

[illegible]

- B. Textile Festsetzungen nach § 9 BauGB und BauNVO**

 1. **Art der baulichen Nutzung**
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 11 Abs. 2 BauNVO)
Sondergebiet Photovoltaik-Freiflächenanlage
Zulässig sind ausschließlich die Errichtung von aufgeständerten Photovoltaikmodulen in starren oder flexiblen Bauweisen mit feststehenden oder verschiebbaren Halterungen sowie der Zweckbestimmung des Sondergebietes dienende Anlagen zur Erzeugung elektrischer Energie und zur Speicherung, Umwandlung und Abgabe von elektrischer Energie und zur Pflege (Unterhalt) oder für Weidelandung).
 2. **Makr. der baulichen Nutzung**
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 und § 19 BauNVO)
Grundfläche pro Zelle (GEZ):
Im SO beträgt die maximal zulässige Grundfläche pro Zelle für aufgeständerte Photovoltaikanlagen in senkrechter Projektion 0,7. Diese darf durch zulässige Nebenanlagen um bis zu 300 qm überschritten werden.
 - 2.2 Höhe baulicher Anlagen
Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen über der Geländeoberfläche beträgt:
- 5 m für Sondergebiete
- 5,0 m Wandhöhe
- 8,0 m für Kletteranast zur Überwachung
Gemessen wird ab Oberkante zukünftigem Gelände (siehe Bestimmung C.4)
 3. **Überbauungs Grundstücksgröße und Flächen für Nebenanlagen**
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB; §§ 14 und 23 BauNVO)
Baugruben und Flächen für Nebenanlagen
Bauliche Anlagen einschließlich Nebenanlagen dürfen nur innerhalb der Baugrenze errichtet werden.
 4. **Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz der Vielfalt und Qualität der Landschaft**
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25; § 1a Abs.3 Vn. § 9 Abs. 1a BauGB)
4.1 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen
Durchführung von ggf. erforderlichen Baumfällungs- und Beringungsmaßnahmen zur Vorbereitung des Baufeldes oder Bauteileneinrichtungen außerhalb der Brutzeit von Vogelarten, Fällungen von Gehölzen sind nach § 39 (5) BNatSchG vom 1.10. bis 28.2. zulässig.
Feldereiche
Für PV-Anlagen (Erbauarbeiten) für die PV-Anlage sind entweder außerhalb der Brutzeit von Vögeln (März bis Ende Februar) durchzuführen oder ganzjährig, sofern durch andere Vorkehrungen (z.B. Einbauten, Netze, etc.) eine Beeinträchtigung der Brutzeit ausgeschlossen ist. Die Anlage muss so geplant sein, dass eine Verknüpfung mit funktionswirksamen CEf-Maßnahmen, evtl. mit ökologischer Baubegleitung sichergestellt wird, dass artenschutzrechtliche Verbotbestände im Sinne des § 44 BNatSchG nicht erfüllt werden.
Interne Ausgleichsflächen
Innerhalb der angelegten Planung verursachten Eingriff werden die internen Ausgleichsflächen gemäß Abgrenzung in der Planzeichnung anzusetzen:
 - 4.2 - Maßnahme 1
Entwicklung von Gras-Krautfluren durch Einbringen einer Regiosaatmischung für Stämme mittlerer Standorte oder durch Heuchdeuschverfahren und Erhaltung durch regelmäßiges Mahd vor ca. 5% der Fläche im Herbst jeden Jahres.
- Maßnahme 2
Anlage von Heckenstrukturen (dreireihig) durch die Pflanzung von Strauchern.
- Maßnahme 3
Pflanzung von Wildobstbäumen oder Obstbäumen (Hochstämmen, regionale Sorten) Pflanzabstand 10-12 m gem. Planzeichnung.

Für die gesamte Ausgleichsfläche gelten folgende Maßnahmen allgemein:

 - Bauliche Anlagen (einschließlich Einfriedungen) sind unzulässig, mit Ausnahme der Quering unterirdischer Ver- und Entsorgungsanlagen.
 - Schwäbische Anlagen sind standortgerechte, heimische Arten, Wuchsgebiet 5.2
 - Durch Freisetzungspflege ist ein Anwachsen der Gebüsche sicherzustellen, ausgefallen die Gebüsche sind nachzupflanzen.
 - Die Gebüsche sind durch regelmäßige Pflege zu erhalten (abschnittsweise Auf den Gebüschen sind geeignete Pflegemaßnahmen durchzuführen, z.B. Entschärfen, Auslichten, Reiben, järgerechten Baum- und Einzelschutzschnitt).
 - Die Regiosaatmischung ist als Saatgut zu verwenden, das aus dem gewählten Standort müssen dem Ursprungsgebiet 14 „Fränkische Ab“ entstammen.
 - Das Mahdgut ist nach erfolgter Mäh von der Fläche zu entnehmen.
 - Gendüngungen und Ansäten sind spätestens ein Jahr nach Aufnahme der Nut-
 - Der Einsatz von Dünger und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig (mit Ausnahme der Wildobstbäume).

