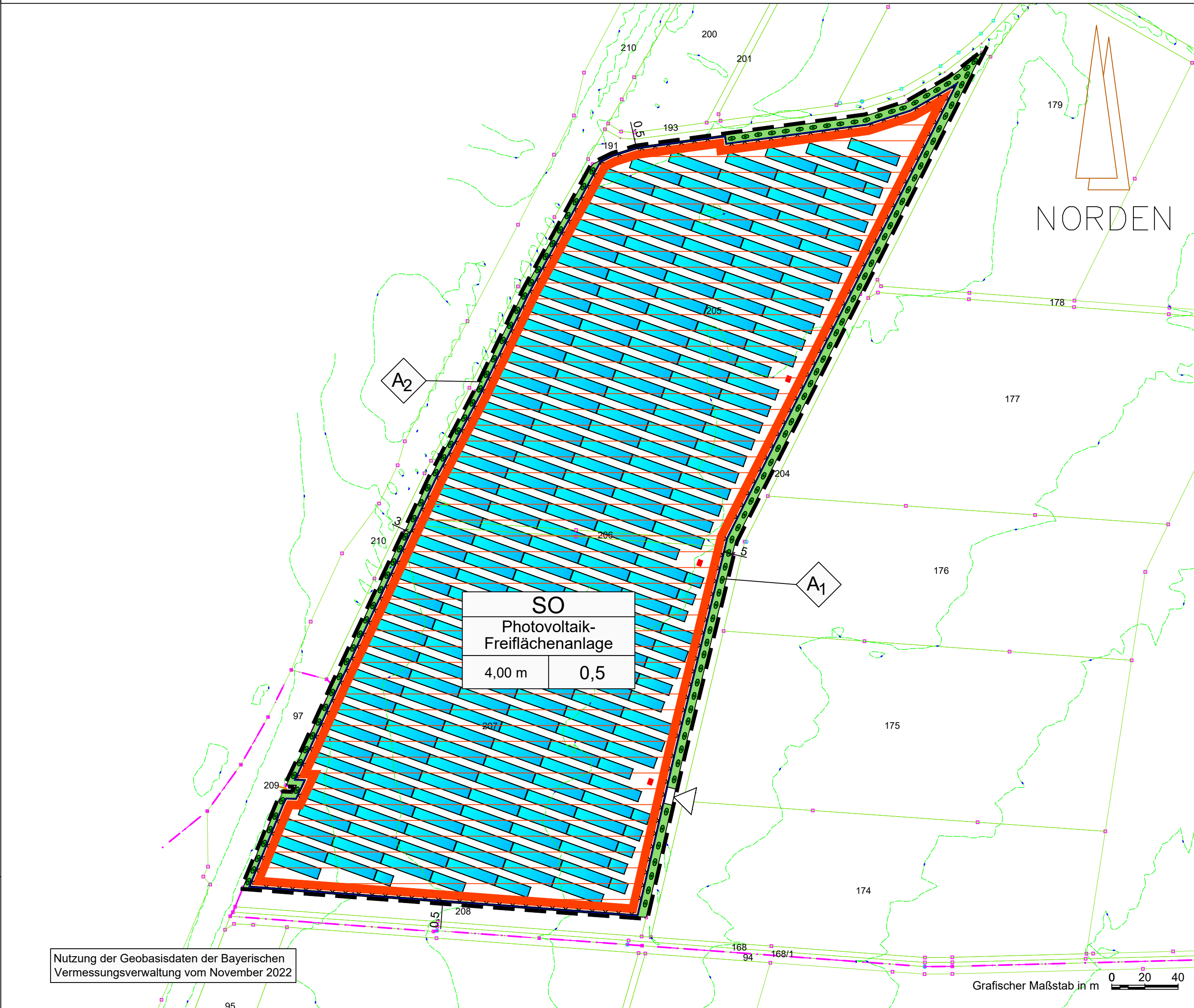


Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Solarpark Unterzettlitz", Stadt Bad Staffelstein

M = 1 : 2000



Übersichtslageplan (ohne Maßstab)
zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan
"Solarpark Unterzettlitz"



LEGENDE als Bestandteil zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnungsplan

- 0.1 RECHTSGRUNDLAGEN DES BEBAUUNGSPLANS SIND DIE IN DER JEWEILS ZUM ZEITPUNKT DES SATZUNGS-BESCHLUSSES GELTENDEN FASSUNGEN.
- das Baugesetzbuch (BauGB)
die Baunutzungsverordnung (BauNVO)
das Bayerische Naturschutzgesetz (BayNatSchG)
die Bayerische Bauordnung (BayBO)
das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
die Planzonenverordnung (PlanzV)
- 0.2 NUTZUNGSSCHABLONE (MIT DARSTELLUNG DER VERBINDLICHEN FESTSETZUNGEN)
- A Art der baulichen Nutzung
B max. Höhe der baulichen Anlagen
C Grundflächenzahl
- A. PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNGEN
1. Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs
- ■ ■ ■ ■
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplans
2. Art der baulichen Nutzung
- SO
- Das Planungsgebiet ist als sonstiges Sondergebiet für erneuerbare Energien (§ 11 Abs. 2 BauNVO) mit der besonderen Zweckbestimmung Fläche zur Stromerzeugung, Speicherung und Umwandlung - Photovoltaik- Freiflächenanlage festgesetzt; auf extensivem Grünland zwischen und unter den Modulen
3. Maß der baulichen Nutzung
- GRZ 0,5
- Grundflächenzahl als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)
Bei der zulässigen GRZ sind die Gesamtfläche der aufgeständerten Solarmodule in senkrechter Projektion einschl. Nebenanlagen zu berücksichtigen. Schotterflächen sind bei der Berechnung unberücksichtigt.
- H
- maximale Bauhöhe
- Modulreihen max. 4,00 m über OK Gelände
- Technikgebäude max. 4,00 m über OK Gelände
- Einfriedung max. 2,50 m hoch einschl. Übersteigschutz
- Kameramast: H < 8,00 m
4. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
- □ □ □ □
- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO), Grenze zur Aufstellung von Solarmodulen und den erforderlichen Betriebsstationen, sowie baulichen Nebenanlagen (Einfriedung, Wege, Stellflächen, Leitungen, Kameramasten, sowie bauliche Nebenanlagen zur Speicherung und Umwandlung).
5. Verkehrsflächen
- △
- Zufahrt Photovoltaik- Anlage, Lage variabel
6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- ■ ■ ■ ■
- Entwicklung von 3 reihigen standortgerechten Hecken
- ■ ■ ■ ■
- Grünfläche
- A₁ A₂
- Maßnahmen zur Randeingrünung außerhalb der Zaunfläche mit laufender Nummerierung (siehe Grünordnungsfestsetzungen Pkt. 10.3)
7. Sonstige Planzeichen
- — — — —
- Einzäunung max. 2,50 m hoch, ohne Sockel
Bodenfreiheit für Kleintiere mind. 15 cm
Verlauf der Einfriedung ist innerhalb der SO- Fläche variabel
- ■ ■ ■ ■
- Beispielhafter Standort für PV-Module
- ■ ■ ■ ■
- Beispielhafter Standort für Trafostation

HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- — — — —
- Grundstücksgrenzen vorhanden
- 339
- Flurstücksnummern
- 5,00
- Maßzahl in Meter

B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Planungsrechtliche Festsetzungen, § 9 BauGB

