

**B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN  
C. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN / MITTEILUNGEN**

zum

**Bebauungsplan**

**"Solarpark Heilgersdorf" mit Grünordnungsplan**

**für die Errichtung einer Photovoltaik – Freiflächenanlage,**

**in der Planfassung vom 17.04.2018**

**Stadt Seßlach, Landkreis Coburg**

Vorentwurf

Änderungsplanung:

Koenig und Kühnel  
Ingenieurbüro GmbH  
Eichenweg 11  
96479 Weitramsdorf/OT Weidach

Weitramsdorf, 17.04.2018

## **B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

Ergänzend zur Planzeichnung in der Fassung vom 17.04.2018 wird folgendes festgesetzt:

### **Planungsrechtliche Festsetzungen, § 9 BauGB**

Bestandteil zum Bebauungsplan "Solarpark Heilgersdorf" zum Vorentwurf in der Planfassung vom 17.04.2018

#### 1. Art der baulichen Nutzung

Das Planungsgebiet wird entsprechend § 11 Abs. 2 BauNVO als Sonstiges Sondergebiet (**SO**) für erneuerbare Energien - mit der besonderen Zweckbestimmung Photovoltaik-Freiflächenanlage 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 Photovoltaik-Freiflächenanlage zulässig.

Als Folgenutzung wird die landwirtschaftliche 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 0,50. Die Berechnung der Grundfläche erfolgt nach Art. 16 BauNVO, wobei die nicht überbauten Grundstücksteile zwischen den Modulreihen auf die Grundfläche nicht angerechnet werden. Die lotrechte Projektion der obersten und 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 Fläche Baugrenzen festgesetzt. Neben Solarmodulen ist auch die Errichtung von Technikstationen zulässig, mit variablem Standort innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche.

Außerhalb der Baugrenze sind bauliche Nebenanlagen (Einfriedung, Wege, Stellflächen, Leitungen, Kameramasten, sowie bauliche Nebenanlagen zum Brandschutz) zulässig.

#### 4. Höhe der baulichen Anlagen

Die Bauhöhe der Modulreihen und der 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 max. Zaunhöhe wird mit 2,50 m, inkl. 15 cm Bodenfreiheit und Übersteigschutz festgesetzt.

## 5. Äußere Gestaltung der Technikgebäude

Die Außenwände der erforderlichen Technikstationen sind in gedeckten Farben mit einer 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/Mittelsäugetern das Durchqueren der Anlage zu ermöglichen ist mit der Zaununterkante erst ab 0,15 m über Erdreich zu beginnen. Durchlaufende Zaunsockel sind unzulässig. Der Zaunverlauf ist innerhalb der SO-Fläche variabel.

## 7. Emissionen

Die Gleichrichter sind so aufzustellen, dass es zu keinen Belästigungen an den nächstgelegenen Wohnhäusern kommt. Die Immissionsrichtwerte müssen um mindestens 6 dB(A) unterschritten werden.

## 8. Grünordnungsfestsetzungen

### 8.1 Bestandssicherung/Pflanzerhaltungsgebot

Die vorhandenen Vegetationsbestände in den Randbereichen der Planungsgebiete sind zu erhalten und während der Baumaßnahme vor Beschädigung zu schützen.

### 8.2 **Ausgleichsmaßnahmen A1** (Fl. Nr. 573, 574, Gmkg. Heilgersdorf)

5 m breite Pflanzstreifen als dreireihige Hecken aus standortheimischen Sträuchern (2xv oB 80/100) wahlweise aus nachfolgender Pflanzliste zur Eingrünung und landschaftlichen Einbindung anpflanzen und dauerhaft zu erhalten. Raster: 1,50,m x 2,00 m. Der geforderte Pflanzabstand von 2,0 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 von 2 m ist durch regelmäßige Pflegemaßnahmen/ Rückschnitt zu sichern.

#### Pflanzliste

Zur Bepflanzung ist ausschließlich autochthones Pflanzmaterial zulässig.

#### 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	Holunder
Carpinus betulus	Hainbuche
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen

### **Ausgleichsmaßnahme A2** Fl. Nr. 690, Gmkg. Seßlach

Als externe Ausgleichmaßnahme ist das landwirtschaftliche Grundstück Fl.-Nr. 690 der Gmkg. Seßlach mit 9.077 m<sup>2</sup> Fläche vorgesehen.

Die Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde über Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft steht noch aus und erfolgt vor Fertigstellung des Entwurfes des Bebauungsplans. Anschließend werden diese Festsetzungen in die Entwurfsplanung eingearbeitet.

### 8.3 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 Photovoltaik-Freiflächenanlage planmäßig, sowie fachgerecht durchzuführen und abzuschließen.

### 8.4 Oberflächen auf privatem Grund

Zur Erhaltung der Versickerungsfähigkeit des Bodens muss die Versiegelung auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt werden.

### 8.5 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.

## 9. Rückbauverpflichtung

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

## 10. Sonstige Festsetzung

Es dürfen nur Solarmodule auf Siliziumbasis, d. h. ohne gefährliche Schwermetalle verwendet werden.

## **C. Nachrichtliche Übernahme / Mitteilungen**



Aufgestellt:  
Weitramsdorf, den 17.04.2018

Koenig + Kühnel  
Ingenieurbüro GmbH  
Eichenweg 11  
96479 Weitramsdorf / Weidach