

Kartgrundlage: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2020

B. Textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB und BauNVO

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)
 - Sondergebiet Photovoltaik** (§ 11 BauNVO)
Zulässig sind ausschließlich die Errichtung von aufgeständerten Solarmodulen in starrer Aufstellung sowie der Zweckbestimmung des Sondergebiets unmittelbar dienende Nebenanlagen.
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 9 Abs. 2 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)
 - Grundflächenzahl (GRZ): 0,6** (§ 19 BauNVO)
Bei der zulässigen Grundflächenzahl sind die Gesamtfläche der aufgeständerten Solarmodule in senkrechter Projektion einschließlich Nebenanlagen zu berücksichtigen. Die max. zulässige Grundfläche für Nebenanlagen ist hierbei auf 150 qm begrenzt.
 - Höhenfestsetzung** (§ 9 Abs. 2 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
Die maximal zulässige Höhe über der Geländeoberfläche beträgt bei Solarmodulen 3,2 m, bei Gebäuden 3,0 m. Gemessen wird ab Oberkante bestehendem Gelände (siehe Festsetzung C.4).
- Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
 - Baugrenze** (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
Bauliche Anlagen einschließlich Nebenanlagen dürfen nur innerhalb der Baugrenze errichtet werden. Einfriedungen gemäß der Festsetzung C.3 sind innerhalb der Baufläche auch außerhalb der Baugrenze zulässig.
- Flächen oder Maßnahmen für Bepflanzungen sowie zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25; § 1a Abs.3 i.V.m. § 9 Abs.1a BauGB)
 - Interne Ausgleichsflächen/-maßnahmen**
Dem durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff werden die internen Ausgleichsflächen im Ganzen zugeordnet (Gesamtflächengröße: 12.870 qm). Folgende Maßnahmen sind gemäß Abgrenzungen in der Planzeichnung umzusetzen:
 - Maßnahme 1
Anlage und Entwicklung einer 3-reihigen Hecke, im Norden im Anschluss an die Bestandshecke auf Fl.Nr. 529 zur Ergänzung der Bestandshecke 1-2-reihig, mit anschließender fachgerechter Pflege; Verwendung standortgerechter Straucharten autochthoner Herkunft gemäß folgender Artenliste:

<i>Cornus sanguinea</i>	<i>Hartriegel</i>
<i>Corylus avellana</i>	<i>Haselnuss</i>
<i>Crataegus monogyna</i>	<i>Eingrifflicher Weißdorn</i>
<i>Euonymus europaeus</i>	<i>Pflaferhütchen</i>
<i>Prunus spinosa</i>	<i>Schlehe</i>
<i>Rosa canina</i>	<i>Hundsrose</i>
<i>Viburnum lantana</i>	<i>Wolliger Schneeball</i>
<i>Sambucus nigra</i>	<i>Schwarzer Holunder</i>
 - Maßnahme 2
Entwicklung von Gras-Krautfluren/-säumen durch Einbringen einer Regioaatgutmischung für Säume mittlerer Standorte (Ursprungsgebiet 12 „Fränkisches Hügelland“) und jährlich wechselnde Mahd von ca. 50% der Fläche im Herbst jeden Jahres. Das Mahdgut ist nach erfolgter Mahd von der Fläche zu entnehmen.
 - Maßnahme 3
Pflanzung von Obstbäumen (Hochstämme, regionale Sorten) gem. Planzeichnung. Düngung und Pflanzenschutz sind in den ersten fünf Jahren zulässig, im Anschluss an die 5 Jahre nur in Ausnahmefällen zur Verhinderung eines Absterbens der Obstbäume durch Mangelernährung und/oder Schädlingen- bzw. Krankheitsbefall.
 - Maßnahme 4
Schaffung von Kleinstrukturen für Insekten und Reptilien (insgesamt je 4 Totholzhaufen, Steinhaufen und „Insektenhotels“)

Für die gesamte Ausgleichsfläche gilt:

- Bauliche Anlagen (einschließlich Einfriedungen) sind unzulässig.
- Gehölzpflanzungen und Ansaaten sind spätestens ein Jahr nach Aufnahme der Nutzung der Anlage durchzuführen.
- Das Gehölze sind entsprechend dem jeweiligen Entwicklungsziel fachgerecht zu pflegen.
- Der Einsatz von Dünger und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.

