

**Textliche Festsetzungen
zum Bebauungsplan
mit Grünordnungsplan
„125 – Solarfeld Pölling Süd“
Stadt Neumarkt i.d.OPf.**

NEUMARKT I.D.OPF.



Planverfasser:



H. P. Gauff Ingenieure GmbH & Co. KG
Beuthener Straße 41-43, 90471 Nürnberg
Tel. (0911) 94 09 - 0, Fax. (0911) 94 09 - 187
<http://www.gauff.com>,
E-mail jbgnuernberg@gauff.com



Stefan Weidenhammer
Landschaftsarchitekt
Modlerstraße 16, 92224 Amberg
Fon (09621) 32474 Fax 32456

Textliche Festsetzungen

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

§ 1 Art der baulichen Nutzung

1. Festgesetzt wird Sondergebiet Zweckbestimmung Photovoltaikanlage gemäß § 11 BauNVO.
2. Im Sondergebiet sind ausschließlich folgende baulichen Nutzungen zulässig:
 - nicht nachgeführte Solarmodule in aufgeständerter Ausführung.
 - Gebäude für Transformatoren, Wechselrichter und Schaltanlagen die der Zweckbestimmung des Sondergebietes dienen.

§ 2 Maß der baulichen Nutzung

1. Soweit sich aus den Festsetzungen der überbaubaren Flächen nicht geringere Werte ergeben, bestimmt sich das Maß der zulässigen baulichen Nutzung durch die maximale Grundfläche sowie aus den folgenden zulässigen Gebäude- und Anlagenhöhen.
2. Die maximal zulässige projizierte Grundfläche der Module wird mit 5,9 ha festgesetzt.
3. Die zulässige Traufhöhe von Gebäuden ist auf 3,00 m über OKG begrenzt.
4. Für Gebäude ist die zulässige Grundfläche auf 20 m² pro 8 000 m² Modulfläche begrenzt.
5. Die zulässige Gesamthöhe der Solarmodule ist auf 3,00 m über OKG begrenzt.

Die Oberkante des vorhandenen natürlichen Geländes (OKG) ist die Bezugshöhe für die zulässigen Höhen.

§ 3 Bauweise

1. Es gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO. Die Abstandsflächen gemäß Art 6 Bayerische Bauordnung (BayBO) sind einzuhalten.

§ 4 Vor- und Folgenutzung

1. Bis zur Errichtung von Photovoltaikanlagen ist auf den einzelnen Flurstücken weiterhin die landwirtschaftliche Nutzung als Ackerfläche zulässig.
2. Der Bau von landwirtschaftlichen Gebäuden wird für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeschlossen.
3. Ein Jahr nach Nutzungsende sind die Photovoltaikanlagen und die zugehörigen Nebeneinrichtungen vom Betreiber komplett abzubauen um wieder eine landwirtschaftliche Nutzung der Flächen zu ermöglichen.

II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Art. 98 BayBO i.V. m § 9 (1) BauGB)

§ 5 Baugestaltung

1. Die Solarmodule sind in einer Ausrichtung von 204° und einer Aufneigung von 25° auszuführen. Die Ausrichtung 204° bemisst sich wie folgt: die Nullrichtung ist Osten und die Winkelmessung erfolgt im Uhrzeigersinn.
2. Als Dachform sind nur Flachdächer oder Satteldächer mit Neigung bis 15 Grad zulässig. Die Gebäudedächer sind zu begrünen.
3. Die Außenwände von Gebäuden sind als naturfarbene Holzverschalungen oder verputzt und mit gedeckten Farben gestrichen, auszuführen.
4. Die Aufständereien der Solarmodule sind in Metall oder Holz herzustellen. Die Gründung der Aufständereien hat durch Ramm- oder Schraubgründung zu erfolgen. Betonfundamente sind nicht zugelassen.

§ 6 Geländeänderungen

1. Der vorhandene Geländeverlauf ist zu erhalten. Flächige Abgrabungen oder Aufschüttungen sind nicht zulässig

§ 7 Einfriedungen

1. Einfriedungen sind zulässig als grünfarbener Stabgitterzaun aus Metall oder Maschendrahtzaun. Höhe maximal 2,50 m über OKG. Streifenfundamente, Sockel und Rabatten sind nicht zulässig. Zwischen Zaun und Boden sind mindestens 15 cm freizulassen, um Kleintieren Durchschlupfmöglichkeiten zu geben.
2. Entlang landwirtschaftlich genutzter Grundstücke und entlang des öffentlichen Weges ist für Einfriedungen ein Mindestabstand von 1,00 m zur Grundstücksgrenze einzuhalten.
3. Eine Beleuchtung der Einfriedung ist, falls aus Sicherheitsgründen erforderlich, ausnahmsweise zulässig. Von der Beleuchtung dürfen keine unzumutbaren Belästigungen und Beeinträchtigungen verursacht werden. Es sind nur Insekten schonende Leuchtmittel zu verwenden.

