

Zeichnerische und Textliche Festsetzungen

Gemäß dem Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2019 (GVBl. S. 408) geändert worden ist, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I, S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist, sowie der Gemeindeordnung Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1), das zuletzt durch § 1 Abs. 38 der Verordnung vom 26. März 2019 (GVBl. S. 98) geändert worden ist.

Die Planurkunde des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist zugleich die Planurkunde des Vorhaben- und Erschließungsplanes

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

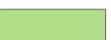
- 1.1. Art und Maß der baulichen Nutzung
 - 1.1.1. sonstiges Sondergebiet für Photovoltaik-Anlagen (§11 Abs.2 BauNVO)
 - Zulässig sind Anlagen zur Erzeugung von elektrischer Energie aus Sonnenlicht sowie alle dafür erforderlichen Gebäude und baulichen Anlagen, Einfriedungen, Kabel, Wege, Überwachungseinrichtungen (z.B. Masten) und Einrichtungen zum abwehrenden Brandschutz.
 - Generell sind gem. §12 Abs. 3a BauGB nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag mit dem Markt Bad Steben verpflichtet.
 - Nach Einstellung des Betriebs der Anlage wird als Folgenutzung landwirtschaftliche Nutzung gemäß §9 Abs.1 Nr. 18a BauGB festgesetzt. Die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen sind mit Aufgabe der baulichen Nutzung gem §11 Abs.2 BauNVO ebenfalls zurückzubauen. Die festgesetzte Nachfolgenutzung „Landwirtschaft“ gilt ebenfalls für die Ausgleichsflächen.
- 1.1.2. Modulfäche
 - Die maximal zulässige Fläche für Solarmodule (MF) beträgt 15.000m²
- 1.1.3. Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)
 - Die Höhe baulicher Anlagen darf maximal 3,50 Meter betragen, gemessen von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum höchsten Punkt der Solarmodule oder des Betriebsgebäudes. Punktuelle bauliche Anlagen, wie Masten, sind bis zu einer Höhe von sechs Metern zulässig.
- 1.1.4. Grundfläche
 - Einzelgebäude wie Transformatorstationen dürfen jeweils eine Grundfläche von 50 m² nicht überschreiten.
- 1.2. überbaubare und nicht überbaubare Grundstückflächen (§ 23 BauNVO)
 - Baugrenze: Außerhalb der Baugrenze sind zulässig: Einfriedungen, Anlagen zum Brandschutz, Wege, Kabel, Überwachungseinrichtungen.
- 1.3. Grünflächen/Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs.1 Nr.15 und 20 BauGB)
 - Private Grünflächen
 - Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
 - Die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gemäß § 15 BNatSchG werden auf dem im Plan mit nebenstehendem Planzeichen gekennzeichneten Flächen durchgeführt. Die festgesetzten Ausgleichsflächen werden den im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Photovoltaikanlage Unterer Gerlas“ festgesetzten Bauflächen zugeordnet.



