



ZEICHENERKLÄRUNG FÜR PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§§ Abs.2 Nr.1, §9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§1 bis 11 BauNVO)
 (SO) SO, "Sondergebiet Photovoltaik" gem. § 11, Abs. 2 BauNVO
 Zulässig ist die Errichtung einer Photovoltaikanlage mit Kleinbauwerken für Wechselrichter sowie untergeordneten Nebenanlagen, die für den technischen Betrieb einer Photovoltaikanlage erforderlich sind.

2. Maß der baulichen Nutzung
 Die Grundfläche der nach Punkt 1 möglichen Gebäude und baulichen Anlagen darf einen Wert von 100 m² nicht überschreiten. Die einzelnen Standorte sind nach betrieblichen Notwendigkeiten innerhalb der Sondergebietfläche frei wählbar.

3. Bauweise, Baugrenze
 Maximale Modulhöhe 3,5 m
 --- Baugrenze
 --- verzinkter Maschendrahtzaun, Abstand zum Boden min. 15 cm
 Zaunhöhe: max. 2,20 m über dem Gelände

4. Einfriedigung
 --- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
 --- 110m-Linie zu den Bahngleisen
 [E] Bodendenkmal

6. Grünordnung
 [Grün] Gehölzstruktur Bestand (zu erhalten)
 [Grün] Einzelbaum Bestand (zu erhalten)
 [Grün] Wiesensaum
 [Grün] Extensiv genutztes Grünland
 [Grün] Grünweg
 [Grün] Feldweg
 [Grün] Gehölzstruktur (zu pflanzen)
 [Grün] Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

13. Planung, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 [Diagonal] Biotopkartierung
 [Holz] Totholz
 [Stein] Steinriegel aus Wasserbausteinen (mind. 2m²)

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung
 - Sonstiges Sondergebiet für Anlagen zur Nutzung von Solarenergie gem. § 11, Abs. 2 BauNVO
 - Zulässig ist die Errichtung einer Photovoltaikanlage mit Kleinbauwerken für Wechselrichter sowie untergeordneten Nebenanlagen, die für den technischen Betrieb einer Photovoltaikanlage erforderlich sind.
 - Die festgesetzten baulichen Nutzungen und Anlagen im Sondergebiet sind nach § 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB nur zulässig, solange die Photovoltaikanlagen der Gewinnung und Einspeisung von Strom in das öffentliche Stromnetz dienen und die Nutzung der Photovoltaikanlage nicht endgültig aufgegeben und beendet ist. Als Folgenutzung nach § 9 Abs. 2 Satz 2 BauGB wird für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt.

2. Maß der baulichen Nutzung
 Die Grundfläche der nach Punkt 1 möglichen Gebäude und baulichen Anlagen darf einen Wert von 100 m² nicht überschreiten. Die einzelnen Standorte sind nach betrieblichen Notwendigkeiten innerhalb der Sondergebietfläche frei wählbar.

3. Bauweise
 Funktionsbedingt gemäß Plandarstellung
 Maximale Modulhöhe 3,5 m

4. Abstandsflächen
 Die Abstandsflächen regeln sich nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO, soweit sich nicht aus den Festsetzungen andere Abstände ergeben.

5. Gestaltung der baulichen Anlagen
 - Die Reihen der Photovoltaikanlage sind der natürlichen Hangbewegung anzupassen.
 - Die Gebäude für Wechselrichter sind landschaftsgebunden zu gestalten und mit einem flächendeckenden Satteldach zu versehen. Die max. Firsthöhe wird auf 4,0 m festgesetzt.
 - Neue Stellplätze, Zufahrten und Betriebswege sind wasserundurchlässig als Schotterflächen oder mit wassergebundener Decke zu befestigen.

6. Blendwirkung, elektromagnetische Felder
 Elektronemagnetische Felder der Anlage sind so auszuführen, dass die Schutz- und Vorsorgewerte gemäß 26. BImSchV eingehalten werden.
 Möglicherweise auftretende Blendwirkungen werden durch den Bewuchs zwischen der Bahnlinie und den Modulfeldern vermieden oder auf ein Minimum reduziert. Sobald eine volle Bepflanzung der Strukturen besteht, kann aufgrund der verwendeten Module eine Blendwirkung ausgeschlossen werden.

