A. PLANTEIL

M 1:1000

Kartengrundlage: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2021

B. PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Geltungsbereich

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

2. Art und Maß der baulichen Nutzung

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

Nutzungsschablone:

GR 5,06 ha	Höhe max. 3,00 m

Grundfläche	maximale Höhe

3. Bauweise, Baugrenze

Baugrenze

4. Verkehrsflächen

geplante Straßenverkehrsfläche

geplante Zufahrt

Straßenbegrenzungslinie

5. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Pflanzbindung)

Anpflanzung: Sträucher

6. Flächen zur Entwicklung und Pflege von Boden, Natur und Landschaft

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

A1 Ausgleichsfläche

7. Hinweise

geplante Zaunanlage

bestehende Grundstücksgrenzen

584 Gemarkung - Flurstücksnummer

3,00 Maßangabe in Metern

Die Stadt Hilpoltstein erlässt aufgrund

- des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung (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 (Planzeichenverordnung - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 19911 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 14. 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. 41 für das Sondergebiet "Photovoltaikanlage Mindorf-Südost"

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. 202 (Teilfläche), Gmkg. Mindorf, Stadt Hilpoltstein
- im Westen durch das Grundstück mit der Fl.-Nr. 207 (Teilfläche), Gmkg. Mindorf, Stadt Hilpoltstein
- im Süden durch das Grundstück mit der Fl.-Nr. 206/1, Gmkg. Mindorf, Stadt Hilpoltstein
- im Osten durch die Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 204 (Teilfläche) und 205 (Teilfläche), Gmkg. Mindorf, Stadt Hilpoltstein.

Der Geltungsbereich umfasst das Grundstück mit der Fl.-Nr. 206, Gmkg. Mindorf, Stadt Hilpoltstein.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 41 besteht aus:

- dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 41 für das Sondergebiet „Photovoltaikanlage Mindorf-Südost" mit integriertem Grünordnungsplan i. d. F. vom __.__.2022 mit A. Planteil, B. Planzeichenerklärung, C. Textlichen Festsetzungen von A bis D und die Nachrichtlichen Übernahme, Hinweise und Empfehlungen, die den vorhabenbezogenen Bebauungsplan bilden.

§ 3 Inkrafttreten

Der vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 41 für das Sondergebiet „Photovoltaikanlage Mindorf-Südost" wird mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB rechtsverbindlich.

Hilpoltstein, den __.__.2022

.....
Markus Mahl, Erster Bürgermeister (Siegel)

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 von Solarstrom erforderlich sind.

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

2.1 Die zulässige Grundfläche (GR) für bauliche Anlagen beträgt 5,06 ha. Die zulässige Grundfläche darf nicht überschritten werden.

2.2 Als Höchstgrenze für die Gesamthöhe der Freiflächen-Photovoltaikanlage sind 3,0 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 wie Trafostationen o. ä. 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 errichtet werden, sind Geländeveränderungen bis zu 1,5 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.

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 anzusäen. Für die Ansaat ist eine regionale Saatgutmischung zu verwenden (Ursprungsgebiet 12 Fränkisches Hügelland), auszubringen ist die Hälfte der Aufwandsmenge.
Die Wiesenfläche ist zweimal jährlich zu mähen, die 1. Mahd ist ab dem 1. Juli durchzuführen, die 2. Mahd ab Mitte September. Das Mähgut ist stets abzufahren, das Mulchen der Fläche ist nicht zulässig. Der Einsatz von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.

Eine Anpassung der Mahdhäufigkeit und der Mahdtermine ist in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde möglich. Alternativ kann die Fläche beweidet werden, z. B. mit Schafen, hierzu ist die Vorgehensweise mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

1.2 Im Bereich der Sonderfläche sind mind. zwei Lesesteinhaufen und mind. zwei Totholzhaufen anzulegen. Für die Herstellung dieser Maßnahmen wird auf die detaillierten Beschreibungen im Umweltbericht verwiesen, die zu beachten sind.

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.

