Koordinatensystem:

Lagesystem:	GK4 im DHDN90, EPSG 5678 / Bessel-Ellipsoid (1841)/ Gauß-Krüger
Höhensystem:	Höhe über Normal-Null (NN) im DHHN12 (NN-Höhen, Status 100)

SO	Anlagen für Sonnen-energienutzung
0,6	Ah = 3,00 m

Der

M A R K T L E H R B E R G

erlässt aufgrund der §§ 1, 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)

i. V. m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) sowie

Art. 81 Abs. 1 und 4 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert am 24.07.2019 (GVBl. S. 408) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i. d. F. vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, zuletzt geändert durch § 5 Abs. 2 des Gesetzes vom 23.12.2019 (GVBl. S. 737)

den

vorhabenbezogenen Bebauungsplan
mit integriertem Grünordnungsplan
und integriertem Vorhabens- und Erschließungsplan

"Solarfeld Oberheßbach"

S A T Z U N G

§ 1 Geltungsbereich

Für den im im zeichnerischen Teil (Planblatt) dargestellten Geltungsbereich wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Solarfeld Oberheßbach" in Lehrberg, Ortsteil Oberheßbach aufgestellt. Der Geltungsbereich umfasst das Grundstück mit folgender Flurstücksnummer zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes: Flurnummern 97 Gemarkung Heßbach. Der zeichnerische Teil des Bebauungsplans wird gleichzeitig zum Vorhabens- und Erschließungsplan bestimmt.

§ 2 Art der baulichen Nutzung

2.1 Es wird ein Sondergebiet (gem. § 11 BauNVO) für Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie festgesetzt Grundsätzlich gilt: Es sind nur solche Vorhaben zulässig, zu denen sich der Vorhabensträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig.

2.2 Im Sondergebiet sind ausschließlich folgende Nutzungen zulässig:

a) Betriebsgebäude, die der Zweckbestimmung des Sondergebietes dienen,
b) Solarmodule (Photovoltaikanlagen) in aufgeständerter Ausführung

§ 3 Maß der baulichen Nutzung

3.1 Soweit sich aus der Festsetzung der überbaubaren Flächen nicht geringere Werte ergeben, bestimmt sich das Maß der zulässigen baulichen Nutzung aus der in der Planzeichnung eingetragenen Grundflächenzahl (GRZ) sowie aus den nachfolgenden Vorschriften über die zulässige Gebäude- und Anlagenhöhen.

3.2 Maßgebend für die zulässigen Höhen der baulichen Anlagen sind die Festsetzungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans.

Die festgesetzten max. zulässigen Traufhöhen werden von der Oberkante des natürlichen Geländes bis zum Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenwand bei Gebäuden bzw. bis zum lotrechten Schnittpunkt mit der Oberkante des PV-Moduls an der Traufe gemessen. Die max. zulässigen Anlagenhöhen werden bis zum höchsten Punkt des aufgeständerten PV-Moduls gemessen. Bei Gebäuden gilt der höchste Punkt der Dacheindeckung als max. zulässige Anlagenhöhe.

§ 4 Überbaubare Grundstücksflächen (Bauweise)

4.1 Die Errichtung der Solaranlagen ist nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig. Diese bilden die Baufenster

4.2 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen und bauliche Anlagen i.S. d. § 23 Abs. 5 BauNVO unzulässig.

4.3 Baubeschränkung im Bereich der Schutzzone der 20 kV Freileitung
Im Bereich der festgesetzten Baubeschränkungszone sind PV-Module zulässig, soweit die Aulagen des Versorgers eingehalten sind und dessen Zustimmung vorliegt.

