

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-I), 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-B), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 07.07.2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a 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.

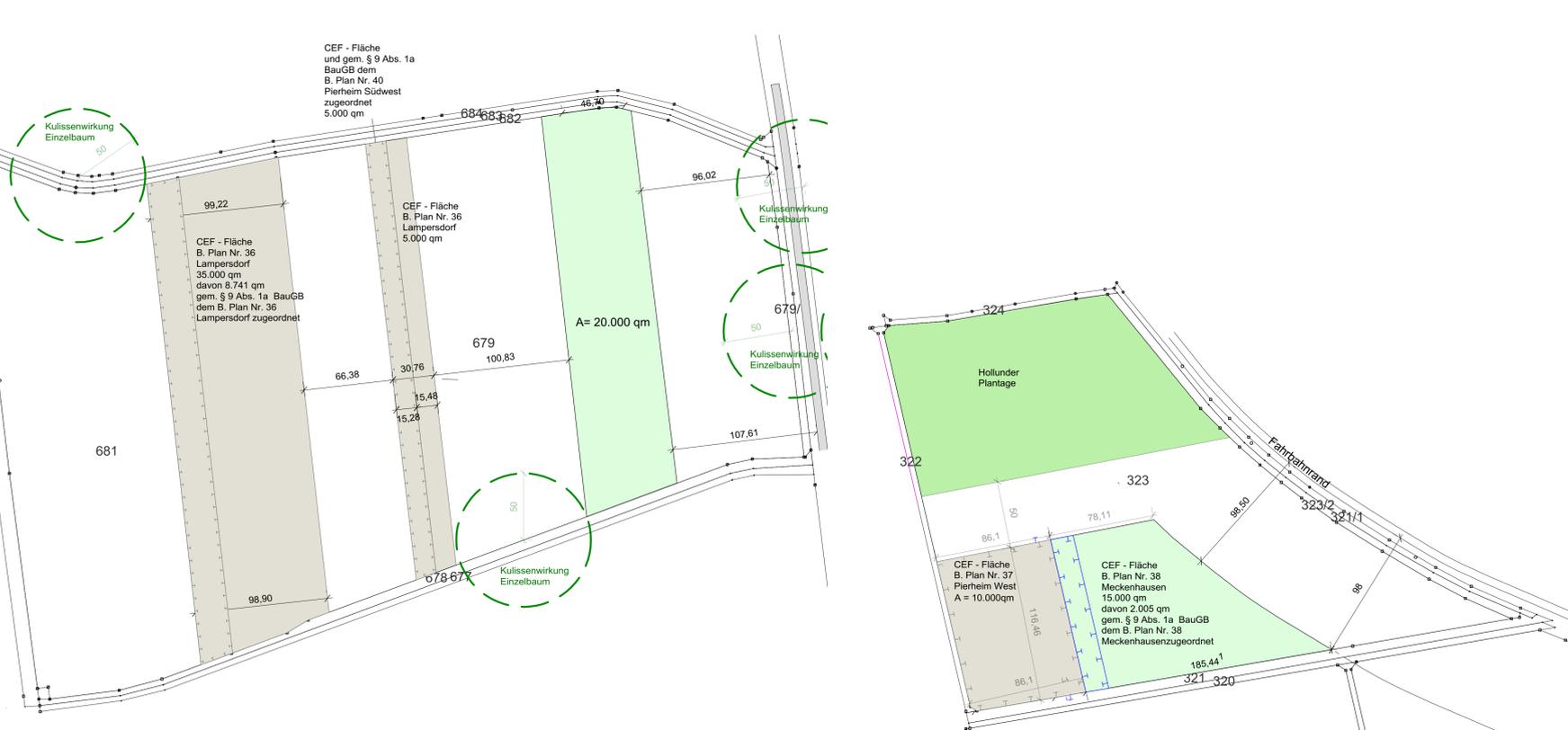


Kartengrundlage: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2021

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 Felderliche)
- Entwicklungsziele**
 - Extensives Grünland (Maßnahme 1)
 - Mesophile Hecken (Maßnahme 2)
 - Pflanzung von Sträuchern (Maßnahme 3)
 - CEF-Flächen für Felderliche siehe B. 4.3
- Sonstige Planzeichen**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Hinweise**
 - 1030 vorhandene Grundstücksgrenzen (mit Flurnummern)
 - LSG-Ost (00428.01) "Südliches Mittelfränkisches Becken östlich der Schwäbischen Rezat und der Rednitz mit Vorland der Mittleren Frankenalb"

