

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 2 des Gesetzes vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 4147) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - GO), i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 09.03.2021 (GVBl. S. 74) 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 § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286) 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 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) diesen Bebauungsplan als Satzung.



B. Textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB und BauNVO

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)**
 - Sondergebiet Photovoltaik (§ 11 BauNVO)
Zulässig sind ausschließlich die Errichtung von aufgeständerten Solarmodulen in starrer Aufstellung sowie der Zweckbestimmung des Sondergebietes unmittelbar dienende Nebenanlagen.
 - 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 und § 9 Abs. 2 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)**
 - Grundflächenzahl (GRZ): 0,7 (§ 19 BauNVO)
Bei der zulässigen Grundflächenzahl sind die Gesamtlänge der aufgeständerten Solarmodule in senkrechter Projektion einschließlich Nebenanlagen zu berücksichtigen. Die max. zulässige Grundfläche für Nebenanlagen ist hierbei auf 100 qm begrenzt.
 - Höhenfestsetzung (§ 9 Abs. 2 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen über der Geländeoberfläche beträgt:
auf der Sondergebietsfläche 1: 3,8 m,
auf der Sondergebietsfläche 2: 3,0 m.
Die Wandhöhe bei Nebenanlagen ist bis 5,0m zulässig.
Gemessen wird ab Oberkante zukünftigem Gelände (siehe Bestimmung C.4).
- Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**
 - Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
Bauliche Anlagen einschließlich Nebenanlagen dürfen nur innerhalb der Baugrenze errichtet werden. Einfriedungen gemäß der Bestimmung C.3 sind innerhalb des Sondergebietes 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 ab 1. März durchzuführen oder ganzjährig, sofern durch anderweitige Maßnahmen (durch fachkundige Personen begleitete geeignete Vergrümnungsmaßnahmen (z.B. Anlage und Unterhalt einer Schwarzbrache bis zum Baubeginn i.V.m. funktionswirksamen CEF-Maßnahmen) sichergestellt wird, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG nicht erfüllt werden.
Die Eingriffsmaßnahmen im Bereich der geplanten CEF – Maßnahmen sind unter Berücksichtigung der Lebensraumansprüche und der Felderliche mit lückiger Bepflanzung und mit niedrigwüchsigeren Sträuchern auszuführen.
 - Interne Ausgleichsflächen-/maßnahmen
Dem durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff werden die internen Ausgleichsflächen im Ganzen zugeordnet (Gesamtflächengröße: 25.229 qm). Folgende Maßnahmen sind gemäß Abgrenzungen in der Planzeichnung umzusetzen:
 - Maßnahme 1
Entwicklung von Gras-Krautfluren durch Einbringen einer Regionsaatmischung für Säume mittlerer Standorte und Erhaltung durch abschnittsweise Mahd von ca. 50% der Fläche im Herbst jeden Jahres
 - Maßnahme 2
Anlage von Heckenstrukturen durch die Pflanzung von Sträuchern (dreireihig, zweireihig im Süden der Flurstücke 87/1, 87 und 98)
 - Maßnahme 3
Anlage und Entwicklung einer vielfältigen, naturnahen Gehölzstruktur aus Heckenabschnitten, kleineren Strauchgruppen und Einzelsträuchern; Verwendung standortgerechter Straucharten gemäß Artenliste.

