



C.) Zeichnerische Festsetzungen:

- Art der baulichen Nutzung** (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - Sondergebiet Photovoltaikanlage §11 Abs. 2 BauNVO
 - Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
 - Erdgeschoss
 - zulässige Grundfläche für Betriebsgebäude, maximal 150 m²
 - Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 - max. Traufhöhe
 - Satteldach
 - Pultdach
 - Flachdach, (HINWEIS: extensiv begrünt)
 - Baugrenze
- Grünordnung**
 - Grünland, extensiv gepflegt (Pflanzgebot D)
 - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 - Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - Strauchpflanzung 4-mehreihig mit Standortbindung (Pflanzgebot A)
 - Strauch- / Baumpflanzungen 4-reihig mit Standortbindung (Pflanzgebot B)
 - Gras- / Krautsaum
- Sonstige Festsetzungen**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
 - Zaun
 - Einfahrt

D.) Zeichnerische Hinweise

- bestehende Flurnummer
- bestehende Flurgrenze
- Solarmodule (bezeichnet)
- Trafostation
- 110 kV-Leitung mit Schutzbereichen
- Bauverbotszone Kreisstraße
- Güllebehälter (Bestand)
- Bodenmerkmal
- Graben (Bestand)

Nutzungsschablone:

Bauliche Nutzung
Dachform
Geschosse
Bauweise
max. Traufhöhe

Die Stadt Hilpoltstein erlässt aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. IS. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. IS. 2585) i. V. mit der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 587) zuletzt geändert durch § 5 des Gesetzes vom 22.12.2009 (GVBl. S. 630) und Art. 23 ff. der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796) zuletzt geändert durch §10 des Gesetzes vom 27.07.2009 (GVBl. S. 400) den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Sondergebiet "Mindorf 1 Solarpark". Der Bebauungsplan besteht aus diesem vom Büro Ermisch & Partner, Roth ausgearbeiteten Planblatt mit Text.

