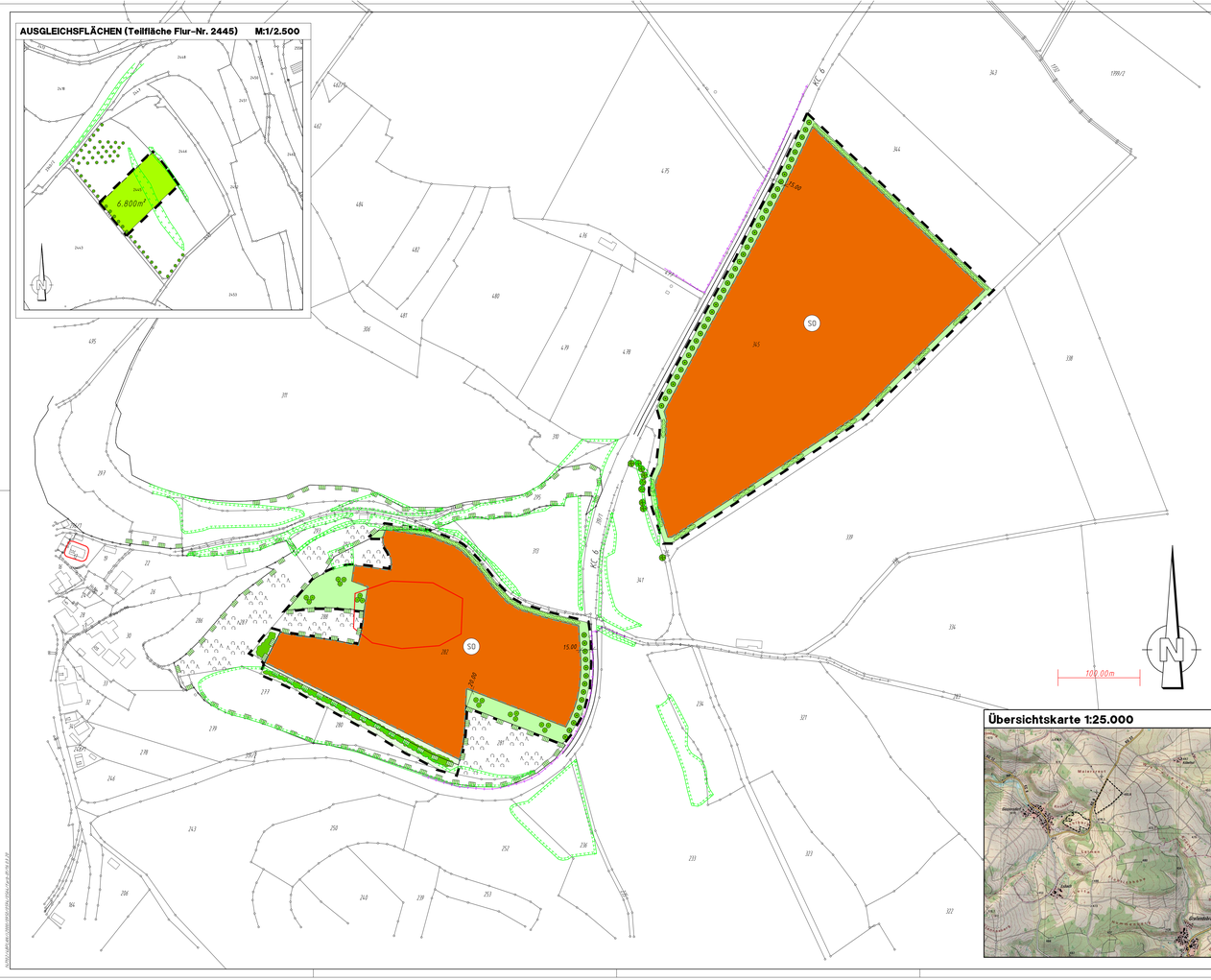

Festsetzungen

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 § 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2019 (GVBl. S. 408), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I, S. 3786), (Bei 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 § 1 Abs. 38 der Verordnung vom 26. März 2019 (GVBl. S. 98).

