Bebauungsplan (BBP) mit integriertem Grünordnungsplan (GOP) "Solarpark Dobenreuth" Gemeinde Pinzberg, Landkreis Forchheim, M1:1000

PRÄAMBEL

Aufgrund § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) erlässt die Gemeinde Pinzberg folgende Satzung zum Bebauungsplan "Solarpark- Dobenreuth":

Für den Bebauungsplan gilt der von der Planungsgruppe Strunz, Ingenieurgesellschaft mbH in Bamberg, ausgearbeitete Plan in der Fassung vom 23.11.2009, der zusammen mit den textlichen Festsetzungen den Bebauungsplan bildet.

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- die Planzeichenverordnung (PlanzV 90)
- die Bayerische Bauordnung (BayBO)

in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

SO — Sondergebiet Fotovoltaik

I — Zahl der Vollgeschosse

z.B. 0,6 — Grundflächenzahl nach § 19 BauNVO

(0,6) — Geschossflächenzahl nach § 20 BauNVO

H = 4,0 m — Gebäudehöhe

BAUWEISE

o — offene Bauweise

Baugrenze nach § 23 BauNVO

VERKEHRSFLÄCHEN

Geh- bzw. Wirtschaftsweg

Verkehrsgrünfläche

Straßenbegrenzungslinie

Umgrenzung der Flächen für den Luftverkehr (Schutzstreifen)

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN

Elektrizität

GRÜNFLÄCHEN

private Grünfläche

FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

neu zu pflanzende Gehölze

Gehölzbestand (Einzelbäume)

6332-5126-012 — Biotop der bayer. Biotopkartierung mit Nummer bleibt erhalten

zu entfernendes Biotop

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet wird gemäß § 11 BauNVO als Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Fotovoltaik" festgesetzt.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Grundflächenzahl entsprechend den Planeinschrieben als Höchstgrenze (GRZ, § 19 BauNVO)

2.2 Geschossflächenzahl entsprechend den Planeinschrieben als Höchstgrenze (GFZ, § 20 BauNVO)

3. Bauweise

Im Bebauungsplangebiet wird die offene Bauweise festgesetzt, so dass Baukörper bis zu einer Kantenlänge von 50 m zulässig sind.

4. Verkehrsflächen

Die Wege im Baugebiet sind wassergebunden auszuführen.

5. Führung von Versorgungsanlagen

Es wird für alle Versorgungsleitungen innerhalb des Gebietes eine unterirdische Verlegeweise festgesetzt (§ 9 Abs. 2 BauGB).

6. Pflanz- und Erhaltungsgebote

Die Flächen zur Aufstellung der Solarmodule sind als Landschaftsrasen für Trockenlagen mit Kräutern (extensive Wiesenfläche) auszuführen. Hier hat die Ansaat einer entsprechend geeigneten Saatgutmischung zu erfolgen. Jede Form von Nährstoffeintrag ist untersagt. Anfallendes Schnittgut ist zum Zweck der Aushagerung aus der Fläche zu entfernen. Als Entwicklungsziel ist hier Magerrasen vorgesehen, was nach einer Entwicklungszeit von ca. 15-20 Jahren durch Aushagerung erreicht sein sollte. Zur Aushagerung erfolgt zunächst eine 2-malige Mahd:Jahr (1. Schnitt Anfang Juli, 2. Schnitt Mitte September) mit Entfernung des Mähgutes und unter Verzicht jeglicher Düngung; nach Aushagerung nur noch ein Schnitt/Jahr etwa Ende Juli/Anfang August. Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln, Insektiziden usw. ist untersagt. Eine extensive Beweidung durch Schafe ist möglich, zulässig bzw. erwünscht.

Soweit im Grünordnungsplan festgesetzt, sind die vorhandenen amtlich kartierten Biotope sowie sonstigen Feldgehölze und Waldflächen zweigend zu erhalten. Während der Bauzeit sind alle notwendigen, auch baulichen Maßnahmen (z.B. Schutzeinzäunungen o.ä.) zu ihrem Schutz zu ergreifen.

Für die im Grünordnungsplan dargestellten Anpflanzungen sind Arten der nachfolgenden Tabelle vorzusehen. Die standortgerechten heimischen Arten sind - soweit verfügbar unter Verwendung autochthonen Pflanzenmaterials - für die Nichteingriffsbereiche zu verwenden. Die Pflanzungen sind mindestens in den angegebenen Pflanzenqualitäten (=>größen) auszuführen. Als Mindestpflanzqualitäten gelten:

Hochstamm, H, 3xv, mB, StU 18 - 20 cm
Heister, Hei, 2xv., 125 - 150 cm (mit und ohne Ballen)
Solitär, 3xv 150 - 200 cm (mit und ohne Ballen)
Sträucher, vStr., 3 - 4 Tr., 60 - 100 cm (Wurzelware bzw. ggf. im Container C3)