A.) Textliche Festsetzungen

- Geltungsbereich**
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurnummer 170 der Gemarkung Mindorf mit einer Gesamtfläche von ca. 10 ha.
- Art der baulichen Nutzung**
Der Geltungsbereich wird als Sondergebiet Photovoltaikanlage im Sinne § 11 Abs. 2 Bau-nutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.
- Maß der baulichen Nutzung**
Es ist die Errichtung von fest aufgeständerten Solarmodulen zulässig. Die Bauhöhe der Module ist auf einen Regelabstand von 3,5 m zwischen Moduloberkante und Gelände beschränkt.
- Dauer der baulichen Nutzung**
Die Fundamentierung der Modulträger ist mit Schraub-, Ramm- oder Bohrfählen durchzuführen, um die Bodenversiegelung so gering als möglich zu halten. Ferner ist die Errichtung von eingeschossigen Betriebs- oder Trafogebäuden mit einer Gesamtgrundfläche von maximal 150 m² innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig. Die zulässige max. Höhe der Gebäude richtet sich nach der im Planblatt festgelegten Traufhöhe (TH), die ab natürlicher Geländehöhe gilt.
- Höheneinstellung**
In der Bauvorlage sind die Höheneinstellung des Gebäudes und der Solarmodule mit Bestands- und Planungshöhen darzustellen.
- Stellplätze**
In Zuordnung zu den Betriebsgebäuden und im Bereich der Zufahrt sind maximal 2 Kfz-Stellplätze mit teildurchlässigen Belägen (Schotterrasen, Rasenfugenpflaster, großflüßiges Pflaster) zulässig.
- Nebenanlagen**
Nebenanlagen im Sinne des § 14 (2) BauNVO für Transformatoren oder Wechselrichter sind zulässig.
- Verkehr**
Die Haupterschließung erfolgt von der Kreisstraße aus über einen Feldweg bis zur Einfahrt im Südwesten des Geltungsbereichs. Der Zufahrtsbereich bis zum Feldweg ist mit teildurchlässigen Belägen (Schotterrasen, Rasenfugenpflaster, großflüßiges Pflaster) zu befestigen und mit entsprechenden Radien höhengleich anzubinden.
- Niederschlagswasser**
Unbelastetes Niederschlagswasser ist vor Ort über die geschlossene Vegetationsdecke zu versickern. Die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) i.V. mit den „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser“ (TRENGW) sind zu beachten.
- Leitungen**
Alle Leitungen zur Ver- und Entsorgung des Sondergebietes sind unterirdisch zu verlegen. Zu bestehenden Pflanzungen ist ein Abstand von 2,50 m vorzusehen oder sind geeignete Schutz-einrichtungen einzubauen.
- Grünordnung**
Die grünordnerischen Maßnahmen sind spätestens in der nächsten Pflanzperiode nach der Fertigstellung der Hochbaumaßnahme und der Errichtung der Solarmodule umzusetzen.
- Private Grünflächen** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
Die im Planblatt festgesetzten privaten Grünflächen sind gemäß der nachfolgenden Pflanzge-bote zu bepflanzen bzw. gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten.
- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
Auf den im Planblatt gekennzeichneten Standorten sind gem. den Festsetzungen der nach-folgenden Pflanzgebote Bäume, Sträucher und sonstige Vegetationsbestände zu pflanzen und zu pflegen. Es sind zertifizierte autochthone Pflanzen und Ansaatmischungen zu verwenden.
- Pflanzgebot A:**
Entlang der südlichen, westlichen und östlichen Geltungsbereichsgrenze sind 4-reihige Hecken mit einem Abstand von 1,0 m zwischen den Reihen und 1,5 m in der Reihe zu pflanzen. Die Pflanzung soll in Gruppen zu 3-5 einer Art erfolgen. Es sind folgende Arten in der Qualität Str. 2xv. 60-100 zu verwenden:
Eononymus europaeus (Pfaffenhütchen), Rosa canina (Hunds-Rose), Rosa rubiginosa (Wein-Rose), Rosa glauca (Hechtrose), Ligustrum vulgare (Liguster), Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche), Sambucus nigra (Schw. Holunder), Ribes alpinum (Alpen-Johannisbeere), Viburnum lantana (Wolliger Schneeball).
- Pflanzgebot B**
Entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze sind 4-reihige Hecken mit einem Abstand von 1,0 m zwischen den Reihen und 1,5 m in der Reihe zu pflanzen. Die Pflanzung soll in Gruppen zu 3-5 einer Art erfolgen. Es sind die gleichen Arten wie bei der Pflanzung A zu verwenden und zusätzlich pro 100 m² Pflanzfläche je ein Baum der folgenden Arten in der Qualität H 2xv 10-12 zu verwenden:
Carpinus betulus (Hainbuche), Prunus avium (Vogelkirsche), Pyrus communis (Wildbirne), Quercus robur (Stieleiche), Sorbus aria (Mehlbeere), Tilia cordata (Winterlinde).

