

Gemäß - Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist  
 - Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), das zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 23. Dezember 2020 (GVBl. S. 663) geändert worden ist  
 - Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)  
 - 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  
 - Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2020 (GVBl. S. 350) geändert worden ist

beschließt der Markt Bad Steben den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 43 „Photovoltaikanlage Unterer Geras“ i.S.d. §2 Abs.1 BauGB i.V.m. §12 BauGB i.V.m. §30 Abs.2 BauGB i.V.m. §81 Abs.2 BayBO und Art. 23 GO als Satzung.

**Zeichnerische und Textliche Festsetzungen**

**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 Folgenutzung „Landwirtschaft“ gilt ebenfalls für die Ausgleichsflächen.

1.1.2. Modulfläche

MF <= 18.000m²

Die maximal zulässige Fläche für Solarmodule (MF) beträgt 18.000m²

1.1.3. Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

OK <= 3.50m

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

GR 50m²

Einzelgebäude wie Transformatorenstationen 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 und Kabetrassen.

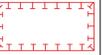
1.3. Grünflächen/Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs.1 Nr.15 und 20 BauGB)



Private Grünflächen  
Private Grünflächen sowie Wiesenflächen unter und zwischen den Modulreihen sind ein- bis zweimal pro Jahr zu mähen. Eine Beweidung ist ebenfalls zulässig. Gehölzbestand ist zu erhalten. Eine Bepflanzung zur Minimierung der Einsehbarkeit ist zulässig.

**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 Geras“ festgesetzten Bauflächen zugeordnet.



A1. In der Bauverbotszone der St 2198 wird eine extensive Wiese angelegt. Hier erfolgt eine Ansaat mit einer autochthonen Saatgutmischung für mittlere Standorte auf ca. 80 % der Fläche. Ca. 20 % der Fläche soll einer Selbstbegrünung überlassen werden. Alternativ kann die übliche Ansaatstärke um 20 % reduziert werden. Die Wiese wird extensiv gepflegt mit Mahd ab Anfang September sowie Abfuhr des Schnittguts. Pro Mahddurchgang werden ca. 20 % der Offenlandbereiche von der Mahd ausgespart (Belassen von Algrasstreifen). Zum Erzielen eines Ausmagerungseffekts kann in den ersten Jahren auch häufiger gemäht werden. Eine Beweidung ist ebenfalls zulässig.

A2. Innerhalb der Bauverbotszone der St 2198 sind Heckenstrukturen anzulegen, um die Fernwirkung der Anlage zu mindern. Es sind Arten aus der Pflanzliste der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu verwenden. Die Sträucher sollen zweifach 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).

A3. Wiesenflächen auf dem Grundstück Fl.-Nr. 889 Gemarkung Obersteben sind extensiv zu pflegen mit einer Mahd ab Anfang September sowie Abfuhr des Schnittguts. Pro Mahddurchgang werden ca. 20 % der Offenlandbereiche von der Mahd ausgespart (Belassen von Algrasstreifen). 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 Düngemitteln 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:

V1. Steuerung der Bauzeit bzw. Vergrümpfung der Feldercke 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 grubbern an. Der jeweilige Arbeitsgang muss im Abstand von maximal 2 Wochen bis Baubeginn ggf. mehrmals wiederholt werden (max. bis Ende August).

V2. 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. vorhandene Telekommunikationsanlagen (§9 Abs.1 Nr.13 BauGB)

Am Rand des Geltungsbereiches befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG. Diese Telekommunikationsanlagen sind sowohl in deren Bestand als auch in deren ungestörten Nutzung zu schützen. Planungen sind im Detail so auszurichten und abzustimmen, dass keine Umlegungen, Änderungen bzw. Schutzmaßnahmen an Anlagen erforderlich werden. Sollten Änderungen oder Schutzmaßnahmen an den Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, so sind der Deutschen Telekom AG die durch den Ersatz oder die Verlegung dieser Anlagen entstehenden Kosten nach dem Verursacherprinzip zu erstatten.

1.5. Sonstige Planzeichen

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

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt die Grenze seines Geltungsbereiches fest.



1.5.2. Bau- und Betriebszufahrt der Anlage  
Die Zufahrt ist so auszubauen, dass einbahnige Fahrzeuge nicht auf der Straße halten müssen und kein Rückstau auf die Straße verursacht wird.

**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. Gegebenenfalls sind diese auf Kosten des Betreibers mittels geeigneter Maßnahmen zu unterbinden.

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 Übersteigenschutz 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 Planeintragen/Nachrichtliche Übernahmen**

Nutzungsschablone:	Art der baulichen Nutzung	zulässige Fläche für Module	zulässige Grundfläche für Betriebsgebäude
Flurstücksnummern		766	
bestehende Grundstücksgrenze			
Bestandsgebäude			
Höhenschichtlinien			
Anbauverbotszone der St 2198			
20m gem. Art.23 BayStrWG			
Anbaubeschränkungszone 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 den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, 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 qualitätsorientierte 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 Kartgrundlage entspricht dem amtlichen Kataster mit Stand vom 16.09.2020.**  
**(C) Bayerische Vermessungsverwaltung**

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

Bad Steben, den ..... (Siegel)

7. Ausgefertigt

Bad Steben, den ..... (Siegel)

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)

Bert Horn  
Erster Bürgermeister



Lageplan; Maßstab 1:1.000:  
Externe Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen: Fl.-Nr. 889 Gmk. Obersteben

**Verfahrensvermerke**

- Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 05.11.2020 gemäß §2 Abs.1 BauGB die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr.43 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 20.11.2020 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß §3 Abs.1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in der Fassung vom 19.10.2020 hat nach Bekanntmachung am 20.11.2020 in der Zeit vom 30.11.2020 bis 08.01.2021 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs.1 BauGB für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom 19.10.2020 hat in der Zeit vom 30.11.2020 bis 08.01.2021 stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom .....wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs.2 BauGB in der Zeit vom .....bis .....beteiligt.
- Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom .....wurde nach Bekanntmachung am .....mit der Begründung gemäß §3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom .....bis .....öffentlich ausgelegt.
- Der Markt Bad Steben hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom .....den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 43 gem. §10 Abs.1 BauGB in der Fassung vom .....als Satzung beschlossen.

Bad Steben, den ..... (Siegel)

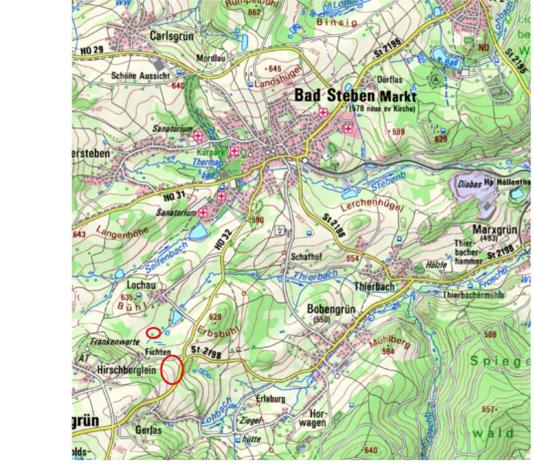
7. Ausgefertigt

Bad Steben, den ..... (Siegel)

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)

Bert Horn  
Erster Bürgermeister



Projekt 1.47.115	Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 43 für das Sondergebiet "Photovoltaikanlage Unterer Geras" - Verfahren nach §12 BauGB Markt Bad Steben, Landkreis Hof	Maßstab 1:1.000
Entwurf für die öffentliche Auslegung; Stand: 21.06.2021 Planurkunde für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan		
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 Juni 2021	