

ZEICHENERKLÄRUNG

Nutzungsschablone Art und Maß der baulichen Nutzung

----- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 11 Abs. 2 der BauNVO)

SO 2 1.1 "Sonstiges Sondergebiet (SO)" mit der Zweckbestimmung "Photovoltaikanlage" als Anlage zur Erzeugung Erneuerbarer Energien festgesetzt.

Zulässig sind: Photovoltaikanlagen und betriebsbedingte Gebäude - Höhe bis 4,00 m
 1.1 "Sonstiges Sondergebiet (SO)" mit der Zweckbestimmung "Photovoltaikanlage" als Anlage zur Erzeugung Erneuerbarer Energien festgesetzt.
 Zulässig sind: Photovoltaikanlagen und betriebsbedingte Gebäude - Höhe bis 2,00 m

- 2. Grünflächen (§9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 - Ausgleichsfläche (Wiese)
 - Ausgleichsfläche (Hecke und Gehölz) mit Pflanzreihen
 - besteht: Biotop

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Grenzen (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

- vorhandene Grenzen, Grenzstein, Flurnummer

- 4. Sonstige Pflanzzeichen
- Bemalung
- Freileitung mit Schutzbereichen

B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 Abs. 2 BauNVO)
 1.1 Die Art der baulichen Nutzung des Gebietes wird entsprechend § 11 Abs. 2 BauNVO als "Sonstiges Sondergebiet (SO)" mit der Zweckbestimmung "Photovoltaikanlage" als Anlage zur Erzeugung Erneuerbarer Energien festgesetzt.

Zulässig sind: Photovoltaikanlagen und betriebsbedingte Gebäude
 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 ff BauNVO)
 2.1 1. Bereich SO 1
 Zulässig sind Solarmodule bis zu einer Normbauhöhe von 2,0 m inkl. Unterkonstruktion sowie die dazugehörigen Betriebsgebäude (abhängig vom vorhandenen, natürlichen Geländeverlauf, senkrecht gemessen ab der Geländeoberkante).
 Zulässig sind Bauwerke, die zum Betrieb benötigt werden; z.B. das Stationsgebäude in Form eines Containers. Die Bauhöhe darf 2,0 m nicht überschreiten (abhängig vom Geländeverlauf, senkrecht gemessen ab der Geländeoberkante).
 2.1.2 Bereich SO 2
 Zulässig sind Solarmodule bis zu einer Normbauhöhe von 4,0 m inkl. Unterkonstruktion sowie die dazugehörigen Betriebsgebäude (abhängig vom vorhandenen, natürlichen Geländeverlauf, senkrecht gemessen ab der Geländeoberkante).
 Zulässig sind Bauwerke, die zum Betrieb benötigt werden; z.B. das Stationsgebäude in Form eines Containers. Die Bauhöhe darf 4,0 m nicht überschreiten (abhängig vom Geländeverlauf, senkrecht gemessen ab der Geländeoberkante).

3. Einfriedungen
 3.1 Einfriedungen sind grundsätzlich dem Geländeverlauf anzupassen.
 3.2 Sockelmauern sind nicht zulässig.
 3.3 Die Höhe der Einfriedung darf 2,50 m (abhängig vom Geländeverlauf, senkrecht gemessen ab der Geländeoberkante) nicht überschreiten.
 3.4 Für die Einfriedung sind Märschendrahtzäune, 30 oder Stabmattenzaun zulässig.
 3.5 Um Kleintieren das Durchqueren der Anlage zu ermöglichen, ist mit der Zaununterkante erst ab 0,20 m über dem Erdboden zu beginnen.
 3.6 Ein Oberstegschutz aus Stacheldraht ist zulässig.
 4. Nebenanlagen
 4.1 Stellplätze sind offengelegt mit Schotterrasen zu befestigen. Der Versiegelungsgrad ist dabei auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken.
 4.2 Für notwendige Betriebsgebäude wird eine Gesamtminuzfläche von max. 150 qm festgesetzt.
 5. Ausgleichsflächen

5.1 Die als Ausgleichsflächen vorgesehenen Flächen werden als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.
 Die Ausgleichsmaßnahmen und die Einsaaten auf den privaten Grundflächen sind unmittelbar in der auf das Bauende folgenden Planperiode, jedoch spätestens 1 Jahr nach Errichtung der Photovoltaikanlage planmäßig sowie fachgerecht durchzuführen und abzuschließen.

