

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

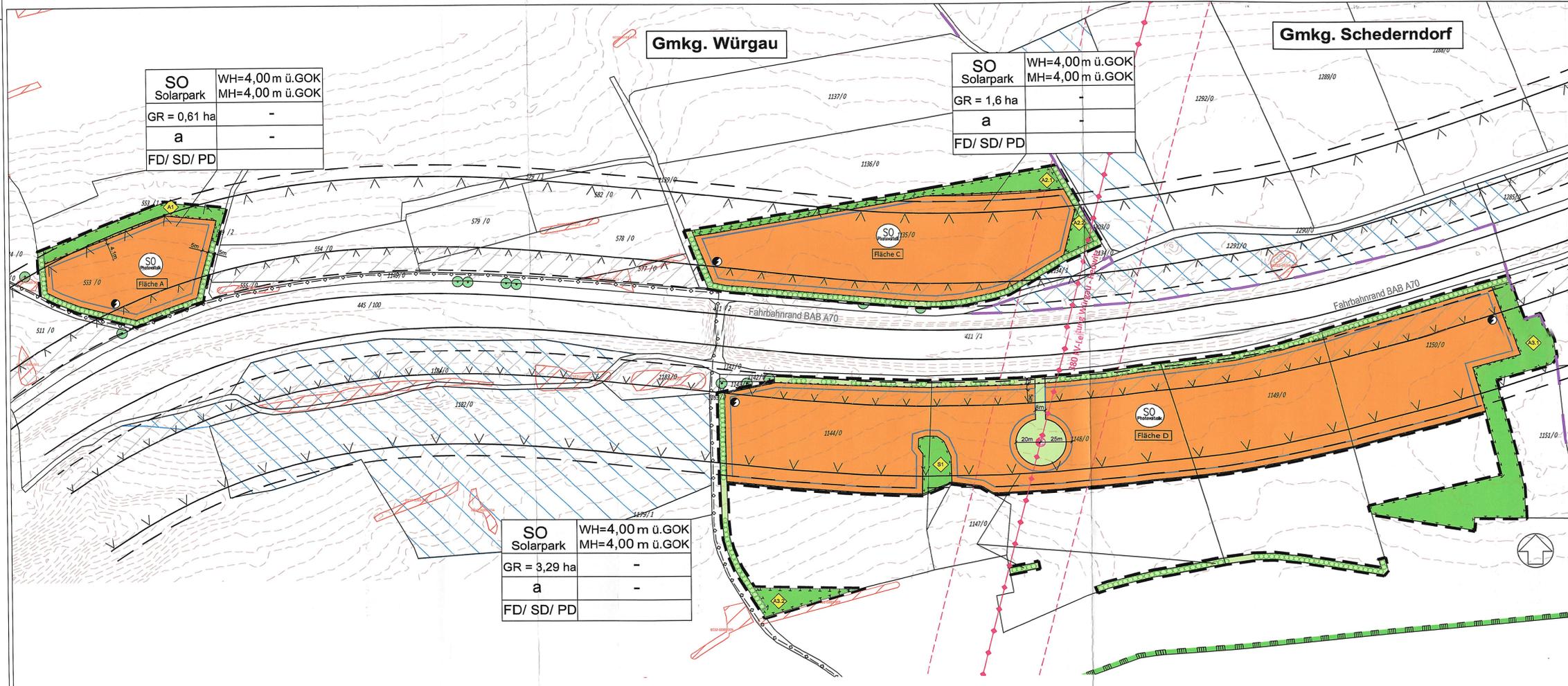
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Baugrenze / Modulgrenze
- Sondergebiet "Solarpark" gem. § 11 Abs. 2 BauNVO
Nach Nutzungsende der Solaranlage wird als Folgenutzung "Fläche für die Landwirtschaft" festgesetzt.
- 380 KV-Freileitung der TenneT AG mit Maststandort mit Schutzzonenbereich von 45,00 m beiderseits der Leitung
- geplanter Zaun
- Nutzungsschablone**
- | | |
|--------------|------------------------------------|
| SO Solarpark | WH=4,00 m ü.GOK
MH=4,00 m ü.GOK |
| GR= | - |
| a | - |
| FD/ SD/ PD | - |
- Ausnahmehereich innerhalb der Bauverbotszone ≥ 20 m S ab Fahrbahnrand der BAB A70 gemäß Zulassung durch die Autobahndirektion Nordbayern
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB
- Sicherungsfläche
- Ausgleichsfläche