Artistenliste Blume: Heister H: 250 – 300 cm oder Hochstamm 6-8 cm SU

Wildstübäume:	Artistenliste Sträucher:	Höhe 80-100
<i>Malus sylvestris</i>	<i>Hortensia</i>	
<i>Pyrus pyralis</i>	<i>Eingrifflicher Weißdorn</i>	
<i>Sorbus aucuparia</i>	<i>Platanifolia</i>	
<i>Sorbus domestica</i>	<i>Hindrose</i>	
<i>Sorbus torminalis</i>	<i>Schwarzer Holunder</i>	
Obstsorten (<i>Malus</i> , <i>Pyrus</i> , <i>Rosus</i>)	<i>Salkweide</i>	
<i>Cornus sanguinea</i>	<i>Wolliger Schneeball</i>	
<i>Corylus avellana</i>		
<i>Crataegus monogyna</i>		
<i>Lonicera xylosteum</i>		
<i>Lipodium vulgare</i>		
<i>Rosa canina</i>		
<i>Sambucus nigra</i>		
<i>Salix caprea</i>		
<i>Viburnum lantana</i>		

4.3 CEf-Maßnahmen Feldereiche
Dem durch die Planung verursachten Eingriff wird die Fl. Nr. 398 (21.01.91 qm) als externe Ausgleichsfläche für die Fläche Nr. 398 (21.01.91 qm) als gleichnamige Fläche zugerechnet. Davon werden 9013 qm von der Fl. Nr. 398 nach § 9 Abs. 1a BauGB dem Beauftragten Photovoltaikanlage Neuhaus zugerechnet. Die Maßnahmen sind gleichzeitig vorgesehene Ausgleichsmaßnahmen / CEf-Maßnahmen im Sphärenbereich der Fläche Nr. 398 zu berücksichtigen und sind so durchzuführen, dass diese zum Eingriffszustand wirken und in der Lage sind, die durch die Planung verursachten Verluste wettzumachen und die Verluste zu kompensieren.

 - Einsatz einer standortspezifischen Saatmischung regionaler Herkunft unter Beachtung der standorttypischen Segelvegetation auf 50 % der Fläche aus niedrigwüchsigen Arten mit Mindestbreite von 10 m und Mindestlänge von 100 m, Ansatz mit reduzierter Saattiefe (ca. 1 cm), Saatmenge je Quadratmeter (Saattiefe) zur Erzielung eines lückigen Bestands, Feistellen im Bestand sind zu ergänzen.
 - Anlage eines selbstbegrenzenden Brachstreifen mit lückigem Unkraut auf 50 % der Fläche mit Mindestbreite von 10 m und Mindestlänge von 100 m.
 - Kein Dünger- und Pflanzenschutzmittel-Einsatz sowie keine mechanische Unkrautbekämpfung auf den Blüh- und Brachstreifen.
 - Keine Mahd, keine Bodenbearbeitung während der Brutzeit von Anfang März bis Ende August.
 - Ergänzung der Funktionsfähigkeit der Blühstreifen durch jährliche Pflege mit Plechtisch in Frühjahr, Bienenweiden im Sommer.
 - Einnageln von Branch, Bienenweiden im Sommer.

