

DARSTELLUNGEN ALS HINWEIS

Bahnlinie Ingolstadt- Treuchtlingen

Zeichenerklärung (Vorhaben- und Erschließungsplan)

geplante Standorte Photovoltaik- Modulreihen

vsl. Lage der Einzäunung der Photovoltaikanlage

geplante Standorte Technische Anlage (Trafo, Wechselrichter etc.)

Maßzahl in Metern

geplante Zufahrt

(ohne Festsetzungscharakter)

----3.0----

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

in Metern bezogen auf die angrenzende Geländeoberfläche

Art der baulichen Nutzung

Sonstige Sondergebiete Zweckbestimmung Freiflächenphotovoltaik

Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl

GR 200 m² Grundfläche als Höchstmaß in Quadratmeter Oberkante baulicher Anlagen (Modultische) als Höchstmaß OK 3 m

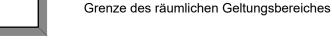
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

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

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern



0000000



PLANGRUNDLAGEN

Flurstücksgrenzen/Flurstücksnummern

Höhenschichtlinien, in m ü.NHN

Externer artenschutzrechtlicher Ausgleich, Flst.-Nr. 1128 Gemarkung Eitensheim

Z:\1204_Eitensheim_PV Eitensheim\3_Zeichnung\1204_BPlan Solar-E

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Eitensheim erlässt aufgrund § 2 Abs. 1, §§ 9, 10 und 12 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBI. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1353), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBI. I S. 3786). zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der geltenden Fassung und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der geltenden Fassung den vorhabensbezogenen Bebauungsplan Nr. 27 "Freiflächen-Photovoltaikanlage" für den Bereich ...

Für den räumlichen Geltungsbereich des Baugebietes gilt die ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom und die auf dieser vermerkten Festsetzungen.

Bestandteile dieser Satzung

Bebauungsplan mit 1. zeichnerischem Teil im Maßstab 1:1000 und 2. Textlichen Festsetzungen sowie

3. Vorhaben- und Erschließungsplan 1:1.000 (integriert im Bebauungsplan)

Inkrafttrete

Diese Satzung tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung
- Festgesetzt wird ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Freiflächenphotovoltaik" gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO.
- Im Sondergebiet sind freistehende, aufgeständerte, nicht nachgeführte Photovoltaikanlagen (Modultische) zur Nutzung der Sonnenenergie zulässig. Sie sind ohne Fundamente mittels Stahlprofilen im Boden zu verankern. Wenn aufgrund der Bodenverhältnisse diese Befestigungsform nicht möglich ist, sind ausnahmsweise auch Betonfundamente zulässig.
- Im Sondergebiet sind Gebäude und bauliche Anlagen zulässig, die der Aufnahme technischer Anlagen dienen (z.B. Trafos, Speicher, Wechselrichter), die für den Betrieb einer Photovoltaikanlage erforderlich sind.
- Maß der baulichen Nutzung
- Die Grundflächenzahl GRZ (maximal zulässige überdeckte Fläche) beträgt 49 vom 100 (GRZ
- Grundfläche von 200 m² nicht überschreiten. Die zulässigen Photovoltaikanlagen (Modultische) dürfen eine maximale Höhe von 3 m, bezogen
- auf die natürliche Geländeoberfläche nicht überschreiten. Die Unterkante der Module muss eine Höhe von mindestens 80 cm über dem Gelände aufweisen.
- Die zulässigen Betriebsgebäude dürfen eine Höhe von 3 m, bezogen auf die natürliche Geländeoberfläche nicht überschreiten.
- Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Flächen werden mittels Baugrenzen nach § 23 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. Die Baugrenzen gelten auch unterirdisch. Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten. Art 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO findet keine Anwendung.

