

# ZEICHENERKLÄRUNG Nutzungsschablone Art und Maß der baulichen Nutzung

--- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr.1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 11 Abs. 2 der BauNVO)

- SO 2** 1.1 "Sonstiges Sondergebiet (SO)" mit der Zweckbestimmung "Photovoltaikanlage" als Anlage zur Erzeugung Erneuerbarer Energien festgesetzt. Zulässig sind: Photovoltaikanlagen und betriebsbedingte Gebäude - Höhe bis 4,00 m
- SO 1** 1.1 "Sonstiges Sondergebiet (SO)" mit der Zweckbestimmung "Photovoltaikanlage" als Anlage zur Erzeugung Erneuerbarer Energien festgesetzt. Zulässig sind: Photovoltaikanlagen und betriebsbedingte Gebäude - Höhe bis 2,00 m

2. Grünflächen (§9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Ausgleichsfläche (Wiese)
- Ausgleichsfläche (Hecke und Gehölz)
- besteh. Biotop

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Grenzen (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

vorhandene Grenzen, Grenzstein, Flurnummer

4. Sonstige Planzeichen

- Bemaßung
- Elektrizität - Trafostation
- Freileitung mit Schutzbereichen

## 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)
    - Bereich SO 1
 

Zulässig sind Solarmodule bis zu einer Normbauhöhe von 2,0 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 2,0 m nicht überschreiten (abhängig vom Geländeverlauf, senkrecht gemessen ab der Geländeoberkante).
    - Bereich SO 2
 

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 Übersteigschutz 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.
- 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 sollten nur Fahrzeuge mit geringem Bodendruck zum Einsatz kommen.
- Das im Geltungsbereich gelegene Flurgrundstück besteht ein Eintrag im Altlastenkataster. Konkret ist dort eine in der abfallrechtlichen Nachsorge befindliche ehem. Hausmülldeponie / Erdaushubdeponie auf Teilflächen der Flur-Nr. 2301, 2331, 1677, Gemarkung Goßmannsdorf, vorhanden.
- Bodendenkmäler
- Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren 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
  - Als Begrünung unter den Modulen, muss das Verfahren der Mahdgutübertragung bzw. des Heudruschs von einer Spenderfläche aus der direkten Umgebung angewandt werden.
  - Die als Ausgleichsflächen vorgesehenen Flächen werden als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Für die Anlage des Kompensationsstreifens sind folgende Maßnahmentypen vorgesehen, die alternativ-, aber auch in Kombination angelegt werden können.
 

M1: Anlage einer artenreichen Blühwiese mit Hilfe der Mahdgutübertragung bzw. des Heudruschs von einer Spenderfläche aus der direkten Umgebung. Die Mahd soll vor dem 15.06. und nach dem 01.09. maximal 2xJährlich.

M2: Anlage einer Hecken und Gehölzstruktur mit folgendem Pflanzschema:

Pflanzschema 1-reihig

RC	CA	CM	EE	PS	CS	RC	CM	EE	PS
----	----	----	----	----	----	----	----	----	----

Pflanzliste Sträucher 60-100  
 CS = Cornus sanguinea (Hartriegel)  
 CA = Corylus Avellana (Hassel)  
 CM = Crataegus Monogyna (Weißdorn)  
 EE = Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)  
 PS = Prunus Spinosa (Schlehe)  
 RC = Rosa canina (Hunds-Rose)

Pflanzschema 3-reihig

RC	CA	CM	EE	PS	CS	RC	CM	EE	PS
EE	PS	CS	RC	CM	EE	PS	RC	CA	CM
RC	CM	EE	PS	RC	CA	CM	EE	PS	CS

10m

In der Hecke soll im Abstand von 20m im Wechsel ein Speierling, eine Vogelbeere und eine Elsbeere eingepflanzt werden.

- 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.
- Artenschutz
- Der Beginn der Baufeldvorbereitung und Bauarbeiten nach Beendigung der Brutzeit ab Ende September und vor Beginn der Brutsaison bis Ende Februar. Falls zu einem anderen Zeitpunkt begonnen werden soll, dann nach zeitnaher Kontrolle vor Ort auf Bodenbrüter vor Beginn der Bauarbeiten und negativen Ergebnis
- Keine Entfernung von Gehölzen. Die vorhandene Heckenstruktur muss erhalten bleiben
- Nach der Ernte ist die Vegetation kurz zu halten um eine pot. Besiedelung von Zaunedecksen zu verhindern.

