



Festsetzungen

- 1. Planungsrechtliche Festsetzungen**
 - 1.1. Art und Maß der baulichen Nutzung**
 - 1.1.1. Sondergebiet**
Sondergebiet „Photovoltaik-Anlage“
Zulässig sind Anlagen zur Erzeugung von elektrischer Energie aus Sonnenlicht sowie alle dafür erforderlichen Gebäude und bauliche Anlagen.
 - 1.1.2. Grundfläche**
Die maximal zulässige Grundfläche für Gebäude beträgt 300 m² (GR 300m²), wobei Einzelgebäude eine Grundfläche von 100 m² nicht überschreiten dürfen.
 - 1.1.3. Höhe baulicher Anlagen**
Die Oberkante von Gebäuden darf maximal vier Meter betragen, gemessen von der natürlichen Geländeoberfläche bis zur Oberkante Dachhaut (GOK 4,00m). Die Höhe freistehender Solarmodule darf maximal 3,50 Meter betragen, gemessen von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum höchsten Punkt der Solarmodule (OK 3,50m).
 - 1.2. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Baugrenze

Wirtschaftsweg
 - 1.3. Verkehrsflächen**
 - 1.4. Grünflächen**

private Grünfläche (Extensivwiese)

Das Sondergebiet wird, im Plan dargestellt, nach Norden mit einer mindestens zwei Meter breiten Hecke zur freien Landschaft hin bepflanzt. An diese Hecke schließt sich die Einfriedung an, an die zur Modulfäche hin ein zwei Meter breiter, extensiv genutzter Grünstreifen folgt. Die Flächen nach Osten werden der natürlichen Sukzession überlassen. Pflegemaßnahmen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Die Wiesenflächen unter und zwischen den Modulreihen sind mindestens einmal im Jahr zu mähen, das Mähgut ist abzufahren oder zu mulchen.

Pflanzangebot für Obstbäume

Innerhalb der Fläche A/E 2 sind gemäß den Planeintragungen Obstbaum-Hochstämme zu pflanzen. Zulässig sind alle heimischen und standortgerechten Arten. Die Bäume sind mit einem Astansatz ab 1,70 Meter zu pflanzen (Stammhöhe), zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.

Pflanzangebot für Sträucher

Innerhalb der privaten Grünflächen sind gemäß den Planeintragungen standortgerechte Sträucher zu pflanzen, zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen. Die Bepflanzung ist mindestens zweireihig versetzt auszuführen. Um eine Verschattung der Solarmodule zu vermeiden, dürfen die Sträucher regelmäßig zurückgeschnitten werden.

Ausgleichsfläche

Die festgesetzten Ausgleichsflächen werden den im Rahmen des Bebauungsplanes „Photovoltaik-Anlage Köchelberg“ festgesetzten Sonderbauflächen zugeordnet.

Folgende Ausgleichsmaßnahmen werden festgesetzt:

A/E 1:
Auf dem im Plan gekennzeichneten Bereich wird folgende Ausgleichsmaßnahme durchgeführt: Die derzeitige Ackerfläche wird aus der landwirtschaftlichen Produktion herausgenommen und der natürlichen Sukzession mit dem Entwicklungsziel Extensivwiese überlassen. Die Fläche wird in den ersten Jahren zweimal jährlich gemäht, später ist möglicherweise eine Mahd pro Jahr ausreichend. Das Mähgut ist abzufahren. Der Einsatz von Düngemittel- oder Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.

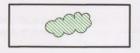
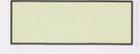
A/E 2:
Die derzeit als Wirtschaftsrundland genutzte Fläche wird der natürlichen Sukzession mit dem Entwicklungsziel Feucht-/Extensivwiese überlassen. Zusätzlich sind gemäß den Planeintragungen zwei Reihen Obstbaum-Hochstämme zu pflanzen, wobei für die nördliche Baumreihe niedriger wachsende Sorten gewählt werden können. Es ist autochthones Pflanzgut zu verwenden. Die Fläche wird in den ersten Jahren zweimal jährlich gemäht, später ist möglicherweise eine Mahd pro Jahr ausreichend. Das Mähgut ist abzufahren. Der Einsatz von Düngemittel- oder Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.

Sämtliche Maßnahmen sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde durchzuführen.
 - 1.5. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
- 2. Bauordnungrechtliche Festsetzungen**
 - 2.1. Dächer**
Betriebsgebäude sind mit Satteldächern, die auf beiden Seiten gleiche Dachneigungen aufweisen, oder mit Pultdächern auszuführen; Satteldächer sind mit einer Dachneigung von mindestens 15°, Pultdächer mit einer Dachneigung von mindestens 10° auszuführen.
Als Dacheindeckung sind rote Tondachziegel, Betondachsteine, Titanzink- oder Aluminiumbleche sowie Photovoltaik-Module zulässig.
 - 2.2. Fassadengestaltung**
Die Fassaden sind mit wenig strukturiertem Putz zu versehen, der weiß oder in Pastellfarben auszuführen ist. Holz oder Holzverkleidungen sind zulässig.