- Freiflächengestaltung innerhalb des Sondergebietes**
 - Die nicht mit baulichen Anlagen überdeckten Bereiche sind durch Einbringen einer kräuterreichen Regioaatgutmischung für Wiesen mittlerer Standorte (Ursprungsgebiet 12 „Fränkisches Hügelland“) als extensiv genutztes Grünland zu entwickeln.
 - Die Einsaat hat bei geeigneter Witterung, spätestens im nach Errichtung der Solarmodule folgenden Frühjahr zu erfolgen.
 - Die Flächen sind anschließend durch extensive Schafbeweidung oder alternativ ein- bis zweimalige Mahd pro Jahr (ab dem 15.06. jeden Jahres), zu pflegen. Innerhalb des Randstreifens zwischen den äußersten Modulen und der Einfriedung ist das Mahdgut zu entnehmen. Eine (über die Beweidung hinausgehende) Düngung sowie der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sind unzulässig.

- Umgang mit Niederschlagswasser / Grundwasser- und Bodenschutz**
 - Das auf den Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ist innerhalb des Geltungsbereichs flächenhaft über die belebte Bodenzone in den Untergrund zu versickern.
 - Bei Verwendung von Technikgebäuden mit Dacheindeckungen in Metall sind diese zu beschichten.
 - Die Solarmodule sind mit Ramm- oder Schraubfundamenten zu verankern, wenn aufgrund der Bodenverhältnisse diese Befestigungsform nicht möglich ist, sind ausnahmsweise auch Betonfundamente zulässig.
 - Die Oberflächenreinigung der Photovoltaikmodule darf nur mit Wasser unter Ausschluss von grundwasserschädigenden Chemikalien erfolgen.
 - Interne Erschließungswege sind in unbefestigter und begrünter Weise auszuführen.

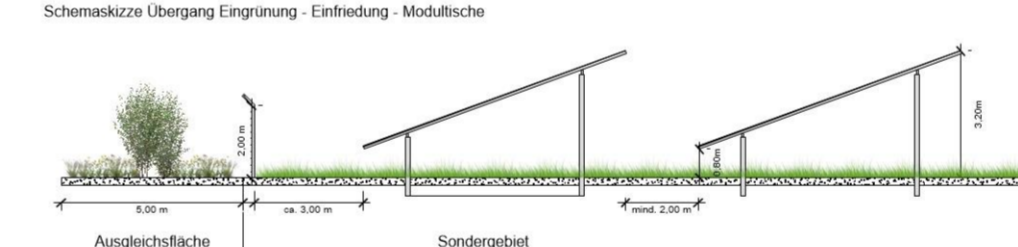
C. Sonstige Festsetzungen zur Bestimmung der Zulässigkeit des Vorhabens (§ 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB)

- Gestaltung / Anordnung der Modulreihen**
Es sind ausschließlich reflexionsarme Solarmodule in starrer Aufstellung und mit einem Neigungswinkel von 20° (von der Horizontalen (=0°) ausgehend) sowie im Azimut von 155° zulässig (siehe folgende Schemaskizze). Der Mindestabstand zwischen geplanter Geländeoberkante (vgl. Festsetzung C.4) und Unterkante Modulreihen beträgt 0,8 m. Die Modulreihen sind in parallel zueinander aufgestellten Reihen mit einem Mindestabstand von 2,0 m zwischen den Reihen zu errichten.
- Gestaltung von Gebäuden**
Technikgebäude sind mit Flachdach zu versehen. Außenwände sind zu verputzen (keine grellen Farbtöne) oder, sofern Metallstationen zum Einsatz kommen, sind diese ausschließlich in nichtreflektierenden, gedeckten Farben zulässig.

A. Festsetzungen durch Planzeichen

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 Abs. 2 BauNVO)
 - SO** Sonstiges Sondergebiet
Zweckbestimmung "Photovoltaik-Freiflächenanlage"
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 BauNVO)
 - 0,6 Grundflächenzahl (GRZ)
 - 3,2 m Maximale Höhe der Solarmodule
 - 3,0 m Maximale Höhe der Gebäude
- Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
 - Baugrenze**
- Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - Private Verkehrsflächen** (unbefestigte Zufahrt)
- Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15)
 - Private Grünfläche** ohne bauliche Anlagen (mit Ausnahme randlicher Einfriedungen im Norden und Süden gem. Festsetzung C.3)
- Flächen oder Maßnahmen für Bepflanzungen sowie zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25; § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB)
 - Interne Ausgleichsfläche/-maßnahmen**
 - Entwicklungsziele**
 - Naturnahe Hecke** (Maßnahme 1)
 - Gras-Krautflur/-saum** (Maßnahme 2)
 - Obstbaumreihe** (Maßnahme 3)
 - Kleinstrukturen** (entspricht jeweils 1 Totholzhaufen, Steinhaufen und "Insektenhotel", Maßnahme 4)
- Hauptversorgungsleitungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)
 - Ferngasleitung** (unterirdisch, Lage eingemessen) mit Schutzstreifen (beidseits je 5,0 m)
 - Telekommunikationsleitung** (LWL-Kabel (Glasfaser), unterirdisch)
- Sonstige Planzeichen**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans** (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Hinweise**
 - 518** vorhandene Grundstücksgrenzen (mit Flurnummern)
 - 616-0072-001** Biotop lt. amtl. Kartierung LFU mit Nummer.
Hinweis: Das Biotop Nr. 6136-0072-009 existiert nicht mehr