- Abstand zu Leitungen**
Bei der Verlegung von Leitungen ist ein Mindestabstand von 2,50 m zu geplanten und vor-handenen Baumstandorten zu beachten. Ein ebenso großer Abstand ist zwischen geplanten Baumstandorten und Versorgungsleitungen nach dem DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“, einzuhalten. Wird dieser Schutzabstand unterschritten, sind geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen.
- Pflege**
Alle Heckenpflanzungen sind durch bedarfsweisen Rückschnitt, zeitlich versetzt in Teilab-schnitten, dauerhaft zu unterhalten. Der Rückschnitt hat außerhalb der Brutzeit zu erfolgen.
- Krautsaum**
Anschließend an die Heckenpflanzung ist gem. der Eintragungen im Planblatt ein Gras-Krautsaum durch Sukzession zu entwickeln und durch bedarfsweise Herbstmahd dauerhaft zu unterhalten. Das Mähgut ist zu entfernen.
- Extensives Grünland**
Die privaten Grünflächen innerhalb des Sondergebietes sind als extensives Grünland zu entwickeln und dauerhaft zu unterhalten. Hierzu ist eine Ansaat mit zertifiziertem autochtho-nem Saatgut vorzunehmen. Geeignete Ansaatmischung: RSM 7.1.2 Landschaftsrasen - Standard mit Kräutern. Die Flächen sind entsprechend den technischen Erfordernissen unter Berücksichtigung der Vegetationsentwicklung ca. 2 x pro Jahr zu mähen oder durch eine extensive Schafbeweidung zu unterhalten. Auf den Einsatz von Dünger und Pflanzenschutz-mittel ist zu verzichten.
- Maßnahmen für den Artenschutz**
Innerhalb des Geltungsbereichs sind 3 Sitzkrücken für Greifvögel zu errichten. Die Aufstell-höhe soll zwischen 2,50 bis 4,00 m variieren.
- CEF Maßnahme zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität**
Dauerhafte Sicherung einer ca. 0,5 ha großen Grünlandfläche südöstlich des Vorhabens auf Teilflächen der Flurnummer 201, Gemarkung Mindorf und Entwicklung zu einem Lebensraum für Feldlerche und andere Bodenbrüter. Die Fläche wird als Extensivweide (zweischürig, Erstmahd nach dem 15.06. mit Entfernung des Mahdgutes) entwickelt und bewirtschaftet. Dünger- und Pflanzenschutzmittelanwendung sowie Gülleausbringung sind auf der Fläche nicht zulässig.
- Monitoring**
Die korrekte Umsetzung der festgesetzten Ausgleichs- und Pflanzmaßnahmen ist durch eine ökologische Bauleitung vor Ort sowie eine Abnahme durch die Untere Naturschutzbehörde sicherzustellen. Die Festlegung der erforderlichen Detailmaßnahmen sowie der Pflegeinten-sität zur Entwicklung der Krautsäume sowie des extensiven Grünlandes ist in Abhängigkeit von der tatsächlichen Vegetationsentwicklung im Rahmen jährlicher Begehungen mit dem Betreiber bzw. von diesem beauftragter Fachleute und der Unterer Naturschutzbehörde vorzunehmen, sodass die Funktionserfüllung der Ausgleichsmaßnahme sichergestellt werden kann. Die festgesetzten Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen sind mit Inkrafttreten des Bebauungs-planes an das LfU, Außenstelle Kulmbach, zu melden. Das Baufeld ist außerhalb der Brutzeit zu räumen, um die Beeinträchtigung von Boden-brütern (Bsp.: Feldlerche) zu vermeiden.
- Dacheindeckung**
Als Dacheindeckung sind bei geneigtem Dach naturrote Ziegel zulässig. Ebenfalls zulässig ist die Errichtung von Modulen zur Erzeugung elektrischer Energie aus Sonnenlicht auf der südexponierten Dachhälfte ohne Aufständering. Nicht zugelassen sind Dacheindeckungen in bunter Einfärbung (außer Ziegelrot) und reflektierende Beschichtungen oder Materialien.
- Gestaltung der Baukörper**
Es sind klare und einfache Baukörper ohne Dacheinschnitte oder Türme zu errichten. Fenster und Türformate sind nur im stehenden Format (höher als breit) oder mit stehender Unterteilung zulässig.
- Fassaden**
Außenputz und Fassadenverkleidungen sind in gedeckten Farben zu halten, Holzfassaden sind zugelassen.
- Einfriedigungen, Geländemodellierungen**
Zum öffentlichen Straßenraum und den Nachbargrundstücken sind folgende Einfriedigungen zulässig:
Maschendraht- oder Drahtgitterzäune bis zu einer Höhe von 2,00 m über OK Gelände mit einem ergänzenden Übersteigschutz bis 0,5 m Höhe. Zwischen Zaununterkante und Geländeoberfläche ist ein Abstand von 15 bis 20 cm vorzusehen. Die Zäune sind ohne durchlaufende Zaunsockel und die Zaunpfosten mit Einzelfundament zu errichten. Die Lage der Zaune richtet sich grundsätzlich nach den Eintragungen im Planblatt. Geländemodellierungen sind nur im Bereich der Gebäude (Trafo und Wechselrichter-an-lagen) und der Zufahrten zulässig, wobei ein Massenausgleich herzustellen ist.