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

## D. HINWEISE

- In unmittelbarer Umgebung zum Plangebiet befindet sich Ackerland in Bewirtschaftung. Einwirkungen aus Festmistdüngung, Gülledüngung und Pflanzenschutzspritzungen sind hinzunehmen.
- Durch die ordnungsgemäße, landwirtschaftliche Bewirtschaftung kann es zu Staubemissionen (z.B. Erde, Dünger, Ernterückstände, Branntkalk etc.) und Ammoniak kommen. Dies kann zu Beeinträchtigungen der Anlage führen. Diese Immissionen sind vom Anlagenbetreiber und dessen Rechtsnachfolger zu dulden. Gleiches gilt sinngemäß für Steinschlag, der auch beim ordnungsgemäßen Einsatz der Geräte nicht ausgeschlossen werden kann.
- Die vielfältige, fachgerechte landwirtschaftliche Nutzung ist in Form einer guten landwirtschaftlichen Praxis nach dem jeweiligen gesetzlichen Grundlagen durchzuführen.
- Im Baubeschränkungsbereich der Freileitung dürfen sowohl die Errichtung von Bauwerken und technischen Anlagen aller Art, als auch die Anlagen von Straßen, Park- und Lagerplätzen etc. nur mit der ausdrücklichen Genehmigung und vorheriger Prüfung der N-ERGIE Netz GmbH erfolgen. Auf das Merkblatt für Freianlagen der N-ERGIE Netz GmbH wird hingewiesen.
- In unmittelbarer Umgebung befindet sich das Vorranggebiet CA 28,0 und ein Steinbruch für Quaderkalk. Der Photovoltaik-Betreiber hat eventuelle Beeinträchtigungen durch Staub und Sprengungen zu dulden.

## Verfahrensvermerke

- Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Ochsenfurt hat in seiner Sitzung am 12.11.2019 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Sondergebiet „Photovoltaikanlage Goßmannsdorf“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 16.12.2019 ortsüblich und auf der Homepage der Stadt Ochsenfurt bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans Sondergebiet „Photovoltaikanlage Goßmannsdorf“ in der Fassung vom 02.09.2019 hat in der Zeit vom 24.12.2019 bis 04.02.2020 stattgefunden. Gleichzeitig wurden die Unterlagen zum Vorentwurf in das Internet eingestellt.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans Sondergebiet „Photovoltaikanlage Goßmannsdorf“ in der Fassung vom 02.09.2019 hat mit Schreiben vom 18.12.2019 bis zum 04.02.2020 stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans Sondergebiet „Photovoltaikanlage Goßmannsdorf“ in der Fassung vom 13.10.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 17.12.2020 bis zum 08.02.2021 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans Sondergebiet „Photovoltaikanlage Goßmannsdorf“ in der Fassung vom 13.10.2020 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.01.2021 bis einschließlich 08.02.2021 öffentlich ausgelegt. Gleichzeitig wurden die Unterlagen zum Entwurf in das Internet eingestellt.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans Sondergebiet „Photovoltaikanlage Goßmannsdorf“ in der Fassung vom 14.09.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom \_\_\_\_\_ bis zum \_\_\_\_\_ erneut beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans Sondergebiet „Photovoltaikanlage Goßmannsdorf“ in der Fassung vom 14.09.2021 wurde gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis einschließlich \_\_\_\_\_ erneut öffentlich ausgelegt. Gleichzeitig wurden die Unterlagen zum Entwurf in das Internet eingestellt.
- Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Ochsenfurt hat mit Beschluss vom \_\_\_\_\_ den Bebauungsplan Sondergebiet „Photovoltaikanlage Goßmannsdorf“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom \_\_\_\_\_ als Satzung beschlossen.

Ochsenfurt, den \_\_\_\_\_

.....  
P. Juks, 1. Bürgermeister

J.E.E. \* \* \* \* \*  
Ochsenfurt, den \_\_\_\_\_

.....  
P. Juks, 1. Bürgermeister

10. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan Sondergebiet „Photovoltaikanlage Goßmannsdorf“ wurde am \_\_\_\_\_ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich und über die Homepage der Stadt Ochsenfurt bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung und Umweltbericht wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Bauamt der Stadt Ochsenfurt zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Mit dieser 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.

Ochsenfurt, den \_\_\_\_\_

.....  
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, 14.09.2021, 14.12.2021

PLANUNG BEBAUUNGSPLAN :



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