

B. Textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB, BauNVO und DIN 18005

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

1.1 Sondergebiet Photovoltaik (§ 11 BauNVO)

Zulässig sind ausschließlich die Errichtung von Solarmodulen sowie der Zweckbestimmung des Sondergebiets unmittelbar dienende Nebenanlagen.

1.2 Es sind nur solche Vorhaben zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag gem. § 12 Abs. 3a BauGB verpflichtet.

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 9 Abs. 2 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl GRZ: 0,65 (§§ 16, 17 und 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl ergibt sich aus der senkrechten Projektion der Fläche der Solarmodule, Wechselrichter und Trafogebäude auf die Geländeoberfläche.

2.2 Höhenfestsetzung (§ 9 Abs. 2 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen über der Geländeoberfläche beträgt 3,0 m. Gemessen wird ab Oberkante Gelände (siehe Festsetzung C. 5).

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

3.1 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Solarmodule und Wechselrichter dürfen nur innerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

3.2 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen (Trafostationen) sind mit Ausnahme der Einfriedungen und Zuwegungen nur innerhalb der vorgesehenen Flächen für Nebenanlagen zulässig.

4. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nrn. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

4.1 Ausgleichsflächen nach § 1a Abs. 3 BauGB

Folgende Maßnahmen sind innerhalb der internen Ausgleichsfläche gemäß den Abgrenzungen in der Planzeichnung umzusetzen:

- Anlage einer geschlossenen Hecke durch zwei- bis dreireihige Pflanzung von Sträuchern. Für die Pflanzungen sind ausschließlich standortgerechte, autochthone Gehölze gemäß der Pflanzliste im Anhang der Begründung zu verwenden. In den inneren Randbereichen sind Gras-Krautsäume zu entwickeln durch Einbringen der Regiosaatgutmischung „Feldrain und Saum“ (Ursprungsgebiet Fränkische Alb) und Mahd alle zwei Jahre im Herbst mit Mähgutabfuhr.
- Entwicklung von artenreichem Extensivgrünland durch Einbringen der Regiosaatgutmischung „Grundmischung“ (Ursprungsgebiet Fränkische Alb) und anschließende extensive Pflege (1-2-malige Mahd (ab Mitte Juni) mit Abfuhr des Mähguts oder extensive Beweidung, keine Düngung).

4.2 Die nicht überbauten Bereiche des Sondergebietes sind als extensiv genutztes Grünland zu entwickeln (Mahd (mit Abfuhr Mähgut) oder Beweidung, keine Düngung). Einsaat mit Regelsaatgutmischung RSM 8.1 eine Vegetationsperiode nach Aufnahme der Nutzung der Photovoltaikanlage.

4.3 Auf den Grundstücksflächen anfallendes Niederschlagswasser ist innerhalb des Geltungsbereichs flächenhaft zu versickern.

5. Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24)

5.1 Lichtemissionen / Blendwirkung

Es sind nur Photovoltaikmodule zulässig, deren Ausrichtung und Neigungswinkel sich innerhalb der folgenden Toleranzen bewegen:

- Modulneigung: 10 - 20° Südaufständigung
- Ausrichtung der Modulreihen: 153 - 160° Süd (von Norden aus im Uhrzeigersinn betrachtet)

C. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. der BayBO) und Gestaltungsfestsetzungen

1. **Solarmodule**
Es sind ausschließlich reflexionsarme Solarmodule in starrer Aufstellung ohne Betonfundamente zulässig.
Die Module sind mit Ramm- oder Schraubfundamenten zu verankern.
2. **Nebengebäude**
Nebengebäude (Trafostation) sind mit Flachdach, Pultdach oder Satteldach (Neigung max. 30°) zulässig.
Außenwände sind zu verputzen (keine grellen Farbtöne) oder mit Holz zu verschalen.
3. **Zufahrten, Betriebswege oder Stellplätze** sind nur in Form von Rassenschotter oder Rasengitter zulässig.
4. **Einfriedungen**
Einfriedungen sind nur in durchsichtiger Bauweise (Ausnahme Hecken) bis zu einer Höhe von 2,2 m zulässig. Geringfügige Überschreitungen durch Übersteigschutzvorrichtungen sind zulässig. Entlang der Einfriedung ist ein durchgehender Freihalteabstand zwischen Gelände und Zaununterkante von 15 cm als Durchlass für Kleintiere zu schaffen.
5. **Auffüllungen und Aufschüttungen** sind zu vermeiden. Der Ausgleich von Kuppen oder Senken ist nur zulässig, sofern er zur Aufstellung der Solartische unbedingt erforderlich ist.

D. Hinweise

1. **Grenzabstände bei Bepflanzungen gegenüber landwirtschaftlichen Grundstücken**
Bei Neupflanzungen von Gehölzen sind die gesetzlichen Grenzabstände gem. Art 47 u. 48 AGBGB einzuhalten:
Gehölze bis zu 2,0 m Höhe – mindestens 0,5 m Abstand von der Grenze
Gehölze über 2,0 m Höhe – mindestens 2,0 m, bei starker Verschattung 4,0 m Abstand von der Grenze
2. **Denkmalpflege**
Alle mit der Durchführung des Projektes betrauten Personen müssen darauf hingewiesen werden, dass bei Außenarbeiten auftretende vor- und frühgeschichtliche Funde nach dem Bayer. Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege gemeldet werden müssen. Archäologische Bodendenkmäler genießen den Schutz des BayerDSchG, insbesondere Art. 7 Abs. 1 und Art. 8 Abs. 1 und 2.
3. **Grundwasserschutz**
Aufgrund der Lage im Karst sind Maßgaben bezüglich Anlage, Wartung und Pflege der Freiflächen-Photovoltaikanlage zum Schutz des Grundwassers sicherzustellen (z.B. als Auflagen in der Baugenehmigung):
 - Vermeidung des Einsatzes von Pflanzenschutzmitteln oder Düngemitteln im Rahmen der Landschafts-/Vegetationspflege
 - Reinigung der Module ausschließlich mit Wasser
 - Während der Bauphase müssen die Baumaschinen in augenscheinlich gutem Zustand sein, das Betanken und die Wartung der Baumaschinen auf der Baustelle sind nicht zulässig

VERFAHRENSVERMERKE FÜR DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Der Bau- und Umweltausschuss hat in der Sitzung vom 17.05.2018 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 11.06.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 17.05.2018 hat in der Zeit vom 20.06.2018 bis 20.07.2018 stattgefunden.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 17.05.2018 hat durch Auslage in der Zeit vom 20.06.2018 bis 20.07.2018 stattgefunden.

Zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 18.09.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.10.2018 bis 16.11.2018 beteiligt.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 18.09.2018 wurde mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.10.2018 bis 16.11.2018 öffentlich ausgelegt. Die Auslegung wurde 1 Woche vorher bekannt gemacht.

Der Markt hat mit Beschluss des Bau- und Umweltausschusses vom 04.12.2018 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 04.12.2018 als Satzung beschlossen.

(Siegel)



Markt Schnaittach, den 29. APR. 2019

Frank Pitterlein
Erster Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan wurde am 09. MAI 2019 gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

(Siegel)



Markt Schnaittach, den 09. MAI 2019

Frank Pitterlein
Erster Bürgermeister