- 1.1. Art der baulichen Nutzung
- Das Planungsgebiet wird entsprechend § 11 Abs. 2 BauNVO als Sonstiges Sondergebiet (SO) für erneuerbare Energien - mit der besonderen Zweckbestimmung „Photovoltaik-Freiflächenanlage“ festgesetzt. Zulässig sind Anlagen, die der Erzeugung, Speicherung, Erforschung, Entwicklung oder Nutzung erneuerbarer Energien (hier: Sonnenenergie) dienen.
- Die festgesetzten Nutzungen und Anlagen im Sondergebiet sind gemäß § 9 Abs. 2 (1) BauGB nur bis zur endgültigen Einstellung des Betriebes der Photovoltaik-Freiflächenanlage zulässig.
- Als Folgenutzung wird die landwirtschaftliche Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB festgesetzt.
2. Maß der baulichen Nutzung
- Bei der zulässigen GRZ 0,5 ist die Gesamtfläche der aufgeständerten Solarmodule in senkrechter Projektion einschl. Nebenanlagen zu berücksichtigen. (Schotterflächen sind bei der Berechnung unberücksichtigt).
3. Bauweise, Baugrenzen
- Im Sondergebiet werden als Abgrenzung der mit Solarmodulen bebaubaren Fläche Baugrenzen festgesetzt. Neben Solarmodulen sind auch bauliche Nebenanlagen, wie die Errichtung von Technikstationen, Löschwassereinrichtungen, Einfriedungen, Kabel, Wege, Stellplätze, Überwachungskameras u. Ä. zulässig, mit variablem Standort innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche. Einfriedungen, Löschwassereinrichtungen, Wege, Stellplätze, Kameramasten sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig.
4. Höhe der baulichen Anlagen
- Die Bauhöhe der baulichen Anlagen (Modulreihen u. Technikstationen) wird insgesamt auf max. 4,00 m über dem natürlichen Gelände festgesetzt. Der Modulabstand zum Boden muss mind. 0,80 m (gemessen an der untersten Kante der Modulbauwerke in senkrechter Projektion auf die natürliche Geländeoberfläche) betragen. Die maximale Bauhöhe der Kameramasten wird auf 8,00 m über Oberkante Gelände festgesetzt. Die Höhe der Einfriedung wird auf max. 2,50 m inkl. Übersteigschutz begrenzt.
5. Äußere Gestaltung der Technikgebäude
- Die Außenwände der erforderlichen Technikgebäude sind in gedeckten Farben mit einer unauffälligen, der Umgebung angeglichenen Farbgebung zu versehen. Grundsätzlich sind disharmonische Farben unzulässig.
6. Einfriedung
- Zulässig ist die Einzäunung des Solarfeldes mit einem max. 2,50 m hohen Zaun inkl. Übersteigschutz (z.B. Stabmattenzaun, Maschendrahtzaun o.Ä.) mit abschließbarem Tor. Die Farbe des Zaunes ist in einem unauffälligen, der Umgebung angeglichenen Farbton auszuführen. Um Kleintieren/Mittelsäuern das Durchqueren der Anlage zu ermöglichen ist mit der Zaununterkante erst ab 0,15 m über Erdreich zu beginnen. Der Verlauf ist innerhalb der SO-Fläche variabel.
- Durchlaufende Zaunsockel sind unzulässig.
7. Brandschutz
- Erforderliche Maßnahmen zum vorbeugenden und abwehrenden Brandschutz sind vor Baubeginn mit der Brandschutzstelle im Landratsamt festzulegen. In Abstimmung mit ihr ist gleichzeitig ein Feuerwehrplan nach DIN 14095 zu erstellen (2" Papierform, 1" digital im pdf-Format) und an der Rettungsleitstelle zu hinterlegen. Dabei ist eine Kontaktstelle zu benennen, die Tag u. Nacht erreichbar ist. Die Richtlinien über die Flächen für die Feuerwehr und zur Löschwasserversorgung sind ggf. den Planungen zugrunde zu legen. Ein gewaltfreier Zugang ist der Feuerwehr über geeignete Maßnahmen jederzeit zu gewähren. Eine Einweisung der örtlichen Feuerwehr nach Inbetriebnahme ist Pflicht.
8. Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen
- Die Blendschutzstellungnahme vom 26.04.2023 wird zum Bestandteil des Bebauungsplans erklärt. Die dort festgelegte Anlagenausführung (Höhe, Ausrichtung und Aufneigung) wird festgesetzt. Bei Abweichungen von den empfohlenen Rahmenbedingungen sind die entsprechenden Nachweise zu erbringen.
- Es sollen nur Solarmodule auf Siliziumbasis, d. h. ohne gefährliche Schwermetalle verwendet werden. Andernfalls sind Einträge in die Natur bei Beschädigung und Recycling durch geeignete Maßnahmen wirksam zu verhindern.
- Zur Verhinderung störender Fernwirkung sind blendarme Module zu verwenden. Auf eine Beleuchtung der Anlage ist - auch während der Bauphase - zu verzichten bzw. durch insektenfreundliche Methoden sicher zu stellen.
9. Grundwasserschutz und Bodenschutz
- Eine Reinigung der Photovoltaikmodule muss ohne chemische, grundwasserschädigende Chemikalien erfolgen.
- Die Solarmodule sind mit Ramn- und Schraubfundamenten zu verankern. Wenn aufgrund der Bodenverhältnisse diese Befestigungsform nicht möglich ist, sind Betonfundamente zulässig.
- Das auf den Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ist innerhalb des Geltungsbereiches flächenhaft über belebte Bodenzonen in den Untergrund zu versickern.
- Interne Erschließungswege sind in unbefestigter und begrünter Weise auszuführen.
- Im Rahmen des Bodenschutzes wird festgelegt, dass das Befahren des Ackerbodens mit Baufahrzeugen nur bei trockenen Verhältnissen oder leichter Frostlage angestrebt werden soll, um nachhaltige Bodenverdrichtungen zu verhindern. Andernfalls sind entsprechende Schutzmaßnahmen vorzusehen und ggf. verdichteter Boden wieder aufzulockern.
- Oberflächen auf privatem Grund:
Zur Erhaltung der Versickerungsfähigkeit des Bodens muss die Versiegelung auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt werden.
- Schutz des Oberbodens:
Aufschüttungen und Abgrabungen dürfen weder unnatürlich noch verunstaltend wirken. Veränderungen des natürlichen Bodenreliefs, wie Abgrabungen und Aufschüttungen, sind zu vermeiden, bzw. gering zu halten. Der Oberboden ist nach DIN 18915 zur Wiederverwertung zu sichern. Bei baulichen und sonstigen Veränderungen des Geländes ist der Oberboden so zu schützen, dass der jeweils zur Gartenanlage oder zu sonstigen Kulturzwecken verwendet werden kann. Er ist mit seiner ganzen Stärke abzuheben und in Mieten mit 3,0 m Basisbreite und ca. 1,50 m Höhe zu lagern.