Die Grundfläche von Gebäuden (Trafo, Wechselrichter, Batteriespeicher etc.) darf insgesamt eine

- Dauer der baulichen Nutzung
- Die Nutzung des Geltungsbereichs als Sondergebiet ist gem. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB nur bis zur endgültigen Einstellung des Betriebes der Photovoltaikanlage zulässig. Nach Nutzungsaufgabe erfolgt ein fachgerechter und vollständiger Rückbau aller Anlageteile inklusive Einzäunung. Es wird eine ackerbauliche Nutzung wiederhergestellt. Bei Wiederaufnahme der ackerbaulichen Nutzung entfallen die CEF-Maßnahmen.
- Als anschließende Folgenutzung des Geltungsbereichs wird die landwirtschaftliche Nutzung
- gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB festgesetzt.
- Grünordnung
- Die grünordnerischen Maßnahmen sind spätestens in der nächsten Pflanzperiode nach Fertigstellung der Photovoltaikanlage umzusetzen.
- Die unbebauten Flächen im Sondergebiet und alle nicht mit Gehölzen bepflanzte Flächen sind als extensives Grünland zu entwickeln und dauerhaft zu unterhalten. Es ist eine autochtone Gras-Kräutermischung vom Typ "Fettwiese" aus dem Ursprungsgebiet 14 "Fränkische Alb" zu
- Pflegemaßnahmen Grünlandflächen: Die Flächen sind entsprechend den technischen Erfordernissen unter Berücksichtigung der Vegetationsentwicklung ca. 2 x pro Jahr zu mähen oder durch eine extensive Beweidung zu unterhalten. Beim Aufkommen von Neophytenist die Pflege entsprechend anzupassen. Der Einsatz von Dünger und Pflanzenschutzmittel ist nicht zulässig. Zur Entwicklung eines artenreichen Extensivgrünlandes wird ein frühester Schnittzeitpunkt ab Mitte Juni und ein Verzicht auf Mulchen festgesetzt.
- Pflanzgebot gemäß § 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB

Innerhalb der "Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchem und sonstigen Bepflanzungen" sind blickdichte Strauchpflanzungen festgesetzt, die das äußere Erscheinungsbild der Anlage verbessern und den Eingriff in das Landschaftsbild minimieren. Die anzupflanzenden Gehölze sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und im Falle eines Ausfalls gleichwertig zu ersetzen. Die Gehölzstrukturen liegen dabei außerhalb der Einfriedung der PV-Anlage. Der Gehölzstreifen ist dreireihig in einer Breite von mind. 5,0 m auszubilden. Die Pflanzung hat in Gruppen von 3-5 Pflanzen einer Art zu erfolgen mit einem Pflanzabstand von 1,5 x 1,0 m. Es sind die Arten der nachfolgenden Liste zu verwenden. Die Anpflanzungen dürfen eine Wuchshöhe von 4,5 m nicht überschreiten.

Artenliste Gehölzpflanzung:

Frangula alnus

Salix cinerea

Pflanzqualität: mindestens 2x verpflanzt; Mindestgröße: 60-100 cm

Faulbaum

Grau-Weide

Vorkommensgebiet 5.2. "Schwäbische und Fränkische Alb"

Feld-Ahorn Acer campestre Haselnuss Corylus avellana

Lonicera nigra Schwarze Heckenkrische Schlehe Prunus spinosa

Rhamnus catharticus Kreuzdorn Hunds-Rose Rosa canina Öhrchen-Weide Salix aurita

Bruch-Weide Salix fragilis Salix purpurea Purpur-Weide Trauben- Holunder Sambucus racemosa

Gewöhnlicher Schneeball Virbunum opulus

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (Fortsetzung)

Artenschutzrechtliche Maßnahmen

Vermeidungsmaßnahmen

V1: Die Baufeldräumung bzw. Bauvorbereitung auf den Ackerflächen sollte zwischen September und Februar außerhalb der Brutzeit von feldbrütenden Vogelarten (Mitte März bis August) durchgeführt werden. Für den Fall, dass Baufeldräumung und/oder Baubeginn innerhalb der o.g. Brutzeit vorgesehen sind, muss vorher eine potenzielle Ansiedlung feldbrütender Vogelarten im Geltungsbereich durch kreuzförmiges Überspannen mit Flatterbändern unterbunden werden (= Vergrämungsmaßnahme). Der Raster sollte so dicht wie möglich sein und 15 m zwischen den Kreuzungspunkten nicht unterschreiten. Die Aufhängungshöhe der Bänder sollte zwischen 0,75 und 1,20 m liegen. Die Ackerflächen sind zuvor (bis Mitte März) im Falle von Bewuchs abzuräumen und zu grubbern.

