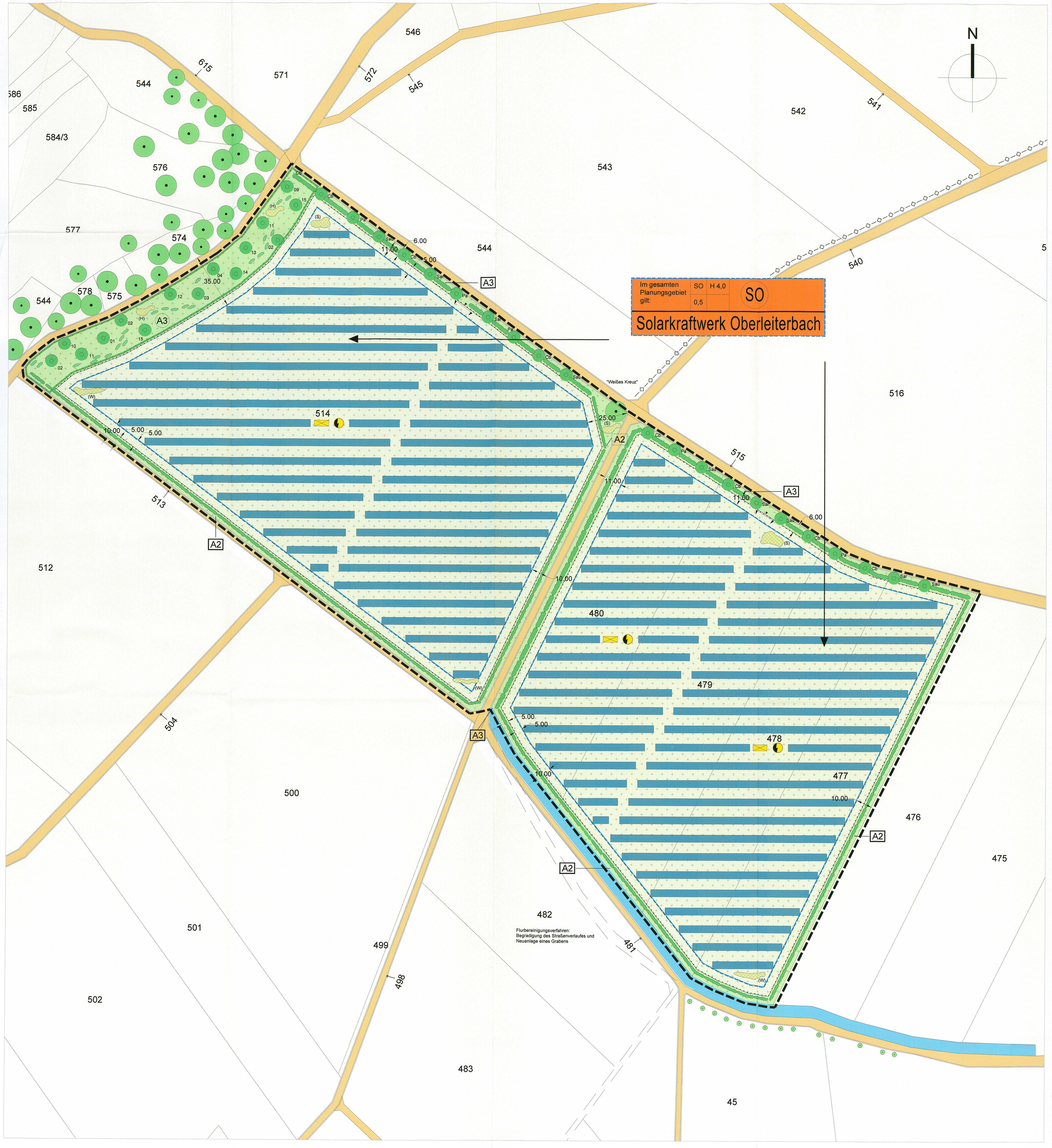


PLANZEICHENERKLÄRUNG

A. Zeichenerklärung zu den Planlichen Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, §11 BauNVO)

SO — Sonstiges Sondergebiet gemäß §11 BauNVO
Anlage zur Erzeugung Erneuerbarer Energien mit der Zweckbestimmung "Photovoltaik"

2. Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 ff BauNVO)

0,5 — Grundflächenzahl GRZ nach §19 BauNVO

H 4,0 — maximal zulässige Höhe der Baulichen Anlage 4,0 m

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze gemäß § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO
(Grenze zur Aufstellung von Solarmodultischen und erforderlichen Betriebsgebäuden; maßgebend ist die Außenkante)

4. Verkehrsflächen (§9 Abs.1 Nr.11 und Abs. 6 BauGB)

sonstige öffentliche Verkehrsflächen (Flurwege)

Ein- und Ausfahrtsbereich (Toranlage)

5. Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und Abs. 6 BauGB)

Fläche für Versorgungsanlagen Zweckbestimmung Elektrizität (geplante Trafostation bzw. Übergabestation)

6. Hauptversorgungsleitungen (§9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

geplante unterirdische 20 KV Mittelspannungsleitung (Schutzstreifen je 1,0 m)

7. Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche A2 oder A3 gemäß B: Pflanzschemata der Ausgleichsflächen)

flächenhafte Extensivierung (keine Düngung und chemische Pflanzenschutzmittel) mit Förderung einer artenreichen Saumvegetation im Übergangsbereich zu Feldgehölzen

Flächenumgriff PV-Anlage bzw. Fläche innerhalb der Einzäunung: extensive Wiesenfläche zwischen und unter den Solar-Gestelltischen (Bewidmung oder Mahd, keine Düngung und chemischen Pflanzenschutzmittle)

Einzelbäume im Bestand

"Pflanzgebot" Bäume 2. Wuchsordnung bzw. Obstbäume ohne Standortbindung

"Pflanzgebot" Sträucher 3. Wuchsordnung (Aufbau artenreicher Feldhecke)

Flächen für Biotopbausteine wie Totholzhaufen (T), Steinriegel (S), Wassermulden (W)

8. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§9 Abs. 7 BauGB)

B. Hinweise zu den planlichen Festsetzungen

bestehende Grundstücksgrenzen

noch bestehende Grundstücksgrenze - verschwindet infolge Flurbereinigung 2009

163 / 5 — Flurstücksnummern

möglicher Standort eines voraussichtlich benötigten Betriebsgebäudes (mit Zentralwechselrichter, Transformatoren, Regelungs- und Überwachungstechnik, etc.)

umliegende Flurstücke

Grabenanlage (geplante Flurbereinigungsmaßnahme 2009)

möglicher Standort für Modulbalken

geplanter Zaun (Maschendrahtzaun, Gesamthöhe 2,40m mit 20cm Freibord und 20cm Übersteigschutz)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, §11 BauNVO)

1.1 Die Art der baulichen Nutzung des Gebietes wird entsprechend der BauNVO § 11 als "Sonstiges Sondergebiet (SO)" mit der Zweckbestimmung "Photovoltaikanlage" als Anlage zur Erzeugung Erneuerbarer Energien festgesetzt.
Zulässig sind: Photovoltaikanlagen und betriebsbedingte Gebäude

2. Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 ff BauNVO)

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend § 16 und 17 BauNVO für ein Sondergebiet (SO) festgelegt: Grundflächenzahl GRZ 0,5

2.2 Zulässig sind Solarmodule bis zu einer Normbauhöhe von 4,0m inkl. Unterkonstruktion sowie die dazugehörigen Betriebsgebäude (abhängig vom Geländeverlauf, senkrecht gemessen ab der Geländeoberkante).
Zulässig sind Bauwerke, die zum Betrieb benötigt werden:
z.B. das Stationsgebäude in Form eines Containers. Die Bauhöhe darf 4,0m nicht überschreiten. (abhängig vom Geländeverlauf, senkrecht gemessen ab der Geländeoberkante)

