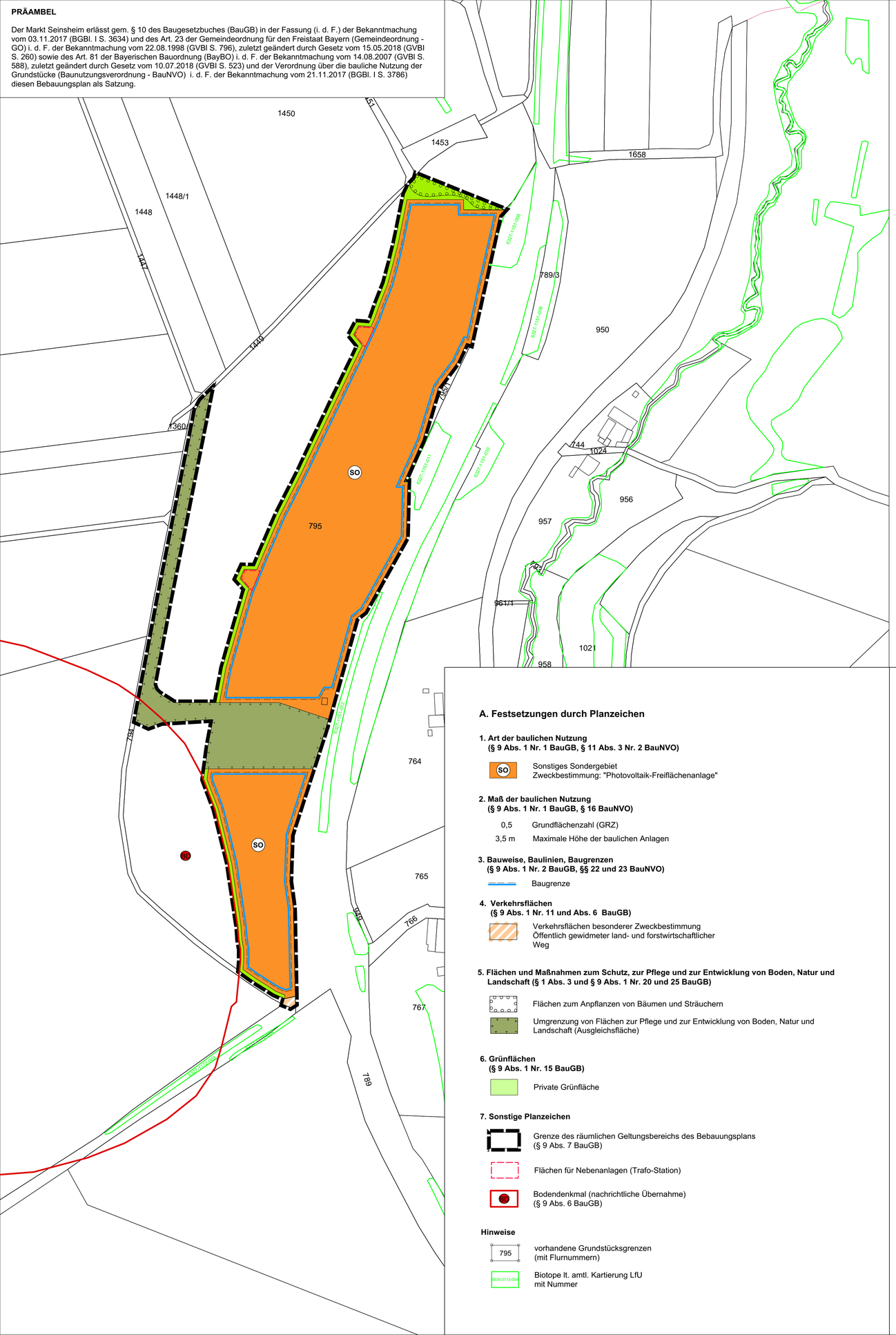
PRÄAMBEL

Der Markt Seinsheim erlässt gem. § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung (i. d. F.) der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - GO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.05.2018 (GVBl S. 260) sowie des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.07.2018 (GVBl S. 523) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) diesen Bebauungsplan als Satzung.



