

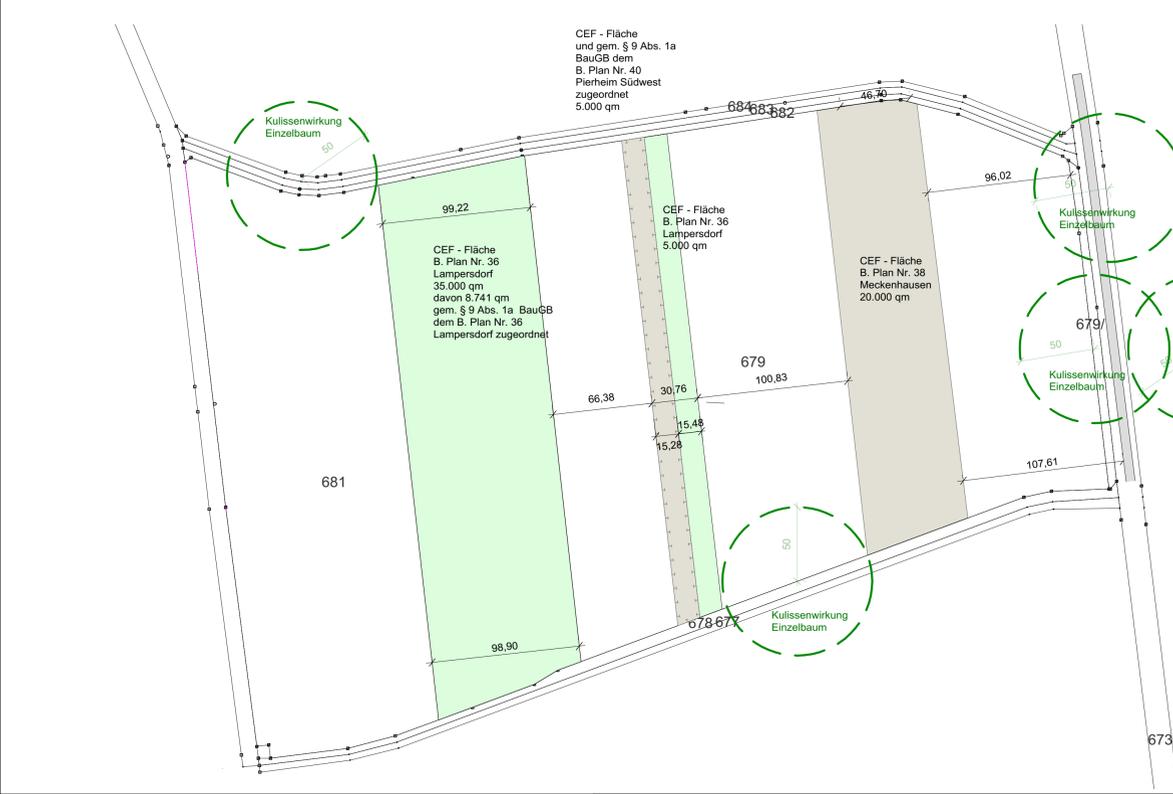
Die Stadt Hilpoltstein erlässt gem. § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung (i. d. F.) der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221), und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - GO), i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-1), zuletzt geändert durch die §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 385), sowie des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-8), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 07.07.2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 15a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371), und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), diesen Bebauungsplan als Satzung.



A. Festsetzungen durch Planzeichen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 Abs. 2 BauNVO)**
 - SO Sonstiges Sondergebiet Zweckbestimmung "Photovoltaik-Freiflächenanlage"
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 BauNVO)**
 - 0,65 Grundflächenzahl (GRZ)
 - 3,8 m Maximale Höhe der baulichen Anlagen
 - Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**
 - Baugrenze
 - Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
 - Private Verkehrsflächen (Zufahrt)
 - 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; § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB)**
 - Interne Ausgleichsfläche/-maßnahmen
 - externe Ausgleichsfläche/-maßnahmen (=CEF-Flächen für Felderche)
- Entwicklungsziele**
- Extensives Grünland (Maßnahme 1)
 - Mesophile Hecken (Maßnahme 2)
 - Pflanzung von (Wild-)Obstbäumen (Maßnahme 3)
 - Pflanzung von Sträuchern (Maßnahme 4)
 - CEF-Flächen für Felderche siehe B 4.3
- Sonstige Planzeichen**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Stromleitung
 - Hinweise
 - 1030 vorhandene Grundstücksgrenzen (mit Flurnummern)
 - A 9 - Bauverbotszone (40m)
 - Baubeschränkungszone (100m)
 - Bodenkenndmal