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 **Ausgleichsfläche A 1** Pflanzung einer dreireihigen Strauchhecke und Ansaat eines dauerhaften Krautsaumes
Maßnahmenfläche: Fl.-Nr. 206 (Teilfläche), Gmkg. Mindorf, Stadt Hilpoltstein
Größe: ca. 8.103 m²

Auf der Ausgleichsfläche A 1 ist umlaufend um die Sonderfläche eine dreireihige Strauchhecke mit den in der Artenliste aufgeführten Straucharten zu pflanzen. Bei der Pflanzung ist in den Reihen ein Abstand von ca. 1,5 m einzuhalten, zwischen den Reihen ein Abstand von ca. 0,80 m; zu pflanzen ist „auf Lücke".
Die Pflanzung hat spätestens 1 Jahr nach der Errichtung der Anlage zu erfolgen. Sie ist dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen; Ausfälle sind zu ersetzen. Die anerkannten Regeln der Technik hinsichtlich der Gehölzpflanzung sind einzuhalten.

Artenliste

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Crataegus laevigata	Zweigriffliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Frangula alnus	Faulbaum
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa arvensis	Feldrose
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Roter Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Mindestqualität: 2 x verpflanzte Sträucher, oB, 60-100 cm

Zur langfristigen Pflege der Strauchpflanzung kann ein Rückschnitt („auf den Stock setzen") erfolgen, der max. ein einem Drittel der Länge des jeweiligen Heckenabschnittes durchgeführt werden darf; als zeitlicher Abstand zwischen den einzelnen Pflegeschnitten sind mind. fünf Jahre einzuhalten.

Auf der Ausgleichsfläche A 1 ist im westlichen Bereich vor der Strauchpflanzung ein dauerhafter Krautsaum mit einer regionalen Saatgutmischung anzusäen (Ursprungsgebiet 12 Fränkisches Hügelland) anzusäen. Von der Fläche ist jeweils die Hälfte einmal pro Jahr im zeitigen Frühjahr zu mähen. Das Mähgut ist abzufahren, das Mulchen der Fläche sowie der Einsatz von Düngemitteln oder Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.

1.2 Die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 41 festgesetzte Ausgleichsflächen A1 ist gemäß Art. 9 BayNatSchG unverzüglich nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes an das Ökoflächenkataster 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 Erdkabel sind unterirdisch mit einem ausreichenden Abstand zur Fluroberkante 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 Denkmalschutzbehörde 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.

4. 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.

5. 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 Stadtrat Hilpoltstein hat in seiner Sitzung am 14.10.2021 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 41 „Photovoltaikanlage Mindorf-Südost" 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. 41 „Photovoltaikanlage Mindorf-Südost" 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. 41 „Photovoltaikanlage Mindorf-Südost" in der Fassung vom __.__.2022 hat in der Zeit vom __.__.2022 bis einschließlich __.__.2022 stattgefunden.

d) Zu dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 41 „Photovoltaikanlage Mindorf-Südost" 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. 41 „Photovoltaikanlage Mindorf-Südost" mit Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom __.__.2022 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom __.__.2022 bis einschließlich __.__.2022 öffentlich ausgelegt.

f) Die Stadt Hilpoltstein hat mit Beschluss des Stadtrates vom __.__.2022 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 41 „Photovoltaikanlage Mindorf-Südost" mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom __.__.2022 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Hilpoltstein, den __.__.2022

.....
Markus Mahl, Erster Bürgermeister (Siegel)

g) Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 41 „Photovoltaikanlage Mindorf-Südost" wird hiermit als Satzung ausgefertigt:

Hilpoltstein, den __.__.2022

.....
Markus Mahl, Erster Bürgermeister (Siegel)

h) Der Satzungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 41 „Photovoltaikanlage Mindorf-Südost" 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 Stadt Hilpoltstein zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlagen 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.

Hilpoltstein, den __.__.2022

.....
Markus Mahl, Erster Bürgermeister (Siegel)

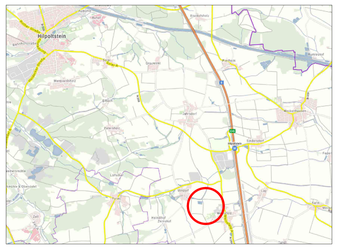
Stadt Hilpoltstein

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 41 für das Sondergebiet

"Photovoltaikanlage Mindorf - Südost"

mit Grünordnungsplan und Umweltbericht

- Vorentwurf -



ohne Maßstab

Fassung vom 10.02.2022
(Billigungs- und Auslegungsbeschluss)

	Datum	Name
entw.	01/2022	Doll
gez.	01/2022	Eckart
gepr.	01/2022	Härtfelder

Vorhabensträger: N-Ergie Sonne und Wind GmbH & Co. KG
Gnotzheim 68
97340 Martinsheim

Landkreis: **Roth**

Hilpoltstein, 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

H/B = 594 / 1160 (0.69m²) Allplan 2017