- Grünfläche
- Gehölzpflanzung aus vorwiegend schnellwachsenden Gehölzen zur Eingrünung
- NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME**
- BAB A70 - Grenze Bauverbotszone 40 m gem. § 9 Abs.1 Nr. 1 FStrG
- BAB A70 - Grenze Beschränkungszone 100 m gem. § 9 Abs.1 Nr. 1 FStrG
- PLANZEICHEN ALS HINWEISE**
- geplante Trafostation ohne Standortbindung (außerhalb Bauverbotszone BAB A70)
- 20-kV-Kabel der Bayernwerk AG mit einem Schutzzonenbereich von je 0,5 m beiderseits der Trassenachse
- 110 m-Grenze ab Fahrbahnrand BAB A70
- Gemarkungsgrenze
- Höhengschichtlinie
- Baum Bestand - außerhalb Geltungsbereich
- amtlich biotopkartierte Flächen (Biotopkartierung Bayern)

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- Planungsrechtliche Festsetzungen**
 - Art der baulichen Nutzung**
Sondergebiet (SO) "Solarpark" gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO.
Zulässig sind:
Photovoltaikmodule, Trafo-, Speicher- und Umspannstationen, Leitungstrassen, Einfriedungen.
Die Nutzungsdauer ist bis max. zum 31.12.2054 beschränkt.
Nach Nutzungsende des Solarparks wird als Folgenutzung "Fläche für die Landwirtschaft" festgesetzt.
Im Übrigen ist der Durchführungsvertrag zu beachten.
 - Maß der baulichen Nutzung**
Die maximal zulässige Grundfläche der baulichen Anlagen in Teilfläche A beträgt 6.100 m². Grundfläche (GR) = 0,61 ha.
Die maximal zulässige Grundfläche der baulichen Anlagen in Teilfläche C beträgt 16.000 m². Grundfläche (GR) = 1,6 ha.
Die maximal zulässige Grundfläche der baulichen Anlagen in Teilfläche D beträgt 32.900 m². Grundfläche (GR) = 3,29 ha.
Die Grundfläche (GR) = senkrechte Projektionsfläche der Solarmodule zzgl. sonstiger baulicher Anlagen.
Höhe der baulichen Anlagen:
Gebäude: Wandhöhe max. 4,00 m gemessen ab Oberkante natürlichem Gelände (GOK) bis zum Schnittpunkt der Dachhaut mit der Wandfläche.
Photovoltaikmodule: Modulhöhe (MH) max. 4,00 m ab Oberkante natürlichem Gelände (GOK)
 - Bauweise**
Im Sondergebiet "Solarpark" wird die abweichende Bauweise (a) unter der Maßgabe festgesetzt, dass Photovoltaikmodule mit Längen über 50 m innerhalb der Baugrenzen zulässig sind.
 - Einfriedungen**
Die Einfriedungen sind auszuführen und anzulegen auf der oberirdischen Seite der Anlage mit oberliegendem Stacheldraht mit einer Höhe bis max. 2,50 m über Oberkante des natürlichen Geländes auszuführen. Die Einfriedungen sind in mindestens 1,00 m Entfernung von der Grundstücksgrenze anzuordnen. Für die tierökologische Durchlässigkeit sind die Einfriedungen für Tiere bis mindestens zur Größe von Feldhasen durchlässig zu gestalten (Zaunabstand zum Boden mind. 15 cm).