Extern zugeordnete CEF Flächen mit 35.000 qm und 5.000 qm auf Teilfläche Fl.Nr. 679, Gmk. Meckenhausen (M 1: 2000) = CEF Maßnahme für Ausgleich von 8 Felderchenrevieren und zwei Wiesenschaufelzonenreviere davon werden 8.741 qm dem Bebauungsplan Nr. 36 Lampersdorf gemäß § 9 Abs. 1a BauGB als externe Ausgleichsfläche zugeordnet



VERFAHRENSVERMERKE

- Die Stadt hat in der Sitzung vom 10.02.2022 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnungsplan beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 21.02.2022 ortsüblich bekannt gemacht.
 - 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 10.02.2022 hat in der Zeit vom 01.03.2022 bis 01.04.2022 stattgefunden.
 - 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 10.02.2022 hat in der Zeit vom 01.03.2022 bis 01.04.2022 stattgefunden.
 - Zu dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 14.02.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.04.2023 bis 26.05.2023 beteiligt.
 - Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 14.02.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.04.2023 bis 26.05.2023 öffentlich ausgelegt. Die Auslegung wurde eine Woche vorher bekannt gemacht.
 - Die Stadt hat mit Beschluss des Stadtrates vom 05.10.2023 den vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnungsplan sowie Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom 05.10.2023 als Satzung beschlossen.
- (Siegel) Stadt Hilpoltstein, den
- Markus Mahl
Erster Bürgermeister
- (Siegel) Stadt Hilpoltstein, den
- Markus Mahl
Erster Bürgermeister
- (Siegel) Stadt Hilpoltstein, den
- Markus Mahl
Erster Bürgermeister

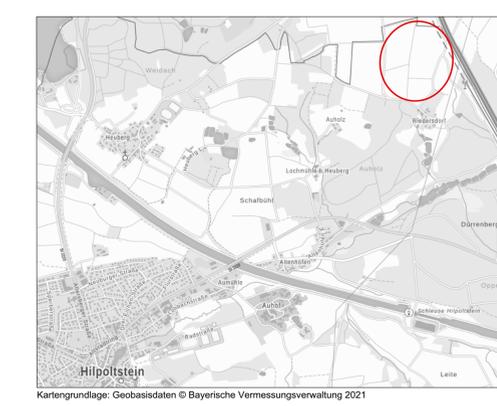
B. Textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB und BauNVO

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 11 Abs. 2 BauNVO)**
 - Sondergebiet Photovoltaik-Freiflächenanlage (§ 11 BauNVO)
Zulässig sind ausschließlich die Errichtung von aufgeständerten Solarmodulen in starrer Aufstellung sowie der Zweckbestimmung des Sondergebiets unmittelbar dienende Nebenanlagen, wie technische Einrichtungen zur Speicherung, Umwandlung und Abgabe von elektrischer Energie.
 - Es sind nur solche Vorhaben zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag gem. § 12 Abs. 3a BauGB verpflichtet.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 und § 19 BauNVO)**
 - Grundflächenzahl (GRZ) 0,65 (§ 19 BauNVO)
Bei der zulässigen Grundflächenzahl sind die Gesamtläche der aufgeständerten Solarmodule in senkrechter Projektion einschließlich Nebenanlagen zu berücksichtigen. Die max. zulässige Grundfläche für Nebenanlagen ist hierbei auf 200 qm begrenzt.
 - Höhenfestsetzung (§ 9 Abs. 2 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen über der Geländeoberfläche beträgt 3,8 m. Gemessen wird ab Oberkante zukünftigem Gelände (siehe Festsetzung C.4).
- Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 14 und 23 BauNVO)**
 - Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
Bauliche Anlagen einschließlich Nebenanlagen dürfen nur innerhalb der Baugrenze errichtet werden. Einfriednungen gemäß der Festsetzung C.3 sind innerhalb der Baufläche auch außerhalb der Baugrenze zulässig.
- 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; § 1a Abs. 3 i.V.m. § 9 Abs. 1a BauGB)**
 - Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen
Die Baumaßnahmen (Erdbauarbeiten) sind entweder außerhalb der Brutzeit von Vogelarten zwischen Anfang September und Anfang März durchzuführen oder ganzjährig, sofern durch anderweitige Maßnahmen (durch fachkundige Personen begleitete geeignete Vergrämungsmaßnahmen (z.B. Anlage und Unterhalt einer Schwarzbräuche bis zum Baubeginn i.V.m. funktionswirksamen CEF-Maßnahmen) sichergestellt wird, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG nicht erfüllt werden.
 - Interne Ausgleichsflächen/-maßnahmen
Dem durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff werden die internen Ausgleichsflächen im Ganzen zugeordnet (Gesamtflächengröße: 11.992 qm). Folgende Maßnahmen sind gemäß Abgrenzungen in der Planzeichnung umzusetzen:
 - Maßnahme 1
Entwicklung mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland durch Einbringen einer Roggensaatmischung für Säune mittlerer Standorte und Erhaltung durch zweimalige Mahd (Ende Juni und Anfang September) davon mit abschnittsweise Mahd von ca. 50% der Fläche im zeitigen Frühjahr (Ende März) jeden Jahres.
 - Maßnahme 2
Anlage von Heckenstrukturen durch die Pflanzung von Sträuchern (dreireihig, Pflanzabstand 1 m, Reihenabstand 1,0 m).
 - Maßnahme 3
Pflanzung von Wildobstbäumen (Hochstamm, Pflanzabstand 10 m) gem. Planzeichnung, Düngung und Pflanzenschutz sind in den ersten fünf Jahren für zu pflanzenden Wildobstbäume zulässig, im Anschluss an die 5 Jahre nur in Ausnahmefällen zur Verhinderung eines Absterbens der Wildobstbäume durch Mangelernährung oder/und Schädlings- bzw. Krankheitsbefall (i.V.m. Maßnahmen 1).