7. Einfriedigungen
 Zaunart:
 Das Grundstück ist mit einem verzinkten Maschendrahtzaun plangemäß einzuzäunen. Der Abstand zwischen Boden und Zaunfeld muss mindestens 15 cm betragen. Bei einer alternativen Nutzung der Fläche für Beweidung ist der Bodenabstand der Einfriedigung auf mind. 10 cm zu verringern.
 Zaunhöhe:
 Max. 2,2 m über Gelände.
 Zaunart:
 In Bauen der Zaunkonstruktion.
 Sollten Blendschutzmaßnahmen durchzuführen sein sind diese an der hier ausnahmsweise zulässigen, erhöhen (max. 4,0 m), Zaunanlage als Text oder Strichmotive anzubringen.

8. Bodendenkmaler
 Eventuell zutage tretende Bodendenkmaler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1 -2 DSchG; Art. 8 Abs. 1 DSchG.
 „Wer Bodendenkmaler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt ein Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.“
 Art. 8 Abs. 2 DSchG

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorzeitig freigeht oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

9. Grünordnung und naturschutzfachliche Maßnahmen
 Die grünordnerischen und naturschutzfachlichen Maßnahmen sind zu realisieren. Der Bauherr dokumentiert die Frist- und sachgerechte Durchführung der Vermeidungs- sowie der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen einschließlich der erforderlichen Unterhaltungsmaßnahmen (§ 17 Abs. 7 Satz 2 BNatSchG). Dies ist zwischen Gemeinde und Vorhabenträger vertraglich zu vereinbaren.

10. Wiesenanbau und Pflege im Bereich der Photovoltaikanlage
 Im Bereich der Photovoltaikanlage ist auf dem Ackerstandort eine Grünlandansaat (autochthoner Saatgut, RSM 8.1, Mindestanteil Kräuter 8 %) vorzunehmen. In den ersten 4 Jahren ist aufgrund des Nährstoffüberschusses der Ackerfläche eine 4-malige Mahd durchzuführen. Nach 4 Jahren kann die Mahd auf 2x pro Jahr reduziert werden.
 Das Mähgut ist abzutransportieren. Auf eine Düngung der Fläche ist zu verzichten. Alternativ kann eine Beweidung mit einer CV/VA 0,8/1,0 durchgeführt werden. 1 Schnitt nicht vor dem 15.06., zweite Mahd ab dem 01.09.
 Strömungskabel müssen so verlegt und die Solarmodule so angeordnet sein, dass eine mögliche Verletzung von Weidestieren ausgeschlossen werden kann.
 Die Verpflichtung zu Pflege und Erhalt der Wiesenansaat ist auf den Zeitraum des Betriebs der Photovoltaikanlage beschränkt. Nach Abbau der Anlage ist eine Wiederaufnahme der landwirtschaftlichen Nutzung zulässig.

11. Randflächen zur Bahn
 Auf den Randflächen zur Bahnböschung wird auf Ansaat verzichtet. Die Flächen werden der natürlichen Sukzession überlassen. Zur Aushagerung ist in den ersten Jahren eine maximal zweischürige Mahd (nach 15.07. und 01.09.) abschnittsweise zulässig.
 Zur Strukturierung werden Stein- oder Totholzhaufen jeweils mit einer Mindesthöhe von 2 m² aus groben Steinen (z. B. kleine Wasserbausteine mit Schroppen) oder Holzhaufen aus alten Baumstämmen fachgerecht und in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde angelegt.

12. Heckeneinrichtung
 Zur Eingrünung der Anlage ist eine Anordnung von Heckengruppierungen vorzunehmen. Hierbei sind in den gekennzeichneten Bereichen 3-reihige Hecken zu pflanzen. Der Pflanzabstand beträgt 1,0 x 1,5 m. Es sind mind. 3-5 Stück einer Art aus der unten aufgeführten Pflanzliste zu pflanzen.
 Es sind mind. 5 verschiedene Arten aus der unten aufgeführten Pflanzliste zu verwenden. Zum Schutz vor Wildverbiss ist die Pflanzung mit einem Wildschutzzaun zu versehen. Der Zaun ist zeitlich befristet bis der Bewuchs der Eingrünung eine erforderliche Höhe und Dichte erreicht hat. Nach max. 7 Jahren verpflichtet sich der Betreiber den Wildschutzzaun zu entfernen.
 Die Pflanzung ist spätestens in der Pflanzperiode nach Errichtung der Anlage fertigzustellen. Ein pflanzentlicher Rückschnitt der Hecke ist frühestens nach 10-15 Jahren im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde zulässig.
 Pflanzqualitäten
 Straucher: v. Str. mind. 3-5 Triebe, 60-100 cm
 Es sind autochthone Sträucher aus folgender Pflanzliste zu verwenden:
 Corylus avellana Hasel
 Eucalyptus europaeus Pfaffenhütchen
 Ligustrum vulgare Liguster
 Lonicera xylosteum Rote Heckenkirsche
 Prunus spinosa Schlehe
 Rhamnus catharticus Kreuzdorn
 Sambucus nigra Schwarzer Holunder
 Viburnum lantana Wolliger Schneeball