- Maßnahme 4**
Pflanzung von Wildobstbäumen oder Obstbäumen (Hochstämme, regionale Sorten Pflanzenabstand 10 m) gem. Planzeichnung. In den ersten fünf Jahren ist eine bedarfsgerechte Düngung durch Kompostgaben und Einsatz von Pflanzenschutz nach Abstimmung mit der UNB zur Erhaltung der Obstbäume zulässig. Im Anschluss an die 5 Jahre nur in Ausnahmefällen zur Verhinderung eines Absterbens der Obstbäume durch Mangelernährung oder/und Schädlings- bzw. Krankheitsbefall in Abstimmung mit der UNB.
- Für die gesamte Ausgleichsfläche gelten folgende Maßnahmen allgemein:
- Bauliche Anlagen (einschließlich Einfriedungen) sind unzulässig.
 - Für Gehölzpflanzungen sind standortgerechte, heimische Arten Herkunftszone 5.1 aus der u.g. Artenliste zu verwenden.
 - Die Regionsaatmischungen, oder das im Heudruschverfahren gewonnene Saatgut müssen dem Ursprungsgebiet 12 „Fränkisches Hügelland“ entstammen.
 - Gehölzpflanzungen und Ansaaten 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 („Auf den Stocksetzer“ bei Hecken, fachgerechter Baum- und Einzelsträucherschritt).
 - Der Einsatz von Dünger und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig (mit Ausnahme der Obst-bäume).
- Artenliste Bäume:
Wildobstbäume:
Prunus domestica subsp. domestica Echte Zwetschge
Prunus avium Vogelkirsche
Pyrus pyrastrer Wildbirne
Malus, Pyrus spec. regionale Obstsorten
- Artenliste Sträucher:
Cornus sanguinea Hartrieel
Euonymus europaeus Pfaffenhütchen
Rosa canina Hundrose
Viburnum lantana Wolliger Schneeball
Corylus avellana Haselnuss
Sambucus nigra Schwarzer Holunder
Crataegus monogyna Eingrifflicher Weißdorn
Salix caprea Salweide
- Externe Ausgleichsfläche-/maßnahmen
Dem Eingriff durch die gegenständliche Planung werden folgende Teilflächen zugeordnet:
- Teilfläche mit 10.000 qm der externe Ausgleichsfläche Fl. Nr. 96 Gemarkung Solar (Gesamtfläche 38.525,7qm). Gem. Abgrenzungen in der Planzeichnung sind umzusetzen:
Maßnahme 5
Anlage von Blühflächen/-brachen durch Ansaat mit autochthoner, für die Lebensraumansprüche der Felderliche geeigneter blütenreicher Saatgutmischung (nicht zu hochwüchsig); kein Mulchen, Pflegeschritt bei Bedarf im Frühjahr; bei Bedarf nach mehreren Jahren Nachsaat bzw. Umbruch mit erneuter Ansaat im Herbst; Alternativ ist für die Herstellung der Blühstreifen durch Ansaat auch eine Wechselbrache mit jährlichem Umbruch von 50 % der Fläche vor der Brutsaison ab September möglich.
 - 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 hat bei geeigneter Witterung, spätestens im nach Errichtung der Solarmodule folgenden Frühjahr zu erfolgen.
- 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.

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)**
0,7 Grundflächenzahl (GRZ)
3,8 m Maximale Höhe der baulichen Anlagen im SO 1
3,0 m Maximale Höhe der baulichen Anlagen im SO 2
Abgrenzung unterschiedliche Nutzungen
 - 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)
 - Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15)**
Private Grünfläche
 - 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
Entwicklungsziele
Gras-Krautflur (Maßnahme 1)
Naturnahe Hecke aus Sträuchern (Maßnahme 2)
Pflanzung von Sträuchern (Maßnahme 3)
Obstbaumreihe (Maßnahme 4)
Blühflächen (Maßnahme 5 = CEF-Maßnahme für Felderliche)
 - Hauptversorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und 11 BauGB)**
Freileitung (110 kV-Leitung, oberirdisch) mit Leitungsschutzzone, Wartungstreifen und Mastbereich
Freileitung (20 kV-Leitung, oberirdisch) mit Leitungsschutzzone, Wartungstreifen und Mastbereich
 - Sonstige Planzeichen**
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Hinweise**
1030 vorhandene Grundstücksgrenzen (mit Flurnummern)
103-100-00 Biotope lt. amt. Kartierung LFU mit Nummer (außerhalb des Geltungsbereiches)

- Umgang mit Niederschlagswasser / Grundwasser- und Bodenschutz**
- Das auf den Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ist innerhalb des Geltungsbereichs flächentaff über die belebte Bodenschicht in den Untergrund zu versickern.
- Bei Verwendung von Technikgebäuden mit Dachendeckungen in Metall sind diese zu beschichten.
- Die Solarmodule sind mit Ramm- oder Schraubfundamenten zu verankern, wenn aufgrund der Bodenverhältnisse 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 Modulische
Es sind ausschließlich reflexionsarme Solarmodule in starrer Aufstellung, einem Neigungswinkel zwischen 15 und 25° (von der Horizontale (=°) aus gehend) und im Azimut zwischen 155° - 205° zulässig (siehe folgende Schemazeichne). Die Modulische sind in parallel zueinander aufgestellten Reihen mit einem Mindestabstand von 2,0 m zwischen den Reihen zu errichten.
Schemazeichne:
N (=0°)
Azimut
Modulneigung
Horizontale = 0°
S (=180°)
 - Gestaltung von Gebäuden
Gebäude sind mit Flachdach, Pultdach oder Satteldach (Neigung max. 30°) zu versehen. Außenwände sind zu verputzen (keine grellen Farböne) 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 2,5 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.
Schemazeichne Übergang Einfriedung - Einfriedung - Modulische:
Ausgleichsfläche
Sondergebiet
Frei 2,00 m
 - 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 übergangslos herzustellen.
 - Werbe-/ Informationsstafeln und Beleuchtung
Werbe-/ Informationsstafeln sind bis zu einer Gesamtflächengröße von 4 m² zulässig. Außenbeleuchtungen sind unzulässig.

