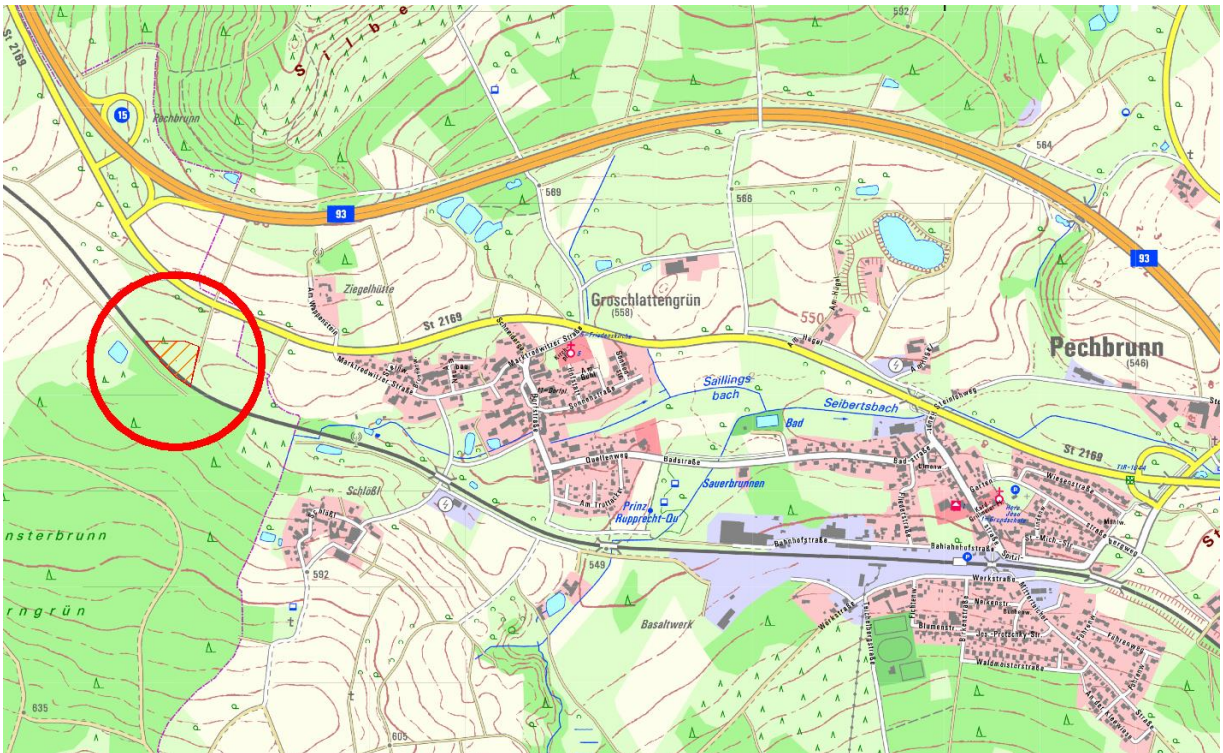


Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. „Sondergebiet Photovoltaik - Lengelfeld“



- Teil A Planzeichnung
- Teil B Planzeichen für Festsetzungen
- Teil C Sonstige Darstellungen und Hinweise
- Teil D Textliche Festsetzungen**

- Teil 1 Begründung zum Entwurf für den Bebauungs- und Grünordnungsplan
- Teil 2 Umweltbericht zum Konzept für den Bebauungs- und Grünordnungsplan

Bearbeitung:

mk INGENIEURGRUPPE
KNÖRNSCHILD & KOLLEGEN

Ingenieurgruppe Knörnschild
Anton-Sommer-Straße 55
07407 Rudolstadt
Dipl.-Ing. (FH) Antje Ziems, M.Eng.

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	2
Rechtsgrundlagen	3
Textliche Festsetzungen.....	4
I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	4
1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB)	4
2. Maß der baulichen Nutzung	4
II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	4
III. Grünordnerische Festsetzungen	5

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2014 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58, BGBl. III 213-1-6)
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert am 10.07.2018 (GVBl. S. 523)
- Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert am 15.12.2018 (GVBl. S. 260)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert am 24.07.2018 (GVBl. S. 604)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 05.09.2017 (BGBl. I S. 3434)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert am 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771)
- Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) in der in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 2242-1-WK) veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geändert am 10.07.2018 (GVBl. S. 523)
- Bayerisches Straßen- und Wegegesetz (BayStrWG) in der in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 91-1-B) veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geändert am 31.07.2018 (GVBl. S. 672)
- Bayerisches Abfallwirtschaftsgesetz (BayAbfG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 9.08.1996 (GVBl. S. 396, 449, BayRS 2129-2-1-U), zuletzt geändert am 24.07.2018 (GVBl. S. 608)
- Bayerisches Wassergesetz (BayWG) vom 25.02.2010 (GVBl. S. 66, BayRS 753-1-U), zuletzt geändert am 21.02.2018 (GVBl. S. 48)
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert am 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771)

Textliche Festsetzungen

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB)

Sonstiges Sondergebiet SO nach § 11 BauNVO mit Zweckbestimmung Photovoltaik

Innerhalb des Sondergebietes sind folgende bauliche Anlagen zulässig:

- Photovoltaik-Freiflächenanlagen (z.B. Modultische mit Solarmodulen)
- Technische Nebenanlagen (z.B. Trafostationen, Zentralwechselrichter, Übergabestationen, sonstige Betriebsgebäude und –anlagen, etc.)
- Zufahrten, Baustraßen und Wartungsflächen

2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die im Zeichenteil angegebene maximalen Höhe und der Grundflächenzahl (GRZ).