V2: Die vorgesehene Eingrünung an der Nord- und Ostseite der PV-Anlage als Sichtschutz kann als geschlossene Hecke erfolgen, darf aber eine Wuchshöhe von ± 4,5 m nicht überschreiten, da sonst die Brutbestände der Feldlerche auf den benachbarten Ackerflächen negativ beeinflusst werden (Vergrämung). Daher ist bei Überschreiten der Höhe ein Rückschnitt der Hecke notwendig.

Maßnahmen zur Erhaltung der kontinuierlichen Funktionalität:

Die artenschutzrechtliche Prüfung hat die Betroffenheit von einem Feldlerchenrevier ergeben. Der artenschutzrechtliche Ausgleich wird durch auf Fl. Nr. 1128 Gemarkung Eitensheim erbracht. Hierfür wird die Fläche wie folgt bewirtschaftet. Das gesamte Flurstück wird als Blühfläche oder Ackerbrache angelegt, hierfür wird das Saatgut lückig angesät, sodass Rohbodenstandorte erhalten bleiben. Der Blühstreifen wird ohne Ansaat zur Selbstentwicklung einer standorttypischen Wildkrautflora angelegt (alternativ ist auch Einsaat von Wildkrautmischungen möglich). Der Aufwuchs wird jährlich im Herbst gemäht und im Bedarfsfall bei hoher Bewuchsdichte (geschlossene Vegetationsdeckung) gegrubbert. Der Dünger- und PSM-Einsatz sowie eine mechanische Unkrautbekämpfung ist untersagt.

Einfriedungen, Zäune

Es sind ausschließlich Maschendraht- und Stabgitterzäune mit einer max. Höhe von 2,5 m bezogen auf die angrenzende Geländeoberfläche zulässig. Zwischen Zaununterkante und Geländeoberfläche ist ein Mindestabstand von 15 cm einzuhalten. Durchlaufende Zaunsockel sowie Mauern, Dammschüttungen oder sonstige Aufschüttungen zur Einfriedung sind unzulässig.

Wasserhaushalt

Unbelastetes Niederschlagswasser ist vor Ort über die geschlossene Vegetationsdecke zu

Erforderliche Bodenbefestigungen (z.B. Zufahrten) sind in sickerfähiger Ausführung auszubilden.

VERFAHRENSVERMERKE

in der Zeit vom xxxxxx bis xxxxxx beteiligt.

- 1) Der Gemeinderat der Gemeinde Eitensheim hat in der Sitzung vom 22.07.2021 die Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 27 "Freiflächen-Photovoltaikanlage" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am xxxxxxx ortsüblich bekanntgemacht.
- 2) Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplan Nr. 27 "Freiflächen-Photovoltaikanlage" in der Fassung vom 02.06.2022 hat in der Zeit vom 23.06.2022 bis 25.07.2022 stattgefunden.
- 3) Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplan Nr. 27 "Freiflächen-Photovoltaikanlage"in der Fassung vom xxxxxxx hat in der Zeit vom 23.06.2022 bis 25.07.2022 stattgefunden.
- 4) Zum Entwurf des Bebauungsplan Nr. 27 "Freiflächen-Photovoltaikanlage" in der Fassung vom 13.10.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
- 5) Der Entwurf des Bebauungsplan Nr. 27 "Freiflächen-Photovoltaikanlage" in der Fassung vom xxxxxx wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom xxxxxx bis xxxxxx öffentlich ausgelegt.
- 6) Die Gemeinde Eitensheim hat mit Beschluss des Gemeinderates vom xxxxxx den Bebauungsplan Nr. 27 "Freiflächen-Photovoltaikanlage" gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom xxxxxx als Satzung

7) Ausgefertigt

Eitensheim, den xxxxxx

Manfred Diepold (1. Bürgermeister)