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1.1 Sondergebiet für Photovoltaik-Anlagen

SO

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 Brandschutzeinrichtungen.
Aufgrund der Nähe zur Kreisstraße KC 6 ist sicherzustellen, dass durch die Anlagen keine Blendwirkungen für den Verkehr auf der Straße entstehen.
Die Wiesenflächen unter und zwischen den Modulreihen müssen mindestens einmal und dürfen höchstens zweimal im Jahr gemäht werden. Das Mähgut ist nach dem Trocknen abzutransportieren. Der erste Schnitt darf frühestens im Juli durchgeführt werden. Eine Vorverlegung des Schnittzeitpunkts ist nur mit Einwilligung der Unteren Naturschutzbehörde zulässig. Alternativ ist auch eine Beweidung ohne Zufütterung möglich, jedoch keine dauerhafte Standweide.

1.1.2 Grundfläche

GR 200m²

Die maximal zulässige Grundfläche für Gebäude beträgt 200 m² (GR 200m²), wobei Einzelgebäude eine Grundfläche von 50 m² nicht überschreiten dürfen.

1.1.3 Höhe baulicher Anlagen

TH 3,50m
OK 3,50m

Die Wandhöhe von Gebäuden darf maximal 3,50 Meter betragen, traufseitig gemessen von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (TH 3,50m).
Die Höhe freistehender Solarmodule darf maximal 3,50 Meter betragen, gemessen von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum höchsten Punkt der Solarmodule (OK 3,50m).

1.2. überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Baugrenze

1.3. Versorgungsleitungen

bestehendes 20-kV Mittelspannungskabel der Bayernwerk Netz GmbH

Der Schutzzonenbereich beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 Meter rechts und links zur Trassenachse.

bestehende Telekommunikationsleitung der Deutschen Telekom

1.4. Grünflächen

private Grünfläche (Extensivwiese)

Das Gebiet wird zur freien Landschaft hin eingegrünt. Sträucher und Bäume sind gegen Wildverbiß zu schützen, bis sie aus der Äsungshöhe herausgewachsen sind. An die Strauecher schließt sich die Einfriedung an. Auf die Einzäunung folgt zur Modulfläche hin ein drei Meter breiter, extensiv genutzter Grünstreifen.
Arten, Qualitäten und Abstände der zu pflanzenden Strauecher sind unter Punkt 1.5., Pflanzgebot für Sträucher, dieser Festsetzungen geregelt.
Randbereiche sind als Altgrasstreifen zu erhalten, vom regulären Mähen auszusparen und in dreijährigem Turnus abschnittsweise in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde zu mähen. Das Mähgut ist nach dem Trocknen abzutransportieren.
Bei der Ansaat der Anlagenfläche ist autochthones Saatgut zu verwenden.
Der Einsatz von Dünge- oder Pflanzenschutzmitteln im Planungsgebiet ist nicht zulässig.

1.5. Ausgleichsmaßnahmen

Pflanzgebot für Laubbaum-Hochstämme

Baumpflanzungen müssen einen Abstand von mindestens acht Metern vom Fahrbahnrand der Kreisstraße einhalten.

Pflanzgebot für Obstbaum-Hochstämme

Pflanzgebot für Sträucher

Die Ausgleichsmaßnahmen werden im Wesentlichen auf dem Grundstück der Photovoltaik-Anlage auf einer Fläche von rund 2,2 Hektar durchgeführt.

Die noch fehlenden 0,68 Hektar werden auf dem Grundstück Flur-Nummer 2445 der unmittelbar angrenzenden Gemarkung Rugendorf, Landkreis Kulmbach, durchgeführt. Im Nordwesten des Grundstücks Flur-Nummer 2445 sind gemäß den Planeintragungen Wildobst-Bäume wie Holzapfel (Malus silvestris), Vogelkirsche (Prunus avium), Wildbirne (Pyrus pyraster), Mehlbeere (Sorbus aria), Vogelbeere (Sorbus aucuparia) oder Elsbeere (Sorbus torminalis) zu pflanzen. Die Bäume sind mit einem Stammumfang von mindestens 7 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.
Auf den Flächen mit Entwicklungsziel: Extensivwiesen (W) erfolgt Ansaat mit autochthoner, krautreicher Wiesenmischung für mittlere Standorte auf etwa 80 % der Fläche. Etwa 20 % der Fläche soll einer Selbstbegrünung überlassen werden. Extensive Pflege durch Beweidung oder Mahd mit Abtransport des Schnittguts. Im Falle der Mahd erfolgt der erste Schnitt nicht vor Anfang Juni.
Weiterhin ist auf Ackerflächen (A) eine Blüh-Mischung (KULAP-Lebendiger Acker frisch oder Blühende Landschaft, Mischung von Rieger-Hofmann oder einem vergleichbaren Anbieter) einzusäen. Es ist autochthones Saatgut zu verwenden. Jeweils die Hälfte der Fläche kann einmal pro Jahr im Frühjahr gemulcht werden.

