m² je Anlage zulässig. Die Grundfläche der Betriebsgebäude und sonstigen Nebenanlagen wird nicht auf die zulässige Grundflächenzahl gem. Pkt. 2 angerechnet.

B) Einfriedung

1. Die Zaunhöhe wird auf max. 3,00 m begrenzt. Einfriedungen sind dabei mit einer Bodenfreiheit von max. 15 cm ohne Sockel herzustellen. Sollten elektrisch leitende Materialien für die Einfriedung verwendet werden, ist eine Erdung vorzunehmen.

C) Festsetzungen Zur Grünordnung nach § 1(6), 7 BauGB, § 9 (1), 15, 20, 25 und 1a BauGB

1. Die als Ausgleichsflächen vorgesehenen Flächen werden als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.

2. Pflanzauswahl, Pflanzdichte und Qualität:

2.1 Die Pflanzauswahl und naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen, gem.§ 9 Abs 1aBauGB, sind entsprechnd der Auswahlliste gem. Nummer 3 (3.4) zusammenzusetzen.

2.2 Für Pflanzdichte und Qualität gelten die Vorschriften für Baumschulpflanzen der DIN 18916. Die im Einzelnen unter der Nummer 3.4 angebebenen Mengen und Größen sind Mindestangaben

3. Ausgleichsmaßnahmen:

3.1 Entwicklung von Extensivgrünland:
Die Flächen unter und zwischen den Modulreihen sind mit autochtonem Saatgut einzusäen und 2-3 mal im Jahr zu mähen. Mulchen unter und zwischen den Modulreihen ist gestattet.

3.2 Entwicklung von Krautsaum (Privates Grün):
Die Privaten Grünflächen zwischen Baugrenze und Zaun sind als artenreicher Krautsaum zu entwickeln und nicht zu düngen.
Eine 2malige Mahd, nach dem 15. Juni und nach dem 15. August ist gestattet.

3.3 Entwicklung einer Magerwiese mit Biotopbausteinen (Ausgleichsmaßnahme A1): A1
Es ist eine Magerwiese mit Magerwiesenkräutern zu entwickeln.
Das Mähgut ist sollte von der gesamten Fläche entfernt werden. Die Fläche ist mit Biotopbausteinen (Totholzhaufen, Steinriegeln, etc.) aufzuwerten.
Pflege: Einmalige Mahd der Fläche nach dem 01. September eine jeden Jahres.

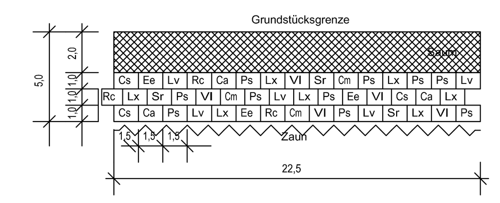
3.4 Pflanzung einer 3reihigen Hecke (Ausgleichsmaßnahme A2): A2
Pflanzung einer dreireihigen Hecke mit grenzlinienreichem buchtigem Aussenrand sowie vorgelagertem Gras- und Krautsaum.
Die Gehölzpflanzung erfolgt auf 50% der Fläche, 1-3reihig, Breite max. 3,00m. Abstand zum Zaun beträgt 1,0 m. Pflanzreihenabstand 1,50 m, Pflanzabstand in der Reihe 1,0 m.
Pflanzqualität: Sträucher 2 x verpflanzt, 80-100, 1-3 Reihen

Pflanzliste der standortgerechten Gehölzarten
Sträucher:

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crateagus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Heimische Wildrose
Sambucus nigra	Traubenholunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Sträucher: (Pflanzgröße 2 xv. 30/40) A2

		Stück pro Schema
Cornus sanguinea	Hartriegel	03
Corylus avellana	Hasel	03
Carpinus betulus	Hainbuche	05
Crateagus monogyna	Eingriffliger Weißdorn	03
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	03
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche	05
Ligustrum vulgare	Liguster	05
Prunus spinosa	Schlehe	07
Rosa canina	Heimische Wildrose	03
Sambucus nigra	Traubenholunder	03
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball	05



3.5 Im Bereich des landwirtschaftlichen Flurweges (Fl. Nr. 511) ist vorgelagert vor der Hecke ein ca. 2 m breiter Streifen als Saum herzustellen um die Durchgängigkeit für Landwirtschaftliche Fahrzeuge zu gewährleisten.

3.6 Die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens 1 Jahr nach Errichtung der Photovoltaikanlage planmäßig sowie fachgerecht durchzuführen.

