

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
ZUM BEBAUUNGSPLAN
SONDERGEBIET `PHOTOVOLTAIK PFANNE`

GEMEINDE MARTINSHEIM

GEMARKUNG GNÖTZHEIM

LANDKREIS KITZINGEN

STAND 06. OKTOBER 2009



PROF. DR.
KLÄRLE
INGENIEURBÜRO

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
§ 9(1)1 BauGB
§ 11(1) BauNVO | <p>Siehe Eintragungen im Lageplan</p> <p>SO = Sondergebiet</p> <p>Zulässig sind freistehende Solar-Module ohne Fundamente. Die Aufständerung ist im Rammverfahren zu errichten.</p> <p>Zulässig sind die für die Solar-Module notwendigen Wechselrichterstationen, Transformatoren, sonstige Betriebsgebäude und -anlagen.</p> <p>Ausnahmen sind nicht zulässig.</p> |
| 2.2 | Maß der baulichen Nutzung
§ 9(1)1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO | |
| 2.2.1 | Höhe baulicher Anlagen
§ 16 (2)4 und §18 BauNVO | <p>Die Höhe der Solar-Module ist mit maximal 3,5m über dem Gelände festgesetzt.</p> <p>Die Wandhöhe der Betriebsanlagen ist mit bis 3,5m über der Geländehöhe festgesetzt. Die Wandhöhe beschreibt das Maß zwischen der Geländehöhe und dem Schnittpunkt zwischen Außenwand und Dachhaut.</p> <p>Die Gebäude- und Firsthöhe der Betriebsanlagen ist mit bis 5,0m über der Geländehöhe festgesetzt. 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 überbaubare Grundstücksfläche beträgt für das gesamte Plangebiet maximal 500m ² für Betriebsgebäude und Transformatoren sowie die notwendigen Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, mit Ausnahme der Photovoltaikmodule. Bauliche Anlagen dürfen gem. §9 (1) FStrG nur außerhalb der 40m- Bauverbotszone der BAB7 errichtet werden. Bauliche Anlagen dürfen nur außerhalb der Bauverbotszone entlang der 20KV- Leitungs-trasse errichtet werden. |

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.

Innerhalb der Bauverbotszonen ist eine struktur- und blütenreiche Wiesengesellschaft durch die Ansaat mit autochthonem Saatgut aus der Herkunftsregion 'P' zu entwickeln. Die Fläche ist ab Mitte Juni einmal jährlich zu mähen, das Mähgut muss entfernt werden.

Jegliche Düngung und der Einsatz von Bioziden oder Rodentiziden ist unzulässig.

Die Photovoltaikanlage ist auf der Nord-, Süd- und Westseite mit einer mind. 2 – reihigen, freiwachsenden Hecke mit standortheimischen Laubgehölzen fachgerecht einzugrünen. Es darf nur autochthones Pflanzgut aus der Herkunftsregion „P“ verwendet werden. Die östliche Randeingrünung entlang der BAB7 ist als blenddichte Anpflanzung zur Autobahn zu gestalten.

Entlang der 20KV Leitungstrasse sind nur Gehölze mit einer maximalen Wuchshöhe von 4,5m zulässig.

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 Einfahrten kann das Pflanzgebot bis maximal 10m in der Summe unterbrochen werden.

2.5 Ordnungswidrigkeiten
§ 213 BauGB

Ordnungswidrig handelt, wer die im Bebauungsplan festgesetzten Bindungen für die Erhaltung und die Bepflanzung mit Grünflächen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen dadurch zuwiderhandelt, dass diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört.

3 Hinweise

- 3.1 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).
- 3.2 Altlasten Im Plangebiet sind keine Altablagerungen bekannt. Sollte dennoch bei Erdarbeiten belasteter Boden angetroffen werden, so ist unverzüglich das Umweltschutzamt im Landratsamt Kitzingen zu benachrichtigen und die Arbeiten im betroffenen Bereich einzustellen.
- 3.3 Baugrubenaushub Der Baugrubenaushub ist möglichst auf dem Baugrundstück unterzubringen.
- 3.4 Kulturdenkmale Denkmale sind nicht bekannt. Wird im Plangebiet eine archäologische Fundstelle angetroffen, wird auf die Meldepflicht gem. §20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) hingewiesen.
- 3.5 Bodendenkmale Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde gem. Art. 8 Abs. 1-2 DSchG.
- 3.6 Baudenkmale Sofern in Zukunft innerhalb des Geltungsbereichs Maßnahmen an Baudenkmalern (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.
- 3.7 Beleuchtungsanlagen Beleuchtungsanlagen müssen so erstellt werden, dass der Verkehrsteilnehmer auf der BAB A7 nicht geblendet werden kann.
- 3.8 Werbeanlagen Werbeanlagen, die den Verkehrsteilnehmer auf der BAB A7 ablenken können und somit geeignet sind, die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu gefährden, dürfen nicht errichtet werden.
- 3.9 Niederschlagswasser Die schadlose Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone ist zu erhalten.
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.
- 3.10 Umweltbericht nach BauGB u. Eingriffsregelung nach NatSchG Hinsichtlich der Biotopbewertung und dem Umweltbericht wird auf die Begründung zum Bebauungsplan hingewiesen.
- 3.11 Planunterlagen Der Lageplan im M 1: 2.000 wurde auf Basis der Digitalen Flurkarte (DFK) vom Landesvermessungsamt Bayern durch das Ingenieurbüro Prof. Dr. Klärle in Weikersheim erstellt.
- 3.12 Bestandteile des Bebauungsplanes Der Bebauungsplan 'Sondergebiet Photovoltaik Pfanne' besteht aus den vorliegenden planungsrechtlichen Festsetzungen und dem Lageplan mit den zeichnerischen Festsetzungen.