

# **PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

**ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR.12**

**SONDERGEBIET `SOLARPARK NEUSITZ`**

**GEMEINDE NEUSITZ**

**LANDKREIS ANSBACH**

**STAND. 07. SEPTEMBER 2016**



## 1 Rechtsgrundlagen

- |     |                                |  |
|-----|--------------------------------|--|
| 1.1 | Baugesetzbuch (BauGB)          | In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 13.12.2006 (BGBl. I S. 2878) |
| 1.2 | Baunutzungsverordnung (BauNVO) | In der Fassung v. 23.01.1990 (BGBl. S.132) mit den jeweils gültigen Änderungen.  |
| 1.3 | Planzeichenverordnung (PlanzV) | In der Fassung v. 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58) mit den jeweils gültigen Änderungen.  |
| 1.4 | Bayerische Bauordnung (BayBO)  | In der Fassung v. 04.08.1997 (GVBl. S. 433) mit den jeweils gültigen Änderungen.   |

## 2 Planungsrechtliche Festsetzungen

(Textliche Festsetzungen)

- |       |   |  |
|-------|---|--|
| 2.1   | Art der baulichen Nutzung<br>§ 9(1)1 BauGB<br>§ 11(1) BauNVO    | <p>Siehe Eintragungen im Lageplan</p> <p>SO = Sondergebiet, hier: zum Zweck der Erzeugung elektrischer Energie</p> <p>Zulässig sind freistehende Solar-Module ohne Stein- oder Betonfundamente.</p> <p>Zulässig sind die für die Solar-Module notwendigen Wechselrichter, Transformatoren, sonstige Betriebsgebäude und Nebenanlagen, die dem Nutzungszweck des SO-Gebietes dienen (z.B. Leitungen, Einfriedung, Blendschutzmaßnahmen, Kabel, Wege, Kameramasten usw.). Des Weiteren ist ein möglichst unbefestigter Weg für Montage- und Wartungsarbeiten zulässig.</p> <p>Ausnahmen sind nicht zulässig.</p> |
| 2.2   | Maß der baulichen Nutzung<br>§ 9(1)1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO |  |
| 2.2.1 | Grundflächenzahl<br>§ 19 (1) BauNVO                             | <p>Die Grundflächenzahl wird gemäß § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. §§ 17 und 19 BauNVO im Sondergebiet auf 0,6 festgesetzt und bezieht sich auf die tatsächliche Eingriffsfläche (Einfriedungsfläche).</p> <p>Die Grundfläche der Modultische (die senkrecht auf die darunter befindliche Fläche projizierte) und die der Nebenanlagen berechnen sich nach § 14 BauNVO, dabei bleiben Um- und Durchfahrten unberücksichtigt.</p>   |
| 2.2.2 | Höhe baulicher Anlagen<br>§ 16 (2)4 und §18 BauNVO              | <p>Die Höhe der Solar-Modultische ist mit maximal 4,70 m über dem Gelände festgesetzt.</p> <p>Die Gebäude- und Firsthöhe der Betriebsanlagen ist mit bis 4 m über der Geländehöhe festgesetzt. Ausnahmsweise sind Kameramasten bis zu einer Höhe von 8 m zugelassen. Die Gebäude- und Firsthöhe beschreibt das Maß zwischen der Geländehöhe und dem höchsten Punkt am geplanten Dach des Gebäudes.</p>   |