§ 5. Versickerung von Niederschlagswasser

5.1 Auf den Grundstücksflächen anfallendes Niederschlagswasser ist innerhalb des Plangebietes flächig zu versickern.

§ 6. Ausgleichsmaßnahmen / Grünordnungsmaßnahmen

6.1 Nicht überbaute Flächen sowie festgesetzte private Grünflächen

Die nicht überbauten Flächen, der festgesetzten sonst. Sondergebiete sowie die Fläche unterhalb der PV-Module sind als Extensivgrünland mit charakteristischem Arteninventar zu entwickeln, dauerhaft zu unterhalten und extensiv zu pflegen. Düngung und Pestizideinsatz sind nicht zulässig, das Mähgut ist zu entfernen. Zur Begründung ist standortheimisches Regio-Saatgut der Herkunftsregion 12 "Fränkisches Hügelland" zu verwenden.

6.2 Einzäunung

Die Einzäunung darf die festgesetzten privaten Grünflächen nicht einschließen und muss einen Abstand von mindestens 20 cm zur Bodenfläche einhalten. Eine Einzäunung der Ausgleichsflächen ist unzulässig.

6.3 Ausgleichsflächen

Der entsprechend der Ermittlung des Kompensationsbedarfs für den Eingriff in Natur und Landschaft sich ergebende Ausgleichsbedarf ist innerhalb des Planungsgebietes wie folgt zu leisten. Die herangezogenen Flächen sind entsprechend dinglich zu sichern.

Ausgangszustand:

Der Ausgangszustand der Ausgleichsfläche ist intensiv genutztes Grünland.

Entwicklungsziel:

Ausmagerung der bisher intensiv genutzten Ackerfläche und Schaffung eines artenreichen Extensivgrünlandes.

Maßnahmen zur Erreichung des Entwicklungszieles:

Die Ausgleichsfläche ist auszumagern und mit einer autochthonen Regio - Saatgutmischung der Region 12 "Fränkisches Hügelland" anzusäen. Die Fläche ist im Frühjahr abschnittsweise zu mähen, wobei bei jedem Mähgang maximal 2/3 der Fläche in Streifenmahd mit wechselnden Mähabschnitten gemäht werden dürfen. Das Schnittgut ist von der Fläche zu entfernen, Mulchen ist nicht zulässig. Die Anwendung synthetischer Behandlungsmittel wie Pestizide wird ausgeschlossen. Dünger oder Düngemittel sind auf der Fläche generell nicht zugelassen. Dieses Verbot umschließt sowohl synthetisch hergestellte organische oder mineralische Dünger also auch betriebseigene Dünger (z. B. Festmist, Jauche, Gülle, Kompost). Weiterhin wird ein Wälz- und Schleppverbot festgesetzt.

In den Randbereichen entlang der Anlage ist auf der Ost-, West- und Nordseite eine mindestens zweireihige Hecken- und Gehölzstruktur im Dreiecksverband mit mindestens vier verschiedenen Gehölzarten anzulegen. Die Breite der Randbereiche darf 5,0 m nicht unterschreiten. Die nicht mit Hecken bepflanzten Bereiche sind als extensives Grünland anzulegen. Die Hecken dürfen im Bereich der geplanten Zufahrten unterbrochen werden.

Für die Heckenpflanzung ist autochthones Pflanzmaterial mit einer Mindesthöhe von 1,5 m zu verwenden und sie ist in ihrem Charakter durch abschnittsweises "Auf-den-Stock-setzen" zu erhalten (frühestens ab dem 10. Jahr nach Pflanzung; je nach Wüchsigkeit alle 5 - 10 Jahre höchstens 30 %). Der Einsatz von Düngemitteln, Herbiziden und Pestiziden auf dieser Fläche ist unzulässig. Die herzustellenden Heckenstrukturen sind zur freien Natur hin nicht einzufrieden. Die Pflanzungen sind während der Anwachszeit zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen.

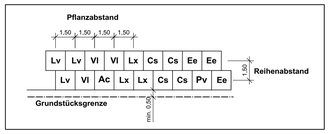
Hinweis: Die als Ausgleichsflächen genutzten Flächen sind dem Ökoflächenkataster des Landesamts für Umwelt zu melden.