- Maßnahme 4
Pflanzung von Einzelsträuchern und kleinen Strauchgruppen (i.V.m. Maßnahmen 1)
- Für die gesamte Ausgleichsfläche gelten folgende Maßnahmen allgemein:
- Bauliche Anlagen (einschließlich Einfriedungen) sind unzulässig.
 - Für Gehölzpflanzungen sind standortgerechte, heimische Arten Herkunftsregion 5.1 aus der u.g. Artenliste zu verwenden.
 - Die Roggensaatmischungen, oder das im Heudruschverfahren gewonnene Saatgut müssen dem Ursprungsgebiet 12 „Fränkisches Hügelland“ entstammen.
 - Gehölzpflanzungen und Ansätze sind spätestens ein Jahr nach Aufnahme der Nutzung der Anlage durchzuführen.
 - Das Muttergut ist nach erfolgter Mahd von der Fläche zu entnehmen. Durch Fertigstellungspflege ist ein Anwachsen der Gehölze sicherzustellen, ausgefallene Gehölze sind nachzupflanzen.
 - Die Gehölze sind durch regelmäßige Pflege zu erhalten (abschnittsweise (ca. 1/3 alle 5-8 Jahre „Auf den Stocksetzen“ bei Hecken, fachgerechter Baum- und Einzelsträucherschritt).
 - Der Einsatz von Dünger und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig (mit Ausnahme der Obstbäume).
- Artenliste Bäume:
Wildobstbäume:
Prunus domestica subsp. domestica Echte Zwetschge
Prunus avium Vogelbeere
Pyrus pyrastr Wildbirne
- Artenliste Sträucher:
Cornus sanguinea Hartrieel
Euonymus europaeus Pfaffenhütchen
Rosa canina Hundrose
Viburnum lantana Wolliger Schneeball
Corylus avellana Haselnuss
Sambucus nigra Schwarzer Holunder
Crataegus monogyna Eingriffiger Weißdorn
Salix caprea Salweide
- Externe Ausgleichsfläche/-maßnahmen / CEF-Maßnahme für die Feldvögel**
Dem durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff wird eine Teilfläche der externen Ausgleichsflächen Fl. Nr. 679 (40.000 qm) Gemarkung Meckenhausen für den Ausgleich von acht Felderchenrevieren und zwei Wiesenschaufelzonenreviere zugeordnet. Von der CEF Fläche werden 8.741 qm gem. § 9 Abs. 1a BauGB i.V.m. § 44 Abs. 5 BNatSchG als externe Ausgleichsfläche dem Bebauungsplan Nr. 36 Lampersdorf zugeordnet. Die Maßnahmen sind gleichzeitig vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen / CEF-Maßnahme im Sinne des § 44 Abs. 5 BNatSchG und sind so durchzuführen, dass diese zum Eingriffzeitpunkt wirksam sind und der Erhalt der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätte weiterhin gewahrt ist. Folgende Maßnahmen sind umzusetzen:
 - Einsatz einer standortspezifischen Saatmischung regionaler Herkunft unter Beachtung der standorttypischen Segelvegetation auf 50 % der Fläche aus niedrigwüchsigen Arten mit Mindestbreite von 10 m und Mindestlänge von 100 m, Ansatz mit reduzierter Saatgutmenge (max. 50-70 % der regulären Saatgutmenge) zur Erzielung eines lückigen Bestands, Fehlstellen im Bestand sind zu belassen.
 - Anlage eines selbstbegründenden Brachestreifens mit jährlichem Umbruch auf 50 % der Fläche mit Mindestbreite von 10 m und Mindestlänge von 100 m.
 - kein Dünger- und Pflanzenschutzmittel-Einsatz sowie keine mechanische Unkrautbekämpfung auf den Blüh- und Brachestreifen.
 - keine Mahd, keine Bodenbearbeitung während der Brutzeit von Anfang März bis Ende August.
 - Herstellung der Funktionsfähigkeit der Blühstreifen durch jährliche Pflege mit Pflegeschritt im Frühjahr vor Brutbeginn bis Anfang März, Kein Mulchen.
 - Erhaltung von Brache / Blühstreifen auf derselben Fläche für mindestens 2 Jahre (danach Bodenbearbeitung und Neuanbau i.d.R. im Frühjahr bis Ende Mai) oder Flächenwechsel. Bei einem Flächenwechsel ist die Maßnahmenfläche bis zur Frühjahrbestellung zu erhalten, um Winterdeckung zu gewährleisten.