Bäume (Hochstämme)	
Acer campestre	Feld-Ahorn
Betula pendula	Sand-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Prunus avium	Süß-Kirsche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aucuparia	Gewöhnliche Eberesche
Tilia cordata	Winter-Linde
Sträucher	
Cornus sanguinea	Gemeiner Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus laevigata	Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Daphne mezereum	Seidelbast
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Rhamnus frangula	Faulbaum (Pulverholz)
Rosa arvensis	Feld-Rose
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Klettergehölze	
Hedera helix	Efeu
Clematis vitalba	Waldrebe
Polygonum aubertii	Schlingknöterich
Hydranges petiolaris	Kletterhortensie
Lonicera spec.	Jeißlergeißblatt
Parthenocissus quinquefolia 'Engelmannii'	Wilder Wein
Parthenocissus tricuspidata 'Veitchii'	Wilder Wein

Es sind ausschließlich autochthone Gehölze der potenziellen natürlichen Vegetation (Herkunftsgebiet beachten) zu verwenden (Pflanzabstand max. 1,2 x 1,2 m, Anteil Heister 15 %, Abdeckung mit Strohmulch, Schutz gegen Wildverbiss). Die Mindestbreite der jeweiligen Feldgehölzstreifen darf 5,0 m nicht unterschreiten.

Die nicht überbauten Flächen mit Ausnahme der für den Betriebsablauf benötigten Flächen sind zu begrünen, überwiegend mit Baum- und Strauchpflanzungen (Arten und Mindestqualitäten siehe o. g. List). Gärtnerisch zu gestalten und dauernd zu unterhalten.

Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist darauf zu achten, dass die Bäume in einem Abstand von mind. 2,50 m zur Außenhaut der bestehenden und geplanten Versorgungsanlagen gepflanzt werden. Sollten diese Abstände unterschritten werden, sind geeignete Schutzvorkehrungen gemäß Regelwerk „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen" zu treffen.

Der Ausfall einer festgesetzten Bepflanzung nach der Bauausführung ist mit gleichartigen Gehölzen in den vorgeschriebenen Pflanzgrößen zu ersetzen.
Die Sicherung und Pflege der festgelegten Pflanz- und Grünflächen ist dauerhaft zu gewährleisten. Ausfälle von Gehölzen sind durch entsprechende Nachpflanzungen umgehend zu ersetzen. Die Pflege ist im festgesetzten Umfang dauerhaft zu gewährleisten.

Bei der Pflanzung von Gehölzen sind die gesetzlich geltenden Grenzabstände zu beachten und einzuhalten.

7. Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Innerhalb des Geltungsbereiches liegen 26.057 m² als Ausgleichsfläche zur Verfügung. Der erforderliche Bedarf von 25.695 m² wird damit zur Gänze intern geleistet.

Im Bereich der Ausgleichsflächen erfolgt die Umwandlung bisher intensiv landwirtschaftlich genutzter Flächen in artenreiche, nährstoffarme Extensivwiesen. Im Unterschied zur Ansaat im Bereich der Modulflächen ist in den Ausgleichsflächen jedoch auf eine Ansaat zu verzichten. Die Entwicklung der Vegetationsdecke hat über Samenanflug im Rahmen der Eigenentwicklung zu erfolgen. Bezüglich der Pflege der extensiven Wiesenflächen gelten die Ausführungen unter A6 analog.
Am Nordwest- bzw. Westrand sowie im Südwesten sind flächige Gehölzpflanzungen vorgesehen. Die obigen Ausführungen zur Ausgestaltung der Bepflanzung gelten analog.

Innerhalb der Flächen für den Flugverkehr (Schutzbereich) entlang des Nordostrandes des Geltungsbereichs erfolgt gleichfalls die Umwandlung von Ackerflächen in magere Extensivwiesen (s. Ausführungen oben). Hier sind zusätzlich Brachestreifen zur weiteren Strukturanreicherung anzulegen. Diese Hochstaudenflächen dürfen nur im Abstand von mehreren Jahren (3 bis 4) gemäht werden. Das Mähgut ist zu beseitigen. Jede Form von Nährstoffeintrag ist untersagt.

B Örtliche Bauvorschriften

1. Fassaden- und Dachgestaltung

1.1 Wand- und Dachflächen sind mit gedeckten Materialien und Farben auszuführen.
Dach- und Fassadenbegrünung sind zulässig und erwünscht.
1.2 Als Dachkonstruktion sind flache bzw. flachgeneigte Dächer mit einer max. Neigung bis 25° zulässig.

2. Einfriedungen

Die Einfriedungen dürfen eine Höhe von 2,0 m nicht überschreiten. Im Nordostbereich (Flugsicherheit) sind sie so nah wie möglich an den Solarmodulen zu errichten. Hier sind Rankgehölze (z. B. Efeu) zur Eingrünung vorzusehen. Die Zäune haben einen Bodenabstand von mindestens 15 cm aufzuweisen. Zaunsockel sind unzulässig.