3.7 Die Ausgleichsflächen sind an das Bayerische Ökoflächenkataster zu melden.

3.8 Die aufgeführten Ausgleichsmaßnahmen und -flächen sind den mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan verbundenen Eingriffen unmittelbar verbunden. Nach dem vollständigen Rückbau des "Solarpark Unterhaid nördlich der Bahnlinie" ist das Vorhalten der Ausgleichsflächen nicht mehr erforderlich, und die Zuordnung sowie baurechtliche Bindung entfällt dann.

3.9 Auf das Einbringen und die Verwendung von Dünge-, Pflanzenschuztmitteln und chemische Reinigungsmitteln ist zu verzichten.

4.0 Textliche Festsetzungen zum Rückbau der Anlage:
"Der Vorhabenträger verpflichtet sich im Durchführungsvertrag nach Aufgabe der PV -Nutzung zum Rückbau der Anlage. Sämtliche bauliche Konstruktionsteile und Gebäude, einschließlich ihrer Fundamente, sowie Leitungsverlegungen sind zu entfernen.

4.1 "Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird ein städtebaulicher Durchführungsvertrag gemäß § 12 Abs. 1 BauGB geschlossen, in dem u.a. eine Regelung zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten sowie zur Rückbaupflicht der Anlage getroffen wird.

Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Oberhaid hat am 10.01.2012 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Solarpark Unterhaid nördlich der Bahnlinie" gem. § 2 (1) BauGB beschlossen. Dieser Beschluss wurde ortsüblich am 07.03.2012 bekannt gemacht.

Oberhaid, den .... 1. Bürgermeister

2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung an der Bauleitplanung fand gem. § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 29.03.2012 bis 30.04.2012 statt.

Oberhaid, den .... 1. Bürgermeister

3. Die von der Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind mit dem Schreiben vom 22.03.2012 gem. § 2 (2) und § 4 (1) BauGB frühzeitig beteiligt und vom 29.03.2012 bis 30.04.2012 zur Stellungnahme aufgefordert worden.

Oberhaid, den .... 1. Bürgermeister

4. Der Gemeinderat der Gemeinde Oberhaid hat am 08.05.2012 den Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Solarpark Unterhaid nördlich der Bahnlinie" nach § 12 BauGB und die Begründung vom 08.05.2012 gebilligt und die Auslage des Entwurfs beschlossen. Der Planentwurf und die Begründung lagen in der Zeit vom 24.05.2012 bis 25.06.2012 während der Dienstzeiten öffentlich aus.

Oberhaid, den .... 1. Bürgermeister

5. Die von der Bauleitplanung betroffenen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 21.05.2012 über die Auslage informiert und zur Stellungnahme im Zeitraum von 24.05.2012 bis 25.06.2012. aufgefordert.

Oberhaid, den .... 1. Bürgermeister

6. Der Gemeinderat der Gemeinde Oberhaid hat die eingegangenen Stellungnahmen der Bürger, Behörden, Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden am 17.07.2012 gem. § 1 (6) BauGB geprüft, behandelt und abgewogen.

Oberhaid, den .... 1. Bürgermeister

7. Der Gemeinderat der Gemeinde Oberhaid hat am 17.07.2012 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan zum "Solarpark Unterhaid nördlich der Bahnlinie" einschließlich Begründung und Umweltbericht gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Oberhaid, den .... 1. Bürgermeister

8. Die Erteilung der Genehmigung der Satzung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Solarpark Unterhaid nördlich der Bahnlinie" sowie Zeit und Ort, für die Einsichtnahme des Plans während der Dienstunden, sind am .... an der Gemeindetafel der Gemeinde Oberhaid bekannt gemacht worden.
In der Bekanntmachung wurde auf die Geltendmachung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 (2) BauGB und weiter auf die Fälligkeit und Löschung von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) aufmerksam gemacht und hingewiesen.
Die Satzung zum vorhabenbezogenen Bebauungslplan "Solarpark Unterhaid nördlich der Bahnlinie" ist mit Bekanntmachung vom .... in Kraft getreten.

Oberhaid, den .... 1. Bürgermeister

HINWEISE

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 sind auch Eigentümer und Besitzer des Grundstückes, sowie der Unternehmer oder Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines Verpflichteten 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 8 Abs. 2 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) sind die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort bis nach Ablauf einer Frist von einer Woche nach Anzeige des Fundes unverändert zu belassen, wenn nicht die Gegenstände vorher durch die Untere Denkmalschutzbehörde oder das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege freigegeben werden oder die Arbeiten fortgeführt werden dürfen.

Farbgebung
Notwendige Gebäude (Wechselrichter, Trafostation) sind in gedeckten Farben, z. B. Grautöne zu errichten.
Auf leuchtende und ungebrochene Farben ist zu verzichten.

