

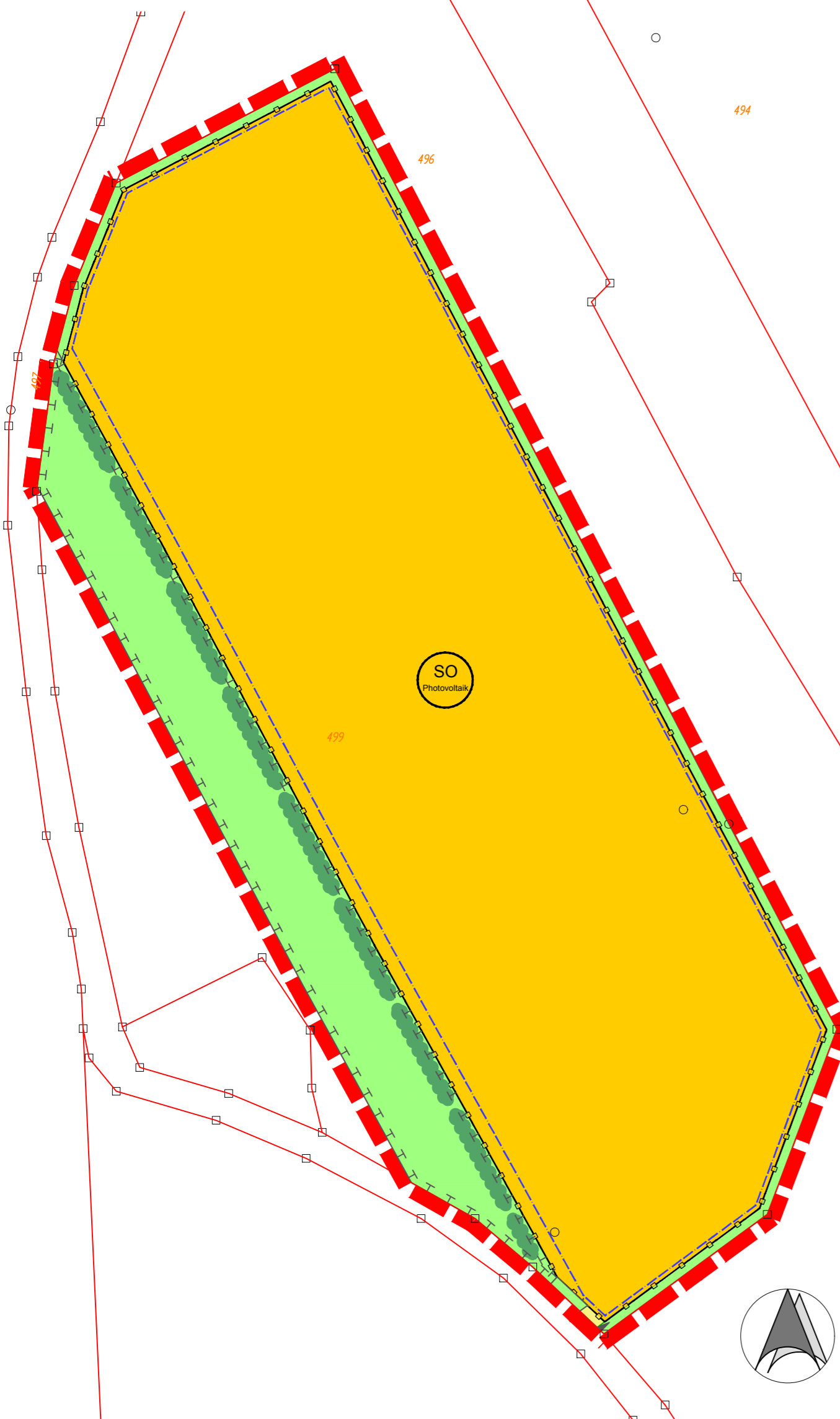
Vorhabenbezogener Bbauungs- und Grünordnungsplan
Nr. 30 'Freiflächen-Photovoltaikanlage Mörlach'

Sondergebiet Photovoltaik

Planungsrechtliche Voraussetzungen:

Die Stadt Hilpoltstein erlässt gemäß § 2 Abs. 1, § 9 und § 12 des Baugesetzbuches (BauGB) , Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), Art. 81 Bayer. Bauordnung (BayBO), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanV 90) folgende Satzung. Die o.a. Rechtsgrundlagen gelten in der jeweils zum Zeitpunkt der Öffentlichen Auslegung gem. § Abs. 2 BauGB gültigen Fassung:

A. Planzeichnung



B. Festsetzungen

1. Grenzen

1.1 Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplans

1.2 Baugrenze Fläche für Photovoltaikmodule und Gebäude

2. Art der baulichen Nutzung

2.1 Sondergebiet Photovoltaik (§ 11 Abs. 2 BauNVO)
Auf dem Grundstück Fl.Nr. 499 (TF), Gemarkung Mörlach.
Zulässig ist die Errichtung von freistehenden (gebäudeunabhängigen), feststehenden Photovoltaikmodulen.

2.2 Die Art der Nutzung für Photovoltaik wird gem. § 9 Abs. 2 BauGB zeitlich befristet: bis 31.12.2054 ist die Anlage wieder zurückzubauen.

Bis Ablauf dieser Frist sind die Flächen in ihren Urzustand zurückzusetzen. Anlagen und Gebäude sind abzubauen. Als Folgenutzung gilt wieder - entsprechend dem Ausgangszustand vor dieser Sondernutzung - die planungsrechtliche Situation als landwirtschaftliche Nutzfläche.

Entsprechendes gilt, falls die Nutzung der Photovoltaikanlage zu einem früheren Zeitpunkt entfallen sollte.

3. Maß der baulichen Nutzung

3.1 Die Versiegelung von Flächen im Sondergebiet ist auf die erforderlichen Gebäudefundamente zu beschränken. Die Modulische sind mit Rammfundamenten aus Metall zu verankern. Sollten Gründungsprobleme vorliegen, können bedarfsorientierte Fundamente (Punkt- oder Streifenfundamente) eingesetzt werden. Zusätzlich sind zwei Gebäude für Trafo- und Wechselrichter und ähnliche Technik sowie ein Gebäude für Pflegeutensilien mit einer Grundfläche von je maximal 4,0 x 3,5 m und einer Wandhöhe von maximal 3 m zulässig.

3.2 Max. Höhe der Module einschl. Tragekonstruktion: 3,00 m.

4. Gestaltung baulicher Anlagen

4.1 Für das Trafo- und Wechselrichtergebäude werden Flachdächer festgesetzt. Dacheindeckungen in Metall sind nur in matter und beschichteter Ausführung zulässig. Als Farbe ist naturrot, rotbraun oder braun zu wählen. Alternativ ist eine extensive Dachbegrünung zulässig. Die Gebäude sind einzugrünen und/oder zu beranken. Gebäude für Pflegeutensilien werden mit Holz ausgeführt. Zulässig ist hier auch ein Satteldach. Durchbrüche, Lüftungsöffnungen und dergleichen müssen siedlungsabgewandt angeordnet werden.

5. Örtliche Verkehrsflächen

5.1 Die Grundstückszufahrten sind in den im zeichnerischen Teil dargestellten Flächen bis zu einer Breite von 5 m zulässig

6. Einfriedungen

6.1 Einfriedungen dürfen eine Gesamthöhe von 2,20 m über der bestehenden natürlichen Geländeoberkante nicht überschreiten. Durchgehende Betonsockel sind unzulässig. Es sind lediglich Punktfundamente für die Zaunpfosten erlaubt. Die Unterkante des Zaunes ist entsprechend der Geländetopographie mindestens 20 cm über dem Boden auszuführen.

7. Geländeoberfläche/Grundwasserschutz

7.1 Das natürliche Geländeniveau darf maximal um 0,50 m abgegraben oder aufgeschüttet werden. Stützmauern sind unzulässig. Aufschüttungen müssen mit inertem Material (Z-O-Material entsprechend den Vorgaben der LAGA) bzw. dem Aushubmaterial des Planungsbereichs erfolgen.

7.2 Sämtliche Bodenbefestigungen sind in sickerfähiger Ausführung (Schotterrasen) herzustellen, so dass das Niederschlagsabwasser breitflächig über die belebte Bodenzone versickern kann. Für stärker befahrene Abschnitte der Sondergebietszufahrt können für Bodenbefestigungen auch Rasengittersteine oder Rasenfugenpflaster verwendet werden.