- Bodenversiegelung**
Die Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise (Schotter oder Grasweg) herzustellen.
 - Örtliche Bauvorschriften**
 - Dachform**
Die Betriebsgebäude sind mit Flach-, Sattel- oder Pultdach auszuführen (FD / SD / PD).
 - Gestaltung der baulichen Anlagen**
Die Fassaden der Betriebsgebäude sind mit senkrechter Holzverschalung oder unauffälligem Farbstrich herzustellen.
 - Abstandsflächen**
Es gelten die Abstandsflächenregelungen des Art. 6 BayBO.
 - Grünordnung**
 - Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen)** gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
Die Ausgleichsflächen A1- A3 werden mit den Ausgleichsmaßnahmen den Grundstücksflächen, auf denen die Eingriffe des Bebauungsplans zu erwarten sind, zugeordnet. Sind rechtskräftiger Bestandteil des Bebauungsplans.
Ausgleichsflächen A1 / A2.1 / A2.2 / A3.1 und A3.2:
Entwicklungsziel:
Die bestehenden Ackerflächen sowie die Salbei-Glatthaferwiese werden zu einer artenreicheren, extensiv genutzten Wiesenfläche entwickelt bzw. erhalten und optimiert.
Ausgleichsmaßnahmen:
- Umwandlung von Ackerland in Wiesen- und Weidflächen, Erhalt und Optimierung von Grünlandflächen (A1),
- Einsatz artenreicherer gebietseigener Saatgutmischung (s. Anlage 1 zur Begründung der Grünordnungsplanung) auf Ackerland und Einsatz artenreicherer gebietseigener Saatgutmischung in Streifen von 3-5 m Breite auf mindestens 60 % der Grünlandfläche,
- Verzicht auf Düngung und Einsatz von Pflanzenschutzmitteln (Ausnahme: Regulierung von "Problemneophyten"),
- mind. 2schürige Wiesenutzung mit Entfernung des Mahguts oder extensive Beweidung; Belassen von Altgrasstreifen auf 10 % der Fläche in räumlichem und zeitlichem Wechsel. Bei der Mahd ist nur eine Nutzung von Messermähwerken zulässig.
Vollzug und Fristen:
Die Ausgleichsmaßnahmen A 1.1 bis A 3.2 sind spätestens ein Jahr nach Errichtung der Solaranlagen zu vollenden.
Die Ausgleichsmaßnahmen sind nach Herstellung durch die Untere Naturschutzbehörde abzunehmen.
 - Pfanzgebote: Gehölzpflanzungen (Kurzumtriebsplantagen)**
Als Sichtschutz sind auf einem 5 m breiten Grünstreifen 2reihige Anpflanzungen mit schnellwüchsigen standortstabilen Straucharten anzulegen. Diese können nach Ablauf der Betriebsdauer der PV-Anlagen wieder entfernt werden. Der Pflegemtrieb des Auf-Stock-Setzens richtet sich nach Aufwuchs und Vegetation. Er bewegt sich zwischen 10 und 15 Jahren. Die Pflege erfolgt in Abschnitten. Die beabsichtigte Sichtschutzfunktion ist in den Grundzügen für die Dauer des Betriebs der PV-Anlagen aufrecht zu erhalten.
Bindung nach Arten wie Salweide, Roter Hartriegel, Gemeiner Schneeball,.... (s.a. Auswahlliste in der Anlage zur Begründung der Grünordnungsplanung); Mindestqualität: Sträucher, 1x verpflanzt 70-90 cm hoch; Pflanzabstand: 1 x 1,5 m.
Anlagefrist: spätestens 1 Jahr nach Errichtung der Solaranlagen.
 - Erhaltungsgebote**
Unter Erhaltung ist folgendes zu verstehen: Die in den zeichnerischen Festsetzungen aufgeführten Gehölze (einschließlich der Gras- und Krautfluren im Unterwuchs / an den Säumen) sind wie sämtliche Pflanzungen ordnungsgemäß im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Bei Ausfällen sind diese durch entsprechende Nachpflanzungen innerhalb eines Jahres zu ersetzen.
 - Sicherungsflächen (S1)**
Unter Sicherung ist folgendes zu verstehen: Die in den zeichnerischen Festsetzungen aufgeführten Flächen sind ihrem Zustand zu sichern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen.
 - Besonderer Artenschutz**
Als Konflikt vermeidende Maßnahmen von Verbotstatbeständen nach Art. 44 BNatSchG werden festgesetzt:
Gehölzschnitte ausschließlich vom 01.10. - 28.(29.)02. zulässig.
Die Bauarbeiten sind außerhalb der Brut-, Nist- und Aufzuchtzeiten durchzuführen (1. Oktober bis bis 28.(29.) Februar). Ist dies nicht möglich, ist die Nutzung als Fortpflanzungs- und Ruhestätte durch Maßnahmen außerhalb der Schutzzeit zu verhindern (z.B. durch Umbruch, Schwarzbrache, Sicherung kurzrasiger Vegetation). Der Zustand ist bis zu Beginn der Bauarbeiten zu erhalten. Alternativ ist ein Baubeginn möglich, wenn nach vorheriger Begehung durch eine Fachkraft (Biologe,...) keine aktuellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten festgestellt werden. Zum Schutz von Boden brütenden Vögeln sollen Mäharbeiten in den Ausgleichsflächen im Rahmen des Unterhalts erst ab Ende Juni durchgeführt werden.
 - Denkmalschutz - Bodendenkmäler**
Evtl. zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde.
 - Brandschutz (Feuerwehr)**
In den Trafostationen sind AC-Trennschalter installiert. Die Kabelpläne sind dort verfügbar.
- HINWEISE:**
- Teilfläche B ist im Zuge der Entwurfsfassung entfallen.
 - Bundesautobahn A70:**
Das Planungsgebiet grenzt von Betr.-km 81,230 bis Betr.-km 82,420 unmittelbar an die Trasse der Bundesautobahn A70 an. Die Auflagen und Forderungen der Autobahndirektion sind zu beachten (Siehe Begründung zum Bebauungsplan).
 - 380-KV-Freileitung:**
Eine 380-KV-Leitung, Würgau - Redwitz, Ltg. Nr. B146, Mast 2 - 4, kreuzen den Geltungsbereich des Bebauungsplans. Die Leitungsschutzzone beträgt in diesem Bereich jeweils 45,00 m beiderseits der Leitungstrasse, der Masterschutzbereich 25,00 m im Radius um den Mastmittelpunkt. Maßgeblich ist in jedem Fall der tatsächliche Bestand und Verlauf der Leitung in der Natur. Die Auflagen und Forderungen der TenneT sind zu beachten (Siehe Begründung).