Fläche Randeingrünung
 Hecken und Gehölz = 2932 m²
 Fläche Randeingrünung
 artenreiche Blühwiese = 823 m²
 SO 1
 Sondergebiet Photovoltaik
 Fläche 4.387 m²
 H= 2,00 m
 SO 2
 Sondergebiet Photovoltaik
 Fläche 5.165 m²
 H= 4,00 m
 Fläche Randeingrünung
 artenreiche Blühwiese = 2039 m²

- 6. Wasserhaushalt
- 6.1 Modulüberdeckte Flächen: Das an den Moduloberflächen ablaufende Regenwasser wird an Ort u. Stelle dem Oberboden zum Versickern zugeführt.
- 6.2 Freiflächen: Bei der Gestaltung der Freiflächen ist der Versiegelungsgrad auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Die Belagswahl für Freiflächen, wie z.B. Zufahrten etc., hat sich, sofern keine Grundwassergefährdung besteht und keine funktionalen Gründe zwingend entgegenstehen, auf die Verwendung versickerungsunfähiger Beläge wie Schotterrasen zu beschränken.
- 7. Schutz des Bodens
- 7.1 Der Schutz des Mutterbodens nach §202 BauGB ist zu beachten. Der Mutterboden darf von der Fläche nicht entfernt werden.
- 7.2 Um später einen Rückstrahlfreien Rückbau der Schotterwege zu ermöglichen, ist ein Geotextil unter diese Flächen einzubauen.
- 7.3 Um Bodenverdichtung zu vermeiden ist der Aufbau nur bei geeigneten Witterungsverhältnissen durchzuführen. Es sollen nur Fahrzeug mit geringem Bodendruck zum Einsatz kommen.
- 7.4 Für das im Geltungsbereich gelegene Flurgrundstück besteht ein Eintrag im Altkataster.
- Konkret ist dort eine in der abfallrechtlichen Nachsorge befindliche ehem. Hausmülldeponie / Erdarbeitsdeponie auf Teilflächen der Flur-Nr. 2301, 2331, 1677, Genarung Gohmannsdorf, vorhanden.
- 8. Bodenmerkmal
- 8.1 Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine demkriterienrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalbehörde zu beantragen ist.
- 9. Rückbauverpflichtung
- 9.1 Zum Bebauungsplan wird ein städtebaulicher Durchführungsvertrag gem. BauGB § 12 Abs. 1 geschlossen, in dem u. a. eine Regelung über die Planung- und Erschließungskosten sowie die Rückbauverpflichtung der Anlage festgelegt wird. Der Vorhabensträger verpflichtet sich im Durchführungsvertrag nach Aufgabe der PV-Anutzung zum Rückbau der Anlage in die ursprüngliche Nutzfläche. Sämtliche baulichen Konstruktionsstelle einschließlich ihrer Fundamente, sind zu entfernen. Nach Beendigung der Solarnutzung sind die Rücknahme der Ausgleichsflächen, angelegten Eingrünungen und die Umwandlung von Dauergrünland zu Ackerland umzusetzen.
- 10. Versorgungsleistungen
- 10.1 N-ERGIE Netz GmbH Anlagen
 Vor Beginn jeglicher Bauarbeiten im Bereich der Versorgungsanlagen der N-ERGIE Netz GmbH ist eine Einweisung durch den Versorger zwingend erforderlich. Die Einweisung ist spätestens 3-5 Arbeitstage vor Baubeginn bei der N-ERGIE Netz GmbH zu beantragen.
- 11. Naturschutz
- 11.1 Als Begründung unter den Modulen, muss das Verfahren der Mandgrubübertragung bzw. des Heudruschs von einer Spenderfläche aus der direkten Umgebung angewandt werden.
- 11.2 Die als Ausgleichsflächen vorgesehenen Flächen werden als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Für die Anlage des Kompoststreuereis sind folgende Maßnahmen vorgesehen, die alternativ-, aber auch in Kombination angelegt werden können.
 M1: Anlage einer artenreichen Blühwiese mit Hilfe der Mandgrubübertragung bzw. des Heudruschs von einer Spenderfläche aus der direkten Umgebung. Nach erfolgreicher Entwicklung des Grünlandes durch das Heudruschverfahren darf die Pflege des Grünlands erst nach dem 15.6. den Modulen jährlich maximal zweimal erfolgen, der erste Mahdtag ist nicht vor dem ersten Schnitt erfolgen und sollte sich am Aufwuchs orientieren. Etwa 10 Prozent der Fläche sind jährlich als Algenastrießen zu belassen und erst beim nächsten Mahdtag im Folgejahr zu mähen. Dafür sind dann an anderer Stelle 10 Prozent ungemäht zu belassen (Relativastrieße). Das Mahdtag ist abzuräumen/transportieren. Auf Dünger und Pflanzenschutz ist zu verzichten. Als alternative Pflege kommt auch eine extensive Beweidung in Frage.
 M2: Anlage einer Hecken und Gehölzstruktur mit folgendem Pflanzschema:

Pflanzschema 1-reihig									
RC	CA	CM	EE	PS	CS	RC	CM	EE	PS
10m									
RC	CA	CM	EE	PS	CS	RC	CM	EE	PS

Pflanzschema 3-reihig									
RC	CA	CM	EE	PS	CS	RC	CM	EE	PS
RC	CA	CM	EE	PS	CS	RC	CM	EE	PS
EE	PS	CS	RC	CM	EE	PS	CS	RC	CM
RC	CA	CM	EE	PS	CS	RC	CM	EE	PS