7.3 Das von den Modulen abfließende Niederschlagswasser ist breitflächig über die belebte Bodenzone zu versickern. Eine punktuelle Versickerung ist nicht zulässig.

8. Landschaftspflege/Grünordnung

8.1 Ökologische Ausgleichsfläche: Der Ausgleichsbedarf wurde gemäß des Leitfadens 'Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Ergänzende Fassung', 2003 in Verbindung mit dem Schreiben des Bayerisches StMI zu Freiflächen-Photovoltaikanlagen von 19.11.2009 ermittelt.

Der notwendige Ausgleich wird auf internen Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes erbracht. Näheres ist dem Vorhaben- und Erschließungsplan und dem Umweltbericht zu entnehmen.

8.2 Flächeneingrünung mit Heckenpflanzung: Die interne Ausgleichsflächen sind in den dargestellten Bereichen mit einer mind. 2,20 m hohen Hecke aus heimischen Sträuchern zu versehen. Die Anlage der Hecke ist mit der Errichtung der Anlage, spätestens bei Beginn der darauf folgenden Vegetationsperiode durchzuführen. Angaben zu den zu verwendenden Gehölze, Qualitäten und Pflanzabständen sind dem Vorhaben- und Erschließungsplan zu entnehmen.

Die Pflanzungen sind mit Stroh zu mulchen, fachgerecht zu pflegen und in ihrem Bestand dauerhaft zu sichern. Nicht angewachsene Gehölze sind in der nächsten Pflanzperiode durch Gehölze gleicher Art und Größe zu ersetzen.
Die Fertigstellung ist bei der Unteren Naturschutzbehörde zu melden und ein Abnahmetermin ist zu vereinbaren. Die Kopien der Lieferscheine der Bepflanzung sowie die Autochthonitätsnachweise sind an die UNB zu übermitteln.

8.3 Pflege innerhalb der Freiflächenphotovoltaikanlage

Die Sondergebietsfläche ist als Grünland zu entwickeln. Der Aufwuchs ist ein- bis zweimal jährlich zu mähen und das Mähgut abzufahren. Etwa drei Viertel der Fläche wird zweischürig (erster Schnitt ab 01. Juli, zweiter Schnitt ab 15. August) gemäht, das verbleibende Viertel einschürig (ab 15. August). Die Verteilung der ein- bzw. zweischürigen Teilflächen ist jährlich wechselnd anzuordnen. Alternativ ist eine Beweidung zulässig.

Der Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden ist ausgeschlossen. Aufkommende Neophyten (Indisches Springkraut, Herkulesstaude, Kanadische Goldrute, Japanischer Knöterich) sind auf der gesamten Fläche frühzeitig zu beseitigen

8.4 Verwendung von Regio - Saatgut

Bei der Ansaat der Grünlandflächen und der Ausgleichsfläche ist Regio - Saatgut mit einem Kräuteranteil von 30 % zu verwenden.

9. Immissionsschutz

9.1 Von den Modulen darf keine andauernde Blendwirkung ausgehen. Verkehrsteilnehmer dürfen durch die Module nicht geblendet werden. Sollte sich nach Inbetriebnahme der Anlage eine Blendwirkung herausstellen, ist eine Abschirmung anzubringen. Diese kann entweder in Form von entsprechend dimensionierten Gehölzpflanzungen oder baulichen Maßnahmen am Zaun ausgeführt werden. Der Zaun darf dafür in notwendigem Maße am Ort der Blendschutzmaßnahme erhöht werden.

9.2 Die von der Anlage ausgehenden Geräusche, wie tieffrequente vom Transformator abstrahlende Geräusche, oder der Lärm, den Wartungsarbeiten verursachen, müssen bei nächstgelegenen Wohngebäuden die in der TA Lärm genannten Anforderungen erfüllen. Insbesondere müssen die Beurteilungspegel des Anlagenlärms nachstehend genannte Immissionswerte um jeweils 6 dB(A) unterschreiten. Folgende Immissionsrichtwerte gelten für die Immissionsorte:

tags (6:00 - 22:00 Uhr): 60 dB(A) für MD / 55 dB(A) für WA und
nachts (22:00 - 6:00 Uhr): 45 dB(A) für MD / 40 dB(A) für WA

Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen den Richtwert tags um nicht mehr als 30 dB(A) und nachts nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten.

