

# ZEICHENERKLARUNG

## Nutzungsschablone Art und Maß der baulichen Nutzung

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

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

**SO** 1.1 "Sonstiges Sondergebiet (SO)" mit der Zweckbestimmung "Photovoltaikanlage" als Anlage zur Erzeugung und Speicherung Erneuerbarer Energien festgesetzt.  
Zulässig sind: Photovoltaikanlagen, Speicheranlagen und betriebsbedingte Gebäude

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

■ Ausgleichsfläche Blühwiese

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

4. Sonstige Planzeichen

■ Bemaßung

□ vorhandene Grenzen, Grenzstein, Flurnummer

### B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 Die Art der baulichen Nutzung des Gebietes wird entsprechend § 11 Abs. 2 BauNVO als "Sonstiges Sondergebiet (SO)" mit der Zweckbestimmung "Photovoltaikanlage" als Anlage zur Erzeugung und Speicherung Erneuerbarer Energien festgesetzt.  
Zulässig sind: Photovoltaikanlagen, Speicheranlagen 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) nicht festgelegt.

2.2 Zulässig sind Solarmodule bis zu einer Normbauhöhe von 3,0 m inkl. Unterkonstruktion sowie die dazugehörigen Betriebsgebäude (höchstzulässige Gesamthöhe - gemessen am obersten Punkt der baulichen Anlage - der Solarmodule beträgt 3m über natürlichem Gelände).

Zulässig sind Bauwerke, die zum Betrieb benötigt werden: z.B. das Stationsgebäude oder Speicheranlagen in Form eines Containers. Die Bauhöhe darf 3,0 m nicht überschreiten (höchstzulässige Gesamthöhe - gemessen am obersten Punkt der baulichen Anlage - der Gebäude beträgt 3m über natürlichem Gelände). Die Container sind in gedeckten unauffälligen Farben (grau, erdbrun, grün) zu gestalten.

3. Einfriedungen

3.1 Einfriedungen sind grundsätzlich dem Geländeverlauf anzupassen.

3.2 Sockelmauern sind nicht zulässig.

3.3 Die Höhe der Einfriedung darf 2,20 m (abhängig vom Geländeverlauf, senkrecht gemessen ab der Geländeoberkante) nicht überschreiten.

3.4 Für die Einfriedung sind Maschendrahtzäune, 3D oder Stabmattenzaun 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 Übersteigerschutz aus Stacheldraht ist zulässig.

4. Nebenanlagen

4.1 Eine andere Nutzung der Nebenanlagen ist nicht gestattet.

4.2 Für notwendige Betriebsgebäude wird eine Gesamtnutzfläche von max. 100 qm festgesetzt.

5. Ausgleichsflächen

5.1 Die als Ausgleichsflächen vorgesehenen Flächen werden als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.  
Für die Anlage des Kompensationsstreifens sind folgende Maßnahmentypen vorgesehen:

Einsatz der Flächen nach den Baumaßnahmen mit einer regionalen, artreichen Blümmischung, Pflegekonzept zur nachhaltigen Sicherstellung eines ausreichenden Nahrungs- und Versteckangebotes für die betroffenen Arten über ein darauf ausgerichtetes Pflegekonzept. Diese Maßnahme sollte zu einer deutlichen Steigerung der Biodiversität führen.

6. Wasserhaushalt

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

6.2 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.

7. Schutz des Bodens

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

Zum Schutz des Bodens werden die Normen DIN 18915 Kapitel 7.4 sowie DIN 19731 zur Anwendung empfohlen. Vor Beginn jeglicher Arbeiten ist auf der überbaubaren Grundstücksfläche (Wechselrichter, Trafo usw.) der Oberboden abzutragen und auf dem Grundstück für die Anlage von Vegetationsflächen wiederzuverwenden. Flächen, die als Grünflächen vorgesehen sind, sollten nicht mehr als notwendig überfahren werden. Um zusätzlich möglichen Verdichtungen vorzubeugen, soll das Gelände nur bei trockenen Boden- und Witterungsverhältnissen befahren werden.

8. Bodendenkmäler

8.1 Soweit Bodenfunde auftreten, sind diese unverzüglich dem zuständigen Landratsamt oder dem „Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege“ anzuzeigen. Die Vorgehensweise bei eventuell zu Tage tretenden Bodendenkmälern gem. Art. 8 Abs.1 DSchG und Art. 8 Abs. 2 DSchG muss eingehalten werden.

9. Rückbauverpflichtung

9.1 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.

10. Artenschutz

10.1 Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung ist noch nicht abgeschlossen. Diese wird im weiteren Verfahren im Bebauungsplan ergänzt.

