

I. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)
In der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. S. 3634), zuletzt geändert am 20.12.2023 (BGBl. I S. 394)
Baunutzungsverordnung (BauNVO)
In der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. S. 3786), zuletzt geändert am 03.07.2023 (BGBl. I S. 176)
Planzielenverordnung (PlanZV)
In der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert am 14.06.2021 (BGBl. S. 1802)
Bayerische Bauordnung (BayBO)
In der Fassung vom 14.06.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert am 24.07.2023 (GVBl. S. 371)
Gemeindeordnung Bayern (GO)
In der Fassung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert am 24.07.2023 (GVBl. S. 385, 586)

II. Textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1) BauGB
Siehe Eintragung im Lageplan
1.1. Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)
SO = Sondergebiet
mit Zweckbestimmung: Fläche für Anlagen zur Erzeugung von Strom aus erneuerbaren Energien - Freiflächen Photovoltaikanlage
Zulässig sind freistehende Solarmodule ohne Stein- oder Betonfundamente. Zulässig sind die für die Solaranlage notwendigen Wechselrichter, Transformatoren, Speicher, sonstige Betriebsgebäude und Nebenanlagen, die dem Nutzungszweck des SO-Gebietes dienen (z.B. Leitungen, Einfriedung, Brandschutzmaßnahmen, Kabel, Wege, Kameramasten usw.). Des Weiteren sind unbefestigte Wege für Montage- und Wartungsarbeiten sowie temporäre, befestigte Wege während der Bauphase zulässig (diese sind nach Beendigung der Bautätigkeit zurückzubauen). Außer für Brandschutzmaßnahmen sind Ausnahmen nicht zulässig.
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1) BauGB und §§ 16-21a BauNVO
2.1. Grundflächenzahl (§ 16 (2) 1 und § 19 BauNVO)
Siehe Eintragung im Lageplan. Die Angabe ist eine Höchstgrenze.
Die Grundflächenzahl wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 17 und 19 BauNVO im Sondergebiet auf 0,7 festgesetzt und bezieht sich auf die tatsächliche Eingriffsläche (Sondergebietsfläche).
Die Grundfläche der Modulfläche (senkrecht auf die darunter befindliche Fläche projiziert) und die der Nebenanlagen berechnen sich nach § 14 BauNVO, dabei bleiben Um- und Durchfahrten unberücksichtigt.
2.2. Höhe baulicher Anlagen (§ 16 (2) 4 und § 18 BauNVO)
Die Höhe der Solarmodulfäche ist mit maximal 3,50 m über dem Gelände festgesetzt. Als Höhenbezugspunkt wird das Mittel der Geländeoberfläche unter dem Modulstück festgesetzt. Ein Mindestabstand von 0,8 m zwischen Bodenoberfläche und Modulstück-Unterkannte ist einzuhalten. Die Gebäudehöhe der Betriebsanlagen ist mit bis 4,00 m über der Geländeoberfläche festgesetzt. Ausnahmsweise sind Kameramasten bis zu einer Höhe von 8 m zugelassen.
3. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) 2 BauGB und § 23 BauNVO)
Die Errichtung der zulässigen baulichen Anlagen ist nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zugelassen. Außerhalb der Baugrenze sind ausnahmsweise zugelassen: Einfriedung, Kameramasten und Einrichtungen zum Brandschutz (z.B. Löschwassererlösungen), Leitungen und Kabel.
4. Baufeldbeschränkung § 9 (1) 20 BauGB
Die Baumaßnahmen sowie die Lagerung von Baumaterial und Anlagenteilen dürfen ausschließlich innerhalb des Plangebietes (und auf den angrenzenden Flächen des Gewerbegebietes) erfolgen. Zum östlich angrenzenden Biotop (Feldgehölz, naturnah) ist ein Puffer von 5 m einzuhalten, hier ist während der Baumaßnahmen ein Schutzzaun zu errichten.
5. Pflanzgebot (§ 9 (1) 20, 25a, 25b BauGB)
Die als planinterne Ausgleichsflächen gekennzeichneten Flächen werden zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB für den Eingriff im Plangebiet festgesetzt.
Das Pflanzgebot erstreckt sich über das gesamte Plangebiet.
In der als Sondergebiet gekennzeichneten Fläche ist eine 'Fruchtweide/Feldweide' der Firma Rieger-Hofmann, Produktionsraum 7, Süddeutsches Berg- und Hügeland mit standortgerechtem, autochthonem Saatgut einzusäen.
Pflanze: Jährlich erfolgt eine zweimalige Mahd, wobei in den ersten 5 Jahren ein häufigerer Schnitt möglich ist, um den Standort auszumägen. 1. Mahdtermin ab 15. Juni, das Mahgut ist im Bereich der Umfahrten (Modulreihen) zu entfernen.
Alternativ ist eine standortgerechte Beweidung der Fläche möglich.