Wasserrecht
Für den Solarpark ist keine Abwasserversorgung erforderlich. Die Oberflächenentwässerung soll ohne Sammlung über die Fläche erfolgen. Durch den schnelleren Niderschlagswasserabfluss von den Solarmodulen darf es zu keiner nachteiligen Beeinflussung benachbarter Grundstücke kommen. Die Versickerung hat stets über den bewachsenen Boden zu erfolgen.

Drainageleitungen
Auf den Flurstücken 508, 509 und 510 befinden sich Drainageleitungen die vermutlich in einer Tiefe von 50-60 cm verlegt sind. Diese sind um die Funktionsfähigkeit zu gewährleisten zu erhalten. Sollte es während der Bauphase zu Beschädigungen kommen sind die Leitungen wiederherzustellen.

Informationstafeln
Das Anbringen von Informationstafeln ist nur am Ort der Betriebsstätte erlaubt. Die Gestaltung sollte nicht überdimensioniert, blendfrei, nicht beweglich und nur in sekundenbruchteilen vom Verkehrsteilnehmer wahrnehmbar erfolgen.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

A: ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

1. Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 26 Nr. 7 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

2. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 und § 16 ff BauNVO)

SO — Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO
Anlage zur Erzeugung Erneuerbarer Energien mit der Zweckbestimmung "Sondergebiet für regeneratie Energien - Sonnenenergie"

Nutzungsschablone
A = Art der baulichen Nutzung
B = max. Höhe der baulichen Nutzung
C = Grundflächenzahl (GRZ)

GRZ ≤ 0,35 — Grundflächenzahl GRZ nach § 19 BauNVO

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze gemäß § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO

4. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)

Flächen zur Entwicklung von Extensivgründland unter und zwischen den Modulreihen. Einsatz von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln ausgeschlossen

Private Grünflläche zur Entwicklung von artenreichem Krautsaum

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

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen mit Ausgleichsmaßnahmen)
A1: "Entwicklung Magerwiese"
A2: "Pflanzung" 3-reihige Hecke

Entwicklung Magerwiese

Biotopbausteine (Totholz, Steinhaufen, etc.)

6. Nachrichtliche Übernahmen

Bahnlinie Bamberg - Rottendorf

Flurweg Fl. 497 - Erschließungsweg

Bestehende 110 kV- Leitung der E.ON Netz GmbH

Baubeschränkungszone zur 110 - kV Leitung der E.ON Netz GmbH

514 — Flurstücksnummern

Gemarkungs-/ Gemeindegrenzen

Bestehende Flurstücksgrenzen

Grenze Landschaftsschutzgebiet

7. Hinweise

110 m Abstand Bahnlinie (keine Festsetzung)

20 m Abstand Bahnlinie (keine Festsetzung)

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN "SOLARPARK UNTERHAID NÖRDLICH DER BAHNLINIE"

Sonnenenergieanlage auf den Grundstücken Fl. Nr.
510, 513, 514 und 515
Gemarkung Unterhaid
mit integriertem Grünordnungsplan
Gemeinde Unterhaid, Landkreis Bamberg

Stand: 17.07.2012

N

Bauherr:
Advanced Solar Technologies
Harald W. Kegelmann
St. Veit Str. 21
96114 Hirschaid

Nr.	Änderungen	geändert am	Name
1	Verkleinerung des Geltungsbereiches	03.05.2012	Daniela Spindler
2	Darstellung Baubeschränkungszone 110 kV-Leitung	03.05.2012	Daniela Spindler
3	Ergänzung Hinweise und Festsetzungen	03.05.2012	Daniela Spindler

M 1 : 1000

"Sondergebiet für regenerative Energien - Sonnenergie"
"Solarpark Unterhaid nördlich der Bahnlinie"
Sonnenenergieanlage auf den Grundstücken
Fl. Nr. 510, 513, 514 und 515
der Gemarkung Unterhaid

Fa. Solwerk GmbH & Co. KG
Kronacher Straße 41, 96052 Bamberg
Tel. 0951 96 49 17 - 0
Fax. 0951 96 49 17 -2
info@solwerk.net

Solwerk GmbH & Co. KG

....
Gemeinde Oberhaid
Rathausplatz 1
96173 Oberhaid
17.07.2012
Datum / Unterschrift

Vorentwurfsverfasser:
....

STEFAN ORTH
Dipl. Ing (FH) Architekt
Steigerwaldstraße 12
97508 Obereuerheim
Tel.: 09729 / 907478
Fax.: 09729 / 9079422

17.07.2012
Datum / Unterschrift