3. Einfriedungen

3.1 Einfriedungen sind grundsätzlich dem Geländeverlauf anzupassen.
3.2 Sockelmauern sind nicht zulässig.
3.3 Die Höhe der Einfriedung darf 2,40 m (abhängig vom Geländeverlauf, senkrecht gemessen ab der Geländeoberkante) nicht überschreiten.
3.4 Für die Einfriedung sind nur Maschendrahtzäune zulässig. Es sind nur grüne Farbtöne zulässig.
3.5 Um Kleintieren das Durchqueren der Anlage zu ermöglichen, ist mit der Zaununterkante erst ab 0,20 m über dem Erdreich zu beginnen.
3.6 Ein Übersteigschutz aus Stacheldraht ist zulässig.

4. Nebenanlagen

4.1 Eine andere Nutzung der Nebenanlagen ist nicht gestattet.
4.2 Stellplätze sind offenporig mit Schotterrasen zu befestigen. Der Versiegelungsgrad ist dabei auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken.
4.3 Für notwendige Betriebsgebäude wird eine Gesamtnutzfläche von max. 100 qm festgesetzt.

5. Pflanzgebote

5.1 **Eingrünung:**
- Pflanzung einer mehrreihigen landschaftlichen Hecke mit grenzlinienreichen buchtigem Außenrand sowie mit beidseitig vorgelagertem Gras- und Krautsaum gemäß Pflanzschema

5.2 **Ausgleichsflächen:**
- Im Westen Pflanzung von Wildobstbäumen und dazwischenliegenden Hecken gemäß Pflanzschema
- Anlage von 8 Stück Biotopbausteinen gemäß Planeintragungen, wahlweise bestehend aus Totholzhaufen, Steinriegel oder flach ausgebildete Mulden als Wasserauffang in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde

Die als Ausgleichsflächen vorgesehenen Flächen werden als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.

5.3 **Pflege:** Die Gras- und Krautsäume sind biotoppprägend ohne Düngung und Einsatz von Bioziden dauerhaft zu pflegen. Die Grasflächen sind zweimal im Jahr zu mähen.
Der früheste Mähzeitpunkt ist der 1. Juli eines jeden Jahres. Das Mähgut ist zu entfernen.
Die Obstbäume und Sträucher sind fachgerecht und dauerhaft zu pflegen.
Gehölzausfälle sind gleichwertig zu ersetzen. Funktional notwendige Rückschnittmaßnahmen zur Höhenbegrenzung der landschaftlichen Hecke sind im Bedarfsfall von Anfang Oktober bis Ende Februar in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zulässig.

HINWEISE ZU DEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN

1. Wasserhaushalt

1.1 Modulüberdeckte Flächen: Das an den Moduloberflächen ablaufende Regenwasser wird an Ort u. Stelle dem Oberboden zum Versickern zugeführt.

1.2 Freiflächen: Bei der Gestaltung der Freiflächen ist der Versiegelungsgrad auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Die Belagswahl für Freiflächen, wie z.B. Zufahrten etc. hat sich, sofern keine Grundwassergefährdung besteht und keine funktionalen Gründe zwingend entgegenstehen, auf die Verwendung versickerungsgünstiger Beläge wie Schotterrasen zu beschränken.

2. Schutz des Bodens

Der anstehende Oberboden ist insgesamt zur Wiederverwertung zu sichern (DIN 18915/3). Bei Zwischenlagerung über 10 Wochen ist der Oberboden zum Schutz gegen Errosion zu begrünen.

3. Bodendenkmäler

Bei Bau- und Grabungsarbeiten auftretende vor- oder frühgeschichtliche sowie mittelalterliche Funde müssen nach dem Bayer. Denkmalschutzgesetz vom 25.05.1973 unverzüglich der Archäologischen Außenstelle für Oberfranken, Schloss Seehof, 96117 Memmelsdorf, Tel: 0951/4059-30 gemeldet werden.