Extern zugeordnete Teilflächen Fl.Nr. 679 (20.000 qm) und Fl.Nr. 323 (15.000 qm), beide Gmk. Meckenhausen (M 1: 2000):
 = CEF Maßnahme für Ausgleich von 7 Felderchenrevieren und zwei Wiesenschafstelzenreviere
 Davon werden 2.005 qm als Ausgleichsfläche gemäß § 9 Abs. 1a BauGB dem Bebauungsplan Nr. 38 Meckenhausen als externe Ausgleichsflächen zugeordnet



Kartengrundlage: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2021

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.
- 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.
- Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**
 - 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).
- 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)**
 - Artenspezifische Vermeidungsmaßnahmen
 - Interne Ausgleichsflächen/-maßnahmen

- 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 Regiosaatgutmischungen, oder das im Haundruschverfahren gewonnene Saatgut müssen dem Ursprungsgebiet 12 „Fränkisches Hüggelland“ entstammen.
 - Gehölzpflanzungen und Ansätze sind spätestens ein Jahr nach Aufnahme der Nutzung der Anlage durchzuführen.
 - Das Mahdgut ist nach erfolgter Mahd von der Fläche zu entnehmen. Durch Fertigstellungs-pflege ist ein Anwachsen der Gehölze sicherzustellen, ausgefallene Gehölze sind nachzu-pflanzen.
 - Die Gehölze sind durch regelmäßige Pflege zu erhalten (abschnittsweise (ca. 1/3 alle 5-8 Jahre „Auf den Stocksetzen“ bei Hecken).
 - Der Einsatz von Dünger und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.
- Artenliste Sträucher:
- | | |
|----------------------------|------------------------------|
| <i>Cornus sanguinea</i> | <i>Hartriegel</i> |
| <i>Eurovymus europaeus</i> | <i>Pflaumenhütchen</i> |
| <i>Rosa carina</i> | <i>Hurtrose</i> |
| <i>Viburnum lantana</i> | <i>Wolliger Schneeball</i> |
| <i>Corylus avellana</i> | <i>Haselnuss</i> |
| <i>Sambucus nigra</i> | <i>Schwarzer Hollunder</i> |
| <i>Crataegus monogyna</i> | <i>Eingriffiger Weißdorn</i> |
| <i>Salix caprea</i> | <i>Salweide</i> |
- 4.3 Externe Ausgleichsfläche/-maßnahmen / CEF-Maßnahme für die Feldvögel
- Dem durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff werden Teilflächen der externe Ausgleichsflächen Fl. Nr. 679 (20.000 qm) und Fl.Nr. 323 (15.000 qm) beide Gemarkung Meckenhausen als CEF-Flächen für den Ausgleich von sieben Felderchenreviere und zwei Wiesenschafstelzenreviere zugeordnet. Von der CEF Fläche auf Fl.Nr. 323 werden 2.005 qm gem. § 9 Abs. 1a BauGB i.V.m. § 44 Abs. 5 BNatSchG als externe Ausgleichsfläche dem Bebauungsplan Nr. 38 Meckenhausen zugeordnet. Die Maßnahmen sind gleichzeitig vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen / CEF-Maßnahme im Sinne des § 44 Abs. 5 BNatSchG und sind so durchzuführen, dass diese zum Eingriffszeitpunkt 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 selbstbepflanzenden 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 Bruchstreifen durch jährliche Pflege mit Pflegeschritt im Frühjahr vor Bräutiggen 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.