MF <= 15.000m²

OK <= 3.50m

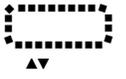
GR 50m²



1. In Randbereichen der Anlage werden Säume von 3-5 m Breite angelegt. Hier erfolgt eine Ansaat mit einer Saatgutmischung für mittlere Standorte auf ca. 80 % der Fläche. Ca. 20 % der Fläche soll sich einer Selbstbegrünung überlassen werden. Alternativ kann die übliche Ansaatstärke um 20 % reduziert werden. Die Säume werden extensiv gepflegt mit Mahd ab Anfang September sowie Abfuhr des Schnittguts. Pro Mahddurchgang werden ca. 20 % der Offenlandbereiche von der Mahd ausgespart (Belassen von Allgrasstreifen). Zum Erzielen eines Ausmagerungseffekts kann in den ersten Jahren auch häufiger gemäht werden. Eine Beweidung ist ebenfalls zulässig.
 2. Innerhalb der Grünflächen sind Heckenstrukturen anzulegen, um die Fernwirkung der Anlage zu minimieren. Es sind Arten aus der Pflanzliste der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu verwenden. Die Sträucher sollen zweireihig in einem Raster von 1,50 Meter x 1,50 Meter verpflanzt werden, die Sträucher sollen eine Mindestqualität von 60-80cm aufweisen. Bei allen Pflanzmaßnahmen sind die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten (Art. 47 ff. AGBGB).
 3. Wiesenflächen unter und zwischen den Modulreihen sind ein bis zweimal im Jahr zu mähen. Eine Beweidung ist ebenfalls zulässig.
- Ausgleichsflächen dürfen nicht eingefriedet werden. Ein Wildschutzzaun ist temporär zulässig. Der Wildschutzzaun ist soweit nach innen zu setzen, dass die Befahrbarkeit angrenzender Wege und die Bewirtschaftung anliegender land- und forstwirtschaftlicher Flächen ungehindert möglich ist. Der Einsatz von Düngem- oder Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig. Gemäß Art. 9 BayNatSchG sind alle Ausgleichsflächen einschließlich der durchzuführenden Maßnahmen mit Inkrafttreten des Bebauungsplans an das Ökoflächenkataster des Landesamts für Umwelt zu melden.
- Die Anlage der Ausgleichsflächen muss in der ersten Pflanzperiode nach Aufstellen des Zaunes oder Inbetriebnahme der Anlage erfolgen.

Folgende Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte sind vorgesehen:

1. Steuerung der Bauzeit bzw. Vergrümpfung der Feldlerche aus dem Baufeld
Steuerung der Bauzeit außerhalb der Brutzeit der Feldlerche und damit kein Baubetrieb zwischen Mitte März bis Ende August. Muss der Baubeginn innerhalb der Brutzeit der Feldlerche stattfinden, können alternativ Vergrümpfungsmaßnahmen durchgeführt werden. Hierzu ist der Aufwuchs im Baufeld dauerhaft ab Mitte März kurz zu halten (< 5 cm). Je nach aktueller Vegetation bietet sich hierzu eine Mahd der Bestände oder das Anlegen einer Schwarzbrache durch grubben an. Der jeweilige Arbeitsgang muss im Abstand von maximal 2 Wochen bis Baubeginn ggf. mehrmals wiederholt werden (max. bis Ende August).
2. Erhalt von Gehölzbestand
Gehölzbestand innerhalb des Geltungsbereiches sowie in dessen unmittelbarer Umgebung dient der Eingrünung und wird auch im Zuge von Baumaßnahmen nicht beeinträchtigt.
- 1.4. Sonstige Planzeichen
 - 1.4.1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (§9 Abs. 7 BauGB)
 - Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt die Grenze seines Geltungsbereiches fest.
 - 1.4.2. Bau- und Betriebszufahrt der Anlage



2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- 2.1. Fassadengestaltung
Fassaden von technischen Gebäuden sind mit wenig strukturiertem Putz zu versehen, der weiß oder in Pastellfarben auszuführen ist. Holz oder Holzverkleidungen sind zulässig.
- 2.2. Dächer
Zulässig sind Flachdächer und Pultdächer mit einer Dachneigung bis zu maximal 10°
- 2.3. Oberflächengestaltung der Solarmodule
Die Solarmodule sind in ihrer Oberfläche und Ausrichtung so zu gestalten, dass keine störende Blendwirkung an bestehender Wohnbebauung oder Verkehrswegen hervorgerufen wird.
- 2.4. Einfriedungen
Wird eine Grundstückseinfriedung vorgenommen, so ist sie als Metallgitter- oder Maschendrahtzaun ohne Sockel auszuführen. Sie ist so zu gestalten, dass sie für Kleintiere passierbar ist. Die Höhe der Einfriedung darf einschließlich Überstegschutz 2,20 Meter nicht überschreiten, die Zaununterkante muss mindestens 15 cm über dem Gelände liegen.
- 2.5. Werbeanlagen
Werbeanlagen sind nicht zulässig.
- 2.6. Beleuchtung
Eine Beleuchtung der Anlage ist nicht zulässig.