4. Rückbauverpflichtung

Zum Bebauungsplan wird ein städtebaulicher Durchführungsvertrag gem. BauGB § 12 Abs 1 geschlossen, in dem u. a. eine Regelung über die Planungs- und Erschließungskosten sowie die Rückbauverpflichtung der Anlage festgelegt wird.
Der Vorhabensträger verpflichtet sich im Durchführungsvertrag nach Aufgabe der PV-Nutzung zum Rückbau der Anlage in die ursprüngliche Nutzfläche.
Sämtliche baulichen Konstruktionsteile einschließlich ihrer Fundamente, sind zu entfernen.

GRÜNORDNUNG

A: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Bestandssicherung

1.1 Die vorhandenen Vegetationsbestände sind zu erhalten, zu pflegen und während der Baumaßnahme nach DIN 18920 vor Beschädigung zu schützen.

1.2 Die vorgesehene Bepflanzung muss umlaufend einen Abstand von mind. 2,0m von der jeweiligen Grundstücksgrenze haben.

2. Pflanzgebote

2.1 Pflanzenauswahl und Naturschutzrechtliche Ausgleichmaßnahmen (BauGB §9 Abs. 1a) haben sich entsprechend der natürlichen potentiellen Vegetation gemäß der Auswahlliste unter Punkt 4. zusammen zu setzen.
Die Maßnahmen sind mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

2.2 Pflanzdichte und Qualität: Die Qualitätsmerkmale der Pflanzen richten sich nach den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen DIN 18916. Die im Einzelnen unter Punkt 4. aufgeführten Mengen und Größen sind Mindestangaben.

2.3 Volltzugsfrist: Die Ausgleichsmaßnahmen und die Einsaaten auf den privaten Grünflächen sind unmittelbar in der auf das Bauende folgenden Pflanzperiode, jedoch spätestens 1 Jahr nach Errichtung der Photovoltaikanlage planmäßig sowie fachgerecht durchzuführen und abzuschließen.

3. Erhaltungsgebot/Neupflanzungen

3.1 Sämtliche Pflanzungen sind ordnungsgemäß im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Bei wesentlichen Ausfällen (über 15%) muss auch zu einem späteren Zeitpunkt eine Nachpflanzung in der bis dahin erreichten Größe erfolgen.
Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln, Düngemitteln und Herbiziden ist nicht zulässig.

4. Pflanzliste der standortgerechten Gehölzarten

4.1 Bäume 2. Ordnung
Pflanzenmindestanforderung : 2 x verschult, 100-150 cm, 2 - 3 Triebe, Heister

Pflanzenauswahl :

Cb	Carpinus betulus	Hainbuche
Sar	Sorbus aria	Mehlbeere
Sau	Sorbus aucuparia	Eberesche
Pa	Prunus avium	Vogelkirsche

4.2 Sträucher 3. Wuchsordnung (Aufbau artenreicher Feldhecke)
Pflanzenmindestanforderung : Sträucher 2 x verschult, 80 - 100 cm
Pflanzraster : 2 bzw. 3 Pflanzreihen, Abstand 1,5 x 1,5 m, versetzt auf Lücke

Pflanzenauswahl :

Cm	Cornus mas	Kornelkirsche
Ca	Corylus avellana	Haselnuss
Ps	Prunus spinosa	Schlehe
Ra	Rosa arvensis	Feldrose
Sn	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sr	Sambucus racemosa	Traubenholunder
Vl	Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

4.3 Wildobstbäume/ Obstsorten
Pflanzenmindestanforderung : 2 x verschult, 180-200 cm, Stammdurchmesser 10/12
Speierling: 3 x verschult, 180-200 cm, Stammdurchmesser 12/14

Pflanzenauswahl :