- 2.3 Überbaubare Grundstücksflächen  
§ 23 BauNVO
- Die zugelassenen baulichen Anlagen sind nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zugelassen. Außerhalb der Baugrenze sind ausnahmsweise zugelassen: Einfriedung, Kameramasten und Einrichtungen zum Brandschutz (z.B. Löschwassereinrichtungen), Leitungen und Kabel.
- 2.4 Pflanzgebot  
§ 9 (1)25a BauGB
- Das Pflanzgebot erstreckt sich über das gesamte Plangebiet.
- Das Plangebiet ist, auch unter den Modulen, als extensiv genutztes Dauergrünland anzulegen und zu pflegen. Das Mähgut ist im Bereich der Umfahrten zu entfernen.
- In der pfg1 - Pflanzgebotsfläche ist eine 5- reihige Heckenpflanzung mit standorttypischen Gehölzen (Anlage 1) nach dem Pflanzschema von Anlage 2 vorzunehmen.
- In der pfg2- Pflanzgebotsfläche ist ein 5m breiter blütenreicher Wiesenstreifen (Gesamtfläche 1.686 m<sup>2</sup>) in Anlehnung an die Saatmischung „Lebensraum I®“ (siehe Anlage 3) anzulegen. Die Fläche ist ab Ende Juli mindestens einmal jährlich zu mähen, das Mähgut muss entfernt werden.
- Die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen sind innerhalb eines Jahres nach Errichtung der Photovoltaikanlage umzusetzen und für die Dauer der Betriebszeit der Anlage fachgerecht zu pflegen und fortzuführen.
- Für eine Einfahrt kann das Pflanzgebot bis maximal 10m unterbrochen werden.
- Jegliche Düngung und der Einsatz von Bioziden oder Rodentiziden ist unzulässig.
- 2.5 Beleuchtung
- Die Beleuchtung ist mit UV- armen, insektenfreundlichen und energiesparenden Beleuchtungskörpern auszustatten.
- 2.6 Ordnungswidrigkeiten  
§ 213 BauGB
- Ordnungswidrig handelt, wer die im Bebauungsplan festgesetzten Bindungen für die Bepflanzung mit Grünflächen dadurch zuwiderhandelt, dass diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört.
- 2.7 Zeitliche Befristung  
§9 Abs.2 Nr.2 BauGB
- Befristung der Geltungsdauer des Bebauungsplanes: Die im Bebauungsplan festgesetzten baulichen und sonstigen Vorgaben für Nutzungen und Anlagen sind bis zu dem Zeitpunkt zulässig, an dem die Anlage, nach Fertigstellung und Inbetriebnahme, für einen Zeitraum von mehr als 12 Monaten nicht betrieben wurde. Die Fläche wird dann wieder ihrer ursprünglichen Nutzung als Fläche für die Landwirtschaft zugeführt.

### 3 Hinweise

- 3.1 Rückbauverpflichtung  
Der Vorhabenträger verpflichtet sich nach Aufgabe der PV-Nutzung zum Rückbau der Anlage in eine landwirtschaftliche Nutzfläche. Der Rückbau wird im Durchführungsvertrag mit der Gemeinde geregelt.  
Für den Bereich der 40m Bauverbotszone wird eine eingeschränkte Rückbauverpflichtung festgesetzt. Die Anlagenteile innerhalb der 40m Bauverbotszone sind nach 20 Jahren zurückzubauen, falls die Straßenbauverwaltung Ausbauabsichten oder künftige Belange geltend macht. Ansonsten tritt diese eingeschränkte Rückbauverpflichtung nicht in Kraft.
- 3.2 Baubeschränkungsbereich 110 kV- Freileitung  
Innerhalb des Baubeschränkungsbereichs der 110 kV- Freileitung dürfen keine Gebäude/ Bauwerke/ Technikstationen errichtet werden. Geländeänderungen, Aufschüttungen, Baustelleneinrichtungen, Materiallagerungen und die Belegung mit Modultischen darf in diesem Bereich nur nach vorheriger Freigabe durch den Netzbetreiber bei Darstellung der Tischhöhe über NN erfolgen
- 3.3 Telekommunikation  
In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.  
Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, insbesondere Abschnitt 3, zu beachten.
- 3.4 Landwirtschaft  
Emissionen, vor allem Staub, die durch eine ordnungsgemäße landwirtschaftliche Nutzung angrenzender Flächen entstehen, sind zu dulden.  
Es ist sicherzustellen, dass bei erforderlichen Erschließungsmaßnahmen die Zufahrten zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücken uneingeschränkt möglich sein muss.
- 3.5 Bodenschutz  
Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BodSchG), insbesondere auf § 4, wird hingewiesen.  
Jeder, der auf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden (§ 4 Abs. 1 BodSchG).
- 3.6 Altlasten  
Im Plangebiet sind keine Altablagerungen bekannt. Sollte dennoch bei Erdarbeiten belasteter Boden angetroffen werden, so ist unverzüglich das Landratsamt Ansbach zu benachrichtigen und die Arbeiten im betroffenen Bereich einzustellen.
- 3.7 Baugrubenaushub  
Der Baugrubenaushub ist möglichst auf dem Baugrundstück unterzubringen. Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.
- 3.8 Baudenkmale  
Sofern in Zukunft innerhalb des Geltungsbereichs Maßnahmen an Baudenkmalen (in Neubaugebieten können u.U. Flurdenkmäler betroffen sein) oder in unmittelbarer Nähe davon durchgeführt werden, bittet das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, jeweils zum Bauantrag gehört zu werden.