- Einfriedungen**
Einfriedungen sind dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen und nur in transparenter Ausführung als Doppelstabmattenzaun bis zu einer Höhe von 2,0 m über Oberkante Gelände zulässig. Die Zäune sind so anzulegen, dass durchgehend ein Freilichtabstand zwischen Gelände und Zaununterkante von 15 cm als Durchlass für Kleintiere eingehalten wird. Sockel sind unzulässig.



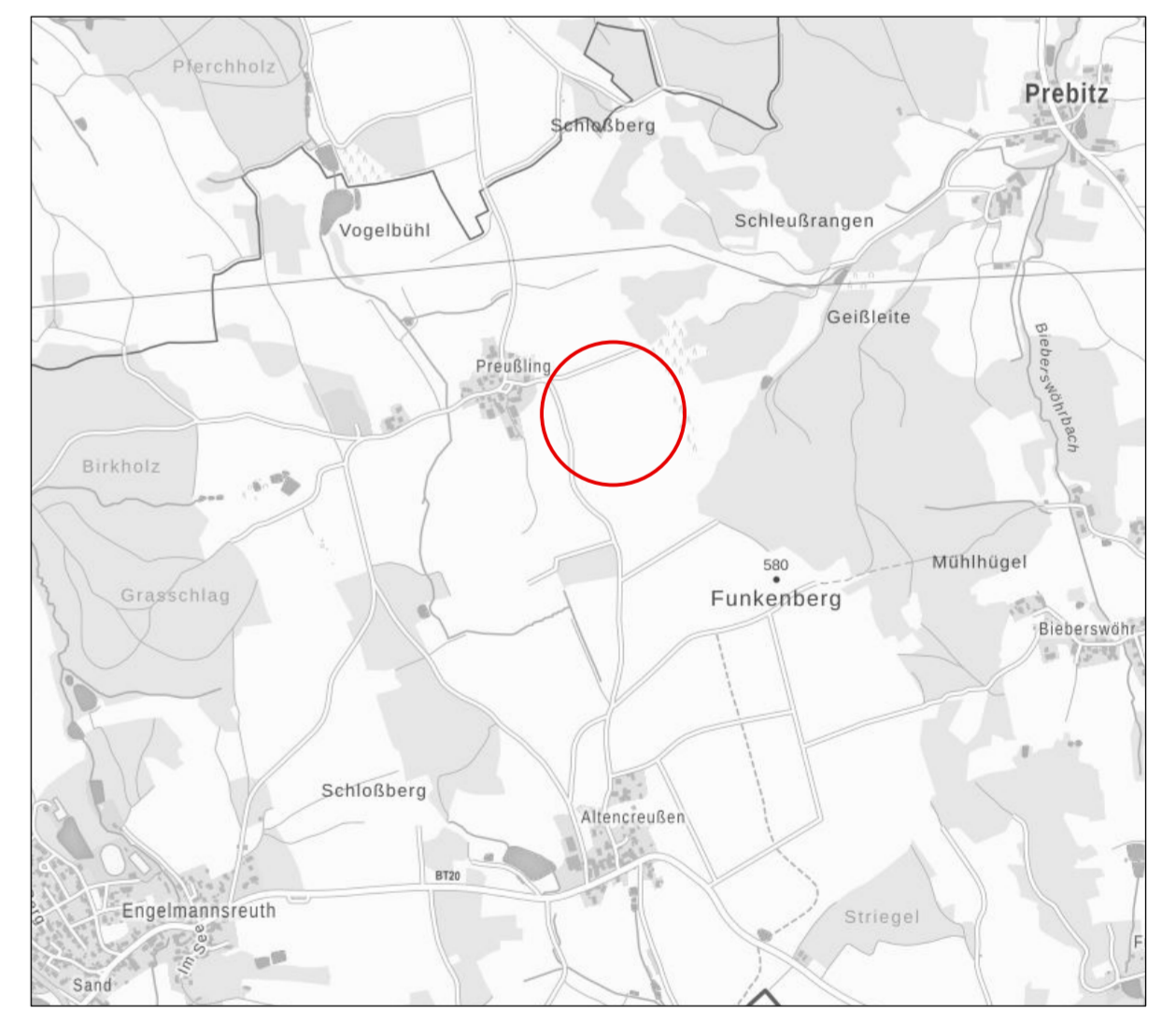
- Höhenentwicklung**
Geländeveränderungen sind unzulässig.
- Werbe-/ Informationstafeln und Beleuchtung**
Werbe-/ Informationstafeln sind bis zu einer Gesamtlängengröße von 4 m² zulässig. Außenbeleuchtungen sind unzulässig.