§ 8 Grünordnung

1. Die Basisfläche der Photovoltaikanlage wird mit einer standortgerechten Regio-Saatgutmischung autochthoner Herkunft des Typs Frisch- oder Magerwiese angesät. Die angesäte Wiese wird durch zweischürige Mahd und Abfuhr des Mähgutes ohne Düngung zu extensivem Grünland entwickelt. Das hergestellte Extensivgrünland kann nach einer Entwicklungszeit von 5 Jahren durch Fortsetzung der zweischürigen Mahd oder alternativ durch Beweidung mit Schafen unterhalten werden.

2. Größere Erdmassenbewegungen sind unzulässig. Bei baulichen Veränderungen des Geländes ist der belebte Oberboden so zu schützen, dass seine ökologischen Funktionen erhalten bleiben. Er ist hierzu in seiner ganzen Dicke abzuheben und in geeigneten Mieten zwischenzulagern, sofern er nicht sofort an anderer Stelle Verwendung findet. Die Bearbeitungsgrenzen gemäß DIN 18915 sind zu beachten.
3. Auf Zufahrten und Stellflächen ist möglichst zu verzichten. Unvermeidbare Befestigungen sind als Schotterrassen auszubilden.

§ 9 Eingriffsregelung

1. Zum Ausgleich des Eingriffs werden innerhalb des Geltungsbereiches Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft im Umfang von 1,29 ha durchgeführt. Im Süden des Geltungsbereichs werden Gehölzpflanzungen mit Krautsäumen angelegt, entwickelt und dauerhaft unterhalten. Angelegt werden drei- und fünfreihige Strauchhecken mit Säumen auf beiden Seiten der Hecke. Dabei wird standortheimisches Saat- und Pflanzgut autochthoner Herkunft verwendet. Ausfälle sind in der folgenden Pflanzperiode durch gleichwertige Neupflanzungen zu ersetzen. Geeignete Arten sind z.B.

Roter Hartriegel	(Cornus saguninea)	Str 2xv 60-100
Hasel	(Corylus avellana)	Str 2xv 60-100
Weißdorn	(Crataegus monogyna o. laevigata)	Str 2xv 60-100
Pfaffenhütchen	(Euonymus europaeus)	Str 2xv 60-100
Heckenkirsche	(Lonicera xylostium)	Str 2xv 60-100
Hunds-Rose	(Rosa canina)	Str 2xv 60-100
Holunder	(Sambucus nigra)	Str 2xv 60-100
Schneeball	(Viburnum opulus)	Str 2xv 60-100

2. Die Säume sind durch Ansaat mit einer standortgerechten Regio-Saatgutmischung autochthoner Herkunft des Typs Frisch- oder Magerwiese herzustellen, die Saatgut des Großen Wiesenknopfs (*Sanguisorba officinalis*) enthält.
3. Die Wiesenstreifen auf beiden Seiten der Gehölze sind durch zweischürige Mahd und Abfuhr des Mähgutes ohne Düngung zu mageren Säumen zu entwickeln. Die Säume dürfen im Zeitraum von Juni bis September nicht gemäht werden.

§ 10 Werbeanlagen

1. Werbeanlagen sind nur an oder innerhalb der Einfriedung als Informationstafeln zulässig. Gesamthöhe bis 2,50 m über OK Gelände.
2. Die Gesamtfläche von Werbeanlagen darf max. einmal 4 m² betragen.
3. Grelle Farben, Leuchtwerbung, Wechsel- oder Lauflicht sind nicht zulässig.

§ 11 Entwässerung

1. Niederschlagswasser von Solarmodulen und Dächern ist innerhalb der bestehenden Grundstücke über die belebte Bodenzone flächig zu versickern.
2. Bestehende Drainagen sind zu erhalten bzw. bei Beschädigung wiederherzustellen. Soweit für die Fundamentierung erforderlich, können Drainageleitungen umverlegt werden, soweit ihre Funktion hierdurch nicht beeinträchtigt wird.

§ 12 Leitungen

1. Leitungen für Strom und Telekommunikation sind nur unterirdisch zu verlegen.

III Hinweise

Nachweis der Einhaltung planungs- und bauordnungsrechtlicher Festsetzungen

Vor Baubeginn müssen die Grundfläche der baulichen Anlage abgesteckt und die Ausrichtung und Aufneigung unter Einhaltung der textlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes festgelegt sein. Die Absteckung ist mindestens 5 Arbeitstage vor Beginn der Bauarbeiten beim Stadtplanungsamt / Vermessung der Stadt Neumarkt i.d.OPf. zu beantragen.

Die Bauaufsichtsbehörde kann verlangen, dass Absteckung und Neigungen von ihr abgenommen oder die Einhaltung der Festsetzungen durch geeignete Unterlagen nachgewiesen und bestätigt werden.