Baugrenzen

gemäß § 16 Abs. 6 und § 23 Abs. 1, 3 und 5 BauNVO

Die überbaubare Grundstücksfläche wird gemäß Planeinschrieb durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß wird zugelassen.

Überbaubare Grundflächen

gemäß § 16 Abs.6 und § 23 Abs. 1, 3 und 5 BauNVO

Die überbaubare Grundstücksfläche beträgt für das gesamte Plangebiet maximal 100m² für Betriebsgebäude und Transformatoren sowie die notwendigen Nebenanlagen nach § 14 BauNVO.

Höhe baulicher Anlagen

gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO

Für die Modultische wird eine Maximalhöhe von 3,8 m über Geländeoberfläche festgesetzt. Für technische und sonstige Nebenanlagen wird eine maximale Höhe von 3,80 m über Geländeoberkante festgesetzt. Die Gebäudehöhe der Betriebsanlagen ist mit 3,80 m über der Geländehöhe festgesetzt.

Die Gebäudehöhe beschreibt das Maß zwischen der Geländehöhe und dem höchsten Punkt am geplanten Dach des Gebäudes.

Als Bezugspunkt für die Geländehöhe gilt die unmittelbar senkrecht unterhalb der jeweils tiefer liegenden (Süd-) Seite eines Moduls natürliche Geländeoberfläche. Die Höhe bezeichnet die Höhendifferenz dieses Geländepunktes zur Oberkante der (in Gefällrichtung) gegenüberliegenden höher gelegenen Seite des Tisches in Metern.

Kleinere, eng begrenzte Mulden und Gräben unterhalb der Tische bleiben von dieser Regelung ausgenommen und können ggf. unter Maßgabe des angrenzenden Geländes überspannt werden.

Bei der Errichtung von kleineren untergeordneten Gebäuden ist die maximale Gebäudehöhe ebenfalls mit 3,8 m als maximale Firsthöhe festgesetzt und anzuwenden. Sie ist definiert als Höhe zwischen Geländeoberkante und Schnittlinie zwischen der Außenseite der Wand und Oberkante der Überdachung.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Einfriedung

Die zulässige Höhe der Einfriedungen ist auf 2,50 m über Gelände begrenzt. Dieser muss zudem für Kleintiere durchgängig gestaltet werden. Hierzu ist die Zaununterkante im Mittel min. 15 cm über dem Gelände zu führen.

III. Grünordnerische Festsetzungen

Versiegelung des Grundstücks, Versickerung bzw. Ableitung des Niederschlagswassers

Der Versiegelungsgrad auf öffentlichen und privaten Grundstücken ist so gering wie möglich zu halten. Befestigte Flächen sind möglichst in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise (z.B. Schotterrasen oder Rasenfugenpflaster) anzulegen.

Das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser ist vor Ort zu versickern.

Mindestbepflanzung

M2+M3 Zweireihige Pflanzung standortheimischer Sträucher und Kleinbäume mit Pflanzabstand ca. 1,5m x 1,5m. Gruppenartige Pflanzung mit 3-5 Pflanzen mit Verzicht auf eine streng rasterartige Pflanzung mit Entwicklung eines Heckensaumes durch extensive Pflege im Randbereich der Hecke (beidseitig mind. 1m)

Verzicht auf Düngung mit max. 2 Schnitten/Jahr.

Auf Grundstück zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Abgehende Gehölze sind zu ersetzen.

M4 Pflanzung standortheimischer Laubgehölze mit Pflanzabstand von ca. 2 m x 2 m. Verzicht auf eine regelmäßige, "rasterartige" Pflanzung. Schutz der Pflanzung vor Verbiss. Wässern nach Bedarf. Pflanzliste:

Zur freien Landschaft Hecke: M2+M3

Pyrus communis	Birne
Acer campestre	Feld Ahorn
Rosa canina var.canina	Hunds-Rose
Corylus avellana	Hasel
Malus sylvestris	Holz-Apfel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Prunus spinosa	Schlehe
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Prunus avium	Vogelkirsche
Crataegus laevigata	Weißdorn
Prunus domestica	Zwetschke

Bäume: M4

Waldrand	Asch-Weide
Salix cinerea	Ohr-Weide
Salix aurita	Pfaffenhütchen
Euonymus europaeus	Rote Heckenkirsche
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Prunus padus	Trauben-Kirsche

Waldumbau

Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Alnus glutinosa	Schwarze-Erle
Prunus padus	Trauben-Kirsche

Flächenbegrünung

unbefestigte, baulich nicht genutzte Flächen am Rande des Sondergebietes sind mit regionalisiertem Saatgut einzusäen. Die Mischung ist mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Die Flächen sind ein- bis zweimal im Jahr zu mähen und das Mähgut abzufahren. Frühester Zeitpunkt für die erste Mahd ist der 01. Juli.