D. Hinweise

- Grenzabstände bei Bepflanzungen gegenüber landwirtschaftlichen Grundstücken**
Bei Neupflanzungen von Gehölzen sind die gesetzlichen Grenzabstände gem. Art 47 u. 48 AGBGB einzuhalten:
 - Gehölze bis zu 2,0 m Höhe – mindestens 0,5 m Abstand von der Grenze
 - Gehölze über 2,0 m Höhe – mindestens 2,0 m, bei starker Verschattung 4,0 m Abstand von der Grenze
- Denkmalpflege**
Archaische Bodendenkmäler genießen den Schutz des BayDSchG, insbesondere Art. 7 Abs. 1 und Art. 8 Abs. 1 und 2. Alle mit der Durchführung des Projektes betrauten Personen müssen darauf hingewiesen werden, dass bei Außenarbeiten auftretende vor- und frühgeschichtliche Funde nach dem BayDSchG unverzüglich dem Bay. Landesamt für Denkmalpflege gemeldet werden müssen.
- Bodenschutz**
Alle Baumaßnahmen sind in bodenschonender Weise unter Beachtung der gültigen Regelwerke und Normen, insbesondere DIN 18915 und 19731 (vgl. auch § 12 BBodSchV) auszuführen. Sollten bei Ausbarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mittelungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 Bay-BodSchG).
- Rückbauverpflichtung**
Der Rückbau aller in den Boden eingebrachten baulichen Elemente am abschließenden Ende der solarenergetischen Nutzung sowie die Wiederherstellung der ursprünglichen Bodenstruktur werden über einen Durchführungsvertrag zwischen Anlagenbetreiber und Gemeinde verbindlich geregelt.
- Duldung landwirtschaftlicher Immissionen**
Die durch die ordnungsgemäße landwirtschaftliche Bearbeitung (Bodenbearbeitung, Ernte) der Nachbarflächen gelegentlich auftretenden Immissionen (insb. Staub) sind zu dulden.
- Gehölzschutz**
Im Zuge der Bauausführung ist darauf zu achten, dass randliche Bäume und Heckenstrukturen nicht geschädigt werden.
- Artenschutz**
Die Baumaßnahmen sind außerhalb der Brutzeit von Vogelarten zwischen Anfang September und Ende Februar durchzuführen.

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnungsplan 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 Bebauungsplans mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 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 mit Grünordnungsplan in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
 - Zu dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnungsplan 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 mit Grünordnungsplan in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
 - Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderates vom den vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnungsplan sowie Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom als Satzung beschlossen.
- (Siegel) Gemeinde Prebitz, den
-
Hans Freiburger
Erster Bürgermeister
- Das Landratsamt hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom AZ gemäß § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt.
- (Siegel Genehmigungsbehörde)
- Ausgefertigt
- (Siegel) Gemeinde Prebitz, den
-
Hans Freiburger
Erster Bürgermeister
- Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Grünordnungsplan und Vorhaben- und Erschließungsplan 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 wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.
- (Siegel) Gemeinde Prebitz, den
-
Hans Freiburger
Erster Bürgermeister



Kartgrundlage: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2020

Vorhabensträger: Greenovative GmbH
Fürther Str. 252,
90429 Nürnberg

Entwurf

Gemeinde Prebitz
Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnungsplan sowie Vorhaben- und Erschließungsplan "Solarpark Preußling"

maßstab: 1 : 2.000 bearbeitet: cz
datum: 26.04.2021

TEAM 4 Bauernschmitt • Wehner
Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbH
90491 nürnberg oedenberger str. 65 tel 0911/39357-0 fax 39357-99
www.team4-planung.de info@team4-planung.de