Zur Einbindung der Anlage in die anschließende Landschaft sind randlich in den pfg1-Flächen zwei 5 m breite Brachflächen und eine 7 m breite Brachfläche in Anlehnung an die Saatmischung 'Lebensraum I' der Firma Saaten-Zeller, Produktionsraum 7, Süddeutsches Berg- und Hügeland anzusäen. Die Flächen sind alle 3-5 Jahre umzubrechen und neu einzusäen.
In der pfg2-Fläche ist eine zweireihige Heckenzeile mit standortgerechten gebietsheimischen Gehölzen anzulegen. Die Gehölzhöhe ist auf 2 m (gemessen von der Geländeoberkannte) zu beschränken. Die Heckenzeile kann alle 10 bis 15 Jahre einreihig auf Stock geschnitten werden. Der benachbarte Flurweg ist von hereinragenden Ästen freizuhalten.

Die Begrünungsmaßnahmen sind innerhalb eines Jahres nach Errichtung der Photovoltaikanlage umzusetzen und für die Betriebsdauer der Anlage fachgerecht zu pflegen und fortzuführen. Der Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden ist im Plangebiet untersagt.
Das Pflanzgebot kann für Einfahrten in der Summe um 20 m unterbrochen werden. Das Mulchen der Flächen sowie der der Einsatz von Saugmähern ist nicht zulässig. Die Pflege der Fläche hat so zu erfolgen, dass das Auswässern von Schadpflanzen auf landwirtschaftlich genutzte Nachbarflächen vermieden wird.

6. Zeitliche Befristung
Befristung der Zulässigkeit von baulichen und sonstigen Nutzungen und Anlagen: Die im Bebauungsplan festgesetzten baulichen und sonstigen Vorgaben für Nutzungen und Anlagen sind bis zu dem Zeitpunkt zulässig, an dem die Anlage, nach Fertigstellung und Inbetriebnahme, für einen Zeitraum von mehr als 12 Monaten nicht betrieben wurde. Die Fläche ist dann wieder in ihre ursprüngliche Nutzung als Ackerland zurückzuführen.

7. Beleuchtung
Zum Schutz von Flora und Fauna sind jegliche Arten von Beleuchtung der Anlage unzulässig. Ausnahmsweise kann die Photovoltaikanlage zeitlich begrenzt während der Bauphase, Instandsetzung oder Demontage aufgrund von Arbeitsabläufen bzw. Arbeitsschutzbestimmungen oder dergleichen ausgeleuchtet werden.

8. Blendung
Die maximal mögliche astronomische Blenddauer darf an den relevanten Immissionsorten 30 Minuten am Tag und 30 Stunden pro Kalenderjahr nicht überschreiten. Gegebenenfalls sind entsprechende Maßnahmen zur Einhaltung dieser Werte zu ergreifen. Diese umfassen: - Unterbindung der Sicht auf das Photovoltaikmodul in Form von Wällen oder blickdichtem Bewuchs in Höhe der Moduloberkannte, - Optimierung von Modulaufstellung bzw. - Ausrichtung oder -Neigung, - Einsatz von Modulen mit geringem Reflexionsgrad. Die Solarmodule sind in ihrer Oberfläche, Ausrichtung und Aufstellwinkel so zu gestalten, dass keine störende Blendwirkung auf die relevanten Immissionsorte hervorgerufen wird. Ebenfalls sind nicht spiegelnde Module einzusetzen.

9. Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich (§ 9 (1) 20 BauGB)

- Maßnahme V1: Einhaltung von Abstandsflächen zu Biotopstrukturen
Die östlich und südlich angrenzenden Wälder sind als Biotop geschützt. Das gesetzlich geschützte Biotop darf durch das geplante Vorhaben nicht beeinträchtigt oder beansprucht werden. Ein Abstand von mindestens 5m zu Biotopstrukturen ist einzuhalten.
Maßnahme V2: Beschränkung des Baufeldes
Zum Schutz von Biotopstrukturen erfolgt eine Begrenzung des Baufeldes. Die Lagerung von Baumaterialien und Baufahrzeugen ist ausschließlich innerhalb des Plangebietes (und auf den angrenzenden Flächen des Gewerbegebietes) zulässig. Insbesondere das Regenrückhaltebecken ist vor Eingriffen zu schützen.
Maßnahme V3: Zeitliche Beschränkung des Baubeginns
Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG (Störungen während der Vogelbrutzeit) ist der Baubeginn nur außerhalb der Brutzeit der heimischen Vögel und der Wanderungszeiten der Amphibien im Zeitraum 01. Oktober bis 28. Februar zulässig.
Maßnahme V4: Schutz von Bäumen, Baumkronen und Wurzelbereichen durch einen Schutzzaun
Bei den Bauarbeiten sind Eingriffe in angrenzende Bäume, Baumkronen und Wurzelbereiche zu vermeiden, um eine Beeinträchtigung der Gehölze auszuschließen. Während der Bauphase ist ein Schutzzaun zum östlichen Biotop zu errichten.
Maßnahme V5: Umzäunung
Zur Vermeidung einer Fragmentierung von Kleinsäugerhabitaten soll die Umzäunung eine Bodenfreiheit von mindestens 20cm aufweisen. Der Bereich unter dem Zaun ist einmal jährlich freizuschneiden. Der Einsatz von Herbiziden ist nicht erlaubt.