B.) Textliche Hinweise

- Fassadenbegrünung- und Dachbegrünung**
Fassadenbegrünung wird zur Verbesserung der Einbindung der Gebäude in die freie Landschaft empfohlen. Flachdächer sollten extensiv mit mindestens 5 cm Substratschicht begrünt werden.
- Boden- /Baudenkmal**
Bodeneingriffe dürfen nur unter Aufsicht einer im Bereich archäologischer Grabungstechnik qualifizierten Fachkraft durchgeführt werden. Alle Erdarbeiten dürfen nur bei dauerhaft trockener Witterung ausgeführt werden. Grundlage der fachtechnischen Arbeiten sind die Vorgaben zur Dokumentation archäologischer Ausgrabungen. Die Vorgehensweise richtet sich nach der denkmalfachlichen Leistungsbeschreibung, sowie nach den Weisungen der Denkmalfachbehörde. Der Beginn der Arbeiten und der Fund von Bodendenkmälern ist dem Bay.Landesamt und der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Eventuell festgestellte Bodendenkmäler sind fachlich qualifiziert entsprechend den Vorgaben zur Dokumentation archäologischer Ausgrabungen zu dokumentieren. Für die fachgerechte Aus-grabung und Dokumentation ist ausreichend Zeit zur Verfügung zu stellen. Die Verkehrssicherungspflicht obliegt dem Bauherrn. Die zeitlichen und finanziellen Aufwen-dungen gehen zu Lasten des Veranlassers. Die bauseitigen Erdarbeiten können nach Abschluss der bodendenkmalfachlichen Arbeiten fortgesetzt werden. Die Erfüllung der Nebenbestim-mungen dieser Erlaubnis ist durch eine Freigabebestätigung der Denkmalfachbehörde nachzu-weisen. Weitere Nebenbestimmungen bleiben ausdrücklich vorbehalten.
- Verwendung wassergefährdender Stoffe**
Sofern wassergefährdende Stoffe z.B. Trafoöle verwendet werden, sind die Bestimmungen der VAwS zu beachten.

VERFAHRENSVERMERKE
Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 15.04.2010 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Mindorf 1 Solarpark" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 20.04.2010 ortsüblich bekanntgemacht.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 15.04.2010 hat in der Zeit vom 20.04.2010 bis 18.05.2010 stattgefunden.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 15.04.2010 hat in der Zeit vom 20.04.2010 bis 18.05.2010 stattgefunden.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 01.07.2010 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB in der Zeit vom 13.07. bis 23.08.2010 beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 01.07.2010 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.07. bis 23.08.2010 öffentlich ausgelegt.

Zu dem ergänzten Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 25.06.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB in der Zeit vom2018 bis2018 erneut beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 25.06.2018 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom..... bis2018 erneut öffentlich ausgelegt.

Die Stadt Hilpoltstein hat mit Beschluss des Stadtrates vom2018 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der ergänzten Fassung vom 25.06.2018 als Satzung beschlossen.

Stadt Hilpoltstein, den

Markus Mahl, 1. Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Projekt		
Vorhabenbezogener BBP mit GOP		
Mindorf 1 Solarpark		
Auftraggeber		
Stadt Hilpoltstein		
Plan		
Entwurf		
Plan Nr.:	Projekt Nr.:	Maßstab:
	21033	1:2.000
Datum:		Plangröße:
01.07.2010		84 x 46 cm
Ergänzt:		
25.06.2018		
Bearbeitet: R. Drenthofer, Dipl.Ing.(FH); J. Ermisch, Dipl.Ing.(FH), Landschaftsarchitekt		
Unterschrift:		
		LANDSCHAFTSPLANUNG Jörg Ermisch Dipl.Ing.(FH) Gartenstraße 13 Tel. 09171/87549 www.Ermisch-Partner.de / info@Ermisch-Partner.de
		Lucia Ermisch LandschaftsArchitekten 91154 Roth Fax. 09171/87560