01	Sorbus domestica L.	Speierling
02	Pyrus pyraster	Wildbirne
03	Prunus avium	Vogelkirsche
04	Sorbus torminalis	Elsbeere
05	Juglans regia	Nussbaum
06	Gewürzluiken	
07	Rheinischer Bohnapfel	
08	Winterrambour	
09	Jakob Fischer	
10	Jakob Lebel	
11	Schöner von Boskoop	
12	Landsberger Renette	
13	Rote Sternrenette	
14	Schöner aus Nordhausen	
15	Roter Trierer Weinapfel	

5. Auswahl des Saatgutes

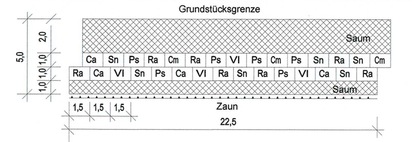
Es ist autochthones Saatgut; Wiesenmischung für Mager- und Trockenrasen ohne kalkliebende Pflanzen zu verwenden.

Magerrasen unter den Solar-Gestelltischen: Saaten Zeller, RSM 7.1.2 Standart mit Kräuter oder glw.
Gras- und Krautsäume, Obstbaumwiese: Saaten Zeller, RSM 8.1.Variante 1 oder glw.

B: PFLANZSCHEMATA

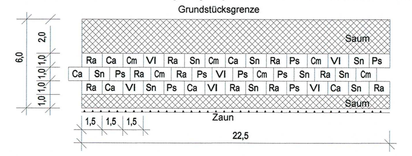
1. Pflanzgebot A2 (unmaßstäblich)

Die Pflanzfläche "A2" ist mit 2-reihigen landschaftlichen Hecken, mit grenzlinienreichem buchtigem Außenrand sowie mit beidseitig vorgelagertem Gras- und Krautsaum zu entwickeln.



2. Pflanzgebot A3 (unmaßstäblich)

Die Pflanzfläche "A3" ist mit 3- reihigen landschaftlichen Hecken, mit grenzlinienreichem buchtigem Außenrand sowie mit beidseitig vorgelagertem Gras- und Krautsaum zu entwickeln.



3. Pflanzliste

Sträucher: Stück pro Schema

Ausgleichsfläche:		A2	A3
Cm	Cornus mas	Kornelkirsche	03	06
Ca	Corylus avellana	Haselnuss	04	06
Ps	Prunus spinosa	Schlehe	06	08
Ra	Rosa arvensis	Feldrose	07	10
Sn	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	06	09
Vl	Viburnum lantana	Wolliger Schneeball	04	06

4. Ausgleichsfläche A3

Die Ausgleichsfläche "A3" ist als Streuobstwiese mit Sträucher der 3. Wuchsordnung zu entwickeln.
Hier soll durch die Auswahl von niedrig und hochwachsenden Pflanzen ein fließender Übergang in das benachbarte Waldgebiet geschaffen werden. Die Wiesenflächen sind zu einer Magerwiese zu entwickeln, 2 mal jährlich zu mähen, das Schnittgut ist abzufahren. Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln, Düngemitteln und Herbiziden ist nicht zulässig.

Obstbäume:			Stück
01	Sorbus domestica L.	Speierling	1
02	Pyrus pyraster	Wildbirne	3
03	Prunus avium	Vogelkirsche	1
04	Sorbus torminalis	Elsbeere	1
09	Jakob Fischer		1
10	Jakob Lebel		1
11	Schöner von Boskoop		2
12	Landsberger Renette		1
13	Rote Sternrenette		1
14	Schöner aus Nordhausen		1
15	Roter Trierer Weinapfel		2

VERFAHRENSVERMERKE

Im Folgenden sind die einzelnen Verfahrensschritte in chronologischer Reihenfolge dargestellt:

A. Der Marktgemeinderat des Marktes Zapfendorf hat in seiner Sitzung am 11.12.2006 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Solarkraftwerk Oberleiterbach" mit Begründung und Umweltbericht nach § 12 Abs. 2 BauGB beschlossen. Der Beschluss wurde am 06.03.2009 durch Veröffentlichung im Mitteilungsblatt des Marktes Zapfendorf ortsüblich bekanntgegeben.