- |      |  |   |
|------|--|---|
| 3.9  | Baubeginn  | Die Baufeldfreimachungen sind zum Schutz von Bodenbrütern außerhalb der Brutzeit (März bis Ende September) durchzuführen.   |
| 3.10 | Brand- und Katastrophenschutz                              | Erforderliche Maßnahmen zum vorbeugenden und abwehrenden Brandschutz werden im weiteren Verfahren mit dem Sachbearbeiter der Kreisverwaltung bzw. der örtlichen Feuerwehr festgelegt. Es empfiehlt sich, vor Inbetriebnahme der Anlage eine Einweisung für die Feuerwehr durchzuführen.   |
| 3.11 | Niederschlagswasser  | Die schadlose Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone ist zu erhalten.<br><br>Die Fläche unter den Solar-Modulen ist nicht befestigt, die Module stehen auf Stützen, darunter entsteht eine eingeschränkte, aber natürliche Vegetation. Eine Ableitung der Oberflächenwasser wird somit nicht notwendig. |
| 3.12 | Umweltbericht nach BauGB u. Eingriffsregelung nach NatSchG | Hinsichtlich der Biotopbewertung und dem Umweltbericht wird auf die Begründung zum Bebauungsplan hingewiesen.   |
| 3.13 | Planunterlagen   | Der Lageplan im M 1: 1.000 wurde auf Basis der Digitalen Flurkarte (DFK) vom Landesvermessungsamt Bayern durch die Gesellschaft für Landmanagement und Umwelt mbH in Weikersheim erstellt.  |
| 3.14 | Bestandteile des Bebauungsplanes                           | Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 12 Sondergebiet `Solarpark Neusitz´ besteht aus den vorliegenden planungsrechtlichen Festsetzungen unter Beachtung der Örtlichen Bauvorschriften und dem Lageplan mit den zeichnerischen Festsetzungen.  |

Ausgefertigt

Gemeinde Neusitz, den

---

1. Bürgermeister Glas

## Anlage 1 : Gebietsheimische Gehölze

<u>Bäume</u>	<u>Landschaftssträucher</u>	<u>Obstgehölze</u>	
Acer platanoides Spitzahorn	Cornus sanguinea Roter Hartriegel	<b>Traditionelle Birnensorten (Wirtschaftssorten, Tafelsor- ten)</b>	<b>Traditionelle Apfelsorten (Wirtschaftssorten, Tafel- sorten)</b>
Acer campestre Feldahorn	Corylus avellana Hasel	Großer Katzenkopf	Brettacher
Acer pseudoplatanus Bergahorn	Crataegus laevigata Zweigrifflicher Weißdorn	Gelbmostler	Glockenapfel
Carpinus betulus Hainbuche	Crataegus monogyna Eingrifflicher Weißdorn	Gellerts Butterbirne	Goldparmäne
Fagus sylvatica Rotbuche	Euonymus europaeus Pfaffenhütchen	Gute Luise	Jakob Lebel
Fraxinus excelsior Esche	Prunus spinosa Schlehe	Weiler'sche Mostbirne	Landsberger Renette
Prunus padus Traubenkirsche	Sambucus nigra Schwarzer Holunder	<b>Pflaumen</b>	Roter Boskoop
Quercus petraea Traubeneiche	Sambucus racemosa Trauben-Holunder	Fränkische Hauszweitsche	<b>Wildobst</b>
Quercus robur Stieleiche	Salix caprea Salweide	<b>Kirsche</b>	Holunder, Sambucus nigra
Sorbus aucuparia Vogelbeere		Hausmüllers Mitteldicke	Eberesche, Sorbus aucuparia
Tilia cordata Winterlinde		Große Prinzess-Kirsche	Sanddorn, Hippophae Rhamnoides
		Schneiders Späte Knorpelkir- sche	Kornelkirsche, Cornus mas
		Hedelfinger Riesenkirsche	Wildapfel, Malus sylvestris
		Büttners Rote Knorpelkirsche	Wildbirne, Pyrus pyraster

