



ZEICHENERKLÄRUNG Nutzungsschablone Art und Maß der baulichen Nutzung

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr.1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 11 Abs. 2 der BauNVO)
 - SO** 1.1 "Sonstiges Sondergebiet (SO)" mit der Zweckbestimmung "Photovoltaikanlage" als Anlage zur Erzeugung Erneuerbarer Energien festgesetzt. Zulässig sind: Photovoltaikanlagen und betriebsbedingte Gebäude
 - Grünflächen (§9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 - Ausgleichsfläche (Wiese)
 - besteh. Biotop
 - Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Grenzen (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
 - vorhandene Grenzen, Grenzstein, Flurnummer
 - Sonstige Planzeichen
 - Bemaßung
 - Elektrizität - Trafostation
 - Freileitung mit Schutzbereichen

SO
Sondergebiet Photovoltaik
Fläche 9.896 m²
H= 4,00 m

Begründung siehe Anlage.
Es gilt die BauNVO in der Fassung vom 13.05.2017.

B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 11 Abs. 2 BauNVO)
- Die Art der baulichen Nutzung des Gebietes wird entsprechend § 11 Abs. 2 BauNVO als "Sonstiges Sondergebiet (SO)" mit der Zweckbestimmung "Photovoltaikanlage" als Anlage zur Erzeugung Erneuerbarer Energien festgesetzt. Zulässig sind: Photovoltaikanlagen und betriebsbedingte Gebäude
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §16 ff BauNVO)
 - Zulässig sind Solarmodule bis zu einer Normbauhöhe von 4,0 m inkl. Unterkonstruktion sowie die dazugehörigen Betriebsgebäude (abhängig vom vorhandenen, natürlichen Geländeverlauf, senkrecht gemessen ab der Geländeoberkante).
 - Zulässig sind Bauwerke, die zum Betrieb benötigt werden: z.B. das Stationsgebäude in Form eines Containers. Die Bauhöhe darf 4,0 m nicht überschreiten (abhängig vom Geländeverlauf, senkrecht gemessen ab der Geländeoberkante).
 - Einfriedungen
 - Einfriedungen sind grundsätzlich dem Geländeverlauf anzupassen.
 - Sockelmauern sind nicht zulässig.
 - Die Höhe der Einfriedung darf 2,50 m (abhängig vom Geländeverlauf, senkrecht gemessen ab der Geländeoberkante) nicht überschreiten.
 - Für die Einfriedung sind Maschendrahtzäune, 3D oder Stabmattenzaun zulässig.
 - Um Kleintieren das Durchqueren der Anlage zu ermöglichen, ist mit der Zaununterkante erst ab 0,20 m über dem Erdreich zu beginnen.
 - Ein Übersteigenschutz aus Stacheldraht ist zulässig.
 - Nebenanlagen
 - Stellplätze sind offenporig mit Schotterrasen zu befestigen. Der Versiegelungsgrad ist dabei auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken.
 - Für notwendige Betriebsgebäude wird eine Gesamtnutzfläche von max. 150 qm festgesetzt.
 - Ausgleichsflächen
 - Die als Ausgleichsflächen vorgesehenen Flächen werden als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Die Ausgleichsmaßnahmen und die Einsaaten auf den privaten Grünflächen sind unmittelbar in der auf das Bauende folgenden Pflanzperiode, jedoch spätestens 1 Jahr nach Errichtung der Photovoltaikanlage planmäßig sowie fachgerecht durchzuführen und abzuschließen.
 - Wasserhaushalt
 - Modulüberdeckte Flächen: Das an den Moduloberflächen ablaufende Regenwasser wird an Ort u. Stelle dem Oberboden zum Versickern zugeführt.
 - Freiflächen: Bei der Gestaltung der Freiflächen ist der Versiegelungsgrad auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Die Belagswahl für Freiflächen, wie z.B. Zufahrten etc. hat sich, sofern keine Grundwassergefährdung besteht und keine funktionalen Gründe zwingend entgegenstehen, auf die Verwendung versickerungsgünstiger Beläge wie Schotterrasen zu beschränken.
 - Schutz des Bodens
 - Der Schutz des Mutterbodens nach §202 BauGB ist zu beachten. Der Mutterboden darf von der Fläche nicht entfernt werden.
 - Um später einen rückstandsfreien Rückbau der Schotterwege zu Ackerland zu ermöglichen, ist ein Geovlies unter diese Flächen einzubauen.
 - Um Bodenverdichtung zu vermeiden ist der Aufbau nur bei geeigneten Witterungsverhältnissen durchzuführen. Es sollen nur Fahrzeuge mit geringem Bodendruck zum Einsatz kommen.
 - Bodendenkmäler
 - Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubsverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Rückbauverpflichtung
 - Zum Bebauungsplan wird ein städtebaulicher Durchführungsvertrag gem. BauGB § 12 Abs. 1 geschlossen, in dem u. a. eine Regelung über die Planungs- und Erschließungskosten sowie die Rückbauverpflichtung der Anlage festgelegt wird. Der Vorhabensträger verpflichtet sich im Durchführungsvertrag nach Aufgabe der PV-Nutzung zum Rückbau der Anlage in die ursprüngliche Nutzfläche. Sämtliche baulichen Konstruktionsteile einschließlich ihrer Fundamente, sind zu entfernen. Nach Beendigung der Solarnutzung sind die Rücknahme der Ausgleichsflächen, angelegten Eingrünungen und die Umwandlung von Dauergrünland zu Ackerland umzusetzen.