Die Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind im Rahmen eines Monitorings zu überprüfen. Dabei ist die strukturelle Eignung der Flächen zu prüfen und die festgesetzten Pflegemaßnahmen anzupassen.



III. Hinweise

1. Rückbaupflichtung
Der Vorhabenenträger verpflichtet sich nach Aufgabe der PV-Nutzung zum rückstandlosen Rückbau der Anlage in eine landschaftliche Nutzfläche durch Rückwandlung in Ackerland. Der Rückbau wird im städtebaulichen Vertrag mit der Gemeinde geregelt.

2. Bodenschutz
Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BodSchG), insbesondere auf § 4, wird hingewiesen. Jeder, der auf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden (§ 4 Abs. 1 BodSchG).

3. Landwirtschaft
Emissionen, vor allem Staub und Stienschlag, die durch eine ordnungsgemäße landwirtschaftliche Nutzung angrenzender Flächen entstehen, sind zu dulden. Es ist sicherzustellen, dass bei erforderlichen Erschließungsmaßnahmen die Zufahrt zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücken uneingeschränkt möglich ist.

4. Niederschlagswasser
Die schadlose Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone ist zu erhalten. Die Fläche unter den Solarmodulen ist nicht befestigt, die Module stehen auf Stützen, darunter entsteht eine eingeschränkte, aber natürliche Vegetation. Eine Ableitung der Oberflächenwasser wird somit nicht notwendig.

5. Denkmalpflege
Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Bereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Archäologische Befunde, die während der Bauarbeiten freigelegt oder gesichtet werden, sind gemäß Art. 8 BayDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Aufgefundene Artefakte und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Meldung unverändert zu belassen, sofern die Untere Denkmalschutzbehörde die Fortsetzung der Arbeiten nicht vorher gestattet.
Bewegliche Bodendenkmäler unterliegen zudem den Bestimmungen von Art. 9 BayDSchG.

6. Brand- und Katastrophenschutz
Es empfiehlt sich, vor Inbetriebnahme der Anlage eine Einweisung für die Feuerwehr durchzuführen.

7. Umweltbericht nach BauGB u. Eingriffsregelung nach NatSchG
Hinsichtlich der Biotopbewertung und dem Umweltbericht wird auf die Begründung zum Bebauungsplan hingewiesen.

IV. Örtliche Bauvorschriften nach Art. 81 BayBO

Entsprechend Art. 81 BayBO werden zur Durchführung baugestalterischer Absichten folgende örtliche Bauvorschriften erlassen:

- 1. Gestaltung von Gebäuden
Gebäude sind mit Flachdach, Pultdach oder Satteldach (Neigung max. 30°) zu versehen. Außenwände sind zu verputzen (keine grellen Farböne) und mit Holz zu verschalen.
2. Einfriedungen (Art. 81 (1) Nr. 5 BayBO)
Einfriedungen sind als offene Einfriedungen aus Maschendraht, Drahtgitter oder Stabmatten in Silber, Anthrazit, Grün oder Braun bis zu einer Höhe von 2,50 m zugelassen, sockellos mit 0,20 m Bodenfreiheit, um die Durchlässigkeit für Kleintiere zu gewährleisten. Diese Einfriedungen erzeugen - abweichend von Art. 6 BayBO - keine eigenen Abstandsflächen.
Zur Flurstücksgrenze des Flurstücks 394 (Flurweg) ist ein Abstand von mindestens 1 m einzuhalten. Von der Flurstücksgrenze zum Flurstück 388 und dem hier befindlichen Biotop ist ein Abstand von mindestens 5 m einzuhalten.
Der Abstandstreifen der 20-kV-Kabeltrasse im Süden ist von den Einfriedungen freizuhalten.
3. Ordnungswidrigkeiten (Art. 79 (1) BayBO)
Ordnungswidrig nach Art. 79 BayBO handelt, wer den aufgrund von Art. 81 BayBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

I. Zeichnerische Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1) BauGB
SO Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)
'Fläche für Anlagen zur Erzeugung von Strom aus erneuerbaren Energien'

Table with 2 columns: Art der baulichen Nutzung, Grundflächenzahl. max. zulässige Modulhöhe, max. zulässige Gebäudehöhe.