A. Festsetzungen durch Planzeichen

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)

SO — Sonstiges Sondergebiet
Zweckbestimmung: "Photovoltaik-Freiflächenanlage"

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

0,5 — Grundflächenzahl (GRZ)
3,5 m — Maximale Höhe der baulichen Anlagen

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

Baugrenze

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

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Öffentlich gewidmeter land- und forstwirtschaftlicher Weg

5. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 1 Abs. 3 und § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Umgrenzung von Flächen zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche)

6. Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Private Grünfläche

7. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Flächen für Nebenanlagen (Trafo-Station)

BD — Bodendenkmal (nachrichtliche Übernahme)
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

Hinweise

795 — vorhandene Grundstücksgrenzen
(mit Flurnummern)

6635-0113-004 — Biotope lt. amtl. Kartierung LfU
mit Nummer

B. Textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB und BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

1.1 Sondergebiet Photovoltaik (§ 11 BauNVO)
Zulässig sind ausschließlich die Errichtung von Solarmodulen sowie der Zweckbestimmung des Sondergebiets unmittelbar dienende Nebenanlagen.

1.2 Es sind nur solche Vorhaben zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag gem. § 12 Abs. 3a BauGB verpflichtet.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 9 Abs. 2 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl GRZ: 0,5 (§§ 16, 17 und 19 BauNVO)
Die Grundflächenzahl ergibt sich aus der senkrechten Projektion der Fläche der Solarmodule, Wechselrichter und Trafogebäude auf die Geländeoberfläche.

2.2 Höhenfestsetzung (§ 9 Abs. 2 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen über der Geländeoberfläche beträgt 3,5 m. Gemessen wird ab Oberkante Gelände (siehe Festsetzung C. 5).

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

3.1 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
Solarmodule und Wechselrichter dürfen nur innerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

3.2 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)
Innerhalb der beiden Flächen für Nebenanlagen ist die Errichtung von jeweils einer Trafostation mit einer maximalen Grundfläche von je 12 qm zulässig.

4. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
(§ 1a Abs. 3 BauGB und § 9 Abs. 1 Nrn. 20 und 25 BauGB)

4.1 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
Innerhalb der Flächen sind dem bestehenden Waldrand vorgelagert zur Entwicklung eines naturnahen Waldmantels standortgerechte, heimische Bäume 2. Ordnung und Sträucher gem. Artenliste unter „Hinweise 3“ zu pflanzen.

4.2 Ausgleichsflächen nach § 1a Abs. 3 BauGB

Folgende Maßnahmen sind innerhalb der internen Ausgleichsfläche umzusetzen:

- Erhaltung und Entwicklung der bestehenden, naturnahen Gehölzstrukturen (Höhe bis 5,0m)
- Entwicklung von Extensivgrünland durch Aushagerung im Bereich des bestehenden Grünlandes und der Gras-Kraut-Säume sowie durch Einsaat mit Regiosaatgutmischung Typ „Grundmischung“ des Ursprungsgebietes „Südwestdeutsches Bergland“ im Bereich des bestehenden Ackers mit anschließend extensiver Pflege (Mahd (mit Abfuhr Mähgut) oder Beweidung, keine über Beweidung hinausgehende Düngung)
- Anlage von jeweils 5 Lesensteinhaufen und 5 Totholzhaufen (je Haufen 10qm) in sonnexponierter Lage über die gesamte Länge der Ausgleichsfläche verteilt

4.3 Auf den nicht überbauten Bereichen ist vorhandenes Grünland zu erhalten und extensiv genutztes Grünland zu entwickeln (Mahd mit Abfuhr Mähgut, oder Beweidung, keine über Beweidung hinausgehende Düngung). Einsaat mit Regiosaatgutmischung Typ „Grundmischung“ des Ursprungsgebietes „Südwestdeutsches Bergland“ eine Vegetationsperiode nach Aufnahme der Nutzung der Photovoltaikanlage.

4.4 Auf den Grundstücksflächen anfallendes Niederschlagswasser ist innerhalb des Geltungsbereichs flächenhaft zu versickern.