VERFAHRENSVERMERKE

- Die Stadt hat in der Sitzung vom 06.05.2021 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnungsplan beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 05.07.2021 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 11.05.2021 hat in der Zeit vom 13.07.2021 bis 20.08.2021 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 11.05.2021 hat in der Zeit vom 28.06.2021 bis 20.08.2021 stattgefunden.
 - Zu dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 10.02.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.05.2022 bis 10.06.2022 beteiligt.
 - Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 10.02.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.05.2022 bis 10.06.2022 öffentlich ausgelegt. Die Auslegung wurde eine Woche vorher bekannt gemacht.
 - Die Stadt hat mit Beschluss des Stadtrates vom 07.07.2022 den vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnungsplan sowie Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom 07.07.2022 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

- Allgemeine Vorschriften**
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung und den Festsetzungen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist mit dem 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 AStBGB 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
 - Denkmalspflege
Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.
 - Bodenschutz
Alle Baumaßnahmen sind in bodenschonender Weise unter Beachtung der gültigen Regelwerke und Normen, insbesondere DIN 19639, 19915 und 19731 (vgl. auch § 12 BbodSchV) auszuführen. Sollten bei Aushubarbeiten 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 BayBodSchG).
 - Rückbauverpflichtung
Der Geltungsbereich wird nach Beendigung des Sondergebietes Photovoltaikanutzung wieder dem ursprünglichen Nutzen (Acker) zugeführt. Der Rückbau aller in den Boden eingebrachten baulichen Elemente ohne Tiefenlockerung am abschließenden Ende der solarenenergetischen Nutzung sowie die Wiederherstellung der ursprünglichen Bodenstruktur werden über einen Durchführungsvertrag zwischen Vorhabenträger und Gemeinde verbindlich geregelt.
 - 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.
 - Leitungsträger N-Ergie
Die Errichtung von Bauwerken und technischen Anlagen aller Art als auch die Anlage von Straßen, Park- und Lagerplätzen etc. darf nur mit Zustimmung der N-Ergie errichtet werden. Dies gilt auch für Geländeveränderungen (Auffüllung, Abgrabung, Materiallager).
Die Bedachung von Gebäuden im Baubeschränkungsgebiet von Leitungen muss feuerhemmend sein bzw. der DIN 4102, Teil 7 (harte Bedachung).
In der Nähe der 110 kV-Leitungsmasten Nr. 78, 79, 80 ist das Merkblatt für Erdungsanlagen der N-Ergie zu beachten.
Der N-Ergie ist ein ungehinderter Zugang und die Zufahrt zur Leitungsstrasse und den Maststandorten jederzeit für Reparatur- und Wartungsarbeiten zu gewährleisten. Sofern Anlagen der N-Ergie innerhalb des eingezäunten Bereiches des Sondergebietes liegen, erhält die N-Ergie den Zählende für den Schlüsselkasten.
 - Brandschutz
Die Zufahrt zum Solarpark sind für alle Teilflächen dauerhaft so erhalten, dass eine Zufahrt mit Feuerwehrfahrzeugen möglich ist (LKW der Gewichtsklasse M, Kategorie 2 nach DIN EN 1846-2). Ein Feuerwehrplan nach DIN 14095 wird erstellt.
Am Zufahrtstor ist deutlich erkennbar eine dauerhaft erreichbare Kontaktadresse des Betreibers anzubringen. An der Hauptzufahrt ist ein Feuerweherschlüsseldepot anzurorden, um eine gewaltlose Zugänglichkeit zu gewährleisten.



Kartengrundlage: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2021

Stadt Hilpoltstein

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 29 sowie Vorhaben- und Erschließungsplan "Freiflächen-Photovoltaikanlage Solar"

maßstab: 1 : 2.000 bearbeitet: mw/lb

datum: 07.07.2022

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