



B. PLANZEICHENERKLÄRUNG

<p>1. Geltungsbereich</p> <p> Grenze des räumlichen Geltungsbereiches</p> <p>2. Art und Maß der baulichen Nutzung</p> <p> "Sondergebiet" (SO) i.S.d.§ 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Freiflächen-Photovoltaikanlage"</p> <p><u>Nutzungsschablone:</u></p> <table border="1" style="display: inline-table; margin-right: 20px;"> <tr><td>GRZ</td><td>Höhe</td></tr> <tr><td>0,8</td><td>max. 3,90 m</td></tr> <tr><td colspan="2" style="text-align: center;">wird ergänzt</td></tr> </table> <table border="1" style="display: inline-table;"> <tr><td>Grundflächenzahl</td><td>maximale Höhe</td></tr> <tr><td colspan="2" style="text-align: center;">Modularsichtung</td></tr> </table> <p>3. Bauweise, Baugrenze</p> <p> Baugrenze</p> <p>4. Verkehrsflächen</p> <p> private Straßenverkehrsfläche</p> <p> Zufahrt</p> <p> Straßenbegrenzungslinie</p>	GRZ	Höhe	0,8	max. 3,90 m	wird ergänzt		Grundflächenzahl	maximale Höhe	Modularsichtung		<p>5. Grünflächen</p> <p> Grünflächen</p> <p>6. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Pflanzbindung)</p> <p> Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</p> <p> Anpflanzung: Sträucher</p> <p>7. Hinweise</p> <p> geplante Zaunanlage</p> <p> bestehende Grundstücksgrenzen</p> <p>584 Gemarkung - Flurstücksnummer</p> <p> Maßangabe in Metern</p>
GRZ	Höhe										
0,8	max. 3,90 m										
wird ergänzt											
Grundflächenzahl	maximale Höhe										
Modularsichtung											

Die Gemeinde Rednitzhembach erlässt aufgrund

- des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Bauutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenerverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),
- der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 4. August 2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286),
- des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege – Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908),
- Artikel 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern, in der Fassung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 09. März 2021 (GVBl. S. 74),

folgenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Satzung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 01 für das Sondergebiet "Grünstromkraftwerk Walpersdorf" mit Grünordnungsplan und Umweltbericht

§ 1 Geltungsbereich

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereiches fest (§ 9 Abs. 7 BauGB).

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch das Grundstück mit der Fl.-Nr. 91/2 (Teilfläche = Tf.)
- im Westen durch die Grundstücke mit den Fl.-Nr. 113/3 und 113/2
- im Süden durch die Grundstücke mit den Fl.-Nr. 112 (Tf.), 111 (Tf.) und 109
- im Osten durch das Grundstück mit der Fl.-Nr. 78/2 (Tf.).

Alle Flurstücke liegen in der Gemarkung Walpersdorf, Gemeinde Rednitzhembach.

Der Geltungsbereich erstreckt sich auf das Grundstück mit der Fl.-Nr. 109/2 und Teilflächen der Grundstücke mit den Fl.-Nr. 111 und 112, alle Gmk. Walpersdorf, Gemeinde Rednitzhembach, und hat eine Größe von ca. 5,15 ha.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 01 besteht aus:

- dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 01 für das Sondergebiet „Grünstromkraftwerk Walpersdorf“ mit integriertem Grünordnungsplan i. d. F. vom ____2022 mit A. Bebauungsplan - Planenteil, B. Planzeichenerklärung, C. Textlichen Festsetzungen von A bis D und den Nachrichtlichen Übernahmen, Hinweisen und Empfehlungen, die den vorhabenbezogenen Bebauungsplan bilden.

Der zeichnerische Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (A. Planteil und B. Planzeichenerklärung) wird gleichzeitig zum Vorhaben- und Erschließungsplan bestimmt.

§ 3 Inkrafttreten

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 01 für das Sondergebiet „Grünstromkraftwerk Walpersdorf“ wird mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB rechtsverbindlich.

Rednitzhembach, ____2022

.....
Jürgen Spahl, Erster Bürgermeister

C. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird die Art der baulichen Nutzung entsprechend den Abgrenzungen in der Planzeichnung wie folgt festgesetzt:

Sondergebiet (SO) i. S. d. § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Freiflächen-Photovoltaikanlage“.

Innerhalb des Sondergebietes sind zulässig: technische und betriebsnotwendige Einrichtungen, die zur Erzeugung und Speicherung von Solarstrom erforderlich sind.

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

2.1 Für das Sondergebiet wird die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,8 festgesetzt.

2.2 Als Höchstgrenze für die Gesamthöhe der Freiflächen-Photovoltaikanlage sind 3,90 m gemessen von der natürlichen Geländeoberfläche festgesetzt. Diese max. zulässige Höhe darf nicht überschritten werden.

3. Bauweise, Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind entsprechend der Planzeichnung durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Gebäude, Gebäudeteile und bauliche Anlagen dürfen die Baugrenzen nicht überschreiten.

3.2 Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden.

4. Geländeveränderungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 BayBO)

4.1 Geländeveränderungen sind nur insoweit zulässig, als diese im Zusammenhang mit der Errichtung der Anlage erforderlich sind, jedoch max. 0,50 m abweichend vom natürlichen Gelände.

4.2 Für die Flächen, auf denen Trafostationen oder Speichereinrichtungen errichtet werden, sind Geländeveränderungen bis max. 1,00 m zulässig.

4.3 Die Übergänge zur natürlichen Geländeoberfläche sind als Böschungen herzustellen.

5. Einfriedungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 BayBO)

5.1 Eine Einfriedung der Gesamtanlage ist bis zu einer Höhe von max. 2,20 m über Geländeoberkante zulässig. Es dürfen Maschendraht- und Drahtgitterzäune verwendet werden.

5.2 Die Zaununterkante muss mindestens 0,15 m über dem natürlichen Gelände liegen, um das Durchqueren von Kleintieren zu ermöglichen. Sockelmauern sind nicht zulässig.

6. Zeitliche Befristung (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Die im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes festgesetzte Nutzung als Sondergebiet im Sinne des § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Freiflächen-Photovoltaikanlage“ ist befristet. Die Nutzungsdauer sowie die Verpflichtung zum Rückbau sind im städtebaulichen Vertrag mit Durchführungsvertrag geregelt.

Als Nachfolgenutzung wird eine Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt.

B. Grünordnerische Festsetzungen

1. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die detaillierten Beschreibungen der Maßnahmen sind aus dem Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu entnehmen und entsprechend umzusetzen.

1.1 Die Ackerfläche unter den Solarmodulen ist als extensive Wiesenfläche anzusehen. Dafür ist eine regionale Saatgutmischung (Ursprungsgebiet 12 Fränkisches Hügelland) zu verwenden. Die Wiesenfläche ist vorerst 2 x jährlich zu mähen, die 1. Mahd ist ab dem 15. Juni durchzuführen, die 2. Mahd in der 2. Septemberhälfte. Die Flächen der Randbereiche sind abwechselnd jeweils zur Hälfte nur einmal jährlich ab dem 1. Juli zu mähen. Für die Mahd sind insektenfreundliche Mähwerke einzusetzen und eine Schnitthöhe von mind. 10 cm einzuhalten. Das Mähgut ist stets abzufahren, das Mähgut der Fläche ist nicht zulässig. Der Einsatz von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig. Sofern im zeitlichen Verlauf der Aufwuchs nach der 1. Mahd nur noch eine geringe Höhe erreicht, kann auf eine 2. Mahd verzichtet werden; dies ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Alternativ kann die Fläche z. B. mit Schafen beweidet werden, hierzu ist die Vorgehensweise mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

1.2 Auf der Sonderfläche sind an geeigneten Stellen je drei Lesesteinhaufen und drei Totholzhaufen anzulegen. Bei der Standortwahl ist besonders darauf zu achten, dass die Lesestein- und Totholzhaufen ausreichend besonnt werden. Für die Herstellung wird auf die detaillierte Beschreibung der Maßnahmen im Umweltbericht verwiesen.

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

Zur Begrenzung der Bodenversiegelung ist die Zufahrt soweit möglich mit sickerfähigen Belägen zu versehen, wenn keine wasserrechtlichen Bestimmungen entgegenstehen. Geeignete Belagarten sind z. B. Schotter oder wassergebundene Decken. Innere Erschließungswege im Bereich der Sonderfläche sind ebenfalls in unversiegelter, versickerungsfähiger Bauweise auszuführen.

C. Naturschutzrechtliche Festsetzungen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 i. V. m. § 9 Abs. 1a BauGB wird die Ausgleichsfläche im vorliegenden Bebauungsplan dargestellt und festgesetzt. Die Ermittlung des Umfangs der Ausgleichsmaßnahmen sowie die detaillierten Maßnahmenbeschreibungen sind aus dem Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu entnehmen und entsprechend umzusetzen.

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

Die detaillierten Beschreibungen der Maßnahmen sind aus dem Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu entnehmen und entsprechend umzusetzen.

1.1 Die Maßnahmen werden derzeit bearbeitet und im weiteren Verlauf des Verfahrens im Planteil und im Umweltbericht ergänzt.

1.2 Die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten Ausgleichsflächen sind gemäß Art. 9 BayNatSchG unverzüglich nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes an das Okoflächenkataster des Bayerischen Landesamtes für Umwelt zu melden.

D. Artenschutzrechtliche Festsetzungen

Aufgrund der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) werden folgende zum Artenschutz nach § 44 Abs. 5 Nr. 3 BNatSchG erforderliche Maßnahmen festgesetzt und sind zu beachten bzw. umzusetzen. Hierzu wird auch auf die detaillierte Erläuterung der Maßnahmen im Umweltbericht verwiesen, die zu beachten ist.

Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege oder zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1a BauGB und § 44 Abs. 5 BNatSchG)

1. Maßnahmen zur Vermeidung
Entsprechende Maßnahmen werden nach Fertigstellung der saP ggf. ergänzt.

2. Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF)
Entsprechende Maßnahmen werden nach Fertigstellung der saP ggf. ergänzt.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN, HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

1. Brandschutz

Die Anlage soll im Brandfall frei zugänglich sein. Die Betriebstechnik sollte nicht ungeschützt errichtet werden. Die Erkkabel sind unterirdisch mit einem ausreichenden Abstand zur Fluoroberkante zu verlegen.

2. Denkmalpflege

Archäologische Bodenfunde, die während der Bauarbeiten freigelegt oder gesichtet werden, sind nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege oder dem Landratsamt Roth als Untere Denkmalbehörde zu melden.

3. Wasserwirtschaft

3.1 Das auf den Moduloberflächen ablaufende Regenwasser wird an Ort und Stelle dem Oberboden zum Versickern zugeführt.

3.2 Der Oberflächenwasserabfluss darf nicht zu ungunsten umliegenden Grundstücke verlagert oder beschleunigt abgeführt werden.

3.3 Die gesetzlichen Vorschriften des Wasserrechts sowie fachliche Vorgaben sind zu beachten.

4. Bodenschutz

Der Umgang mit Boden hat fachgerecht gemäß den bodenschutzgesetzlichen Vorgaben zu erfolgen.

5. Landwirtschaft

Emissionen, vor allem Staub, Geruch oder Lärm, die durch eine ordnungsgemäße landwirtschaftliche Nutzung auf den angrenzenden Flächen entstehen und sich nachteilig auf die Photovoltaikanlage auswirken könnten, sind zu dulden.

6. Grenzabstand von Pflanzen

Auf Nachbargrundstücken sind die Art. 47 - 52 des Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch (AGBGB) zu beachten. Danach ist bei Pflanzung von Bäumen, Sträuchern, Hecken, Weinstöcken und Hopfenstöcken ein Abstand von 2,0 m zur Grenze des Grundstücks einzuhalten, wenn die Pflanzen höher als 2,0 m werden. Für Pflanzen mit einer Höhe bis zu 2,0 m ist ein Abstand von 0,5 m ausreichend. Gegenüber landwirtschaftlichen Grundstücken ist mit Bäumen von mehr als 2,0 m Höhe ein Abstand von 4,0 m einzuhalten.

VERFAHRENSVERMERKE

a) Der Gemeinderat Rednitzhembach hat in seiner Sitzung vom 30.06.2022 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 01 „Grünstromkraftwerk Walpersdorf“ mit integriertem Grünordnungsplan und Umweltbericht für das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Freiflächen-Photovoltaikanlage“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ____2022 ortsüblich bekannt gemacht.

b) Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 01 „Grünstromkraftwerk Walpersdorf“ in der Fassung vom ____2022 hat in der Zeit vom ____2022 bis einschließlich ____2022 stattgefunden.

c) Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 1 und § 2 Abs. 2 BauGB für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 01 „Grünstromkraftwerk Walpersdorf“ in der Fassung vom ____2022 hat in der Zeit vom ____2022 bis einschließlich ____2022 stattgefunden.

d) Zu dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 01 „Grünstromkraftwerk Walpersdorf“ in der Fassung vom ____2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie die Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ____2022 bis einschließlich ____2022 beteiligt.

e) Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 01 „Grünstromkraftwerk Walpersdorf“ mit Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom ____2022 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ____2022 bis einschließlich ____2022 öffentlich ausgestellt.

f) Der Gemeinderat Rednitzhembach hat mit Beschluss vom ____2022 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 01 „Grünstromkraftwerk Walpersdorf“ mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom ____2022 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Rednitzhembach, den ____2022

.....
Jürgen Spahl, Erster Bürgermeister (Siegel)

g) Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 01 „Grünstromkraftwerk Walpersdorf“ wird hiernächst als Satzung ausgefertigt.

Rednitzhembach, den ____2022

.....
Jürgen Spahl, Erster Bürgermeister (Siegel)

h) Der Satzungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 01 „Grünstromkraftwerk Walpersdorf“ mit integriertem Grünordnungsplan und Umweltbericht wurde am ____2022 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden der Gemeinde Rednitzhembach zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Rednitzhembach, den ____2022

.....
Jürgen Spahl, Erster Bürgermeister (Siegel)

Gemeinde Rednitzhembach

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 01 für das Sondergebiet "Grünstromkraftwerk Walpersdorf" mit Grünordnungsplan und Umweltbericht

- Vorentwurf -

ohne Maßstab

Fassung vom 18.07.2022 (Billigungs- und Auslegungsbeschluss)	Datum	Name
	entw. 06/2022	Doll
	gez. 06/2022	Schwarz
	gepr. 06/2022	Doll

Vorhabensträger: **Christian Strobl**
Glockenweg 2
91189 Rohr

Landkreis: **Roth**

Gemeinde Rednitzhembach, den ____2022

.....
Unterschrift, Siegel

HÄRTFELDER-IT GmbH
91555 Feuchtwangen, Ansbacher Strasse 20
Tel.: 09852/90819-0 Fax: 09852/90819-8
91438 Bad Windsheim, Eisenbahnstraße 1
Tel.: 09841/68998-0 Fax: 09841/68998-8