Entlang der Kreisstraße werden gemäß den Planeintragungen Baumreihen gepflanzt. Es sind Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 10 cm in einem gegenseitigen Abstand von zehn Metern zu pflanzen, landschaftsgärtnerisch zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen. Zu pflanzen sind Winterlinden, Hainbuche und Spitzahorn im Wechsel.

Zur freien Landschaft sind gemäß den Planeintragungen abschnittsweise heimische, standortgerechte Laubgehölze zu pflanzen, zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen. Um eine Verschattung der Solarmodule zu vermeiden, dürfen die Sträucher bei Bedarf zurückgeschnitten werden. Das gilt nur für die neu gepflanzten Sträuchern, nicht für bestehende Gehölze. Diese können im Rahmen der Vorgaben des Bayerischen Naturschutzgesetzes ordnungsgemäß gepflegt, aber nicht prinzipiell niedrig gehalten

werden. Bei Sträuchern sind Pflanzen folgender Qualität zu verwenden: zweimal verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 100 bis 150 cm; Pflanzraster 1,00 Meter x 1,00 Meter. Folgende Arten sind zu pflanzen: Hasel (Corylus avellana), Eingriffeliger Weißdorn (Crataegus monogyna), Schwarze Heckenkirsche (Lonicera nigra), Schlehe (Prunus spinosa), Hundsrose (Rosa canina), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Traubenholunder (Sambucus racemosa), Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus).

Die Ausgleichsflächen sind als Extensivwiesen zu pflegen; sie dürfen höchstens zweimal im Jahr gemäht werden; das Mähgut ist abzufahren. Frühester Mahdtermin ist Anfang Juli; zur Ausmagerung der Flächen ist in den ersten drei Jahren eventuell auch ein dritter Schnitt notwendig. Eine Bewässerung ohne Zufütterung ist ebenfalls zulässig. Dünge- oder Pflanzenschutzmittel dürfen nicht eingesetzt werden.

Sträucher und Bäume sind gegen Wildverbiß zu schützen, bis sie aus der Äsungshöhe herausgewachsen sind. Bei allen Pflanzungen sind die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten.

1.6. Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

karltertes Biotop

FFH-Gebiet Kalkmagerrasen zwischen Vogtendorf und Wötzelsdorf

erhaltenswerter Baumbestand außerhalb des Planungsgebiets

1.7. Regelungen für den Denkmalschutz

Bodendenkmal D-4-5834-0057
vorgeschichtliche Siedlung

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Bereich des Bodendenkmals ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 7.1. des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG) notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.
Ein Antrag auf denkmalschutzrechtliche Erlaubnis wurde bei der Unteren Denkmalbehörde gestellt. Die Erlaubnis zur Ausführung von Erdarbeiten im Zuge einer bodendenkmalpflegerisch notwendigen Voruntersuchung wurde mit Bescheid vom 16. Oktober 2019 erteilt. Eine Überbauung im Bereich des Bodendenkmals ist nur zulässig, wenn sämtliche Auflagen dieses Bescheids erfüllt werden.

1.8. Sonstige Planzeichen

1.8.1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan setzt die Grenze seines Geltungsbereiches fest.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

2.1. Dächer

Als Dacheindeckung von Betriebsgebäuden sind Natur- oder Kunstschiefer, Tondachziegel, Titanzink- oder Aluminiumblache sowie Photovoltaik-Module zulässig.

2.2. Oberflächengestaltung der Solarmodule

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

2.3. Einfriedungen

Wird eine Grundstückseinfriedung vorgenommen, so ist sie als Metallgitter- oder Maschenrahtzaun auszuführen; die Zäune sind ohne zusätzlichen Sockel auszuführen. Die Einfriedung ist so zu gestalten, dass sie für kleine Säugetiere passierbar ist. Die Höhe der Einfriedung darf 2,50 Meter nicht überschreiten, die Zaununterkante muss im Mittel 15 cm über dem Gelände liegen.

3. Weitere Planeintragungen

Nutzungsschablone:

Art der baulichen Nutzung	Photovoltaik	GR 200m²	Grundfläche
Höhe baulicher Anlagen	TH 3,50m/OK 3,50m		

Flurstücksnummern **345**

vorhandene Grundstücksgrenzen

Nutzungsgrenzen

bestehende Gehölzstrukturen außerhalb des Geltungsbereiches

4. Hinweise

4.1. Bodendenkmäler

Weitere, eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) der Meldepflicht beim Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Seehof, oder bei der Unteren Denkmalschutzbehörde.
Art. 8 Abs. 1 DSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer eines 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, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.
Art. 8 Abs. 2 DSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind 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.