- Freiflächengestaltung innerhalb des Sondergebietes**
 - Die nicht mit baulichen Anlagen überdeckten Bereiche sind durch Einbringen einer standortgerechten autochthonen Saatgutmischung für mittlere Standorte oder im Heudruschverfahren mit anschließender Pflege als extensiv genutztes Grünland zu entwickeln.
 - Die Einsaat ist bei geeigneter Witterung, spätestens ein Jahr nach Aufnahme der Nutzung der Anlage durchzuführen.
 - Die Flächen sind anschließend zu beweidet oder durch ein- bis zweimalige Mahd pro Jahr (ab dem 15.06. jeden Jahres) zu pflegen. Eine (über die Beweidung hinausgehende) Düngung sowie die Verwendung von Pflanzenschutzmitteln sind unzulässig.
 - Umgang mit Niederschlagswasser / Grundwasser- und Bodenschutz**
 - Das auf den Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ist innerhalb des Geltungsbereichs flächenhaft über die belebte Bodenzone in den Untergrund zu versickern.
 - Bei Verwendung von Technikgebäuden mit Dacheindeckungen in Metall sind diese zu beschichten.
 - Die Solarmodule sind mit Ramm- oder Schraubfundamenten zu verankern. Nur wenn zur Schonung von Bodenkennwerten diese Befestigungsform nicht möglich ist, sind ausnahmsweise auch Betonfundamente zulässig.
 - Die Oberflächenreinigung der Photovoltaikmodule darf nur mit Wasser unter Ausschluss von grundwasserschädigenden Chemikalien erfolgen.
 - Interne Erschließungswege sind in unbefestigter und begrünter Weise auszuführen.
- C. Sonstige Festsetzungen zur Bestimmung der Zulässigkeit des Vorhabens (§ 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB)**
- Gestaltung / Anordnung der Modululische**
Es sind ausschließlich reflektionsarme Solarmodule in starrer Aufstellung, einem Neigungswinkel zwischen 10 und 25° (von der Horizontalen (+0°) ausgehend) und im Azimut zwischen 155° - 205° zulässig (siehe folgende Schemaskizze). Die Modululische sind in parallel zueinander aufgestellten Reihen mit einem Mindestabstand von 2,0 m zwischen den Reihen zu errichten.
Schemaskizzen:
 - Gestaltung von Gebäuden**
Gebäude sind mit Flachdach, Pultdach oder Satteldach (Neigung max. 30°) zu versehen. Außenwände sind zu verputzen (keine grellen Farben) oder mit Holz zu verschalen. Metallstationen sind ausschließlich in nichtreflektierenden, gedöckten Farben zulässig.
 - Einfriedigungen**
Einfriedigungen sind dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen und nur in transparenter Ausführung (Maschendraht, Drahtgitter) bis zu einer Höhe von 2,3 m über Oberkante Gelände 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.
 - Höhenentwicklung und Gestaltung**
Geländeänderungen 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.