- D. HINWEISE
 - 1. In unmittelbarer Umgebung zum Planungsbereich befindet sich Ackerland in Bewirtschaftung. Einwirkungen aus Feinsträubung, Glibelndung und Pflanzenschutzspritzungen sind hinzunehmen.
 - 2. Durch die ordnungsgemäße, landwirtschaftliche Bewirtschaftung kann es zu Staubimmissionen (z.B. Erde, Dünger, Ernterückstände, Brandkalk etc.) und Ammoniak kommen. Dies kann zu Beeinträchtigungen der Anlage führen. Diese Immissionen sind vom Anlagenbetreiber und dessen Rechtsnachfolger zu dulden. Gleiches gilt sinngemäß für Steinschlag, der auch beim ordnungsgemäßen Einsatz der Geräte nicht ausgeschlossen werden kann.
 - 3. Die vielfältige, fachgerechte landwirtschaftliche Nutzung ist in Form einer guten landwirtschaftlichen Praxis nach dem jeweiligen gesetzlichen Grundregeln durchzuführen.
 - 4. Im Bundesrichtungsgebiet der Freileitung dürfen sowohl die Errichtung von Bauwerken und technischen Anlagen aller Art, als auch die Anlagen von Straßen, Park- und Lagerplätzen etc. nur mit der ausdrücklichen Genehmigung und vorvertraglicher Prüfung der N-ERGIE Netz GmbH erfolgen. Auf das Merkblatt für Freileitungen der N-ERGIE Netz GmbH wird hingewiesen.
 - 5. In unmittelbarer Umgebung befindet sich das Vorranggebiet CA 28.0 und ein Steinbruch für Quarzwerke. Der Photovoltaik-Betreiber hat eventuelle Beeinträchtigungen durch Staub und Sprengungen zu dulden.
- ### Verfahrensvermerke
- 1. Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Ochsenfurt hat in seiner Sitzung am 12.11.2019 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Sondergebiet „Photovoltaikanlage Gohmannsdorf“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 16.12.2019 ortsbüchlich und auf der Homepage der Stadt Ochsenfurt bekannt gemacht.
 - 2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans Sondergebiet „Photovoltaikanlage Gohmannsdorf“ in der Fassung vom 02.09.2019 hat in der Zeit vom 24.12.2019 bis 04.02.2020 stattgefunden. Gleichzeitig wurden die Unterlagen zum Vorentwurf in das Internet eingestellt.
 - 3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans Sondergebiet „Photovoltaikanlage Gohmannsdorf“ in der Fassung vom 02.09.2019 hat mit Schreiben vom 18.12.2019 bis zum 04.02.2020 stattgefunden.
 - 4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans Sondergebiet „Photovoltaikanlage Gohmannsdorf“ in der Fassung vom 13.10.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 17.12.2020 bis zum 08.02.2021 beteiligt.
 - 5. Der Entwurf des Bebauungsplans Sondergebiet „Photovoltaikanlage Gohmannsdorf“ in der Fassung vom 13.10.2020 hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.01.2021 bis einschließlich 08.02.2021 öffentlich ausgestellt. Gleichzeitig wurden die Unterlagen zum Entwurf in das Internet eingestellt.
 - 6. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans Sondergebiet „Photovoltaikanlage Gohmannsdorf“ in der Fassung vom 14.12.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 27.12.2021 bis zum 04.02.2022 erneut beteiligt.
 - 7. Der Entwurf des Bebauungsplans Sondergebiet „Photovoltaikanlage Gohmannsdorf“ in der Fassung vom 14.12.2021 wurde gemäß § 4 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.12.2021 bis einschließlich 04.02.2022 erneut öffentlich ausgestellt. Gleichzeitig wurden die Unterlagen zum Entwurf in das Internet eingestellt.
 - 8. Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Ochsenfurt hat mit Beschluss vom 13.01.2022 den Bebauungsplan Sondergebiet „Photovoltaikanlage Gohmannsdorf“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 13.09.2022 als Satzung beschlossen.

BEBAUUNGSPLAN

"PHOTOVOLTAIKANLAGE GOSSMANNSDORF"

MIT INTEGRIERTEM GRÜNRUNDUNGSPLAN

Stand: 02.09.2019
 Geändert: 13.10.2020, 14.09.2021, 14.12.2021, 10.05.2022, 13.09.2022

Maststab: 1 : 1000

INGENIEURBÜRO BRÄNDLEN
 Ing. Regina Härtel & Co.
 Kolonnenstraße 12
 97353 Würzburg
 497 (0)97383 99999
 info@brnaendlen.de

PLANUNG BEBAUUNGSPLAN:

Begründung siehe Anlage.
 Es gilt die BauNVO in der Fassung vom 13.05.2017.