11. Monitoring

Gemäß § 4c BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und um in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Zielrichtung des Monitorings ist es, insbesondere die unvorhergesehenen nachteiligen Umweltauswirkungen nachhaltig zu erfassen. Für das Sondergebiet „Photovoltaikanlage Straßacker Reupelsdorf“ sind durch ein geeignetes Monitoringverfahren die Umweltauswirkungen, die bei der Planaufstellung lediglich prognostiziert werden konnten, nach der Umsetzung nachzuweisen.

C. HINWEISE

1. Im Plangebiet werden landwirtschaftliche Emissionen, wie beispielsweise Staub aus der Bearbeitung der landwirtschaftlichen Flächen, entstehen. Der Solarpark-Betreiber hat diese Emissionen hinzunehmen und selbst für die ggfs. erforderliche Reinigung seiner Solarmodule aufzukommen.

2. Bei der Errichtung und dem Betrieb von Trafoanlagen ist die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) zu beachten.

3. Auf befestigten Flächen gesammeltes Niederschlagswasser ist breitflächig über die belebte Bodenzone zu versickern. Unbeschichtete Metalldächer (z.B. bei Trafo- und Übergabestationen, Betriebsgebäuden) sind zu vermeiden.

D. GRÜNORDNUNG

1. 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.

2. Pflanzgebote

2.1 Vollzugsfrist: 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.

3.2 Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln, Düngemitteln und Herbiziden ist auf allen Flächen nicht zulässig.

3.3 Extensive Pflege der Solarflächen durch Mahd oder im Idealfall durch extensive Beweidung. Im Falle der Mahd erfolgt der erste Schnitt nicht vor Mitte Juni oder es werden markierte Bereiche erst im Herbst gemäht. Werden die Module vor dem Mähtermin durch Aufwuchs beschattet, so können die direkt betroffenen Bereiche vor den Modulreihen aus Brandschutzgründen gemäht werden. Das Mahdgut wird abgefahren. Pro Mahddurchgang wird ca. 20% des Grünlands von der Mahd ausgespart.

3.4 Die Mahd des artreichen Blühstreifens erfolgt ab dem dritten Standjahr im Februar auf ca. 30 % der Fläche. Im 4. und 5. Standjahr findet die Mahd ebenfalls jeweils auf ca. einem Drittel der Fläche im Februar statt. Danach erfolgt eine Neuansaat der Blümmischung.

### Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat des Marktes Wiesentheid hat in seiner Sitzung am 21.09.2023 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Sondergebiet „Photovoltaik Straßacker Reupelsdorf“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans Sondergebiet „Photovoltaik Straßacker Reupelsdorf“ in der Fassung vom \_\_\_\_\_ hat in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ stattgefunden. Gleichzeitig wurden die Unterlagen zum Vorentwurf in das Internet eingestellt.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans Sondergebiet „Photovoltaik Straßacker Reupelsdorf“ in der Fassung vom \_\_\_\_\_ hat mit Schreiben vom \_\_\_\_\_ bis zum \_\_\_\_\_ stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans Sondergebiet „Photovoltaik Straßacker Reupelsdorf“ in der Fassung vom \_\_\_\_\_ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom \_\_\_\_\_ bis zum \_\_\_\_\_ beteiligt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplans Sondergebiet Photovoltaik Straßacker Reupelsdorf“ in der Fassung vom \_\_\_\_\_ wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis einschließlich \_\_\_\_\_ öffentlich ausgelegt. Gleichzeitig wurden die Unterlagen zum Entwurf in das Internet eingestellt.

6. Der Gemeinderat des Markt Wiesentheid hat mit Beschluss vom \_\_\_\_\_ den Bebauungsplan Sondergebiet „Photovoltaik Straßacker Reupelsdorf“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom \_\_\_\_\_ als Satzung beschlossen.

Wiesentheid, den \_\_\_\_\_

.....  
1. Bürgermeister

.....  
Wiesentheid, den \_\_\_\_\_

.....  
1. Bürgermeister

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan Sondergebiet „Photovoltaik Straßacker Reupelsdorf“ wurde am \_\_\_\_\_ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung und Umweltbericht wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Bauamt des Marktes Wiesentheid zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.  
Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan Sondergebiet „Photovoltaik Straßacker Reupelsdorf“ in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Wiesentheid, den \_\_\_\_\_

.....  
1. Bürgermeister

MARKT WIESENTHEID

LANDKREIS KITZINGEN

# BEBAUUNGSPLAN SONDERGEBIET

## "PHOTOVOLTAIKANLAGE STRASSÄCKER, REUPELSDORF"

MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

Maßstab : 1 : 1000

Stand: 11.03.2024

PLANUNG BEBAUUNGSPLAN :