- Werbe- / Informationsstele und Beleuchtung**
Werbe- / Informationsstele sind bis zu einer Gesamtlängengröße von 4 m² zulässig. Außenbeleuchtungen sind unzulässig.
- D. Allgemeine Vorschriften**
- Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung und den Festsetzungen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist mit dem mit dem Vorhabenträger abgestimmten Vorhaben- und Erschließungsplan identisch.
- E. Hinweise**
- 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
 - 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.
 - Bodenschutz**
Alle Baumaßnahmen sind in bodenschonender Weise unter Beachtung der gültigen Regelwerke und Normen, insbesondere DIN 18915 und 19317 (vgl. auch § 12 BBodSchV) auszuführen. Sollten bei Ausarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 Bay-BodSchG).
 - Rückbauverpflichtung**
Der Rückbau aller in den Boden eingebrachten baulichen Elemente am abschließenden Ende der solarenergetischen Nutzung sowie die Wiederherstellung der ursprünglichen Bodenstruktur werden über einen Durchführungsvertrag zwischen Vorhabenträger und Gemeinde verbindlich geregelt. Nach Einstellung des Sondergebiets ist die Fläche wieder als Fläche für die Landwirtschaft zu nutzen.
 - Duldung landwirtschaftlicher Immissionen**
Die durch die ordnungsgemäße landwirtschaftliche Bearbeitung (Bodenbearbeitung, Ernte) der Nachbarflächen gelegentlich auftretenden Immissionen (insb. Staub) sind zu dulden.
 - Gehölzschutz**
Im Zuge der Bauausführung ist darauf zu achten, dass bestehende, zu erhaltende Bäume und Heckenstrukturen nicht geschädigt werden.
 - Bauvorhaben in der Anbaubeschränkungszone der BAB A 9**
Konkrete Bauvorhaben in der Anbaubeschränkungszone bedürfen der Zustimmung durch das Fernstraßen-Bundesamt. Die vom Verkehr und Unterhalt der BAB A 9 ausgehenden und auf das Planungsgebiet ev. einwirkenden Emissionen sind zu dulden. Photovoltaikanlagen sind so zu errichten, dass eine Blendwirkung auf die angrenzende BAB A 9 ausgeschlossen wird.
 - Drainageleitungen sind planmäßig vor Beginn der Baumaßnahmen zu erfassen und bei der Modulplanung zu berücksichtigen.** Eine entsprechende Beweissicherung vor und nach den Ausführungsarbeiten hat zu erfolgen. Sollten bei oder nach dem Bau Drainagen beschädigt werden, sind diese durch den Vorhabenträger und auf dessen Kosten unverzüglich in Stand zu setzen. Ggf. sind neue Drainagesammler durch den Vorhabenträger herzustellen. Das gleiche gilt, wenn sich die Entwässerungssituation der entwässerten Grundstücke durch den Bau der Anlage erheblich verschlechtern.
 - Bodenschutz**
Vor Baubeginn ist ein Feuerwehrlan nach den Vorgaben für Feuerwehrläne im Landkreis Roth und mit der Kreisbrandinspektion abzustimmen. Am Zufahrtsort ist deutlich erkennbar eine dauerhaft erreichbare Kontaktadresse des Betreibers anzubringen. An der Hauptzufahrt ist ein Feuerwehrsammeldepot anzuordnen, um eine gewaltlose Zugänglichkeit zu gewährleisten. Vor der Inbetriebnahme hat eine Einweisung der örtlichen Feuerwehr und der Kreisbrandinspektion zu erfolgen.



Aufstellungsbeschluss: 10.02.2022
Billigung der Planung: 10.02.2022
früh: Beteiligung: 01.03.2022-01.04.2022
Abwägung und Billigung f. die öffentliche Beteiligung: 16.03.2023
Abwägung und Satzungsbeschluss: 05.10.2023
Bekanntmachung Satzungsbeschluss:

Stadt Hilpoltstein

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 36 sowie Vorhaben- und Erschließungsplan "Freiflächen-Photovoltaikanlage - Lampersdorf"

maßstab: 1 : 2.000 bearbeitet: mw/cz
datum: 5.10.2023

TEAM 4 Bauernschnitt • Wehner
Landchaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbH
90491 nürnberg oedenberger str. 65 tel 0911/39357-0 fax 39357-99
www.team4-planung.de info@team4-planung.de