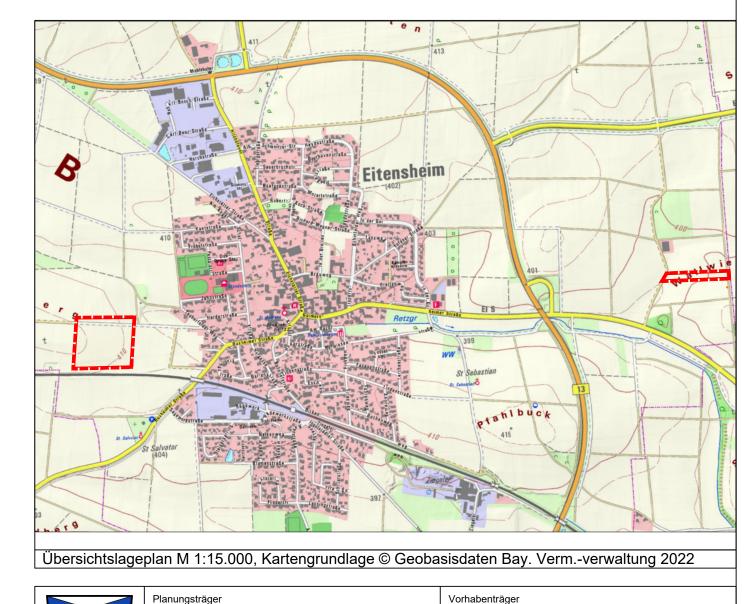
8) Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan Nr. 27 "Freiflächen-Photovoltaikanlage" wurde am xxxxx gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Eitensheim, den xxxxxx

Manfred Diepold (1. Bürgermeister)

HINWEISE

- Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich 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.
- Die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) i.V.m. den "Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammelten Niederschlagswasser in das Grundwasser" (TRENGW) sind zu beachten.
- Das Entwässerungsnetz der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ist in seinem Bestand und seiner ungestörten Nutzung zu sichern.
- Ver- und Entsorgungsanlagen (z.B. Telekommunikationsleitungen) sind in ihrem Bestand sowie ihrer ungestörten Nutzung zu schützen
- Die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen kann im Einzelfall Beeinträchtigungen der Photovoltaik-Module (z.B. Staubemissionen) verursachen. Diese sind zu dulden und dürfen nicht zu Entschädigungsansprüchen führen.
- Die Zugänglichkeit der Bahnanlagen sowie der anliegenden Wirtschaftwege während und nach der Bauphase muss stets gewährleistet sein muss. Beschädigungen an den Wegen sowie an Grenzzeichen sind vom Vorhabensträger zu beheben.
- Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Immissionen und Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug, Bremsstaub, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Diese sind unentgeltlich hinzunehmen. Für Schäden, die der DB aus der Maßnahme entstehen, haftete der Planungsträger im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften und gegebenenfalls im vollen Umfang. Bei Bauarbeiten im Bahnbereich gelten die entsprechende Sicherheitsauflagen.





Gemeinde Eitensheim Eichstätter Str. 1 85117 Eitensheim

Greenovative Fürther Str. 252 90429 Nürnberg

Vorhabensbezogener Bebauungsplan Nr. 27 "Freiflächen-Photovoltaikanlage" mit integriertem Grünordnungsplan

letzte Änderung: Datum der Planfassung: Format 1204-BP-02 13.10.2022 TB MARKERT Stadtplaner * Landschaftsarchitekt PartG mbB Planfassung: Brahm, Fleischhauer, Markert, Merdes Entwurf Aline Schnee Rainer Brahm Unterschrift des Planers: Tel. (0911) 999876-0 Pillenreuther Str. 34 90459 Nürnberg Fax (0911) 999876-54 Amtsgericht Nürnberg PR 286 info@tb-markert.de Stadtplaner · Landschaftsarchitekten

M 1:1.000 30 40 50 60 70 80 90 100 m Kartengrundlage: Geobasisdaten © Bay. Vermessungsverwaltung 2022