Es wird empfohlen die zu pflanzenden Strauchhecken vorrangig mit folgenden Gehölzarten anzulegen:

Crataegus sanguinea - Hartriegel
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare - Liguster
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
Viburnum lantana - Wolliger Schneeball

(Mindestqualität: Sträucher ohne Ballen, Pflanzgröße: 80-100 cm mit 5-8 Trieben)

Vorschlag Pflanzschema für Randeingrünung gem. Ziffer 7. der Satzung:
(14 m Schema)



Sträucher

Cs	=	Crataegus sanguinea (Hartriegel)	4 Stück
Ee	=	Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)	3 Stück
Lv	=	Ligustrum vulgare (Liguster)	3 Stück
Lx	=	Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)	3 Stück
Vl	=	Viburnum lantana (wolliger Schneeball)	3 Stück
Gesamt			16 Stück

Bäume und Heister

Ac	=	Acer platanoides (Spitzahorn)	1 Stück
Pv	=	Prunus avium (Vogelkirsche)	1 Stück
Gesamt			2 Stück

Empfohlene Mindestpflanzgrößen:

Verpflanzter Strauch	80 - 100 cm
Verpflanzter Heister	125 - 150 cm
Pflanzabstand	1,00 - 1,50 m
Reihenabstand	1,00 - 1,50 m

Hinweis: Das Schema ist n-fach zu wiederholen, entsprechend der Länge der wiederherzustellenden Hecke

6.4 Die Maßnahmen zur Grünordnung sind spätestens im Jahr nach der Inbetriebnahme der Solaranlage auszuführen.

§ 7 Sonstiges

7.1 Als Solarmodule sind nur monokristalline und/oder polykristalline Module zulässig.

7.2 Die Nutzung des Geltungsbereichs "Sondergebiet Anlagen für Sonnenenergienutzung" ist gem. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB nur bis zur endgültigen Einstellung des Betriebes der Photovoltaikanlage zulässig. Die Anlage ist abschließend vollständig und fachgerecht zurückzubauen.
Als anzuschließende Folgenutzung des Geltungsbereichs wird die landwirtschaftliche Nutzung gem. §9 Abs.1 Nr. 18a BauGB festgesetzt.

Örtliche Bauvorschriften nach Art. 81 BayBO

§ 1 Gestaltung der baulichen Anlagen

1.1 Die Gebäude sind mit Flachdächern oder Satteldächern mit einer Dachneigung von max. 30° auszuführen.

1.2 Außenwände von Gebäuden sind als mit gedeckten Farben gestrichene Flächen oder holzverschalt herzustellen.

§ 2 Aufschüttungen, Abgrabungen

2.1 Der natürliche Geländeverlauf ist weitestgehend zu erhalten.

2.2 Aufschüttungen und Abgrabungen sind ausnahmsweise bis zu einer max. Höhenabweichung vom natürlichen Geländeverlauf von 0,5 m zulässig, soweit sie zur Aufstellung der Solarmodule aus technischen Gründen erforderlich sind.

2.3 Übergänge zwischen Auffüllungen und Abgrabungen und der natürlichen Geländeoberfläche sind als Böschungen herzustellen.

§ 3 Einfriedungen und Blendschutz

3.1 Einfriedungen sind als Gitterzäune mit einer Höhe von max. 2,00 m zzgl. eines Übersteigschutzes von max. 0,50 m zulässig. Die Gesamthöhe der Einfriedung einschl. Übersteigschutz darf eine max. Höhe von 2,50 m über Gelände nicht überschreiten. Einfriedungen sind grundsätzlich ohne Sockelmauern herzustellen. Zwischen der Geländeoberkante und der Unterkante der Einfriedung muss ein Abstand von mindestens 15 cm vorhanden sein.