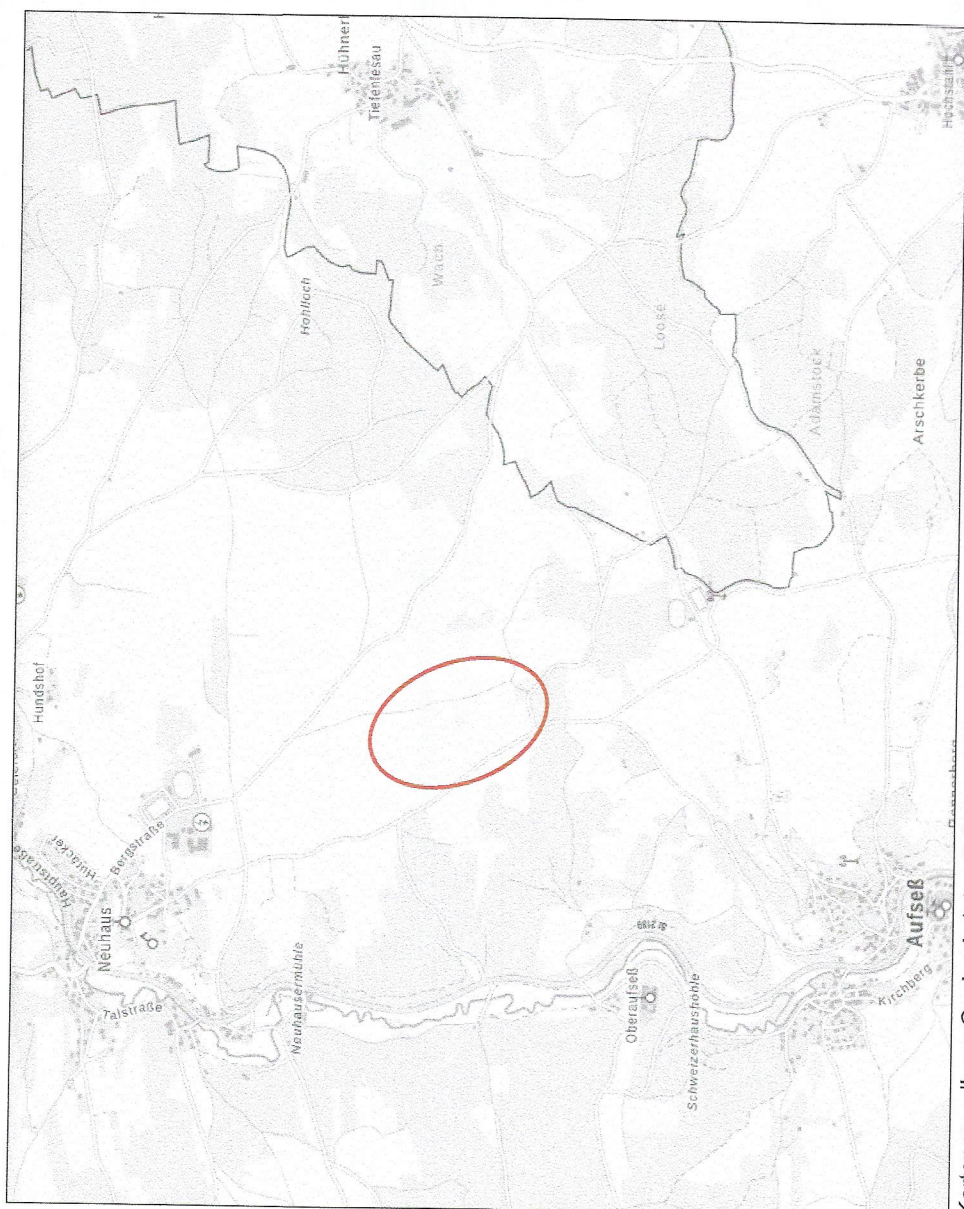
- [illegible]

Extern zugeordnete Ausgleichsfläche nach § 9 Abs. 1a BauGB und CEF-Fläche für die Herstellung von drei Feldlerchenrevieren
dabei werden 9013 qm nach § 9 Abs. 1a BauGB dem Bebauungsplan mit Grünordnungsplan "Photovoltaikanlage Neuhaus" zugeordnet.



- | A. Festsetzungen durch Planzeichen | |
|---|--|
| 1. Art der baulichen Nutzung | |
| § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 Abs. 2 BauNVO | |
| Sonstiges Sondergebiet | |
| Zweckbestimmung "Photovoltaik-Freiflächenanlage" | |
| 2. Maß der baulichen Nutzung | |
| § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 BauNVO | |
| 0,7 Grundflächenzahl (GRZ) | |
| 3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche | |
| § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO | |
| Baugrenze | |
| 4. Grünflächen | |
| § 9 Abs. 1 Nr. 15 | |
| Private Grünfläche (Umfahrung, Medullische und Abstandsfläche) | |
| 5. Verkehrsflächen | |
| § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB | |
| Private Verkehrsflächen (Zufahrt) | |
| Flächen oder Maßnahmen für Bepflanzungen sowie zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung des Landschafts | |
| § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB | |
| Umgrenzung von Flächen zum Erhalt von Vegetationsbeständen | |
| Interne Ausgleichsfläche/-maßnahmen | |
| Externe Ausgleichsfläche gem. § 9 Abs. 1a BauGB mit 9,013 qm (CEF - Maßnahmen für Felderleie siehe Festsetzung B 4.3) | |
| Externe CEF - Fläche (CEF - Maßnahmen für Felderleie siehe Festsetzung B 4.3) | |
| Entwicklungsziele | |
| Gras-Krautsäume (Maßnahme 1) | |
| Naturnähe Hecke aus Sträuchern (Maßnahme 2) | |
| Pflanzung von Wildobstbäumen (Maßnahme 3) | |
| Sonstige Planzeichen | |
| Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB) | |
| Einfriedung Sondergebiet | |
| vorhandene Grundstücksgrenzen (mit Flurnummern) | |
| Biotope lt. amt. Kartierung LIU mit Nummer (außenhalb des Geltungsbereiches) | |
| Naturpark Fränkische Schweiz - Veldensteiner Forst. Schutzzone | |
| Hinweise | |
| 1030 | |
| 1030 1030 | |

