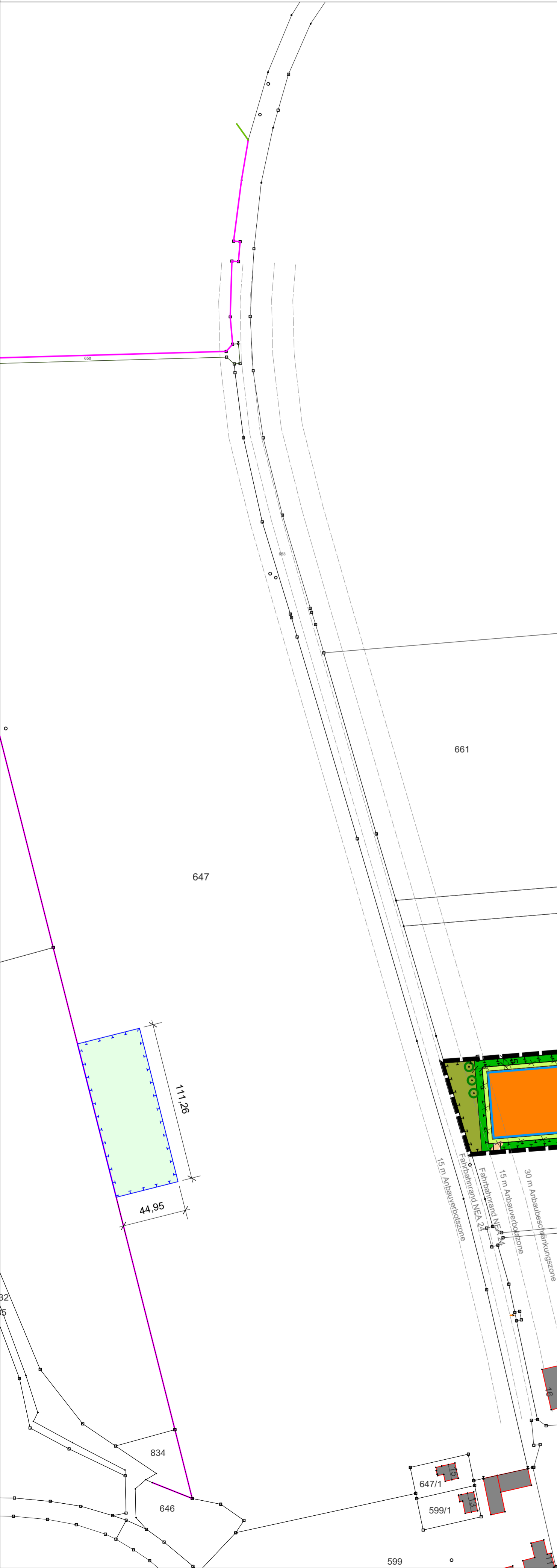


Der Markt Erlbach erlässt gem. § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung (i. d. F.) der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr.6) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - GO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 798, BayRS 2020-1-14), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 09.12.2022 (GVBl. S. 674) sowie des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 23.12.2022 (GVBl. S. 704) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bauutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr.6), diesen Bebauungsplan als Satzung.



B. Textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB und BauNVO

- 1. Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 11 Abs. 2 BauNVO)
 - 1.1 sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung Photovoltaik - Freiflächenanlage Zulässig sind ausschließlich die Errichtung von aufgeständerten Solarmodulen in starrer Aufstellung sowie der Zweckbestimmung des Sondergebiets dienende Nebenanlagen, wie technische Einrichtungen zur Speicherung, Umwandlung und Abgabe von elektrischer Energie, Unterstände für Weide-tiere.
- 2. Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 und § 19 BauNVO)
 - 2.1 Grundflächenzahl (GRZ) Im SO beträgt die maximal zulässige Grundflächenzahl für aufgeständerte Photovoltaikmodule in senkrechter Projektion 0,6. Diese darf durch zulässige Nebenanlagen um bis zu 100 qm überschritten werden.
 - 2.2 Höhe baulicher Anlagen Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen über der Geländeoberfläche beträgt 3,8 m. Die zulässige Höhe der Nebenanlagen (Firsthöhe bei Sattel- und Pultdächern, Wandhöhe bei Flachdächern sowie maximale Bauteilhöhe bei sonstigen Anlagen) wird mit 4,0 Metern über der Geländeoberfläche festgesetzt. Gemessen wird ab Oberkante zukünftigem Gelände (siehe Bestimmung C.4).
- 3. Überbaubare Grundstücksfläche und Flächen für Nebenanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB, §§ 14 und 23 BauNVO)
 - 3.1 Baugrenze und Flächen für Nebenanlagen Bauliche Anlagen einschließlich Nebenanlagen dürfen nur innerhalb der Baugrenze errichtet werden.
 - 4. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25; § 1a Abs.3 i.V.m. § 9 Abs.1a BauGB)
 - 4.1 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen Die Baumaßnahmen (Erdbauarbeiten) sind entweder außerhalb der Brutzeit von Vogelarten zwischen Anfang September und Anfang März durchzuführen oder ganzjährig, sofern durch anderweitige Maßnahmen (durch fachkundige Personen begleitete geeignete Vergrümpfungsmaßnahmen (z.B. Anlage und Unterhalt einer Schwarzbrache bis zum Baubeginn i.V.m. funktionswirksamen CEF-Maßnahmen) sichergestellt wird, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG nicht erfüllt werden.
 - 4.2 Interne Ausgleichsflächen/-maßnahmen Dem durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff werden die internen Ausgleichsflächen im Ganzen zugeordnet (Gesamtflächengröße: 4.717 qm). Folgende Maßnahmen sind gemäß Abgrenzungen in der Planzeichnung umzusetzen sowie für die Dauer des Eingriff zu erhalten und zu sichern:
 - Maßnahme 1 Entwicklung von Gras-Krautfluren durch Einbringen einer Regioaatgutmischung für Säume mittlerer Standorte und Erhaltung durch abschnittsweise Mahd von ca. 50% der Fläche im Herbst jeden Jahres.
 - Maßnahme 2 Anlage einer naturnahen, geschlossenen Hecke durch Pflanzung von Sträuchern in 3 Reihen;
 - Maßnahme 3 Pflanzung von Wildobstbäumen oder Obstbäumen gem. Planzeichnung.

Für die gesamte Ausgleichsfläche gelten folgende Maßnahmen allgemein:

- Bauliche Anlagen (einschließlich Einfriedungen) sind unzulässig mit Ausnahme querender unterirdischer Ver- und Entsorgungsleitungen unzulässig.
 - Für Gehölzpflanzungen sind standortgerechte, heimische Arten, Wuchsgebiet 5.1 (Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkisches Becken), aus der u.g. Artenliste zu verwenden.
 - Durch Fertigstellungspflege ist ein Anwachsen der Gehölze sicherzustellen, ausgefallene Gehölze sind nachzupflanzen.
 - Die Gehölze sind durch regelmäßige Pflege zu erhalten (abschnittsweise „Auf den Stocksetzen“ bei Hecken, fachgerechter Baum- und Einzelsträucherschchnitt).
 - Die Regioaatgutmischungen, oder das im Heudruschverfahren gewonnene Saatgut müssen dem Ursprungsgebiet 12 „Fränkisches Hügelland“ entstammen.
 - Das Mahdgut ist nach erfolgter Mahd von der Fläche zu entnehmen.
 - Gehölzpflanzungen und Ansaaten sind spätestens ein Jahr nach Aufnahme der Nutzung der Anlage durchzuführen (Ausnahme Festsetzung 4.3).
- Der Einsatz von Dünger und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig (mit Ausnahme der Wildobstbäume).
- Artenliste Bäume: Heister H: 250 – 300 cm oder Hochstamm 6-8 cm StU
Wildobstbäume:
Prunus domestica subsp. domestica Echte Zwetschge
Prunus avium Vogelkirsche
Pyrus pyrastra Wildbirne
Malus, Pyrus spec. regionale Obstsorten
- Artenliste Sträucher: Mindestqualität 1 x v, Höhe 60-100
Cornus sanguinea Hartriegel
Corylus avellana Haselnuss
Crataegus monogyna Engfrügliger Weißdorn
Euonymus europaeus Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare Liguster
Rosa canina Hundsröse
Prunus cerasifera Myrobalane (Kirschpflaume)
Sambucus nigra Sambwarzer Holunder
Salix caprea Salweide
Viburnum lantana Wolliger Schneeball
- 4.3 Externe Ausgleichsfläche/-maßnahmen / CEF-Maßnahme für die Feldlerche Dem Eingriff durch das geplante Sondergebiet ist die Teilfläche Fl.Nr. 647 (Größe: 5.000 qm), Gemarkung Klausaurach zugeordnet. Die Maßnahmen sind gleichzeitig vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen / CEF-Maßnahme im Sinne des § 44 Abs. 5 BNatSchG für die Feldlerche und haben vor dem eigentlichen baulichen Eingriff zu erfolgen. Folgende Maßnahmen sind auf der Fläche zur Schaffung von Feldlerchenreviere umzusetzen:
 - Einsatz einer standortspezifischen Saatmischung regionaler Herkunft unter Beachtung der standorttypischen Segelvegetation auf 50 % der Fläche aus niedrigwüchsigen Arten mit Mindestbreite von 10 m und Mindestlänge von 100 m, Ansaat mit reduzierter Saatgutmenge (max. 50-70 % der regulären Saatgutmenge) zur Erzielung eines lückigen Bestands, Fehlstellen im Bestand sind zu belassen.
 - Anlage eines selbstbegleitenden Brachestreifens mit jährlichem Umbruch auf 50 % der Fläche mit Mindestbreite von 10 m und Mindestlänge von 100 m.
 - kein Dünger- und Pflanzenschutzmittel-Einsatz sowie keine mechanische Unkrautbekämpfung auf den Blüh- und Brachestreifen.
 - keine Mahd, keine Bodenbearbeitung während der Brutzeit von Anfang März bis Ende August.
 - Herstellung der Funktionsfähigkeit der Blühstreifen durch jährliche Pflege mit Pflegeschnitt im Herbst oder Frühjahr nach oder vor Brutbeginn bis Anfang März, Kein Mulchen.
 - Erhaltung von Brache / Blühstreifen auf derselben Fläche für mindestens 2 Jahre (danach Bodenbearbeitung und Neuansaats i.d.R. im Frühjahr bis Ende Mai) oder Flächenwechsel. Bei einem Flächenwechsel ist die Maßnahmenfläche bis zur Frühjahrsbestellung zu erhalten, um Winterdeckung zu gewährleisten.

4.4 Freiflächengestaltung innerhalb des Sondergebietes

- Die nicht mit baulichen Anlagen überdeckten Bereiche sind als extensiv genutztes Grünland mittlerer Standorte zu entwickeln. Folgende Arten der Begrünung sind dabei zulässig:
 - Erhaltung der bestehenden Grünlandvegetation (im Bereich der TF Fl.Nr. 647)
 - Ansaat mit autochthoner Saatgutmischung
 - Mahdgutübertragung im Heudruschverfahren
 - Die Ansaat hat bei geeigneter Witterung, spätestens im nach Errichtung der Solarmodule folgenden Frühjahr zu erfolgen.
 - Das Grünland ist anschließend durch extensive Schafbeweidung und/oder ein- bis zweimalige Mahd pro Jahr (ab dem 15.06. jeden Jahres) zu pflegen.
 - Eine (über die Beweidung hinausgehende) Düngung sowie der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sind unzulässig.
 - Innerhalb des einfriedernden Zaunes ist ein 2-3 m breiter Saum als über den Winter stehenbleibender Altgrasstreifen zu entwickeln.
- 4.5 Umgang mit Niederschlagswasser / Grundwasser- und Bodenschutz**
- Das auf den Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ist innerhalb des Geltungsbereichs flächenhaft über die belebte Bodenebene in den Untergrund zu versickern.
 - Bei Verwendung von Technikgebäuden mit Dacheindeckungen in Metall sind diese zu beschichten.
 - Die Solarmodule sind mit Ramm- oder Schraubfundamenten zu verankern, wenn aufgrund der Bodenverhältnisse diese Befestigungsform nicht möglich ist, sind ausnahmsweise auch Betonfundamente zulässig.
 - Die Oberflächenreinigung der Photovoltaikmodule darf nur mit Wasser unter Ausschluss von grundwasserschädigenden Chemikalien erfolgen.
 - Interne Erschließungswege sind in unbefestigter und begrünter Weise auszuführen, ausgenommen die Wege und Zufahrten unter C.6.

C. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 der BayBO) und Gestaltungsfestsetzungen

- 1. Gestaltung / Anordnung der Modultische**

Es sind ausschließlich reflexionsarme Solarmodule in starrer Aufstellung, einem Neigungswinkel zwischen 15° und 25° (von der Horizontalen (=0°) ausgehend) und im Azimut zwischen 155° - 205° zulässig (siehe folgende Schemazeichnung). Die Modultische sind in parallel zueinander aufgestellten Reihen mit einem Mindestabstand von im Mittel 3,0 m zwischen den Reihen zu errichten. Der Mindestabstand von der Tischnunterkante bis zum Gelände beträgt im Mittel 0,8 m.
- 2. Gestaltung von Gebäuden**

Gebäude sind mit Flachdach, Pultdach oder Satteldach (Neigung max. 30°) zu versehen. Außenwände sind auch in Metall in nichtreflektierenden, gedeckten Farben zulässig.
- 3. Einfriedungen**

Einfriedungen sind dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen und nur in transparenter Ausführung (Maschendraht, Drahtgitter) bis zu einer Höhe von 2,5 m über Oberkante Gelände zulässig. Die Zäune sind so anzulegen, dass durchgehend ein Freihalteabstand zwischen Gelände und Zaununterkante von 15 cm als Durchlass für Kleintiere eingehalten wird. Alternativ ist ein ca. 30 cm tief im Boden verankerter Stabgitterzaun, mit mindestens zwei Öffnungen mit 15 cm x 10 cm als Durchlass für Kleintiere pro Meter Zaunlänge als Wolfsschutz zulässig.

A. Festsetzungen durch Planzeichen

- 1. Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 Abs. 2 BauNVO)
 -  Sonstiges Sondergebiet Zweckbestimmung "Photovoltaik-Freiflächenanlage"
- 2. Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 BauNVO)
 - 0,6 Grundflächenzahl (GRZ)
- 3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 14 und § 23 BauNVO)
 -  Baugrenze
- 4. Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15)
 -  Private Grünflächen (Umfahrung Modultische und Abstandfläche)
- 5. Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 -  Private Verkehrsflächen (Zufahrt)
- 6. Flächen oder Maßnahmen für Bepflanzungen sowie zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25; § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB)
 -  Interne Ausgleichsfläche/-maßnahmen
 -  Externe Ausgleichsfläche/-maßnahme Entwicklungsziel: CEF-Maßnahme für Feldlerche
- Entwicklungsziele**
 -  Gras-Krautflur (Maßnahme 1)
 -  Naturnahe Hecke aus Sträuchern - dreireihig (Maßnahme 2)
 -  Pflanzung von Wildobstbäumen (Maßnahme 3)
- 6. Sonstige Planzeichen**
 -  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 -  Einfriedung Sondergebiet
 -  LSG - Schutzzone Naturpark Steigerwald
- Hinweise**
 -  vorhandene Grundstücksgrenzen (mit Flurnummern)
 -  Gemarkungsgrenze

VERFAHRENSVERMERKE

- 1. Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 09.07.2021 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
- 2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom 09.12.2023 hat in der Zeit vom 30.01.2023 bis 03.03.2023 stattgefunden.
- 3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom 09.12.2023 hat in der Zeit vom 28.12.2023 bis 17.02.2023 stattgefunden.
- 4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom 31.03.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
- 5. Der Entwurf des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom 31.03.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt. Die Auslegung wurde eine Woche vorher bekannt gemacht.
- 6. Die Marktgemeinde hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.
(Siegel) Markt Markt Erlbach, den

.....
Dr. Birgit Kreß
Erste Bürgermeisterin
- 7. Ausgefertigt (Siegel) Markt Markt Erlbach, den

.....
Dr. Birgit Kreß
Erste Bürgermeisterin
- 8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan wurde amabs., gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Marktgemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.
(Siegel) Markt Markt Erlbach, den

.....
Dr. Birgit Kreß
Erste Bürgermeisterin



Entwurf

Markt Markt Erlbach

Bebauungsplan Nr. 36 mit Grünordnungsplan "Solarpark Rimbach "

maßstab: 1 : 2.000 bearbeitet: mw
datum: 31.03.2023

TEAM 4 Bauernschmitt • Wehner
Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbH
90491 nürnberg oedenberger str. 65 tel 0911/39357-0 fax 39357-99
www.team4-planung.de info@team4-planung.de