Denkmalschutz

Aus Sicht der Denkmalpflege liegen derzeit keine Erkenntnisse oder Hinweise auf vor- und frühgeschichtliche Denkmäler oder Funde im Bereich der vorgelegten Planung vor. Vorsorglich wird jedoch darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde gem. 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. Zu 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.

Bahnbetrieb

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes erstreckt sich südlich (links) der zweigleisigen, elektrifizierten Bahnlinie (5850) Regensburg – Nürnberg und liegt, abgegrenzt durch den vorhandenen Wirtschaftsweg, entlang des Bahngrundstückes von Bahn-km 66,849 bis Bahn-km 67,635. Folgende Hinweise sind daher zu beachten:

1. Ansprüche gegen die Deutsche Bahn AG aus dem Betrieb der Eisenbahn in seiner jeweiligen Form sind seitens des Antragstellers, Bauherrn, Grundstückseigentümers oder sonstiger Nutzungsberechtigter ausgeschlossen. Insbesondere sind Immissionen wie Erschütterung, Lärm, Funkenflug, elektromagnetische Beeinflussungen und dergleichen, die von Bahnanlagen und dem gewöhnlichen Bahnbetrieb ausgehen, entschädigungslos hinzunehmen.

Ebenso sind Abwehrmaßnahmen nach § 1004 in Verbindung mit § 906 BGB sowie dem Bundesimmissionsgesetz (BImSchG), die durch den Bahnbetrieb in seiner jeweiligen Form veranlasst werden können, ausgeschlossen.

Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Immissionen sind erforderlichenfalls den einzelnen Bauwerbern auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.

2. Die Deutsche Bahn AG sowie die auf der Strecke verkehrenden Eisenbahnverkehrsunternehmen sind hinsichtlich Bremsstaubeinwirkungen durch den Eisenbahnbetrieb (z.B. Bremsstaub) sowie durch Instandhaltungsmaßnahmen (z.B. Schleifrückstände beim Schienenschleifen) von allen Forderungen freizustellen.
3. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass aus Schäden und Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit der Anlage (Schattenwurf usw.), die auf den Eisenbahnbetrieb zurückzuführen sind, keine Ansprüche gegenüber der Deutschen Bahn AG sowie bei den auf der Strecke verkehrenden Eisenbahnunternehmen geltend gemacht werden können.
4. Es ist jederzeit zu gewährleisten, dass durch Bau, Bestand und Betrieb der Photovoltaikanlage keinerlei negativen Auswirkungen auf die Sicherheit des Eisenbahnbetriebs (z.B. Sichteinschränkungen der Triebfahrzeugführer durch z.B. Blendungen, Reflexionen) entstehen können.
5. Nach § 4 des Allgemeinen Eisenbahngesetzes (AEG) sind die Eisenbahnen verpflichtet, ihren Betrieb sicher zu führen und die Betriebssicherheit ihrer Anlagen jederzeit zu gewährleisten. Es wird deshalb auch notwendig, Maßnahmen auch außerhalb des Bahngeländes vorzunehmen.

Bei der Bepflanzung von Grundstücken zur Bahnseite dürfen keine windbruchgefährdeten Hölzer (z.B. Pappeln) sowie stark rankende und kriechende Gewächse (z.B. Brombeeren) verwendet werden.

Der Pflanzabstand zum Bahnbetriebsgelände ist entsprechend der Endwuchshöhe zu wählen. Außerdem dürfen Bäume und Sträucher, die in die Gleistrasse hineinwachsen können, in der Nähe des Gleises nicht gepflanzt werden.

Alle Neupflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebs entsprechen. Zu den Pflanzabständen ist die Konzernrichtlinie (KoRiL) 882 zu beachten.

6. Bei Maßnahmen an Gewässern ist zu beachten, dass die vorgegebenen Vorflutverhältnisse bestehender Bahnkörper-Entwässerungsanlagen (Durchlässe, Gräben, usw.) nach den Abest. des BayWG nicht beeinträchtigt werden dürfen.

Wasserschutz

Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist besondere Sorgfalt geboten. Auf notwendige Verfahren (z. B. Anzeigepflicht nach § 37 BayWG) wird hingewiesen.

Naturschutz und Eingriffsregelung

Der Ausgleich ist in Art und Umfang in der festgesetzten Form erforderlich, so lange der Eingriff besteht. Wird die Solarfläche nach Nutzungsende rückgebaut, ist die weitere Erhaltung der Gehölze und Säume zum Ausgleich nach § 1a Abs. 2 BauGB nicht mehr erforderlich. Auf weiter gehende rechtlichen Regelungen zum Biotopverbund nach § 21 Abs. 6 BNatSchG, zum Biotopschutz nach § 30 Abs. 2 BNatSchG, zum allgemeinen Artenschutz nach § 39 Abs. 5 BNatSchG und zum speziellen Artenschutz nach § 44 Abs. 1 BNatSchG wird hingewiesen.

aufgestellt: Nürnberg, den 04.12.2012


H.P. Gauff Ingenieure GmbH & Co.

.....
Oberbürgermeister