PRÄAMBEL

Die Stadt Rödental erlässt gem. § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung (i. d. F.) der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - GO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl S. 796), zuletzt geändert durch § 1 Abs. 38 der Verordnung vom 26.03.2019 (GVBl. S. 98) sowie des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl S. 588), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2019 (GVBl. S. 408) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) diesen Bebauungsplan als Satzung.

A. Festsetzungen durch Planzeichen

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)

SO — Sonstiges Sondergebiet
Zweckbestimmung: "Photovoltaik-Freiflächenanlage"

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,65 — Grundflächenzahl (GRZ)
3,0 m — Maximale Höhe der baulichen Anlagen

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

4. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Private Verkehrsfläche (Zufahrten)

5. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 1 Abs. 3 und § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche)

Anlage einer Feldhecke (Maßnahme 1)

Anlage Extensivgrünland (Maßnahme 2)

Anlage einer einreihigen Hecke
und Gras-Krautstreifen (Maßnahme 3)

CEF-Maßnahmenfläche für die Feldlerche

6. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

R — Flächen zur Rückhaltung von Oberflächenwasser

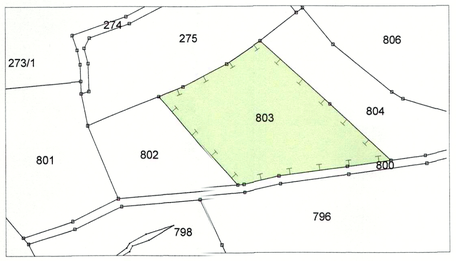
Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Hinweise

402 — vorhandene Grundstücksgrenzen
(mit Flurnummern)

CEF-Maßnahmenfläche für die Feldlerche (Fl.Nr. 803, Gmk. Großgarnstadt)



VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 13.05.2019 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnungsplan beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 24.08.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 22.07.2019 hat in der Zeit vom 26.08.2019 bis 27.09.2019 stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 22.07.2019 hat in der Zeit vom 26.08.2019 bis 27.09.2019 stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 28.10.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.12.2019 bis 24.01.2020 beteiligt.

5. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 28.10.2019 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30.12.2019 bis 31.01.2020 öffentlich ausgelegt. Die Auslegung wurde eine Woche vorher bekannt gemacht.

6. Die Stadt hat mit Beschluss des Stadtrates vom 10.02.2020 den vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 10.02.2020 als Satzung beschlossen.

(Siegel) Stadt Rödental, den 17. Feb. 2020

Marco Steiner
Erster Bürgermeister

7. Ausgefertigt

(Siegel) Stadt Rödental, den 13. Juli 2020

Marco Steiner
Erster Bürgermeister

8. Der Satzungsbeschluss zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnungsplan wurde am 24.08.2020 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Grünordnungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Stadt zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Grünordnungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

(Siegel) Stadt Rödental, den 07. Sep. 2020

Marco Steiner
Erster Bürgermeister

B. Textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB und BauNVO

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)
Bei der zulässigen Grundflächenzahl sind die Gesamtfläche der aufgeständerten Solarmodule in senkrechter Projektion sowie die zulässigen Nebenanlagen zu berücksichtigen.
Die max. zulässige Grundfläche für Nebenanlagen ist hierbei auf 100 qm begrenzt.

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.4).

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

3.1 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
Bauliche Anlagen einschließlich Nebenanlagen dürfen nur innerhalb der Baugrenze errichtet werden. Einfriedungen gemäß Festsetzung C.3 sind innerhalb des Sondergebiets auch außerhalb der Baugrenze zulässig.

4. Flächen oder Maßnahmen für Bepflanzungen sowie zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25; i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB)

4.1 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen
Die Baumaßnahmen (Erdbauarbeiten) sind entweder außerhalb der Brutzeit von Vogelarten zwischen Anfang September und Ende Februar durchzuführen oder ganzjährig, sofern durch anderweitige Maßnahmen (geeignete Vergrämungsmaßnahmen i.V.m. funktionswirksamen CEF-Maßnahmen) sichergestellt wird, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatschG nicht erfüllt werden.

4.2 Interne Ausgleichsflächen/-maßnahmen
Folgende Maßnahmen sind in den internen Ausgleichsflächen (Gesamtfläche 10.236 qm) gemäß den Abgrenzungen in der Planzeichnung umzusetzen:

Maßnahme 1:
Anlage einer Hecke zur freien Landschaft durch die Pflanzung von überwiegend dornentragenden Straucharten gemäß der u.g. Pflanzliste.

