



§11 Abs.2 BauNVO	GR 50m <sup>2</sup>
OK 3,50m	FD; PD
≤10°	MF ≤118.000m <sup>2</sup>

**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 Bauordnungsverordnung (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-I), das zuletzt durch § 1 Abs. 38 der Verordnung vom 26. März 2019 (GVBl. S. 98) geändert worden ist.

**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, Überwachungsanlagen (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 der Gemeinde Pfarweisach verpflichtet.



**1.1.2. Modulfäche**

Die maximal zulässige Fläche für Solarmodule (MF) beträgt 118.000m<sup>2</sup>

**MF <= 118.000m<sup>2</sup>**

**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. Die Höhe von sockellosen Einfriedungen mit 15 cm Bodenfreiheit darf maximal 2,00 Meter betragen. Einfriedungen erzeugen abweichend von Art. 6 BayBO keine eigenen Abstandsflächen. Zugelassen sind Maschendraht, Gittermatten und Stabmattenzäune. Punktuelle bauliche Anlagen, wie Masten, sind bis zu einer Höhe von sechs Metern zulässig.

**OK <= 3.50m**

**1.1.4. Grundfläche**

Einzelgebäude wie Transformatorstationen dürfen jeweils eine Grundfläche von 50 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

**GR 50m<sup>2</sup>**

**1.2. überbaubare und nicht überbaubare Grundstückflächen (§ 23 BauNVO)**

Baugrenze: Außerhalb der Baugrenze sind zulässig: Einfriedungen, Anlagen zum Brandschutz, Wege, Kabel, Überwachungsanlagen.



**1.3. Landwirtschaftlicher Weg (§9 Abs. 1 Nr. 11 und 18 a) BauGB)**

Bestehende landwirtschaftliche Wege bleiben erhalten.



**1.4. 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**

**Erhaltungsgebot für Baumbestand**

**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 „Photovoltaik-Freiflächenanlage Kaltstauden“ festgesetzten Bauflächen zugeordnet.

1. Im Umfeld des vorhandenen Wirtschaftswegs mit der Fl-Nr. 626 Gemarkung Lichtenstein sowie in Randbereichen der Anlage werden Säume von 5-10 m Breite angelegt. Hier erfolgt eine Ansaat mit einer autochthonen 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 Altgrasstreifen). Zum Erzielen eines Ausmagerungseffekts kann in den ersten Jahren auch häufiger gemäht werden. Eine Beweidung ist ebenfalls zulässig.

2. Innerhalb der Grünflächen sind gemäß den Pflanzgeboten Heckenstrukturen anzulegen, um die Fernwirkung der Anlage zu minimieren. Gemäß den Planeintragungen sind standorttypische Gehölze zu pflanzen. Die Hecken müssen mit einer Breite von 5 Metern als freiwachsende Baum-Strauchhecken ausgebildet sein. Zulässig ist eine pflanzartige Nutzung der Hecken, sobald das fachliche Bestockungsziel erreicht ist. Es sind Arten aus der Pflanzliste der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu verwenden. Ebenfalls zulässig sind heimische Obstbaumarten. Die Sträucher sollen in einem Raster von 1,50 Meter x 1,50 Meter verpflanzt werden, die Sträucher sollen eine Mindestqualität von 60-80cm aufweisen. Bäume sollen eine Mindestqualität von 1,60 Metern bis zum ersten Astansatz 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 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. Im Rahmen des erforderlichen Monitorings hat der Vorhabenträger der unteren Naturschutzbehörde jährlich bis Ende November einen kurzen Bericht über die Funktionsfähigkeit der Ausgleichsflächen und der sonstigen festgesetzten gründerischen Maßnahmen vorzulegen.