13. Ausgleichsmaßnahmen
 Auf dem Ackerstandort eine ist eine Grünlandansaat (autochthoner Saatgut, RSM 8.1, Mindestanteil Kräuter 8%) vorzunehmen. In den ersten 4 Jahren ist aufgrund des Nährstoffüberschusses der Ackerfläche eine 4-malige Mahd durchzuführen. Nach 4 Jahren kann die Mahd auf 2x pro Jahr reduziert werden. Das Mähgut ist abzutransportieren. Auf eine Düngung der Fläche ist zu verzichten. 1 Schnitt nicht vor dem 15.06., zweite Mahd ab dem 01.09.
 Gehölzstrukturen gemäß Planentwurf sind anzulegen. Hierbei sind in den gekennzeichneten Bereichen Hecken bzw. Feldgehölze zu pflanzen. Der Pflanzabstand beträgt 1,5 x 1,5 m. Es sind mind. 3-5 Stück einer Art aus der unten aufgeführten Pflanzliste zu pflanzen.
 Es sind mind. 5 verschiedene Arten aus der Pflanzliste zu verwenden.
 Zum Schutz vor Wildverbiss ist die Pflanzung mit einem Wildschutzzaun zu versehen. Der Zaun ist zeitlich befristet bis der Bewuchs der Eingrünung eine erforderliche Höhe und Dichte erreicht hat. Nach max. 7 Jahren verpflichtet sich der Betreiber den Wildschutzzaun zu entfernen.
 Anstichstellen für Greifvögel sind einzubringen.
 Um die Pflanzungen ist ein artenreicher Saum zu entwickeln. Der Saum ist einer abschnittswiseen Herbstmahd zu unterziehen. 20 % des Saumes sind an wechselnden Standorten stehenzulassen. Die Ausgleichsflächen sind zu unterhalten und rechtlich zu sichern. Die Sicherung hat in Form einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zugunsten des Freistaates Bayern zu erfolgen. Die Ausgleichsfläche ist dem Bay. Landesamt für Umwelt zur Eintragung in das Bay. Oekoflächenkataster zu melden.
 Sicherung/Meldung:
 Um die Sicherung des angestrebten Zustands der festgesetzten Ausgleichs- und Er-satzmaßnahmen nach § 15 Abs. 4 BNatSchG zu gewährleisten ist die Ausgleichsflächen, die nicht im Eigentum der Gemeinden sind, die Bestellung einer unbefristeten beschränkten Dienstbarkeit zugunsten des Freistaates Bayern erforderlich, da es um die Erfüllung staatlicher Pflichten geht. Für den Vollzug ist die Kommune zuständig. Gemäß § 17 Abs. 7 BNatSchG sind die Ausgleichsflächen von der Stadtverwaltung an das Landesamt für Umwelt zu melden. Um jeweils einen Abdruck an die Untere Naturschutzbehörde wird gebeten.

14. Wasserversorgung
 Die Versickerung von Oberflächenwasser erfolgt auf dem Grundstück.
 Für den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z. B. Öle im Bereich von Trafos und Wechselrichtern) sind die einschlägigen Vorschriften der Anlagenverordnung – AwSV – zu beachten.

15. Zeitliche Begrenzung der Nutzung und Festsetzung der Folgenutzung
 Der Vorhabenträger verpflichtet sich gegenüber der Stadt im Durchführungsvertrag bzw. städtebaulichen Vertrag für den Bereich des Sondergebietes, sofern die Gemeinde oder Dritte eine Weiterführung der Nutzung nicht beabsichtigen, nach Aufgabe der Photovoltaikanlage zum Rückbau der Anlage. Sämtliche bauliche Konstruktionsteile sind dann zu entfernen und Bodenverfestigungen zu beseitigen.
 Nach Nutzungsende ist das Grundstück wieder der landwirtschaftlichen Ackernutzung zur Verfügung zu stellen.
 Der Rückbau kann durch eine Bankbürgschaft oder in vergleichbarer Weise abgesichert werden.

16. Flurschäden
 Die öffentlichen Feld- und Waldwege, die durch die Baumaßnahme beansprucht werden, sind durch den Betreiber entsprechend dem ursprünglichen Zustand und in Absprache mit der Stadt Mainbernheim wieder herzustellen.

