

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 04.01.2023 (BGBl. I S. 176)

Planzeichenverordnung (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 14.08.2007 (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

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 Solarmodule notwendigen Wechselrichter, Transformatoren, Speicher, sonstige Betriebsgebäude und Nebenanlagen, die dem Nutzungszweck des SO-Gebietes dienen (z.B. Leitungen, Einfriedung, Blendschutzmaßnahmen, 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 Eingriffsfläche (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 Solarmodultische ist mit maximal 3,50 m über dem Gelände festgesetzt. Als Höhenbezugspunkt wird das Mittel der Geländehöhe unter dem Modulstich festgesetzt. Ein Mindestabstand von 0,8 m zwischen Bodenoberfläche und Modulstich-Unterkante ist einzuhalten. Die Gebäudehöhe der Betriebsanlagen ist mit bis 4,00 m über der Geländehöhe 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. Löschwasserbereitstellungen), 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 'Frishwiese/Fettwiese' der Firma Rieger-Hofmann, Produktionsraum 7, Süddeutsches Berg- und Hügelland mit standortgerechten, autochthonem Saatgut einzusäen.

Pflege: Jährlich erfolgt eine zweimalige Mahd, wobei in den ersten 5 Jahren ein häufigerer Schnitt möglich ist, um den Standort auszumagern. 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-Zeiler, Produktionsraum 7, Süddeutsches Berg- und Hügelland anzulegen. Die Flächen sind alle 3-5 Jahre umzubrechen und neu einzusäen.

In der pfg2-Fläche ist eine zweireihige Heckenzelle mit standortgerechten gebietsheimischen Gehölzen anzulegen. Die Gehölzhöhe ist auf 2 m (gemessen von der Geländeoberkante) zu beschränken. Die Heckenzelle 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 Einsatz von Saugmähern ist nicht zulässig. Die Pflege der Fläche hat so zu erfolgen, dass das Aussamen 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. Arbeitszustimmungen oder dergleichen ausgenommen 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 Moduloberkante. - Optimierung von Modulaufteilung 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. Rückbauverpflichtung

Der Vorhabenträger verpflichtet sich nach Aufgabe der PV-Nutzung zum rückstandslosen Rückbau der Anlage in eine landwirtschaftliche 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 Steinschlag, 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. Aufgedundene 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 Farbtöne) oder 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 389 und dem hier befindlichen Biotop ist ein Abstand von mindestens 5 m einzuhalten.

Der Abstandsstreifen 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'

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

Füllschema der Nutzungsschablone:

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)

□ Biotope

— Fernwasserleitung mit Schutzstreifen

— Gasleitung mit Schutzstreifen

— 20kV-Leitung mit Schutzstreifen

— Flurstücksgrenze

111 Flurstücknummern bestehender Flurstücke

7 Bemaßung

Planunterlagen:

ALKIS-Daten (Februar 2023)

V. Verfahrensvermerke

- 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.
- 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.
- 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.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 08.02.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB in der Zeit vom 13.03.2024 bis 15.04.2024 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 08.02.2024 wurde mit der Begründung gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 13.03.2024 bis 15.04.2024 öffentlich ausgestellt.
- 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 _____ (Siegel) AZ _____ gem. § 10 (2) BauGB genehmigt. Genehmigungsbehörde)

8. Ausgefertigt
Stadt Ochsenfurt, den _____ (Siegel)

1. Bürgermeister Peter Juks

9. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans wurde am _____ gemäß § 10 (3) HS1 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

1. Bürgermeister Peter Juks

Vorhabenbezogener Bebauungsplan 'PVA Hohestadt Fa. Herrhammer'

Vorhabenbezogener Bebauungsplan 'Photovoltaikanlage Hohestadt Fa. Herrhammer'

Gemarkung Hohestadt Stadt Ochsenfurt Landkreis Würzburg

Stand: 18.06.2024

Quelle: Topographische Karte, Bayernatlas, 14.03.2023

Quelle: Topographische Karte, Bayernatlas, 14.03.2023

Quelle: Topographische Karte, Bayernatlas, 14.03.2023

Quelle: Topographische Karte, Bayernatlas, 14.03.2023

Quelle: Topographische Karte, Bayernatlas, 14.03.2023

Quelle: Topographische Karte, Bayernatlas, 14.03.2023

Quelle: Topographische Karte, Bayernatlas, 14.03.2023

Quelle: Topographische Karte, Bayernatlas, 14.03.2023

Quelle: Topographische Karte, Bayernatlas, 14.03.2023

Quelle: Topographische Karte, Bayernatlas, 14.03.2023

Quelle: Topographische Karte, Bayernatlas, 14.03.2023

Quelle: Topographische Karte, Bayernatlas, 14.03.2023

Quelle: Topographische Karte, Bayernatlas, 14.03.2023

Vorhabenbezogener Bebauungsplan 'PVA Hohestadt Fa. Herrhammer'

KLARLE GMBH
BACHGASSE 8
97990 WEIKERSHEIM
WWW.KLAERLE.DE