Maßnahme 2:
Entwicklung extensiv genutztes Grünland durch Einbringen einer Regiosaatgutmischung für mittlere Standorte (Ursprungsgebiet Südwestdeutsches Bergland) und anschließende Pflege durch 1-2-malige Mahd (ab 15.06.) oder extensive Beweidung.

Maßnahme 3
Im Südwesten der Anlage ist dem Zaun benachbart zu den Gewerbehallen eine einreihige Hecke mit Arten entsprechend der u.g. Pflanzliste anzulegen (Pflanzabstand 1 m) und der Zaun mit Kletterpflanzen zu begrünen.
Entwicklung eines Gras-Krautsaumes durch Einbringen der Regiosaatgutmischung „Feldrain und Saum“ (Ursprungsgebiet Südwestdeutsches Bergland) und abschnittsweise Mahd mit Mahdgutabfuhr von circa der Hälfte der Saumfläche im Herbst.

Für die Strauchpflanzungen sind ausschließlich folgende Arten autochthoner Herkunft zu verwenden:

Corylus avellana	*Gemeine Hasel*
Crataegus monogyna	*Eingriffeliger Weißdorn*
Cornus sanguinea	*Roter Hartriegel*
Euonymus europaea	*Pfaffenhütchen*
Ligustrum vulgare	*Liguster*
Prunus spinosa	*Schlehe*
Rosa canina 'Subcanina'	*Hundsrose*
Salix caprea	*Salweide*
Sambucus nigra	*Holunder*

Für die Kletterpflanzen sind folgende Arten zu verwenden:

Clematis vitalba	*Waldrebe*
Humulus lupulus	*Hopfen*

Die Pflanzung und Ansaaten sind spätestens ein Jahr nach Aufnahme der Nutzung bei geeigneter Witterung vorzunehmen. Die zu pflanzenden Sträucher sind fachgerecht zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.
Eine (über die Beweidung hinausgehende) hinausgehende Düngung sowie der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sind innerhalb der gesamten Ausgleichsfläche unzulässig.

4.3 CEF-Maßnahme für die Feldlerche (§9 Abs. 1a BauGB i.V.m. §44 Abs. 5 BNatSchG)
Dem Eingriff durch die geplante Bebauung wird die 6.919 qm große Fl.Nr. 803, Gmk. Großgarnstadt, als externe Ausgleichsfläche zugeordnet. Die Maßnahme ist vorgezogene Ausgleichsmaßnahme / CEF-Maßnahme im Sinne des § 44 Abs. 5 BNatSchG für die Feldlerche und hat vor dem eigentlichen baulichen Eingriff zu erfolgen.

Folgende Maßnahmen sind zur Entwicklung und Erhaltung von Blühstreifen auf der Fläche umzusetzen:
- Ansaat mit autochthoner, für die Lebensraumansprüche der Feldlerche geeigneter blütenreicher Saatgutmischung (nicht zu hochwüchsig)
- Kein Mulchen, Pflegeschnitt bei Bedarf im Frühjahr
- bei Bedarf nach mehreren Jahren Nachsaat bzw. Umbruch mit erneuter Ansaat im Frühjahr
- keine Düngung bzw. Verwendung von Pflanzenschutzmitteln

4.4 Freiflächengestaltung
Die nicht mit baulichen Anlagen überdeckten Bereiche sind durch Einbringen einer Regiosaatgutmischung für mittlere Standorte (Ursprungsgebiet Südwestdeutsches Bergland) und anschließende Pflege als extensiv genutztes Grünland zu entwickeln. Die Einsaat hat unmittelbar nach Errichtung der Solarmodule bei geeigneter Witterung zu erfolgen, spätestens im folgenden Frühjahr; darüber hinaus sind auch alle anderen nicht versiegelbaren Bereiche einschließlich derer unter den aufgeständerten Modultischen zu begrünen.
Die Flächen sind anschließend durch 1-2-malige Mahd (ab 15.06.) oder extensive Beweidung zu pflegen. Eine (über eine maßvolle Kalkung und/oder Beweidung hinausgehende) Düngung sowie der Einsatz von Planzenschutzmitteln sind unzulässig.

4.5 Umgang mit Niederschlagswasser
Das auf den Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ist soweit möglich innerhalb des Geltungsbereichs flächenhaft über die belebte Bodenzone in den Untergrund zu versickern. Zusätzlich sind innerhalb der Maßnahmenfläche 2 (vgl. B.4.1.) in naturnaher Weise Rückhaltemaßnahmen umzusetzen, damit schädliche, durch die Planung bedingte Oberflächenwasserabflüsse vermieden werden können.
Unbeschichtete Metalldächer von Gebäuden dürfen einen Gesamtflächenumfang von 40 qm nicht überschreiten.
Die Reinigung der PV-Module hat ohne grundwasserschädige Chemikalien zu erfolgen.