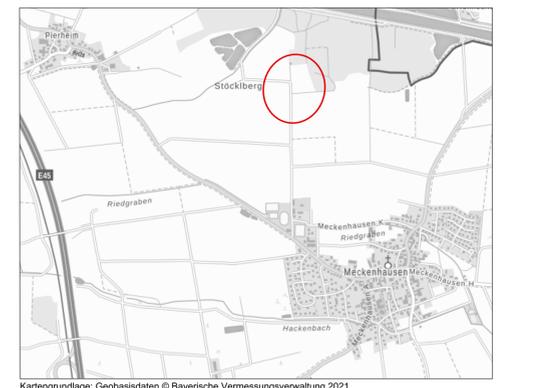
- Freiflächengestaltung innerhalb des Sondergebietes**
 - Die nicht mit baulichen Anlagen überdeckten Bereiche sind durch Einbringen einer standortgerechten autochthonen Saatgutmischung für mittlere Standorte oder im Heuschneefahrer mit anschließender Pflege als extensiv genutztes Grünland zu entwickeln.
 - 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 Bodendekmalen 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.
- Sonstige Festsetzungen zur Bestimmung der Zulässigkeit des Vorhabens (§ 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB)**
 - Gestaltung / Anordnung der Modulfläche
 - Es sind ausschließlich effizienzoisarme 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 Modulreihen sind in parallel zueinander aufgestellten Reihen mit einem Mindestabstand von 2,0 m zwischen den Reihen zu errichten.
 - Gestaltung von Gebäuden
 - Gebäude sind mit Flachdach, Pultdach oder Satteldach (Neigung max. 30°) zu versehen. Außenwände sind zu verputzen (keine grellen Farbtoe) und mit Holz zu verschalen. Metallstationen sind ausschließlich in nichtreflektierenden, gedeckten Farben zulässig.
 - Einfriedungen
 - Einfriedungen 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
 - 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 überganglos herzustellen.

- Werbe- Informationsstafeln und Beleuchtung**
 - Werbe- Informationsstafeln sind bis zu einer Gesamtlängengröße von 4 m² zulässig. Außenbeleuchtungen sind unzulässig.
- Allgemeine Vorschriften**
 - Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung und den Festsetzungen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist mit dem mit dem Vorhabenträger abgestimmten Vorhabens- und Erschließungsplan identisch.
- 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.
 - 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.
 - 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 beim oder nach dem Bau Drainagen beschädigt werden, sind diese durch den Vorhabenträger und auf dessen Kosten unverzüglich in Stand zu setzen. Ggf. sind neue Drainagesammeln durch den Vorhabenträger herzustellen. Das gleiche gilt, wenn sich die Entwässerungssituation der entwässerten Grundstücke durch den Bau der Anlage erheblich verschlechtert.
 - Brandschutz
 - Vor Baubeginn ist ein Feuerwehrplan nach den Vorgaben für Feuerwehrpläne 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 Feuerwehrschiessdepot anzuordnen, um eine gewaltlose Zugänglichkeit zu gewährleisten. Vor der Inbetriebnahme hat eine Einweisung der örtlichen Feuerwehr und der Kreisbrandinspektion zu erfolgen.

VERFAHRENSVERMERKE

- Die Stadt hat in der Sitzung vom 14.10.2021 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



Kartengrundlage: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2021

Stadt Hilpoltstein

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 38 sowie Vorhaben- und Erschließungsplan "PV Freiflächenanlage - Meckenhausen - Nord"

maßstab: 1 : 2.000 bearbeitet: mw/lb

datum: 05.10.2023

TEAM 4 Bauernschnitt • Wehner
 Landschaftsarchitekten + Stadtplanung PartGmbH

90491 nürnberg oedenberger str. 65 tel 0911/39357-0 fax 39357-99
 www.team4-planung.de info@team4-planung.de