3.2 Verblendungen der Einfriedung mit Blendschutzmaterial sind zulässig, soweit die Notwendigkeit im Rahmen eines Blendschutzgutachtens nachgewiesen werden. Die max. zulässige Höhe der Einfriedungen richtet sich in diesem Fall nach den Maßgaben des Blendschutzgutachtens. Als Blendschutzmaterial sind dichte Heckenstrukturen sowie Sichtschutznetze (Farbton Grün) an Einfriedungen zulässig.

Bestandteile des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Solarfeld Oberheßbach", in Lehrberg Ortsteil Oberheßbach

Bestandteile des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Solarfeld Oberheßbach" in Lehrberg, Ortsteil Oberheßbach in der Fassung vom ..... 2020 sind als jeweils gesondert ausgefertigte Dokumente:

- das Planblatt mit zeichnerischen sowie textlichen Festsetzungen zum Bauplanungs- und Bauordnungrecht
- die Satzung

Festsetzungen durch Planzeichen:

1. Art der baulichen Nutzung

SO — Sondergebiet i.S.d. § 11 (2) BauNVO mit Zweckbestimmung Anlagen für Sonnenenergienutzung

2. Maß der baulichen Nutzung

0.60 — Grundflächenzahl (GRZ)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze

4. Verkehrsflächen

Zufahrtsbereich mit Breitenangabe in Meter

5. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

Oberirdisch, hier: Hochspannungsleitungen mit Darstellung der Schutzzonen

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen für Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

zu pflanzende Hecke ohne Ortsbestimmung

zu pflanzender Baum ohne Ortsbestimmung

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen, zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

7. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Nutzungsschablone:

Art der baul. Nutzung Sondergebiet i. S. d. § 11 (2) BauNVO	SO	Anlagen für Sonnen-energienutzung	Zweckbestimmung zul. Nutzung, hier Anlage für die Nutzung der Sonnenenergie
max. zul. Grundflächenzahl (GRZ) z. B. 0,6	0,6	Ah = 3,00 m	max. zul. Anlagenhöhe über Gelände = 3,00 m

Regelquerschnitt:
Gebäude / Nebengebäude

- Flach- oder Satteldach
- Dachneigung max. 30°
- Gründach empfohlen
- Traufhöhe (Th) max. 3,00 m ab natürlichem Gelände

Hinweise durch Planzeichen

Flurstücksgrenzen — Höhenlinie
501 Flurnummer — 12.00 Bemaßung in Meter
bestehender Baum im städtebaulichen Umfeld — bestehende Hecken im städtebaulichen Umfeld
Umgrenzung von Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechtes hier LSG - 00570.01

Hinweise durch textliche Erläuterung

Denkmäler:
Bau- und Bodendenkmäler sind im Planungsgebiet aktuell nicht bekannt. Das Vorkommen archäologischer Spuren im Planungsgebiet kann aber für den gesamten Geltungsbereich grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden. Beim Auffinden von Bodendenkmälern (u. a. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metall- oder Kunstgegenstände etc.) sind unmittelbar gemäß der geltenden Meldepflicht die untere Denkmalschutzbehörde im Landkreis Ansbach, Crailsheimstraße 1, 91522 Ansbach, Tel. 0981/468-4110 oder das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Burg 4, 90403 Nürnberg, Tel. 0911/235 85-0 zu verständigen.

Altlasten:
Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen sind im Planungsgebiet aktuell nicht bekannt. Grundsätzlich wird darauf hingewiesen, dass beim Auftreten von Altlastenverdachtsfällen oder schädlichen Bodenveränderungen und -Verunreinigungen umgehend, d.h. ohne schuldhaftes Verzögern, die zuständigen Fachstellen am Landratsamt Ansbach sowie am Wasserwirtschaftsamt Ansbach zu informieren sind und die weitere Vorgehensweise abzustimmen ist.