- Versorgungsleitungen
 - N-ERGIE Netz GmbH Anlagen
Vor Beginn jeglicher Bautätigkeiten im Bereich der Versorgungsanlagen der N-ERGIE Netz GmbH ist eine Einweisung durch den Versorger zwingend erforderlich. Die Einweisung ist spätestens 3-5 Arbeitstage vor Baubeginn bei der N-ERGIE Netz GmbH zu beantragen.
 - Naturschutz
 - Zwischen den Modulen ist eine Extensivwiese mit autochtonem Saatgut (z.B. Herkunftsgebiet 11 – Frischwiesenmischung Verhältnis Gräser:Kräuter 70:30 von Saaten Zeller oder Rieger Hofmann oder vergleichbare) anzulegen und zu pflegen. Das Mahdgut ist abzutransportieren. Auf Einsatz von Dünger und Pflanzenschutz ist zu verzichten. 20% der Fläche müssen ungemäht stehen bleiben, damit sich Kleintiere und Insekten zurückziehen können. Diese Fläche sollte dann erst im nächsten Jahr gemäht werden und der Altgrasstreifen an anderer Stelle stehen bleiben.
 - Die Randeingrünung ist mit einer autochtonen Blümmischung (z.B. Veitshöchheimer Bienenweide) anzusähen, diese muss mehrere Jahre stehen bleiben und wird anschließend neu eingesät.
 - Nach der Ernte ist die Vegetation kurz zu halten um eine pot. Besiedelung von Zauneidechsen zu verhindern.
 - Auf Dünger und Pflanzenschutzmittel ist zu verzichten.
 - Die vorhandenen Vegetationsbestände sind zu erhalten, zu pflegen und während der Baumaßnahme nach DIN 18920 vor Beschädigung zu schützen.
 - Sämtliche Pflanzungen sind ordnungsgemäß im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Bei wesentlichen Ausfällen (über 15%) muss auch zu einem späteren Zeitpunkt eine Nachpflanzung in der bis dahin erreichten Größe erfolgen.
 - Der Abstand der Modulreihen zu den Gehölzbeständen/Buschkomplexen muss mind. 5m betragen.

Verfahrensvermerke

Der Bau- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 12.11.2019 gemäß §2 (1) BauGB den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Sondergebiet "Photovoltaikanlage Goßmannsdorf" für die Fläche des Flurstückes 2301 der Gemarkung Goßmannsdorf gefasst.

Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 (1) BauGB am 16.12.2019 ortsüblich bekannt gemacht. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom 02.09.2019 hat in der Zeit vom 24.12.2019 bis 04.02.2020 stattgefunden. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom 02.09.2019 hat in der Zeit vom 24.12.2019 bis 04.02.2020 stattgefunden.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom 13.10.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ beteiligt. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 13.10.2020 wurde mit der Begründung gemäß §3 (2) BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ öffentlich ausgelegt. Die Stadt Ochsenfurt hat mit Beschluss des Bau- und Umweltausschusses vom _____ den Bebauungsplan gemäß § 10 (1) BauGB in der Fassung vom _____ als Satzung beschlossen.

Stadt Ochsenfurt, _____
P. Juks, 1. Bürgermeister

Ausgefertigt
Stadt Ochsenfurt, _____
P. Juks, 1. Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan mit Begründung wurde am _____ gemäß § 10 (3) BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Stadt Ochsenfurt zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan Sondergebiet "Photovoltaikanlage Goßmannsdorf" 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.

Stadt Ochsenfurt, _____
P. Juks, 1. Bürgermeister

STADT OCHSENFURT
LANDKREIS WÜRZBURG

**BEBAUUNGSPLAN
"PHOTOVOLTAIKANLAGE
GOSSMANNSDORF"**

MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

Maßstab : 1 : 1000
Stand: 02.09.2019
Geändert: 13.10.2020

PLANUNG BEBAUUNGSPLAN :

INGENIEURBÜRO BRÄNDLEIN
INH. REGINA HULLER & ENG.

Kolpingstraße 12 | +49 (0)9383 99999
97353 Wiesentheid | info@ibraendlein.de