5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

5.1 Die privaten Grünflächen sind außerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern als Gras-Krautsäume durch Einbringen der Regiosaatgutmischung „Feldrain und Saum“ (Ursprungsgebiet Südwestdeutsches Bergland) und extensive Pflege (Mahd, keine Düngung) zu entwickeln.

C. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. der BayBO) und Gestaltungsfestsetzungen

1. Solarmodule
Es sind ausschließlich reflexionsarme Solarmodule in starrer Aufstellung ohne Betonfundamente zulässig. Die Module sind mit Ramm- oder Schraubfundamenten zu verankern.

2. Nebengebäude
Nebengebäude (Trafostation) sind mit Flachdach, Pultdach oder Satteldach (Neigung max. 30°) zulässig. Außenwände sind zu verputzen (keine grellen Farbtöne) oder mit Holz zu verschalen.

3. Zufahrten, Betriebswege oder Stellplätze sind nur in Form von Rassenschotter oder Rasengitter zulässig.

4. Einfriedungen
Einfriedungen sind nur in durchsichtiger Bauweise (Ausnahme Hecken) bis zu einer Höhe von 2,3 m zulässig. Entlang der Einfriedung ist ein durchgehender Freihalteabstand zwischen Gelände und Zaununterkante von 15 cm als Durchlass für Kleintiere zu schaffen.

5. Auffüllungen und Aufschüttungen sind zu vermeiden. Der Ausgleich von Kuppen oder Senken ist nur zulässig, sofern er zur Aufstellung der Solartische unbedingt erforderlich ist.

D. Hinweise

1. Grenzabstände bei Bepflanzungen gegenüber landwirtschaftlichen Grundstücken
Bei Neupflanzungen von Gehölzen sind die gesetzlichen Grenzabstände gem. Art 47 u. 48 AGBGB einzuhalten:
Gehölze bis zu 2,0 m Höhe – mindestens 0,5 m Abstand von der Grenze
Gehölze über 2,0 m Höhe – mindestens 2,0 m, bei starker Verschattung 4,0 m Abstand von der Grenze

2. Denkmalpflege
Alle mit der Durchführung des Projektes betrauten Personen müssen darauf hingewiesen werden, dass bei Außenarbeiten auftretende vor- und frühgeschichtliche Funde nach dem Bayer. Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege gemeldet werden müssen. Archäologische Bodendenkmäler genießen den Schutz des BayerDSchG, insbesondere Art. 7 Abs. 1 und Art. 8 Abs. 1 und 2.

3. Artenliste standortheimischer Gehölze für Anlage Waldmantel

Bäume 2. Ordnung

Acer campestre	Feldahorn
Prunus avium	Vogelkirsche
Salix caprea	Salweide
Sorbus domestica	Speierling

Sträucher

Corylus avellana	Hasel
Crataegus laevigata	Weißdorn
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Salix caprea	Salweide
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

VERFAHRENSVERMERKE FÜR DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom ..... die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Fassung vom ..... hat durch Auslage in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.

Zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Fassung vom ..... wurde mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.
Die Auslegung wurde 1 Woche vorher bekannt gemacht.

Der Markt Seinsheim hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom ..... den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

(Siegel) Markt Seinsheim, den .....

.....
Heinz Dorsch
Erster Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan wurde am ..... gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

(Siegel) Markt Seinsheim, den .....

.....
Heinz Dorsch
Erster Bürgermeister

© Bayerische Vermessungsverwaltung

Vorentwurf

Vorhabenträger:
Fa. Greenovative GmbH
Gleißbühlstraße 2
90402 Nürnberg

Markt Seinsheim

Vorhabenbezogener Bebauungs- und Grünordnungsplan "Photovoltaik-Freiflächenanlage Winkelhof-Nordwest"

maßstab: 1 : 2.000 — bearbeitet: mw/cz
datum: 12.11.2018 — ergänzt:

TEAM 4 Bauernschmitt • Enders • Wehner
Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbB
90491 nürnberg oedenberger str. 65 — tel 0911/39357-0 — fax 39357-99
w w w . t e a m 4 - p l a n u n g . d e — i n f o @ t e a m 4 - p l a n u n g . d e