5. Verfahrensvermerke

5.1. Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Weißenbrunn beschloss in seiner Sitzung vom ..... die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für das Gebiet „Photovoltaik-Anlage Gössersdorf-Nordost". Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.

5.2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde ortsüblich bekannt gemacht; der Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für das Gebiet „Photovoltaik-Anlage Gössersdorf-Nordost" in der Fassung vom ..... konnte mit der Begründung vom ..... bis ..... im Rathaus der Gemeinde Weißenbrunn eingesehen werden. Über eingegangene Stellungnahmen wurde Beschluss gefasst. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

5.3. Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom ..... in der Zeit vom ..... bis ..... an der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für das Gebiet „Photovoltaik-Anlage Gössersdorf-Nord" beteiligt und angehört. Über eingegangene Stellungnahmen wurde Beschluss gefasst, das Ergebnis wurde mitgeteilt.

5.4. Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für das Gebiet „Photovoltaik-Anlage Gössersdorf-Nord" in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung aufgrund des Beschlusses des Gemeinderates vom ..... nach ortsüblicher Bekanntmachung, im Rathaus der Gemeinde Weißenbrunn vom ..... bis ..... mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, öffentlich ausgelegt. Außerdem konnten die Unterlagen auf der Internetseite der Gemeinde unter www.weissenbrunn.de eingesehen werden Über eingegangene Stellungnahmen wurde Beschluss gefasst. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

5.5. Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom ..... in der Zeit vom ..... bis ..... an der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für das Gebiet „Photovoltaik-Anlage Gössersdorf-Nord" beteiligt und angehört. Über eingegangene Stellungnahmen wurde Beschluss gefasst, das Ergebnis wurde mitgeteilt.

5.6. Satzungsbeschluss

Die Gemeinde Weißenbrunn hat mit Beschluss des Gemeinderates vom ..... den vorhabenbezogenen Bebauungsplan für das Gebiet „Photovoltaik-Anlage Gössersdorf-Nordost" in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

Ausgefertigt:
Weißenbrunn, den .....

. . . . . .
Gemeinde Weißenbrunn
Egon Herrmann
Erster Bürgermeister

(Dienstsiegel)

5.7. Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht; dabei wurde darauf hingewiesen, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Begründung im Rathaus der Gemeinde Weißenbrunn ab ..... eingesehen werden kann. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan für das Gebiet „Photovoltaik-Anlage Gössersdorf-Nordost" ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Über den Inhalt des Bebauungsplanes wird auf Verlangen Auskunft erteilt.

Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen des § 215 Abs.1 BauGB wird hingewiesen (§ 215 Abs. 2 BauGB).

Unbeachtlich werden demnach

1. eine nach § 214 Abs.1 Satz1 Nr.1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs.2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Flächennutzungsplans oder der Satzung schriftlich gegenüber der Gemeinde Weißenbrunn geltend gemacht worden sind; der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen. Dies gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Abs. 2a BauGB beachtlich sind.

Außerdem wird auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB hingewiesen. Danach erlöschen Entschädigungsansprüche für nach den §§ 39 bis 42 BauGB eingetretene Vermögensnachteile, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruches herbeigeführt wird.

Weißenbrunn, den .....

. . . . . .
Gemeinde Weißenbrunn
Egon Herrmann
Erster Bürgermeister

(Dienstsiegel)

Proj.-Nr. und Bauvorhaben	**1.47.102**

Vorhabenbezogener Bebauungsplan für das Sondergebiet "Photovoltaik-Anlage Gössersdorf Nordost"
Gemeinde Weißenbrunn/Münch Energie Rugendorf

Planungsstand	30. Juli 2019 **ENTWURF**
Maßstab	1:2.000
Entwurfsverfasser	ivs ingenieurbüro für bauwesen beratende Ingenieure An Kehlgraben 36 – 96317 Kronach Tel. (09261) 6062-0 – Fax (09261) 6062-60 e-mail: info@ivs-kronach.de – http\\www.ivs-kronach.de
bearb. / gez.	kö / kö
Grf. Datum	Kronach, im November 2019

Dipl.-Ing. (FH) Norbert Köhler