4.6 Minimierung von Bodeneingriffen
Die Solarmodule sind mit Ramm- oder Schraubfundamenten zu verankern. Betonfundamente sind unzulässig. Interne Erschließungswege sind in unbefestigter und begrünter Weise auszuführen.

C. Zusätzliche Bestimmungen zur Zulässigkeit des Vorhabens nach § 1 Abs. 3 Satz 2 BauGB

1. Gestaltung der Solarmodule
Es sind ausschließlich reflexionsarme Solarmodule in starrer Aufstellung zulässig. Die Module sind mit Ramm- oder Schraubfundamenten zu verankern.

2. Gestaltung von Gebäuden
Gebäude (Trafo-Stationen, Betriebsgebäude) sind mit Flachdach, Pultdach oder Satteldach (Neigung max. 30°) zulässig. Außenwände sind zu verputzen (keine grellen Farbtöne) oder mit Holz zu verschalen. Metallstationen/ -oberflächen sind in nichtreflektierenden gedeckten Farben zulässig.

3. Einfriedungen
Einfriedungen sind dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen und nur in transparenter Ausführung (Maschendraht, Drahtgitter) bis zu einer Höhe von 2,5 m über Oberkante Gelände zulässig. Geringfügige Überschreitungen durch Übersteigschutzvorrichtungen sind zulässig. Sockel sind nicht zulässig. Die Zäune sind so anzulegen, dass durchgehend ein Freihalteabstand zwischen Gelände und Zaununterkante von 15 cm als Durchlass für Kleintiere eingehalten wird. Sockel sind unzulässig.

4. Aufschüttungen
Geländeveränderungen sind insoweit zulässig, als sie im Zusammenhang mit der Erstellung der Anlage unbedingt erforderlich sind, jedoch max. 0,5 m abweichend vom natürlichen Gelände. Der Anschluss an das vorhandene Gelände der Nachbargrundstücke ist übergangslos herzustellen.

5. Werbeanlagen und Beleuchtung
Werbeanlagen sowie Außenbeleuchtungen sind unzulässig.

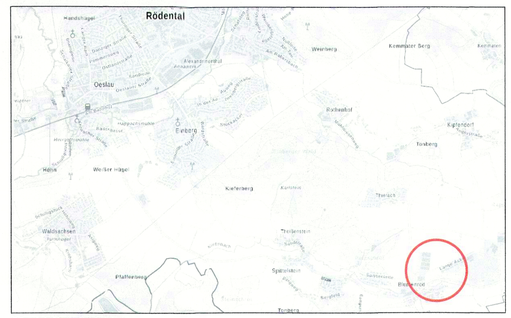
D. Hinweise

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
Archäologische Bodendenkmäler genießen den Schutz des BayDSchG, insbesondere Art. 7 Abs. 1 und Art. 8 Abs. 1 und 2. Alle mit der Durchführung des Projektes betrauten Personen müssen darauf hingewiesen werden, dass bei Außenarbeiten auftretende vor- und frühgeschichtliche Funde nach dem BayDSchG unverzüglich dem Bay. Landesamt für Denkmalpflege gemeldet werden müssen.

3. Bodenschutz:
Alle Baumaßnahmen sind in bodenschonender Weise unter Beachtung der gültigen Regelwerke und Normen, insbesondere DIN 18915 und 19731 (vgl. auch § 12 BBodSchV) auszuführen. Hinsichtlich des Umgangs mit wassergefährdenden Stoffen bei eingesetzten Öltransformatoren ist die „Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen“ zu beachten.

Da die Böden zur Verdichtung neigen und die Infiltrationsleistung nach unsachgemäßem Befahren stark abnimmt, soll die Baumaßnahme bei trockener Witterung durchgeführt werden.



© Bayerische Vermessungsverwaltung

Vorhabenträger:
Fa. Greenovative GmbH
Gleißbühlstraße 2
90402 Nürnberg

Kartengrundlage: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 07/2019

Stadt Rödental

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnungsplan "Photovoltaik-Freiflächenanlage Blumenrod"

maßstab: 1 : 2.000 — bearbeitet: mw/cz
datum: 10.02.2020 — ergänzt:

TEAM 4 Bauernschmitt • Enders • Wehner
Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbB
90491 nürnberg oedenberger str. 65 — tel 0911/39357-0 — fax 39357-99
www.team4-planung.de — info@team4-planung.de