Verfahrensvermerke

1. Der Marktgemeinderat des Marktes Lehrberg hat in seiner Sitzung vom ..... 2020 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Solarfeld Oberheßbach" in Lehrberg, Ortsteil Oberheßbach beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... 2020 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffenlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Solarfeld Oberheßbach" in Lehrberg, Ortsteil Oberheßbach in der Fassung vom ..... 2020 hat in dem Zeitraum vom ..... 2020 bis ..... 2020 stattgefunden. Ort und Dauer der Auslegung wurden am ..... 2020 durch ortsübliche Veröffentlichung bekannt gemacht.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Solarfeld Oberheßbach" in Lehrberg, Ortsteil Oberheßbach in der Fassung vom ..... 2020 hat im Zeitraum vom ..... 2020 bis ..... 2020 stattgefunden.

4. Zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Solarfeld Oberheßbach", in Lehrberg, Ortsteil Oberheßbach in der Fassung vom ..... 2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... 2020 bis ..... 2020 beteiligt.

5. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Solarfeld Oberheßbach" in Lehrberg, Ortsteil Oberheßbach in der Fassung vom ..... 2020 wurde mit Begründung und Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... 2020 bis ..... 2020 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am ..... 2020 durch ortsübliche Veröffentlichung bekannt gemacht.

Lehrberg, den 2020
.....
Renate Hans
Erste Bürgermeisterin

6. Der Markt Lehrberg hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom ..... 2020 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Solarfeld Oberheßbach" in Lehrberg, Ortsteil Oberheßbach einschließlich Vorhabens- und Erschließungsplan (VEP), Begründung und Umweltbericht gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... 2020 als Satzung beschlossen.

Lehrberg, den 2020
.....
Renate Hans
Erste Bürgermeisterin

7. Ausgefertigt:

Lehrberg, den 2020
.....
Renate Hans
Erste Bürgermeisterin

8. Der Satzungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Solarfeld Oberheßbach" in Lehrberg, Ortsteil Oberheßbach wurde am ..... 2020 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf Rechtsfolgen (§§ 214 und 215 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB) hingewiesen worden.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden zu Jedermanns Einsicht bereit gehalten und über den Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Solarfeld Oberheßbach" in Lehrberg, Ortsteil Oberheßbach mit Begründung, Umweltbericht und den weiteren Anlagen ist damit in Kraft getreten.

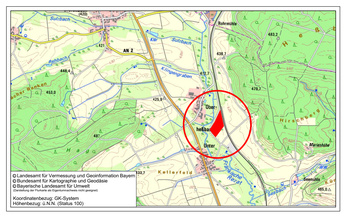
Lehrberg, den 2020
.....
Renate Hans
Erste Bürgermeisterin

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Solarfeld Oberheßbach"

in Lehrberg, Ortsteil Oberheßbach
mit integriertem Grünordnungsplan
und Vorhabens- und Erschließungsplan

Markt Lehrberg

Landkreis Ansbach


Ansbach
Brettheim
Rothenburg o. d. T.
Lichtenau
Weihenzell
Ingolfingen
Gerolfingen
Ornbau
Colmberg
Herrieden
Leutershausen
Wettringen
Bechhofen
Dombühl
Lehrberg
Frankenhöhe
Mittelfranken
Baden-Württemberg
AN 2
Oberheßbach
Unterheßbach
Oberer
Unterer
Hirschlach
Kellerfeld
Mörsheim
Sommerhausen
Bad Mergentheim
Tauberbischofsheim
Würzburg
Ansbach
Crailsheim
Schwäbisch Hall
Heilbronn
Stuttgart
Nürnberg
Erlangen
Bamberg
Coburg
Hof
Regensburg
Passau
Landshut
Ingolstadt
Augsburg
Kempten
München
Rosenheim
Landshut
Deggendorf
Straubing
Amberg
Weiden i. d. OPf.
Bayreuth
Kulmbach
Fürth
Erlangen
Schweinfurt
Aschaffenburg
Würzburg
Ansbach
Crailsheim
Heilbronn
Stuttgart
Nürnberg