PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNG

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Baugrenze / Modulgrenze

Sondergebiet "Solarpark" gem. § 11 Abs. 2 BauNVO nach Nutzungsende der Solaranlage wird als Folgenutzung "Fläche für die Landwirtschaft" festgesetzt

Verkehrsfläche, Zufahrt

geplanter Zaun

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB

A1 Ausgleichsfläche

S Sicherungsfläche Graben

Grünfläche

vorwiegend schnellwachsende Gehölze zur Eingrünung Kurzumtriebsplantage (KUP)

Gehölze Bestand - Erhaltungsgebot

Graben Bestand - Erhaltungsgebot

Nutzungsschablone

SO Solarpark	WH=4,00 m ü.GOK MH=4,00 m ü.GOK
GR=1,50 ha	-
a	-
FD/ PD/ SD	

Baugebiet	Wandhöhe (WH) Modulhöhe (MH)
Grundfläche	
Bauweise	
Dachform	

Fahrbahnrand BAB A70

Bauverbotszone - Bereich der Zulassung von Modulreihen und Einzäunung (ohne Trafostationen) durch die Autobahndirektion Nordbayern

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Grenze Bauverbotszone BAB A70 40 m § 9 Abs.1 Nr. 1 FStrG,

Grenze Baubeschränkungszone BAB A70 100 m § 9 Abs.1 Nr. 1 FStrG

110m-Grenze ab Fahrbahnrand BAB A70

PLANZEICHEN ALS HINWEISE

Gemarkungsgrenze

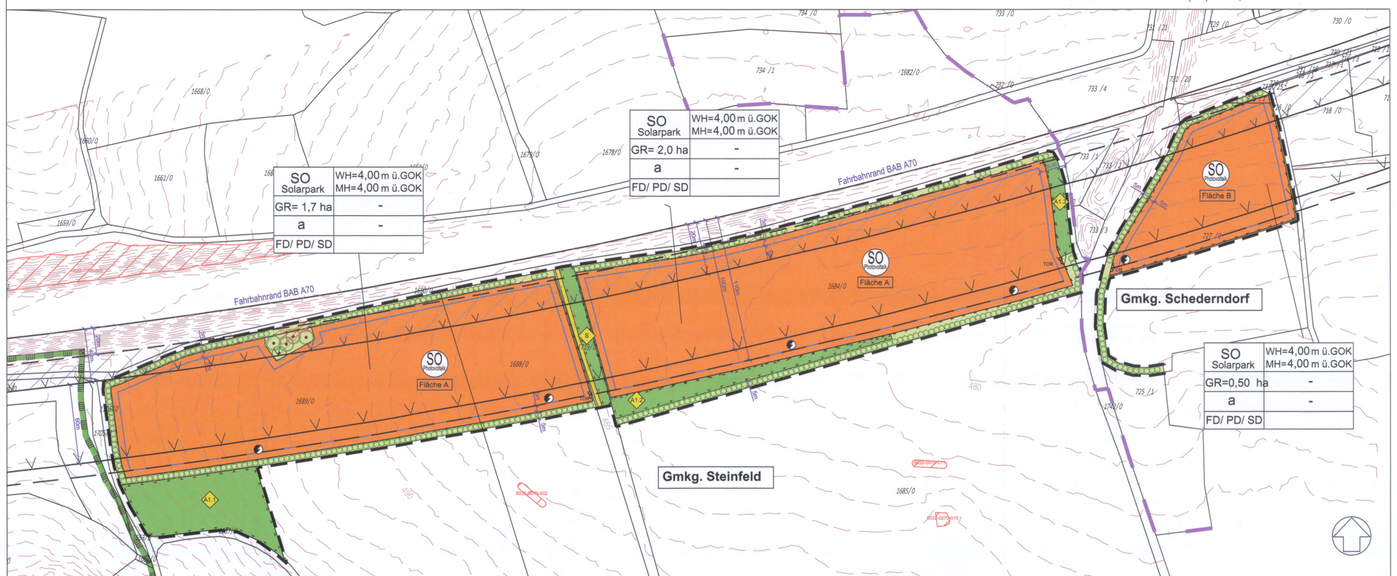
Höhenschichtlinie

mögliche Trafostation, ohne Standortbindung

amtlich biotopkartierte Flächen

Baum Bestand - außerhalb Geltungsbereich

TOR Tor - Zugang zur Betriebsfläche



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Der Durchführungsvertrag ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

Sondergebiet (SO) "Solarpark" gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO, zulässig sind :
- Photovoltaikmodule, Trafo-, Speicher- und Umspannstationen, Leitungstrassen

Nutzungsdauer bis max. 31.12.2054. Im Übrigen ist der Durchführungsvertrag zu beachten.
Nach Nutzungsende der Solaranlage wird als Folgenutzung "Fläche für die Landwirtschaft" festgesetzt.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Die maximal mögliche Grundfläche(GR) der baulichen Anlagen beträgt 34.700 m² (Fläche A) und 4.400 m² (Fläche B) Grundfläche (GR) = 3,47 ha / = 0,44 ha

Grundfläche (GR) = senkrechte Projektionsfläche der Solarmodulen zuzüglich baulicher Anlagen

Höhe der baulichen Anlagen

Gebäude : Wandhöhe max. 4,00 m, gemessen von Oberkante natürlichem Gelände (GOK) bis zum Schnittpunkt der Dachhaut mit der Wandfläche.