3. Verkehrsflächen

Stellplätze sowie Verkehrsflächen auf dem privaten Grundstück sind versickerungsfähig zu gestalten. Zulässig sind z.B. Pflasterflächen mit Rasenfugen, Schotterrasen, Rasengittersteine.

4. Beleuchtung

Auf eine Beleuchtung der Anlage ist zu verzichten.

5. Modulhöhe

Die Moduloberkante wird mit 3,5 m über Gelände festgesetzt

HINWEISE

1. Bodendenkmale

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. Oberflächenwasserableitung

Für die Versickerung bzw. Einleitung von Oberflächenwasser ist ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen. Der Nachweis ist gemäß Merkblatt ATV-DVWK-M 153 („Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser") durchzuführen. Das Merkblatt ATV-DVWK-A 117 ist zu beachten.
Bezüglich des Oberflächenwasserabflusses wird auf Folgendes hingewiesen:

- Im Zuge der baulichen Umsetzung sind Bodeneingriffe, die die Geländestruktur verändern und somit den Oberflächenwasserabfluss erhöhen, zu unterlassen.
- Niederschlagswasser von den neu anzulegenden Wegen ist breitflächig vor Ort zu versickern.
- der Bodenerosion im Bereich der Traufen der Modulpaneln ist durch hangparallele Rasenansaat und durch Erhöhung der Rauigkeit entgegenzuwirken (Möglichkeit hangparalleler Rigolen bzw. kiesgefüllter Mulden).
- nach Inbetriebnahme des Solarparks ist eine regelmäßige Kontrolle auf Erosionsrinnen durchzuführen.

3. Regenwassernutzung

Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser kann als Brauchwasser verwendet werden. Bei der Nutzung von Regenwässern wird auf die einschlägigen DIN-Vorschriften und hygienischen Bestimmungen und Auflagen hingewiesen.
Der Bau von Zisternen ist möglich. Pro 100 m² Dachfläche wird ein Fassungsvermögen von mindestens 3 m³ empfohlen.

4.Oberboden

Anfallender Oberboden im Bereich von Baumaßnahmen ist vor Baubeginn abzutragen und in Mieten zu lagern. Er soll bevorzugt im Bereich von Gehölzpflanzflächen wieder eingebracht werden oder ist in Abstimmung mit der Kommune extern als Oberboden wiederzuverwenden.

5. Monitoring

Im Rahmen der Umweltprüfung besteht eine Verpflichtung zur Nachkontrolle der Umweltauswirkungen (Monitoring). Hierzu ist eine Prüfung der Funktionserfüllung der Ausgleichsmaßnahmen zusammen mit der Unteren Naturschutzbehörde vorzusehen.
Nach Abschluss der Arbeiten zur Errichtung des Sondergebietes ist die Sicherung und Pflege der festgelegten Pflanz- und Grünflächen zu gewährleisten. Ausfälle von Gehölzen sind durch entsprechende Nachpflanzungen umgehend zu ersetzen. Die Pflege ist im festgesetzten Umfang dauerhaft zu gewährleisten.

	09.073.07	Datum	gez.	geprüft
PLANUNGSGRUPPE STRUNZ INGENIEURGESELLSCHAFT mbH BAMBERG	Vorentwurf	29.06.2009	Be	Sf
	Entwurf	24.08.2009	An	Ku
	Änderung	23.11.2009	Be	Ku
	Änderung			
	Satzung	23.11.2009	Be	Ku

BBP mit GOP "Solarpark Dobenreuth", Gde. Pinzberg

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 29.06.2009 beschlossen, für das Gebiet "Solarpark Dobenreuth" einen Bebauungsplan aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 13.07.2009 ortsüblich bekanntgemacht.

Siegel — Pinzberg, 22.12.09 — Datum — Bürgermeister

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 13.07.2009 mit 13.08.2009 statt.

Siegel — Pinzberg, 22.12.09 — Datum — Bürgermeister

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 13.07.2009 mit 13.08.2009 statt.

Siegel — Pinzberg, 22.12.09 — Datum — Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung in der Fassung vom 24.08.2009 wurde aufgrund des Ausgangsbeschlusses des Gemeinderates vom 24.08.2009 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.10.2009 mit 12.11.2009 öffentlich ausgelegt, parallel dazu erfolgte die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB.

Siegel — Pinzberg, 22.12.09 — Datum — Bürgermeister

Die Gemeinde Pinzberg hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 23.11.2009 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 23.11.2009 als Satzung beschlossen.

Siegel — Pinzberg, 22.12.09 — Datum — Bürgermeister

Das Landratsamt Forchheim hat den Bebauungsplan mit Schreiben vom 30.12.09 gemäß § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt.

Siegel — 05.01.2010 — Datum — Bürgermeister

Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes wurde am 05.01.2010 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Siegel — Pinzbg, 12.1.10 — Datum — Bürgermeister