GR 300m²

GOK 4,00m
OK 3,50m



SD>15°
PD>10°

- 2.3. Oberflächengestaltung der Solarmodule**
Die Solarmodule sind in ihrer Oberfläche und Ausrichtung so zu gestalten, dass keine Blendwirkung an bestehender Wohnbebauung hervorgerufen wird oder Verkehrsteilnehmer geblendet werden.
- 2.4. Einfriedigungen**
Wird eine Grundstückseinfriedigung vorgenommen, so ist sie als Metallgitter- oder Maschendrahtzaun auszuführen; die Zäune sind ohne zusätzlichen Sockel auszuführen. Die Einfriedung ist so zu gestalten, dass sie für kleine Säugtiere passierbar ist. Die Höhe der Einfriedung darf 2,50 Meter nicht überschreiten, die Zaununterkante muss im Mittel 20 cm über dem Gelände liegen.
- 3. Weitere Planeintragungen**
Nutzungsschablone:

Art der baulichen Nutzung	SO	GR 300m²	Grundfläche
Höhe baulicher Anlagen	GOK 4m/OK 3,5m	SD>15°	Dachform/Dachneigung
Dachform/Dachneigung	PD>10°		

Flurstücksnummern

vorhandene Grundstücksgrenzen

zu erhaltender Gehölzbestand
- 4. Verfahrensvermerke**
 - 4.1. Aufstellungsbeschluss**
Der Gemeinderat der Gemeinde Pinzberg beschloss in seiner Sitzung vom 23. November 2009 die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes für das Gebiet „Photovoltaik-Anlage Köchelberg“. Der Aufstellungsbeschluss wurde durch Veröffentlichung im Amtsblatt bekannt gemacht.
 - 4.2. Beteiligung der Öffentlichkeit**
Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde durch Veröffentlichung im Amtsblatt bekannt gemacht; der Vorentwurf des qualifizierten Bebauungsplanes für das Gebiet „Photovoltaik-Anlage Köchelberg“ in der Fassung vom 23. November 2009 wurde mit der Begründung vom 28. Dezember 2009 bis 29. Januar 2010 in der Verwaltungsgemeinschaft Gosberg (Rathaus) ausgelegt.
 - 4.3. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden**
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 23. Dezember 2009 in der Zeit vom 28. Dezember 2009 bis 29. Januar 2010 an der Aufstellung des qualifizierten Bebauungsplanes für das Gebiet „Photovoltaik-Anlage Köchelberg“ beteiligt und angehört.
 - 4.4. Öffentliche Auslegung**
Der Entwurf des qualifizierten Bebauungsplanes für das Gebiet „Photovoltaik-Anlage Köchelberg“ in der Fassung vom 22. Februar 2010 wurde mit der Begründung aufgrund des Beschlusses des Gemeinderates vom 22. Februar 2010, nach Bekanntmachung durch Veröffentlichung im Amtsblatt, in der Verwaltungsgemeinschaft Gosberg (Rathaus) vom 8. März bis 9. April 2010 mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, öffentlich ausgelegt.
 - 4.5. Satzungsbeschluss**
Die Gemeinde Pinzberg hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 26. April 2010 den qualifizierten Bebauungsplan für das Gebiet „Photovoltaik-Anlage Köchelberg“ in der Fassung vom 26. April 2010 als Satzung beschlossen.
- 4.6. Genehmigung**
Die Gemeinde Pinzberg reichte mit Schreiben vom 27. April 2010 an das Landratsamt Forchheim den qualifizierten Bebauungsplan für das Gebiet „Photovoltaik-Anlage Köchelberg“ zur Genehmigung ein. Das Landratsamt Forchheim hat den Bebauungsplan mit Schreiben vom 10. Mai 2010, Az. 4-6102 genehmigt.
- 4.7. Inkrafttreten**
Der Satzungsbeschluss wurde am 21. Mai 2010 ortsüblich bekanntgemacht; dabei wurde darauf hingewiesen, daß der Bebauungsplan mit Begründung in der Verwaltungsgemeinschaft Gosberg (Rathaus) zu jedermanns Einsicht ab 25. Mai 2010 öffentlich ausgelegt wird. Der qualifizierte Bebauungsplan für das Sondergebiet „Photovoltaik-Anlage Köchelberg“ ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.
Über den Inhalt des Bebauungsplanes wird auf Verlangen Auskunft erteilt.
Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 BauGB wird hingewiesen (§ 215 Abs. 2 BauGB).
Unbeachtlich werden demnach
 1. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
 2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und



3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,
wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Flächennutzungsplans oder der Satzung schriftlich gegenüber der Gemeinde Pinzberg geltend gemacht worden sind; der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründet, ist darzulegen. Dies gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Abs. 2a BauGB beachtlich sind.
Außerdem wird auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB hingewiesen. Danach erlöschen Entschädigungsansprüche für nach den §§ 39 bis 42 BauGB eingetretene Vermögensnachteile, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruches herbeigeführt wird.

Pinzberg, den 25. Oktober 2010

R. Seeber
Gemeinde Pinzberg
R. Seeber
Erster Bürgermeister

(Dienststempel)

Übersichtskarte 1:25000

Pinzberg, den 27. April 2010

R. Seeber
Gemeinde Pinzberg
R. Seeber
Erster Bürgermeister

Pinzberg, den 11. Mai 2010

R. Seeber
Landratsamt Forchheim
Gemeinde Pinzberg

(Dienststempel)

Pr.-Nr. und Bauvorhaben: **1.47.06**

Bebauungsplan der Gemeinde Pinzberg für das Sondergebiet "Photovoltaikanlage Köchelberg"

Planungsstand: 26. April 2010, ENDFASSUNG

Maßstab: 1 : 1.000

Am Kehlgraben 76 - 96317 Kronach
Tel. (09261) 6062-0 - Fax (09261) 6062-60
e-mail: info@ivs-kronach.de - http://www.ivs-kronach.de

INGENIEURBÜRO FÜR BAUWESEN GMBH
Beratende Ingenieure
Kronach - Bad Leonstein

bearb. / gez.: kö / fe
Drt., Datum: Kronach, im April 2010

M. Köhler
Dipl. Geogr. Norbert Köhler