Photovoltaikmodule : Modulhöhe (MH) max. 4,00 m über Oberkante natürl. Gelände (GOK)

1.3 Bauweise

Im Sondergebiet "Solarpark" wird die abweichende Bauweise (a) unter der Maßgabe festgesetzt, dass Photovoltaikmodule mit Längen > 50m innerhalb der Baugrenzen zulässig sind.

1.4 Einfriedungen

Die Einfriedungen sind aus grün ummanteltem oder feuerverzinktem Maschendrahtzaungeflecht mit obenliegendem Stacheldraht mit einer Höhe bis max. 2,50 m über OK natürlichen Gelände auszuführen.
Die Einfriedungen sind in mindestens 1,00 m Entfernung von der Grundstücksgrenze anzuordnen.
Für die tierökologische Durchlässigkeit sind die Einzäunungen für Tiere bis mindestens zur Größe von Feldhasen durchlässig zu gestalten (Zaunabstand zum Boden mind. 15 cm).

1.5 Bodenversiegelung

Die Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise (Schotter oder Grasweg) herzustellen.

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

2.1 Dachform

Die Betriebsgebäude sind mit Flach-, Pult- oder Satteldach auszuführen (FD/ PD/ SD).

2.2 Gestaltung der baulichen Anlagen

Die Fassaden der Betriebsgebäude sind mit senkrechter Holzverschalung oder unauffälligem Farbanstrich herzustellen.

2.3 Abstandsflächen

Es gelten die Abstandsflächenregelungen des Art.6 BayBO

3. Festsetzungen Grünordnung

3.1 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen) gem. § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB

Die Ausgleichsflächen A1.1 - A1.3 werden mit den festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen der Grundstücksfläche im Bebauungsplangebiet, auf der Eingriffe zu erwarten sind, für die Dauer des Eingriffs zugeordnet. Sie werden damit rechtskräftiger Bestandteil des Bebauungsplanes.

Ausgleichsfläche A1.1 / A1.2 / A1.3 - Maßnahmen :

Entwicklung bestehender Ackerlächen inkl. der Ackerbrache zu artenreicheren, extensiv genutzter Wiesenfläche.
- Umwandlung von Ackerland in Wiesen- und Weideflächen
- Einsaat artenreicherer gebietseigener Saatgutmischung (Frischwiese)
- Verzicht auf Düngung und Einsatz von Pflanzenbehandlungsmitteln
- 1-2schürige Wiesennutzung, Mahd mit Messermähwerken (kein Kreiselmäher) mit Mähgutentnahme oder extensive Beweidung nicht vor dem 15.06.
- Belassen eines Altgrasstreifens, der jährlich von der Mahd ausgenommen wird und erst im Folgejahr gemäht wird

3.2 Wiesenflächen der Ausgleichsflächen und innerhalb des Zauns

Die Einsaaten sind mit Saatmischungen laut Anlage 1 der Begründung der Grünordnungsplanung durchzuführen.
Die Wiesenflächen sind zu mageren Glatthaferwiesen zu entwickeln, in dem die Wiesenflächen ein- bis zweimal jährlich gemäht werden. Das Mähgut ist zu entfernen. Auf Düngung u. Pflanzenbehandlungsmittel ist zu verzichten (Ausnahme bei "Problemneophyten").

3.3 Gehölzpflanzungen (Kurzumtriebsplantagen)

Als Sichtschutz sind auf einem mindestens 5 m breiten Grünstreifen 2reihige Gehölzpflanzungen mit schnellwüchsigen Sträuchern anzulegen. Diese können nach Ablauf der Betriebsdauer der PV-Anlagen wieder entfernt werden.
Bindung nach Arten wie Salweide, Ohrchenweide, Grauweide, Roter Hartriegel,...(Auswahlliste s. Begründung der Grünordnungsplanung); Mindestqualität: Sträucher, 1x verpflanzt 70-90 cm hoch; Pflanzabstand: 1 x 1,5 m.

3.4 Vollzugsfristen

Die Ausgleichsmaßnahmen A 1.1 bis A 1.3 sind spätestens ein Jahr nach Errichtung der Solaranlagen zu vollenden. Nach Herstellung ist eine Abnahme durch Untere Naturschutzbehörde durchzuführen.

3.5 Erhaltungsgebot

Unter Erhaltung ist folgendes zu verstehen: Die in den zeichnerischen Festsetzungen aufgeführten Gehölze (einschließlich der Gras- und Krautfluren im Unterwuchs oder an den Säumen) sind wie sämtliche Pflanzungen ordnungsgemäß im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Bei Ausfällen sind diese durch entsprechende Nachpflanzungen innerhalb eines Jahres zu ersetzen.