Folgende Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte sind vorgesehen:

**V1: 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).



**V2: Minimierung der Meidungseffekte der Feldlerche durch entsprechende Eingrünung der Anlage**



Zur Minimierung der Meidungseffekte der Feldlerche zu vertikalen Strukturen erfolgt insbesondere im Westen keine Bepflanzung des Randbereichs der Anlage mit Gehölzbeständen 1. und 2. Ordnung.

**V3: Anlage von extensiv genutzten Säumen als Habitat für die Feldlerche**

In Randbereichen der Anlage werden Säume von ca. 5-10 m Breite angelegt. Hier erfolgt eine Ansaat mit einer autochthonen 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 Altgrasstreifen). Zum Erzielen eines Ausmagerungseffekts wird in den ersten 5 Jahren eine häufigere Mahd ab Mai durchgeführt.

**V4: Terminierung des Mahdzeitpunkts sowie Abtransport des Schnittguts innerhalb der Anlage**

Zur Vermeidung von Individuen- oder Gelegeverlusten der Feldlerche innerhalb der Anlage erfolgt die erste Mahd nach der Erstbrut der Art ab Mitte Juli. Zur Aushagerung des Standorts kann in den ersten 5 Jahren auch vor diesem Termin gemäht werden. Das Mähgut wird abgefahren. Werden die Module vor dem Mähtermin durch Aufwuchs beschattet, so können die direkt betroffenen Bereiche vor den Modulreihen (ca. 1 m) gemäht werden (sog. „Brandschutzmahd“).

**Umgrenzung der Flächen zur Anlage von Hecken**



**Pflanzgebot für Obstbaumhochstämme**

**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. Zufahrtsbereiche**



**1.5.3. bestehender Entwässerungsgraben**

**1.5.4. Kreisstraße HAS 46**

**1.5.5. Bauverbotszone nach Art. 23 BayStrWG**

**1.5.6. Baubeschränkungzone nach Art. 24 BayStrWG**

**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°

**FD°  
PD≤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 Übersteigenschutz 2,00 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	<b>§11 Abs.2 BauNVO</b>	GR 50m <sup>2</sup>	Grundfläche
	Höhe baulicher Anlagen	<b>OK 3,50m</b>	<b>FD; PD</b>	Dachform
	Dachneigung	<b>≤10°</b>	<b>MF ≤118.000m<sup>2</sup></b>	Modulfäche
Flurstücksnummern				626

bestehende Grundstücksgrenze

**Bestandsgebäude**

**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 bereitet 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 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.

**Verfahrensvermerke**

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 28.02.2019 gemäß §2 Abs.1 BauGB die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am .....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 .....hat nach Bekanntmachung am .....in der Zeit vom .....bis .....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 .....hat in der Zeit vom .....bis .....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.
- Die Gemeinde Pfarweisach hat mit Beschluss des Gemeinderats vom .....den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. §10 Abs.1 BauGB in der Fassung vom .....als Satzung beschlossen.

Pfarweisach, den .....

(Siegel) .....  
Nowak  
1. Bürgermeister

7. Ausgefertigt

Pfarweisach, den .....

(Siegel) .....  
Nowak  
1. Bürgermeister

8. Der Satzungsbeschluss zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan 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 Verwaltungsgemeinschaft Ebern 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)

.....  
Nowak  
Erster Bürgermeister

Projekt 1.47.100	Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für das Sondergebiet "Photovoltaik-Freiflächenanlage Kaltstauden" - Verfahren nach §12 BauGB Gemeinde Pfarweisach, Landkreis Haßberge	
Vorentwurf zur frühzeitigen Beteiligung Stand: 23.04.2020	Vorentwurf zur frühzeitigen Beteiligung	Maßstab 1:2.000
Entwurfsverfasser:	Am Kehlgraben 76 96317 Kronach Tel. (09261)6062-0 Fax (09261)6062-60 e-mail: info@ivs-kronach.de www.ivs-kronach.de	 ingenieurbüro für bauwesen beratende ingenieure
	bearb. / gez.: se / se Kronach, im April 2020	