

Teil B:

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum

Bebauungsplan

"Solarpark Seßlach II" mit Grünordnungsplan

für die Errichtung einer Photovoltaik – Freiflächenanlage,

in der Planfassung vom 25.04.2017

Stadt Seßlach, Landkreis Coburg

VORENTWURF

Änderungsplanung:

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



Weitramsdorf, 25.04.2017

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Ergänzend zur Planzeichnung in der Fassung vom 25.04.2017 wird folgendes festgesetzt:

A Planungsrechtliche Festsetzungen, § 9 BauGB

Bestandteil zum Bebauungsplan "Solarpark Seßlach II" zum Vorentwurf in der Planfassung vom 25.04.2017

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 0,55. 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, Löschwassereinrichtungen, Kameramasten) zulässig.

4. Höhe der baulichen Anlagen

Die Bauhöhe der Modulreihen und der Technikstationen wird insg. 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. Die Abstandsfläche für die Einfriedung wird – abweichend von Art. 6 BayBO – mit 0,00 m 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.

(Siehe auch Pkt 4. Höhe der baulichen Anlagen)

Durchlaufende Zaunsockel sind unzulässig. Der Zaunverlauf ist innerhalb der SO-Fläche variabel.

7. Grünordnungsfestsetzungen

7.1 Bestandssicherung/Pflanzerhaltungsgebot

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

7.2 Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Baugebietes

A1

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: 1,00 * 1,00 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

Externe Ausgleichsfläche auf Flur Nr. 598, Gemarkung Heiligersdorf

A2

Anlage eines Feldgehölzes mit geschichtetem Aufbau von Kraut-(bis 0,5m Höhe), Strauch-(bis 5m Höhe) und Baumschicht (über 5m Höhe) mit unterschiedlichen heimischen standortgerechten Gehölzarten.

- 7m breiter Krautsaum
- 3-reihige Hecke
- 20% Anteil Bäume
- 6-8 Jahre Maßnahmen gegen Wildverbiss

Pflanzliste

<i>Corylus avellana</i>	Gewöhnliche Hasel
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche
<i>Sambucus racemosa</i>	Roter Holunder
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Frangula alnus</i>	Echter Faulbaum
<i>Rhamnus cathartica</i>	Purgier-Kreuzdorn
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gewöhnlicher Liguster
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Mespilus germanica</i>	Echte Mispel
<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere
<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere
<i>Sorbus domestica</i>	Speierling
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Prunus padus</i>	Trauben-Kirsche
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche <i>Prunus avium</i>
<i>Crataegus spec.</i>	Weißdorn-Arten
<i>Rosa spec.</i>	Wildrosen
<i>Berberis vulgaris</i>	Gemeine Berberitze
<i>Euonymus europaeus</i>	Europäisches Pfaffenhütchen
<i>Staphylea pinnata</i>	Gefiederte Pimpernuss
<i>Juglans regia</i>	Walnuss

Der Krautsaum ist extensiv zu nutzen und im Herbst in einzelnen Abschnitten zu mähen. Das Mähgut ist abzuführen.

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 Photovoltaik-Freiflächenanlage 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.

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 Stationen vollständig zu beseitigen.

9. Sonstige Festsetzung

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

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 Tage 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 der 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.

2. Hinweis zum Immissionsschutz

Wegen der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen können im neu zu bebauenden Bereich der Photovoltaik - Anlage Lärm-, Staub- und Geruchsmissionen auftreten.

Erfolgt die Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen auf ortsübliche Art und nach guter fachlicher Praxis, so sind die genannten Immissionen von den Anlagenbetreibern der Photovoltaik-Freiflächenanlage ohne Einschränkung zu dulden.

3. Hinweis zu Altlasten

Auf den „Mustererlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“ der ARGEBAU, der mit StMIS vom 18.04.02, Az. IIB5-4611.110-007/91 in Bayern verbindlich eingeführt wurde, wird hingewiesen.

Aufgestellt:
Weitramsdorf, 25.04.2017

Koenig + Kühnel
Ingenieurbüro GmbH
Eichenweg 11
96479 Weitramsdorf / Weidach

