



BEBAUUNGSPLANVORSCHRIFTEN

Textliche Festsetzungen

1. Geltungsbereich

Für den 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:

- Betriebsgebäude, die der Zweckbestimmung des Sondergebietes dienen,
- Solarmodule (Photovoltaikanlagen) in aufgeständelter 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 Anlagen des Versorgers eingehalten sind und dessen Zustimmung vorliegt.

5. Versickerung von Niederschlagswasser

5.1 Auf den Grundstücksflächen anfallendes Niederschlagswasser ist innerhalb des Plangebietes fähig 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 Mähdgut ist zu entfernen. Zur Begründung ist standortheimisches Regio-Saatgut der Herkunftsregion 12 "Fränkisches Hügelland" zu verwenden.

Festsetzungen durch Planzeichen:

1. Art der baulichen Nutzung

SO Sondergebiet i. S. d. § 11 Abs. 2 BauNVO mit Zweckbestimmung Anlagen zur Sonnenenergienutzung

2. Maß der baulichen Nutzung

0,60 Grundflächenzahl (GRZ)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze

4. Grünflächen

private Grünflächen

5. Verkehrsflächen

Zufahrtsbereich mit Breitenangabe in Meter

6. Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen

Oberirdisch, hier: Hochspannungsleitungen mit Darstellung der Schutzzonen

7. 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

8. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Nutzungsschablone:

SO	Anlagen für Sonnenenergienutzung	Zweckbestimmung zul. Nutzung, hier Anlage für die Nutzung der Sonnenenergie
0,6	Ah = 3,00 m	max. zul. Anlagenhöhe über Gelände = 3,00 m

Art der baul. Nutzung Sondergebiet i. S. d. § 11 (2) BauNVO max. zul. Grundflächenzahl (GRZ) z. B. 0,6

Regelquerschnitt: Gebäude / Nebengebäude

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

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 Private Grünflächen

Im Bereich der privaten Grünfläche ist ein Blühstreifen zu entwickeln. Zur Verbesserung der Habitatstruktur für Reptilien, sind Lesesteinhaufen in den Blühstreifen zu integrieren.

6.4 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 Ackerland.

Entwicklungsziel A1

Maßnahmen zur Erreichung des Entwicklungszieles:

Umwandlung in ein artenreiches Extensivgrünland. Die Ausgleichsfläche ist mit einer autochthonen Regio - Saatgutmischung der Region "12 Fränkisches Hügelland" anzulegen. Die Fläche ist im Frühjahr abschnittsweise zu mähen, wobei bei jedem Mähgang maximal 2/3 der Fläche in Streifenmähd mit wechselnden Mähabschnitten gemäht werden dürfen. Das Schnittgut ist von der Fläche zu entfernen, Mulchen ist nicht zulässig. Die Anwendung synthetischer Behandlungsmittel wie Pflanzenschutzmittel 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 Schleppterbot festgesetzt.

In den Randbereichen der Teilfläche A1 ist entlang der Sondergebietsgrenze eine mindestens zweireihige Hecken- und Gehölzstruktur im Dreiecksverband mit mindestens vier verschiedenen Gehölzarten anzulegen. Die Breite der Ausgleichsfläche darf 10,0 m nicht unterschreiten. Die nicht mit Hecken beplanten Bereiche sind als extensives Grünland anzulegen. Die Hecken dürfen im Bereich der geplanten Zufahrten unterbrochen werden.

Entwicklungsziel A2

Maßnahmen zur Erreichung des Entwicklungszieles:

In den Randbereichen ist entlang der Anlage auf der nördlichen Gebietsgrenze, 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 beplanten Bereiche sind als extensives Grünland anzulegen. Die Hecken dürfen im Bereich der geplanten Zufahrten unterbrochen werden. Die Wuchshöhe der gepflanzten Hecken darf 3,50 m nicht überschreiten.

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 - Hartrieel
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)

Hinweise durch Planzeichen

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

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 Denkmalbehörde im Landkreis Ansbach, Crailsheimstraße 1, 91622 Ansbach, Tel. 0981/468-4110 oder das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Burg 4, 90403 Nürnberg, Tel. 0911/235 85-0 zu verständigen.

Alltasten: Hinweise auf Alltasten oder schädliche Bodenveränderungen sind im Planungsgebiet aktuell nicht bekannt. Grundsätzlich wird darauf hingewiesen, dass beim Auftreten von Alltastenverdachtsfällen 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.

Koordinatensystem:

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

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

Sträucher		
Cs	=	Crataegus sanguinea (Hartrieel) 4 Stück
Ee	=	Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen) 4 Stück
Lx	=	Lonicera xylosteum (Heckenkirsche) 3 Stück
Rc	=	Rosa canina (Heckenrose) 4 Stück
Vi	=	Viburnum lantana (wolliger Schneeball) 3 Stück
Gesamt		16 Stück

Empfohlene Mindestpflanzgrößen:
Pflanzter Strauch 80 - 100 cm
Pflanzter 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

6.5 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

Ein Flächenbedarf für die Kompensation nach Artenschutzrecht ergibt sich nicht. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG für vorhandene oder potentiell zu erwartende Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie bzw. Art 1 der Vogelschutzrichtlinie ist jedoch die Umsetzung folgender Maßnahmen erforderlich:

- M01:** Bauflürräumungen, Erdarbeiten und Rodungen von Gehölzen sind außerhalb der Schutzzeiten für Brutvögel, also im Zeitraum ab 1. Oktober bis 28./29. Februar, durchzuführen.
- M02:** Vergrämung der Felderche vor und während der Bauphase bei Baustopps (in den Monaten März bis Juni), damit die Felderche den Bereich der Baufläche nicht als Brutrevier besiedelt. Im Rahmen der aktiven Vergrämung müssen ca. 2m hohe Stangen (über Geländeoberfläche) mit daran befestigten Absperrbändern (von 1-2 m Länge) innerhalb der eingriffrelevanten Fläche aufgestellt werden. Die Stangen müssen in regelmäßigen Abständen von etwa 25 m aufgestellt werden.
- M03:** Um eine artenschutzrechtliche Betroffenheit der Zaunleiche zu vermeiden, muss während der Bauarbeiten zum Bahndamm hin ein 1 m breiter Pufferstreifen eingehalten werden. Dieser Bereich darf nicht befahren werden. Der Bereich ist, sollten in der Nähe Arbeiten stattfinden, während der Bauarbeiten durch einen fest installierten Zaun abzugrenzen. Ein Ablagern von Gegenständen ist hier nicht möglich.
- M04:** Die Flächen unter und zwischen den Photovoltaikmodulen sind als extensive Wiesen oder Weiden (ohne Düngung und Einsatz von Pflanzenschutzmitteln) zu nutzen. Es wird Selbstbegrennung oder eine lockere Einsatz von gebietsheimischen, arten- und blütenreichen Pflanzen empfohlen. Die Grünflächen im Bereich der Module dürfen jährlich maximal zwei Mal ab Mitte Mai gemäht werden. Die Randbereiche sind jeweils zur Hälfte im jährlichen Wechsel zu mähen. Nach jeder Mähd ist das Mähdgut zu entfernen und sachgerecht zu entsorgen. Hierdurch wird die Nahrungverfügbarkeit für die in der Nähe lebenden Vogelarten gewährleistet.

Verfahrensvermerke

1. Der Marktgemeinderat des Marktes Lehrberg hat in seiner Sitzung vom 09.03.2020 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Solarfeld Oberheßbach" in Lehrberg, Ortsteil Oberheßbach beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 27.03.2020 örtlich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Solarfeld Oberheßbach" in Lehrberg, Ortsteil Oberheßbach in der Fassung vom 09.03.2020 hat in dem Zeitraum vom 06.04.2020 bis 15.05.2020 stattgefunden. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 27.03.2020 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 09.03.2020 hat im Zeitraum vom 06.04.2020 bis 15.05.2020 stattgefunden.

4. Zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Solarfeld Oberheßbach", in Lehrberg, Ortsteil Oberheßbach in der Fassung vom 20.07.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.08.2020 bis 11.09.2020 beteiligt.

5. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Solarfeld Oberheßbach" in Lehrberg, Ortsteil Oberheßbach in der Fassung vom 20.07.2020 wurde mit Begründung und Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.08.2020 bis 11.09.2020 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 31.07.2020 durch ortsübliche Veröffentlichung bekannt gemacht.

6. Der Markt Lehrberg hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom 28.06.2021 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 07.06.2021 als Satzung beschlossen.

Lehrberg, den 08.06.2021
gez. Renate Hans
Erste Bürgermeisterin

7. Ausgefertigt:
Lehrberg, den 22.12.2021
gez. Renate Hans
Erste Bürgermeisterin

8. Der Satzungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Solarfeld Oberheßbach" in Lehrberg, Ortsteil Oberheßbach wurde am 28.01.2022 gemäß § 10 Abs. 3 Heftgesetz 2 BauGB örtlich 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 Schadensersatzansprüchen (§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB) hingewiesen worden.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Solarfeld Oberheßbach" in Lehrberg, Ortsteil Oberheßbach 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 31.01.2022
gez. Renate Hans
Erste Bürgermeisterin

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 BayOB

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 holzverkleidet 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. Einfriedigungen und Blendschutz

3.1 Einfriedigungen sind als Gitterzäune mit einer Höhe von max. 2,00 m zzgl. eines Überstegschutzes von max. 0,50 m zulässig. Die Gesamthöhe der Einfriedigung einschl. Überstegschutzes darf eine max. Höhe von 2,50 m über Gelände nicht überschreiten. Einfriedigungen sind grundsätzlich ohne Sockelmauern herzustellen. Zwischen der Geländeoberkante und der Unterkante der Einfriedigung muss ein Abstand von mindestens 20 cm vorhanden sein.

3.2 Verbindungen der Einfriedigung mit Blendschutzmaterial sind zulässig, soweit die Notwendigkeit im Rahmen eines Blendschutzgutachtens nachgewiesen werden. Die max. zulässige Höhe der Einfriedigungen richtet sich in diesem Fall nach den Maßgaben des Blendschutzgutachtens. Als Blendschutzmaterial sind dichte Heckenstrukturen sowie Sichtschutznetze (Farbton Grün) an Einfriedigungen 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 07.06.2021 sind als jeweils gesondert ausgefertigte Dokumente:

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

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Solarfeld Oberheßbach" in Lehrberg, Ortsteil Oberheßbach mit integriertem Grünordnungsplan und Vorhabens- und Erschließungsplan

Markt Lehrberg

Landkreis Ansbach

Übersichtslageplan M 1:25.000

Aufgestellt: 09.03.2020
zuletzt geändert am 07.06.2021

INGENIEURBÜRO CHRISTOFORI UND PARTNER
Vermessung • Planung • Bauleitung
Gewerbestraße 9, 91560 Heilsbrunn
Tel. 09872 - 95 711 0 Fax 09872 - 95 711 65
info@christofori.de

Dipl. Ing. Jörg Bierwagen
Architekt und Stadtplaner