- Verfahrensvermerke**
- Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 20.02.2018 die Aufstellung des Bebauungsplans "Solarpark Scheßlitz" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 01.03.2019 ortsüblich bekannt gemacht.
 - Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 25.09.2018 hat in der Zeit vom 04.03.2019 bis 25.03.2019 mit Veröffentlichung im Internet stattgefunden.
 - Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 25.09.2018 hat in der Zeit vom 25.02.2019 bis 22.03.2019 stattgefunden.
 - Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 21.05.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.08.2019 bis 04.10.2019 beteiligt.
 - Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 21.05.2019 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.09.2019 bis 04.10.2019 öffentlich ausgelegt und gemäß § 4a Abs. 4 BauGB im Internet veröffentlicht.
 - Die Stadt Scheßlitz hat mit Beschluss des Stadtrats vom 03.03.2020 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 03.03.2020, als Satzung beschlossen.
Scheßlitz, den 16. APR. 2020
Kauper, A. Bürgermeister
 - Ausgefertigt
Scheßlitz, den 16. APR. 2020
Kauper, A. Bürgermeister
 - Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am 05. JUNI 2020 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 schnellwüchsigen standortstabilen Straucharten anzulegen. Diese können nach Ablauf der Betriebsdauer der PV-Anlagen wieder entfernt werden. Der Pflegemtrieb des Auf-Stock-Setzens richtet sich nach Aufwuchs und Vegetation. Er bewegt sich zwischen 10 und 15 Jahren. Die Pflege erfolgt in Abschnitten. Die beabsichtigte Sichtschutzfunktion ist in den Grundzügen für die Dauer des Betriebs der PV-Anlagen aufrecht zu erhalten.
Bindung nach Arten wie Salweide, Roter Hartriegel, Gemeiner Schneeball,.... (s.a. Auswahlliste in der Anlage zur Begründung der Grünordnungsplanung); Mindestqualität: Sträucher, 1x verpflanzt 70-90 cm hoch; Pflanzabstand: 1 x 1,5 m.
Anlagefrist: spätestens 1 Jahr nach Errichtung der Solaranlagen.
 - Scheßlitz, den 08. JUNI 2020
Kauper, A. Bürgermeister

Stadt Scheßlitz
Hauptstraße 34
96110 Scheßlitz

PROJEKT **Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Solarpark Scheßlitz" nach § 12 BauGB**

Endgültige Fassung

BAULEITPLANUNG	Info@dietzpartner.de Tel. 09704/60218-0 Fax 09704/60218-9 Engelthal 42 97733 Eberhausen	MASSTAB 1 : 2.000	PLANSTAND endgültige Fassung 03.03.2020
	Landschaftsarchitekten BDLA Büro für Freiraumplanung GbR	BV-NR. / BLATT-NR. 4201	GEZ. / DATUM MB / AR 25.09.2018 geänd.: 21.05.2019

1201 E-BP-FBPP 2020_03_03.09.04