TEXTLICHE HINWEISE

Landwirtschaft
 Der Betreiber grenzt an landwirtschaftliche Nutzflächen an und hat deshalb Emissionen, Streuschlag und ev. Verschmutzungen aus der Landwirtschaft (z. B. Staub) entschuldigungslos hinzunehmen.
 Eine Haftung der angrenzenden Landwirte ist ausgeschlossen. Dies kann in Form einer Haftungsfreistellung geschehen, in welcher der Betreiber für sich und seine Rechtsnachfolger auf jeglichen Haftungsanspruch verzichtet, sofern infolge von landwirtschaftlichen Emissionen Schäden am Solarpark entstehen. Grundsätzlich ist eine ordnungsgemäße Landwirtschaft auf den der Photovoltaikanlage benachbarten Flächen von Seiten des Betreibers zu dulden.
 Eine Verunkrautung der überplanten Fläche während der Nutzungsdauer durch die Photovoltaikanlage ist durch geeignete Maßnahmen zu verhindern. Durch die regelmäßige Pflege soll das Auswachen eventueller Schadpflanzen und die damit verbundene negative Beeinträchtigung der mit Kulturpflanzen besetzten Flächen in der Nachbarschaft vermieden werden. Der Grünlandaufwuchs ist zu entfernen. Die Fläche darf nicht gemäht werden.
 Elektrische Leitungen
 Die gültigen Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen sind einzuhalten.
 Das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, ist zu beachten. Die Abstandszone von 2,50 m beidseitig von Erdkabeln (bei 110 kV-Leitungen 5 m) ist von Pflanzungen und Eingriffen in den Boden freizuhalten.
 Der Beginn aller Baumaßnahmen, dazu gehört auch das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern, ist den Spartenämtern rechtzeitig zu melden.
 Sollte eine zusätzliche Leitungsverlegung in öffentlichen Straßengrund der Stadt Mainbernheim oder anderer Städte oder Gemeinden notwendig werden, ist dies rechtzeitig vor Baubeginn bei der Gemeinde zu beantragen.
 Ein entsprechender Nutzungsvertrag ist abzuschließen.

Entsorgung
 Zum Anfall von Schadmodulen bzw. zu deren ordnungsgemäßen Verwertung bzw. Entsorgung sind auf Anordnung des technischen Umweltschutzes des Landkreises geeignete Nachweise vorzulegen.
 Vorgaben der Deutschen Bahn AG
 Die Deutsche Bahn AG sowie die auf der Strecke verkehrenden Eisenbahnverkehrsunternehmen sind hinsichtlich Staubemissionen durch den Eisenbahnbetrieb (z. B. Bremsabrieb) sowie durch Instandhaltungsmaßnahmen (z. B. Schleifrückstände beim Schienenschleifen) von allen Forderungen freizustellen.
 Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass aus Schäden und Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit der Anlage (Schattenwurf usw.), die auf den Bahnbetrieb zurückzuführen sind, keine Ansprüche gegenüber der DB AG sowie bei den auf der Strecke verkehrenden Eisenbahnverkehrsunternehmen geltend gemacht werden können.
 Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abgase z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinträchtigungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.

Vorhabensbezogener Bebauungsplan "Sondergebiet für die Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage Am Zollstock"

Stadt: Mainbernheim
Landkreis: Kitzingen
Regierungsbezirk: Unterfranken

Vorentwurf 14.03.2019

Übersichtsplan 1 : 25.000

Planunterlagen:
 Grundkarte erstellt von Ingenieurbüro Geoplan, Osterhofen, auf digitaler Flurkarte der Bayerischen Vermessungsverwaltung
 Untergrund:
 Aussagen über Rückschlüsse auf die Untergrundverhältnisse und die Bodenbeschaffenheit können weder aus den amtlichen Karten, aus der Grundkarte noch aus Zeichnungen und Text abgeleitet werden.
Nachträgliche Überarbeiten:
 Für nachträglich übernommene Planungen und Gegebenheiten kann keine Gewähr übernommen werden.
Urheberrecht:
 Für die Planung behalten wir uns alle Rechte vor. Ohne unsere Zustimmung darf die Planung nicht geändert werden.

Erstellt durch:

 Geoplan
 Dorau-Gewerbehau 5, 94488 Osterhofen
 Fon: 09951 9544-11 Fax: 09951 2544-77
 E-Mail: info@geoplan.de

Projekt: E-TEC-Hausprojekt_PV>Mainbernheim **Datei:** 1_BP-1000_11.PLT **1:1000**
P191001