10. Grünordnungsfestsetzungen

10.1 Bestandssicherung/Pflanzerhaltungsgebot

Die vorhandenen Vegetationsbestände, die unmittelbar an das Planungsgebiet grenzen, sind zu erhalten und während der Baumaßnahme vor Beschädigung zu schützen.

Vollzugsfristen:
Die Eingriffsmaßnahmen und die Einsaaten auf den privaten Flächen sind unmittelbar in der auf das Bauende folgenden Pflanzperiode, jedoch spätestens ein Jahr nach Errichtung der Photovoltaik - Freilandanlage planmäßig, sowie fachgerecht durchzuführen und abzuschließen.

10.2 Ökologische Gestaltungs- und Pflegemaßnahmen innerhalb der Zaunfläche:

Zwischen den Modulreihen ist ein Abstand in der Draufsicht (relevant: Lotmessung an der äußersten Kante des Moduls) von mind. 3 m einzuhalten.

Die nicht mit baulichen Anlagen überdeckten Bereiche sind durch Einbringung einer standortgerechten Saatgutmischung aus UG 12 "Fränkisches Hügelland" für mittlere Standorte (Grundmischung) und anschließender Pflege als extensiv genutztes Grünland zu entwickeln. Die Flächen sind zu beweidet oder durch ein- bis zweimalige Mahd pro Jahr (ab 15.6) mit Mahdgutabfuhr in den nicht mit baulichen Anlagen überdeckten Bereichen zu pflegen. Mulchen unter den Modulflächen ist zulässig. Der Einsatz von Düngem- und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.

10.3 Randeingrünung außerhalb der Zaunfläche:

Maßnahme 1:

5 m breiter Pflanzstreifen als dreireihige Hecken aus standortheimischen autochthonen Sträuchern wahlweise aus nachfolgender Pflanzliste zur Eingrünung und landschaftlichen Einbindung anpflanzen und dauerhaft zu erhalten. Qualität der Sträucher 2 x v 60-100 im Pflanzreiser, 1,00 m x 2,00 m. Die geplanten Neuanpflanzungen dürfen die Grundstücksgrenzen nicht überragen, der Abstand zu den bestehenden landwirtschaftlichen Flächen sowie zu den vorhandenen Wirtschaftswegen ist durch regelmäßige Pflegemaßnahmen zu sichern.

Pflanzliste

Sträucherauswahl	Hartriegel
Cornus sanguinea	Haselnuss
Corylus avellana	Gemeine Heckenkirsche
Lonicera xylosteum	Weißdorn
Crataegus monogyna	Schliehe
Prunus spinosa	Hundsrose
Rosa canina	Acker-Rose
Rosa arvensis	Holunder
Sambucus Nigra	Hainbuche
Carpinus betulus	Pfaffenhütchen
Euonymus europaeus	

Maßnahme 2:

3 m breiter Krautsaum durch Sukzession mit der Anlage von Kleinstrukturen (Lesestein - und Totholzhaufen). Insgesamt sind 4 Strukturen herzustellen; die Lesesteinhaufen müssen einen Durchmesser von mind. 3 m haben und eine Körnung zwischen 5 cm bis 40 cm aufweisen. Im Umfeld der Lesesteinhaufen sind kriechende Rosengewächse zu etablieren. Die Haufen sind alle 3 Jahre im September fachgerecht freizustellen. Die Totholzhaufen müssen eine Mindestgröße von 6 qm aufweisen. Der Saum ist durch einmalige, abschnittsweise Mahd von ca. 50% der Fläche im zeitigen Frühjahr (bis Ende März) zu erhalten.

C. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME / MITTEILUNGEN

1. Hinweis des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege weist darauf hin, dass archaische Denkmäler bisher nicht bekannt sind. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Seehof, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG unterliegen. 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 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 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.

D. HINWEISE

1. Rückbauverpflichtung

Bei der dauerhaften Aufgabe der Photovoltaiknutzung sind die entsprechenden Anlagenteile vollständig, inklusive Fundamenten, Pflaster- und Schotterflächen, zu beseitigen. Dafür ist im Durchführungsvertrag ggf. eine Sicherheitsleistung in angemessener Höhe zu vereinbaren.

E. VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Stadtrat der Stadt Bad Staffelstein hat in der öffentlichen Sitzung vom 27.09.2022 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (SO) "Solarpark Unterzettlitz" beschlossen.
2. Der Aufstellungsbeschluss wurde am im Amtsblatt Nr. ortsüblich bekannt gemacht.
3. Der Stadtrat der Stadt Bad Staffelstein hat in der öffentlichen Sitzung vom 20.06.2023 den Vorentwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan (SO) "Solarpark Unterzettlitz" einschließlich Begründung und Umweltbericht i. d. F. vom 20.06.2023 gebilligt und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit beschlossen.
4. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde am im Amtsblatt Nr. ortsüblich bekannt gemacht. Zusätzlich wurden die Unterlagen auf der Homepage der Stadt Bad Staffelstein unter veröffentlicht.
5. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans i. d. F. vom 20.06.2023 hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
6. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans i. d. F. vom 20.06.2023 hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
7. Der Stadtrat der Stadt Bad Staffelstein hat am in öffentlicher Sitzung die eingegangenen Stellungnahmen behandelt und den vorhabenbezogenen Bebauungsplan i. d. F. vom einschließlich Begründung und Umweltbericht gebilligt und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und die öffentliche Auslegung beschlossen.
8. Zu dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans i. d. F. vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
9. Die öffentliche Auslegung wurde im Internet unter und im Amtsblatt Nr. am veröffentlicht. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans i. d. F. vom wurde mit der Begründung und dem Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis einschl. öffentlich ausgelegt.
10. Die Stadt Bad Staffelstein hat mit Beschluss des Stadtrats vom in öffentlicher Sitzung die eingegangenen Stellungnahmen behandelt und hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB i. d. F. vom als Satzung beschlossen.
11. Ausgefertigt:

Bad Staffelstein,
(Siegel) Mario Schönwald (1. Bürgermeister)

Bad Staffelstein,
(Siegel) Mario Schönwald (1. Bürgermeister)

VORENTWURF
VORHA BenZOGENER BEBAUUNGSPLAN
(SO) "SOLARPARK UNTERZETTLITZ"
MIT GRÜNORDNUNGSPLAN
+ VORHABEN-/ ERSCHLIESSUNGSPLAN

FÜR DIE ERRICHTUNG EINER
FREIFLÄCHENSOLARANLAGE

VORHABENTRÄGER:
Solarpark Unterzettlitz GmbH & Co. KG
Am Hochgericht 10, 96231 Bad Staffelstein

Gemeinde: Stadt Bad Staffelstein
Bemerkung: Unterzettlitz
Flurgeliet: Lichtenfels
Landkreis: Oberfranken
Reg. Bez.:

Darstellung: LAGEPLAN
LEGENDE
GRÜNORDNUNGSPLAN
ÜBERSICHTSPLAN

Beilage: A
Plan-Nr: 1
Maßstab: 1 : 2000

Fertigung	am	gez. von	Grundlage
Vorentwurf	20.06.23	Hersch Reynard	Aufstellungsbeschluss vom 27.09.2022
Entwurf			Billigungs- und Auslegungsbeschluss vom 20.06.2023
Satzungsexemplar			Billigungs- und Auslegungsbeschluss vom

Gemeinde:
1. Bürgermeister:
Bad Staffelstein,

Entwurfsverfasser:
Koenig + Kühnel
Ingenieurbüro GmbH
Eichenweg 11
96479 Weidenhof OT Weidach
Tel. 0956/1838-0 Fax 8338-33
.....
Weitraamsdorf, 20.06.2023