Die 1. Flächennutzungsplanänderung des Marktes Zapfendorf wird im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zusammen mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Solarkraftwerk Oberleiterbach" durchgeführt.

B. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand nach der Bekanntmachung im Mitteilungsblatt des Marktes Zapfendorf am 06.03.2009 für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 02.03.2009 in der Zeit vom 09.03.2009 bis 27.03.2009 statt.
Am 23.03.2009 wurde im Rahmen eines Erörterungstermins die Planung vorgestellt.

C. Die vorgezogene Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Abstimmung der Planungsziele wurde mit Schreiben vom 03.03.2009 nach § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit 09.03.2009 bis einschließlich 09.04.2009 durchgeführt. Ferner wurden sie auch zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 aufgefordert.

D. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 07.05.2009 wurde aufgrund des Beschlusses des Marktgemeinderates vom 07.05.2009 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.05.2009 bis einschließlich 29.06.2009 öffentlich ausgelegt.
Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes wurde am 15.05.2009 ortsüblich bekanntgemacht.

Gleichzeitig fand die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB statt.

E. Der Markt Zapfendorf hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom 03.09.2009 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 03.09.2009 als Satzung beschlossen.

F. Der Beschluss des Bebauungsplans durch den Markt ist am 14.12.2009 ortsüblich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis darauf, dass der Bebauungsplan mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung zu jedermanns Einsicht im Rathaus des Marktes Zapfendorf während der allgemeinen Dienststunden bereitgehalten wird. Weiter wurde darauf hingewiesen, dass über den Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben wird.

G. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 und Abs. 4 BauGB sowie des § 215 Abs. 1 BauGB ist hingewiesen worden.

Markt Zapfendorf, 14.12.2009

(Siegel)

Martin
1. Bürgermeister

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN "SOLARKRAFTWERK OBERLEITERBACH"

mit integriertem Grünordnungsplan

Photovoltaikanlage auf den Grundstücken der Flurnummern 477, 478, 479, 480, 498 teilw. und 514

Markt Zapfendorf - Gemarkung Oberleiterbach, Landkreis Bamberg

Planungsstand 3. September 2009

gem. § 3 Abs. 1 und 2 BauGB
gem. § 4 Abs. 1 und 2 BauGB
gem. § 10 Abs. 1 BauGB

Nr.	Änderung	geändert am	Name
03	Verfahrensvermerke	30.07.09	Engert
02	Vermerk Grabungsfläche	07.05.09	Engert
01	Grenze des räuml. Geltungsbereichs, Pflanzgebote, Biotopbausteine	23.04.09	Engert

Maßstab: M 1:1000	Sondergebiet "Solarkraftwerk Oberleiterbach" Photovoltaikanlage auf den Grundstücken der Flurnummern 477, 478, 479, 480, 498 teilw., 514 der Gemarkung Oberleiterbach	Projektnummer 01-01-0205a	Anlagen Begründung, Umweltbericht
Datum 02.03.2009		Plannummer BBP 01-01-0205a	

Aufgestellt in Abstimmung und Zusammenarbeit mit dem Bau- und Planungsamt des Marktes Zapfendorf
Herrngasse 1, 96199 Zapfendorf

Vorhabenträger:
Climasy Projektmanagement GmbH & Co. KG
Wiedenbrunner Straße 10, 97509 Kolitzheim

Entwurfsverfasser
03.09.2009

Petra Engert
Dipl.-Ing. Architektin
BECK ENERGY GmbH
Wiedenbrunner Straße 10
97509 Kolitzheim
Tel.: 09385 / 8904-10
Fax.: 09385 / 8904-190

Datei: / Lizenzen OD