Siehe Eintragungen in der Nutzungsschablone

- 3. Baugrenze (§ 9 (1) 2 BauGB)
Baugrenze = überbaubare Grundstücksfläche
4. Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)
private Grünfläche
5. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege, Entwicklung der Landschaft (§ 9 (1) 20, 25 BauGB)
Flächen zur Anlage von extensivem Dauergrünland
Planinterne Ausgleichsfläche
pfg 1 Anlage einer Brachfläche
pfg 2 Anlage einer Hecke
Symbolische Darstellung der Hecke

6. Sonstige Planzeichen
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§9 (7) BauGB)

II. Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

- Biotop
Fernwasserleitung mit Schutzstreifen
Gasleitung mit Schutzstreifen
20kV-Leitung mit Wartungsstreifen
Flurstücksgrenze
111 Flurstücknummern bestehender Flurstücke
Bemaßung

Planunterlagen:
ALKIS-Daten (Februar 2023)

V. Verfahrensvermerke

- 1. Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 26.07.2022 gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 29.07.2022 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 16.05.2023 hat in der Zeit vom 28.07.2023 bis 04.09.2023 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 16.05.2023 hat in der Zeit vom 28.07.2023 bis 04.09.2023 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB in der Zeit vom ... bis ... beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ... wurde mit der Begründung gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom ... bis ... öffentlich ausgelegt.
6. Die Stadt Ochsenfurt hat mit Beschluss des Stadtrats vom ... den Bebauungsplan gem. § 10 (1) BauGB in der Fassung vom ... als Satzung beschlossen.

Stadt Ochsenfurt, den (Siegel)

1. Bürgermeister Peter Juks
7. Das Landratsamt Würzburg hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom ... AZ ... gem. §10(2) BauGB genehmigt. (Siegel Genehmigungsbehörde)

8. Ausgefertigt
Stadt Ochsenfurt, den (Siegel)

1. Bürgermeister Peter Juks
9. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans wurde am ... gemäß § 10 (3) HSt1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Stadt zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 (3) Satz 1 und 2 sowie (4) BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

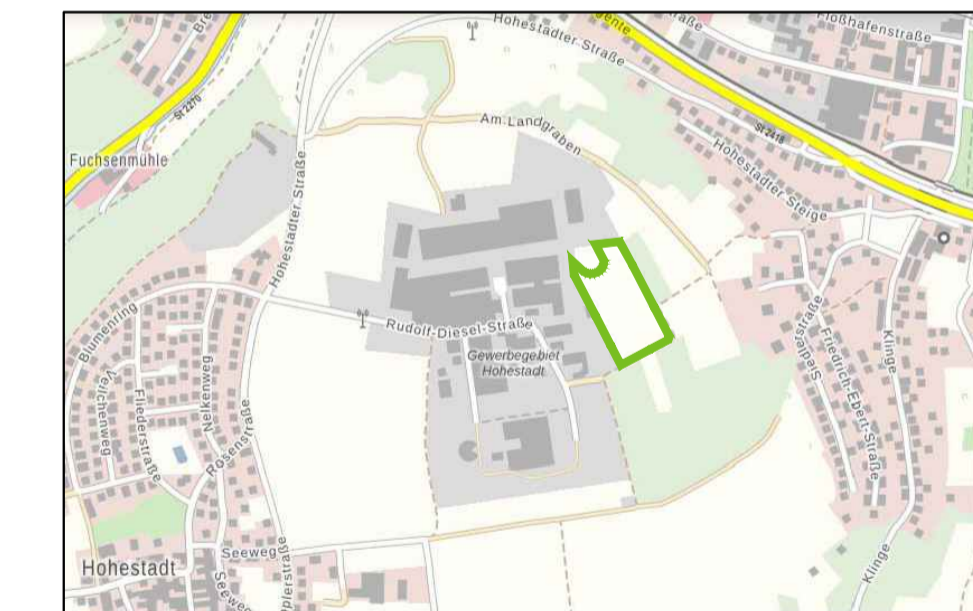
Stadt Ochsenfurt, den (Siegel)

1. Bürgermeister Peter Juks

Entwurf Vorhabenbezogener Bebauungsplan 'Photovoltaikanlage Hohestadt Fa. Herrhammer'

Gemarkung Hohestadt
Stadt Ochsenfurt
Landkreis Würzburg

Stand: 08.02.2024



Quelle: Topographische Karte, Bayernatlas, 14.03.2023

Vorhabenbezogener Bebauungsplan 'PVA Hohestadt Fa. Herrhammer'