



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), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 12. Juli 2017 (GVBl. S. 375), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I, S. 1057), der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I, S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I, S. 1057) sowie der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Art. 17a, Abs. 2 des Gesetzes vom 13. Dezember 2016 (GVBl. S. 335).

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 Pfarweise verpflichtet.

1.1.2. Modulfläche

Die maximal zulässige Fläche für Solarmodule (MF) beträgt 180.000 m².

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 (OK 3,50m). Die Höhe von sockellosen Einfriedungen mit 15 cm Bodenfreiheit darf maximal 2,50 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.

1.2. überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

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

1.3. Verkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Wirtschaftswege (nachrichtlich übernommen)

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)

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
 Aufgrund eines vorliegenden baulichen Eingriffs in Natur und Landschaft, ist gemäß § 1a Abs. 3 BauGB die Eingriffsregelung anzuwenden, die besagt, dass entstandene Eingriffe angemessen ausgeglichen werden müssen.
 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 Heckenbrunn“ festgesetzten Bauflächen zugeordnet. Die Ausgleichsmaßnahmen werden auf dem Grundstück der Photovoltaik-Anlage durchgeführt.
 Um die Sondergebietsfläche wird umlaufend ein mindestens 10 Meter breiter Streifen Ackerland in extensives Grünland umgewandelt. Dieser ist mit einer autochthonen Wiesenmischung für trockene Standorte einzusäen und durch die Mahd ab dem 15.06. des Jahres und der Abfuhr des Mahdgutes extensiv zu pflegen. Eine Beweidung ist ebenfalls zulässig. Die Entwicklungszeit wird mit 20 Jahren veranschlagt.
 Innerhalb der Grünflächen sind gemäß den Pflanzgebieten Heckenstrukturen anzulegen, um die Fernwirkung der Anlage zu minimieren und das strukturalte Gebiet aufzuwerten. 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 pflanzliche Nutzung der Hecken, sobald das fachliche Bestockungsziel erreicht ist.
 Innerhalb der Gehölze sind folgende Arten zu pflanzen:
 Hasel (*Corylus avellana*)
 Eingriffeliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
 Schwarze Heckenkirsche (*Lonicera nigra*)
 Schlehe (*Prunus spinosa*)
 Hundstrose (*Rosa canina*)
 Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
 Traubenholunder (*Sambucus racemosa*)
 Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*)
 Feldahorn (*Acer campestre*)
 Stieleiche (*Quercus robur*)
 Ebenfalls zulässig sind heimische Obstbaumarten.

Die Sträucher sollen in einem Raster von 2,00 Meter x 2,00 Meter verpflanzt werden, die Sträucher sollen eine Mindestqualität von 60-80cm aufweisen. Bäume sollen eine Mindestqualität von 2,00 Metern aufweisen.
 Bei allen Pflanzmaßnahmen sind die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten (Art. 47 f. AGBGB).
 Wiesenflächen unter und zwischen den Modulreihen sind ein- bis zweimal im Jahr zu mähen oder zu mulchen. Eine Beweidung ist ebenfalls zulässig.

Ausgleichsflächen dürfen nicht eingefriedet werden. Ein Wildschutzzäun ist temporär zulässig. Der Wildschutzzäun ist soweit nach innen zu setzen, dass die Befahrbarkeit angrenzender Wege und die Bewirtschaftung angrenzender land- und forstwirtschaftlicher Flächen ungehindert möglich ist. Der Einsatz von Düngemittel- und Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig. Gemäß Art. 9 BayNatSchG sind alle Ausgleichsflächen einschließlich der durchzuführenden Maßnahmen mit Inkrafttreten des Bebauungsplans an das Ökofachkataster des Landesamts für Umwelt zu melden.

Innerhalb der Ausgleichsflächen sind zudem Bereiche mit einer Blütenweide mit standorttypischem Saatgut der Veitshöchheimer Mischung der Bayerischen Landesanstalt für Weinbau und Gartenbau zu pflanzen, zu pflegen und alle drei bis fünf Jahre erneut auszubringen. Die Bereiche, in denen die Ausbringung erfolgt können nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Haßberge variieren.

Pflanzgebot für Hecken

Pflanzgebot für Einzelbäume

Erhaltungsgebot für Gehölze und Einzelbäume

Erhaltungsgebot für Hecken

1.5. Sonstige Planzeichen

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

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt die Grenze seines Geltungsbereiches fest.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

2.1. Oberflächengestaltung der Solarmodule

Die Solarmodule sind in ihrer Oberfläche und Ausrichtung so zu gestalten, dass keine störende Blendwirkung an bestehender Wohnbebauung und an Verkehrswegen hervorgerufen wird.

2.2. 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 Übersteigschutz 2,50 Meter nicht überschreiten, die Zaununterkante muss im Mittel 15 cm über dem Gelände liegen.

2.3. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nicht zulässig.

Weitere Planeintragungen/ Nachrichtliche Übernahmen

Weitere Planeintragungen

Nutzungsschablone:

Art der baulichen Nutzung	Photovoltaik	OK ≤ 3,50m	Höhe baulicher Anlagen
Modulfläche	MF	≤180.000m²	

Flurstücksnummern

bestehende Grundstücksgrenze

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 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, soll das Gelände nur bei trockenen Boden- und Witterungsverhältnissen befahren werden.

Verfahrensvermerke

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 17.05.2018 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 16.05.2019 hat 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 16.05.2019 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 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)

R. Nowak

1. Bürgermeister

7. Ausgefertigt

Pfarweisach, den (Siegel)

R. 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 wird seit diesem Tag in den üblichen Dienststunden in der Gemeinde 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.

R. Nowak

Erster Bürgermeister (Siegel)

215



Projektnummer und Bauvorhaben:	1.47.94
Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für das Sondergebiet „Photovoltaik-Freiflächenanlage Heckenbrunn“ in der Gemeinde Pfarweisach, Landkreis Haßberge	
Planerstellung:	16. Mai 2019 <i>Vorentwurf</i>
Maßstab:	1 : 2.000
Entwurfsverfasser:	IVS KRONACH 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
Ort, Datum:	Kronach, im Mai 2019