3. Weitere Planeintragungen/Nachrichtliche Übernahmen

Nutzungsschablone:

Art der baulichen Nutzung	zulässige Fläche für Module
zulässige Oberkante für bauliche Anlagen	zulässige Grundfläche für Betriebsgebäude

Flurstücksnummern

bestehende Grundstücksgrenze

Bestandsgebäude

Höhenschichtlinien

Anbauverbotzone der St 2198

20m gem. Art.23 BayStrWG

Anbaubeschränkungzone der St 2198

40m gem. Art.24 BayStrWG

Bodendenkmäler
Gemäß Art. 8 Abs. 1 DSchG ist, wer Bodendenkmäler auffindet, verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an dem Arbeiten, die aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch die Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.
Gemäß Art. 8 Abs. 2 DSchG sind die aufgefundenen Gegenstände bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Bodenschutz
Der gewachsene Bodenaufbau ist überall dort zu erhalten, wo keine baulichen Anlagen errichtet und auch sonst keine nutzungsbedingte oder aus sonstigen Erwägungen vorgesehene Überprägung der Oberfläche geplant oder erforderlich ist. Der DIN 19731 sind qualitätserhaltende Hinweise zum Umgang mit dem Bodenmaterial zu entnehmen. In Hanglagen soll auf eine durchgängige Begrünung des Bodens geachtet werden. Um zusätzlich möglichen Verdichtungen vorzubeugen, sollte das Gelände nur bei trockenen Boden- und Witterungsverhältnissen befahren werden.

Katasterfestpunkte
Vorhandene Katasterfestpunkte sollten vor Beginn der Baumaßnahmen durch das Vermessungsamt gesichert werden.

Die Kartengrundlage entspricht dem amtlichen Kataster mit Stand vom 16.09.2020.
(C) Bayerische Vermessungsverwaltung

Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom gemäß §2 Abs.1 BauGB die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr.43 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde amortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß §3 Abs.1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in der Fassung vomhat nach Bekanntmachung amin der Zeit vombisstattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs.1 BauGB für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in der Fassung vomhat in der Zeit vombisstattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vomwurde nach Bekanntmachung ammit der Begründung gemäß §3 Abs.2 BauGB in der Zeit vombisöffentlich ausgelegt.
5. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vomwurde nach Bekanntmachung ammit der Begründung gemäß §3 Abs.2 BauGB in der Zeit vombisöffentlich ausgelegt.
6. Der Markt Bad Steben hat mit Beschluss des Gemeinderats vomden vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 43 gem. §10 Abs.1 BauGB in der Fassung vomals Satzung beschlossen.

Bad Steben, den (Siegel)
Horn
1. Bürgermeister

7. Ausgefertigt

Bad Steben, den (Siegel)
Horn
1. Bürgermeister

8. Der Satzungsbeschluss zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 43 wurde am gemäß §10 Abs.3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung und Anlagen wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeindeverwaltung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des §44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

..... (Siegel)
Horn
Erster Bürgermeister

Projekt 1.47.115	Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 43 für das Sondergebiet "Photovoltaikanlage Unterer Gerlas" - Verfahren nach §12 BauGB Markt Bad Steben, Landkreis Hof
Vorentwurf zur frühzeitigen Beteiligung; Stand: 19.10.2020 Planurkunde für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan	Maßstab 1:1.000
Entwurfsverfasser: Am Kehlgraben 76 96317 Kronach Tel. (09261)6062-0 Fax (09261)6062-60 e-mail: info@ivs-kronach.de www.ivs-kronach.de	
bearb. / gez.: se / se Kronach, im Oktober 2020	