- Zuführen und befestigte Flächen.
Die Gesamtheit für Zuführen und befestigten Flächen zum Sondergebiet und innerhalb des Sondergebietes dürfen 2 % der Sondergebietsfläche nicht überschreiten. Zur Befestigung sind nur wasserundurchlässige Beläge zulässig. Die Gesamtbreite der Zufuhren zur Sondergebietsfläche durch Ausgleichsflächen darf pro Zufahrt 10 m nicht überschreiten.
- Hinweise**
Grünzeilenbreite bei Befestigungen gegenüber landwirtschaftlichen Grundstücken beträgt 2,0 m. Grünzeilenbreite gegenüber geschützten Grünzeilen beträgt: Art 47 u. 48 AEGEG einzeilen: Gehölze über 2,0 m Höhe – mindestens 2,0 m, bei starker Verschattung durch Bäume 4,0 m Abstand von der Grenze.
Denkmalschutz
Archäologische Bodendenkmäler genießen den Schutz des BayDSchG, insbesondere Art 7 Abs. 1 und Art. 8 Abs. 1 und 2, sowie mit Durchführung des Projektes betrauten Personen (s. hierzu auch 12 Abs. 1 und 2 BayDSchG). Die Befestigung darf nicht zu einer Beeinträchtigung der darauf hingewiesenen, durch die Außenarbeiten aufzufindenden vor- und fruchtge-schützten Bodenschichten (Bodenarchiv) (Konservationsbedürfnisse) zu beeinträchtigen (Mitteilungsanliegen gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayDSchG).
- Bodenschutz**
Alle Baumaßnahmen sind in bodenschützender Weise unter Beachtung der gültigen Regelwerke und Normen, insbesondere DIN 19339, 19115 und 19751 (vgl. auch § 12 BstättSchG) auszuführen. Sollten bei Aushubarbeiten oder sonstigen geologischen Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, dass es zu einer schädlichen Bodenveränderung oder Allast hindenden Bodenschichten (Bodenarchiv) (Konservationsbedürfnisse) zu beeinträchtigen (Mitteilungsanliegen gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayDSchG).
- Rückbauverpflichtung**
Der Rückbau aller in den Boden eingebrachten baulichen Elemente ohne Tiefenänderung am abschließenden Ende der solarenenergetischen Nutzung sowie die Wiederherstellung ursprünglichen Bodestruktur werden über einen stattebaulichen Vertrag zwischen Vorhaben-träger und Gemeinde verbindlich geregelt. Innerhalb des Geltungsbereiches wird als Folge-nutzung landwirtschaftliche Nutzung mit Ackertbau festgesetzt.
- Duldung landwirtschaftlicher Emissionen**
Die Duldung landwirtschaftlicher Emissionen (Gerüche, Staub, Lärm, etc.) ist im Rahmen der Nachbarnachbarlich gesamtlich anzuordnenden Immissionen (insb. Staub) sind zu dulden.
- Geländebeschaffenheit**
Im Zuge der Bauausführung ist darauf zu achten, dass bestehende, zu erhaltende Bäume und Heckenstrukturen nicht geschädigt werden.
- Brandschutz**
Vor Baubeginn ist ein Feuerwehrlenplan mit Leitungsführung zwischen Wechselrichter und Über-gabepunkt an das Versorgungsnetz zu erstellen und an die Kreisbrandinspektion zu übergeben. Ein Zustimmter ist deutlich erkennbar eine dauerhaft erreichbare Kontaktadresse des Bauherrn anzuzei-gen. Der Bauherr ist verpflichtet, die Baufläche mit einem Feuerwehrlinienplan auszustatten, um eine gezielte Brandbekämpfung zu gewährleisten.
- Umgang mit wassergefährlichen Stoffen**
Die Abfuhr von wassergefährlichen Stoffen (z.B. Ölen, Lacken, etc.) ist gesondert anzuordnen. Die Abfuhr muss im § 62 WHG und die Verbringung über Anlagen zum Umgang mit wassergefähr-lichen Stoffen (§ 62 WHG) sind zu beachten.



Gemeinde Aufsäß

Bebauungsplan mit Grünordnungsplan "Photovoltaikanlage Neuhaus"

maßstab: 1 : 2.000 bearbeitet: mw/sd

datum: 18.07.2023

TEAM 4
Bauernschmitt • Wehner

Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbH

0491 nürnberg oedenberger str. 65 tel 0911/39357-0 fax 39357-99
www.team4-planung.de info@team4-planung.de