Für tieffrequente Geräusche sind die Anforderungen der DIN 45680 maßgeblich.

Bei Beschwerden über den Lärm, den der Betrieb der Anlage verursacht, kann die Gemeinde den Nachweis anhand von Immissionsmessungen nach TA Lärm und/oder der DIN 45680 fordern. Die Ergebnisse dieser Messung sind spätestens innerhalb von zwei Monaten nach Aufforderung durch die Stadt vom Vorhabensträger kostenfrei vorzulegen.

Lärmintensive Wartungsarbeiten, wie z.B. Mäharbeiten, sind nur werktags tagsüber, in der Zeit von 6:00 - 22:00 Uhr zulässig.

9.3. Eine dauerhafte Beleuchtung der Anlage ist unzulässig.

10. Werbeanlagen

10.1 Ein Werbeschild < 3 m² ist an der Einfriedung im Zufahrtsbereich zulässig.

11. Erschließung

11.1 Einfahrtbereiche des SO-Gebiets

12. Telekommunikationslinien

Zwischen den Erdungsanlagen der Freiflächenphotovoltaikanlage und Telekommunikationsleitungen ist ein Abstand von mind. 15 m sicherzustellen.

13. Vorhaben- und Erschließungsplan

Entsprechend § 12 Abs. 3 BauGB wird der Vorhaben- und Erschließungsplan Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

C. Hinweise

- Sollten im Zuge der Errichtung oder des Betriebes der Photovoltaikanlage Schäden an Flurwegen entstehen sind diese Schäden durch den Betreiber der Anlage zu beseitigen.
- Sollten bei den Bauarbeiten Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderungen oder eine Alllast bekannt werden, sind unverzüglich das Wasserwirtschaftsamt und das Landratsamt Roth zu informieren.
- Es ist nicht auszuschließen, dass sich im Planungsgebiet oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannt Bodendenkmäler befinden. Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Metall-, Keramik- oder Knochenfunde sind umgehend dem Landratsamt oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden. (Art. 8 DSchG)
- Die Entwicklung der Ausgleichsflächen ist ökologische Baubegleitung zu überwachen; die zuständige Person ist der Unteren Naturschutzbehörde zu benennen. Es sollen jährliche Kontrollen der Entwicklung stattfinden und die Berichte unaufgefordert der uNB vorgelegt werden.
- Die Sichtdreiecke im Bereich der bestehenden Zufahrt zur Staatsstraße St 2220 sind auch während der Bauphase von Zäunen, Stapeln, parkenden Fahrzeugen und sonstigen Gegenständen freizuhalten, die eine größere Höhe als 0,80 m über der Fahrbahn erreichen.

D. Verfahrensvermerke

1. Der Stadtrat hat in der Sitzung vom gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

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

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

4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der vom Stadtrat am gebilligten Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der vom Stadtrat am gebilligten Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.

6. Die Stadt Hilpoltstein hat mit Beschluss des Stadtrats vom den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Hilpoltstein, den

.....

1. Bürgermeister Markus Mahl

7. Ausgefertigt

Hilpoltstein, den

.....

1. Bürgermeister Markus Mahl

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. 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

.....

1. Bürgermeister Markus Mahl

E. Begründung siehe Textteil

F. Umweltbericht siehe Textteil

Entwurfsbearbeitung:

NEIDL + NEIDL Landschaftsarchitekten und Stadtplaner Partnerschaft mbB
Dolkenstr. 2, 92237 Sulzbach-Rosenberg Tel: 09461 / 1047-0, Fax: 09461 / 1047-8 info@neidl.de www.neidl.de

Stadt Hilpoltstein		Unterlage	
		Blatt Nr.	1/2
Marktstraße 1, 91161 Hilpoltstein		Datum	Zeichen
Entwurf vom 16.05.2019		bearbeitet Gz:	16.05.2019 Aures
Nr. 30 ,Freiflächen-Photovoltaik Mörlach'		gezeichnet Gz:	16.05.2019
		geprüft Gz:	
vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnungsplan			
Maßstab 1 : 1000			
Aufgestellt:		geprüft:	
Projekt: 793			