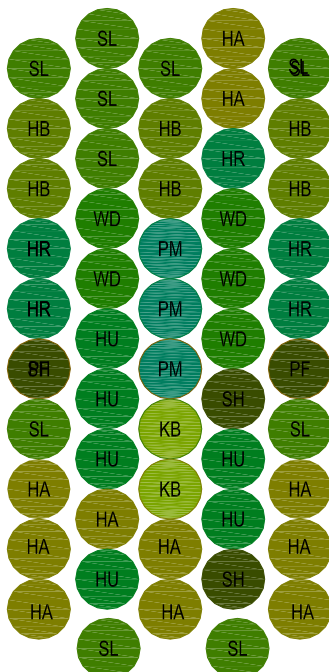
## Anlage 2. Pflanzschema für Gehölzgruppen (pfg1)

Pflanzbedarf für eine 5-reihige Gehölzstruktur:

Pflanzqualität: 60/100cm (70%) und 100/150cm (30%)

Reihenabstand: 1m

Abstand in der Reihe: 1m



Abk.	Pflanzenart	Menge
SL	Schlehe	9
WD	Weißdorn	5
HU	Hundsrose	6
HA	Hasel	11
HB	Hainbuche	6
PM	Pflaume	3
KB	Kirsche	2
HR	Hartriegel	5
PF	Pfaffenhütchen	1
SH	Schwarzer Holunder	2
	<b>Summe</b>	<b>50</b>

### Anlage 3: Saatgutmischungen

#### **Kräuterreiche Frischwiesenmischung Lebensraum I®**

- Mischungsverhältnis: 60% Gräser / 40% Kräuter
- Regelaussaatmenge /m<sup>2</sup> 3-4g

%	Gräser	%	Kräuter
2	Hundsstraußgras	0,5	Schafgarbe
1	Wiesenfuchsgras	2,5	Kornrade
4	Ruchgras	1,5	Wiesenkerbel
2,5	Glatthafer	5	Kümmel
1,5	Zittergras	1,5	Kornblume
6	Aufrechte Trespe	1,3	Wiesenflockenblume
1,5	Weiche Trespe	1,5	Saatwucherblume
2,5	Traubige Trespe	0,8	Wiesenspippau
4,5	Kammgras	1,5	Wiesenlabkraut
1	Knautgras	1	Echtes Labkraut
8,5	Wiesenschwingel	0,4	Wiesenkautie
2,5	Pyramidenkammschmiele	1,5	Margeritte
4	Glanzlieschgras	0,7	Pechnelke
3	Wiesenlieschgras	1,5	Gelbklee
2,5	Sumpfrispe	4	Esparsette
8,5	Wiesenrispe	0,3	Brauner Dost
4	Gemeine Rispe	0,2	Klatschmohn
1	Goldhafer	1	Pastinak
		1,5	Spitzwegerich
		0,6	Mittlerer Wegerich
		1	Gemeine Braunelle
		3	Wiesensalbei
		3,25	Kl. Wiesenknopf
		1	Weißer Lichtnelke
		0,8	Rote Lichtnelke
		0,5	Tropfenleimkraut
		0,8	Kuckuckslichtnelke
		0,3	Wiesenbocksbart
		0,4	Rotklee
		0,15	Gemanderehrenpreis