3.6 Sicherungsfläche Grünstreifen (Grundstück Flur-Nr. 1719)

Unter Sicherung des Grünstreifens ist folgendes zu verstehen:
- Sicherung des Grünstreifens mit Vegetation.

3.7 Artenschutz

Als Konflikt vermeidende Maßnahmen von Verbotstatbeständen nach Art. 44 BNatSchG werden festgesetzt:
Gehölzschnitte ausschließlich vom 01.10. - 28.(29.)02. zulässig.
Die Bauarbeiten sind außerhalb der Brut-, Nist-und Aufzuchtzeiten durchzuführen (1. Oktober bis bis 28.(29.) Februar). Ist dies nicht möglich, ist die Nutzung als Fortpflanzungs- und Ruhestätte durch Vögel mit geeigneten Maßnahmen außerhalb der Schutzzeit zu verhindern (z.B. durch Umbruch, Schwarzbrache, Sicherung kurzrasiger Vegetation). Der Zustand ist bis zu Beginn der Bauarbeiten zu erhalten. Alternativ ist ein Baubeginn möglich, wenn nach vorheriger Begehung durch eine Fachkraft (Biologe,....) keine aktuellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten festgestellt werden.
Zum Schutz von Boden brütenden Vögeln sollen Mäharbeiten in den Ausgleichsflächen im Rahmen des Unterhalts erst ab Ende Juni durchgeführt werden.

4. Denkmalschutz

Im Bereich der Planung sind keine archäologischen oder baulichen Denkmäler bekannt.
Evtl. zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen gemäß Art. 8 Abs. 1 -2 DSchG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde.

5. Feuerwehr

In den Trafostationen sind AC-Trennschalter installiert. Die Kabelpläne sind dort verfügbar.

HINWEISE:

Bundesautobahn A70:
Die Auflagen und Forderungen der Autobahndirektion Nordbayern sind zu beachten, u.a. im Hinblick auf Werbeanlagen, Beleuchtung, Blendwirkungen und Oberflächenentwässerungen (Siehe Begründung).
Beleuchtungsanlagen sind so anzubringen, dass die Verkehrsteilnehmer auf der BAB A70 weder während der Bauphase, Instandsetzung / Betrieb noch der Demontage geblendet werden.
Werbeanlagen, die den Verkehrsteilnehmer ablenken können und somit geeignet sind die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu gefährden, dürfen nicht errichtet werden. Hierbei genügt bereits eine abstrakte Gefährdung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs. Auf § 33 StVO wird verwiesen.Diese Auflage ist sowohl während des Baus, des Betriebes und der Demontage der Photovoltaikanlage zu berücksichtigen.
Gegenüber dem Straßenbaulastträger können keine Ansprüche aus Lärm- oder sonstigen Emissionen geltend gemacht werden.

Angrenzende Waldflächen:
Der Vorhabenträger des Solarparks vereinbart mit den Besitzern des angrenzenden Waldes einen Haftungsausschluss bei Schäden durch fallende Bäume oder Baumteile.

Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 19.04.2018 die Aufstellung des Bebauungsplans Solarpark Steinfeld-Stadelhofen beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 21.02.2019 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 17.09.2018 hat in der Zeit vom 25.02.2019 bis 25.03.2019 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 17.09.2019 hat in der Zeit vom 25.02.2019 bis 25.03.2019 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 20.05.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.07.2019 bis 30.08.2019 beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 20.05.2019 wurde mit der Begründung gemäß 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.07.2019 bis 30.08.2019 öffentlich ausgelegt. Die auszulegenden Unterlagen wurden außerdem gemäß § 4a Abs. 4 S. 2 BauGB in diesem Zeitraum im Internet veröffentlicht.
6. Die Gemeinde Stadelhofen hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 20.01.2020 den Bebauungsplans gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 20.01.2020 als Satzung beschlossen.
   Stadelhofen, den 10. FEB. 2020
   (Gemeinde)
   Ludwig Göhl, 1. Bürgermeister (Siegel)
7. Ausgefertigt
   Stadelhofen, den 21. FEB. 2020
   (Gemeinde)
   Ludwig Göhl, 1. Bürgermeister (Siegel)
8. Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans wurde am 21. FEB. 2020 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.
   Stadelhofen, den 21. FEB. 2020
   (Gemeinde)
   Ludwig Göhl, 1. Bürgermeister (Siegel)

Gemeinde Stadelhofen
Steinfeld 86
96187 Stadelhofen

PROJEKT **Vorhabenbezogener Bebauungsplan**
"Solarpark Steinfeld-Stadelhofen" nach § 12 BauGB

Endgültige Fassung

BAULEITPLANUNG

info@dietzpartner.de
Tel. 09704/602180
Fax 09704/602181-9
Engenthal 42
97725 Elfershausen
Dietz und Partner Landschaftsarchitekten BDLA Büro für Freiraumplanung GbR

MASZSTAB	PLANSTAND
1 : 2.500	20.01.2020
BV-NR. / BLATT-NR. 4201	GEZ. / DATUM MB / AR 17.09.2018 geänd.: 20.05.2019

Datei: 4200_E_BP_FNP_201020.dwg

Plotdatum 08.04.2020