
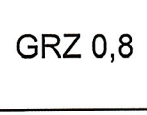
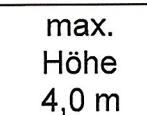


Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und Art. 81 BayBO

A Zeichnerische Festsetzungen



1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 1.1  Sonstiges Sondergebiet (§ 11 Abs. 2 BauNVO)
Zweckbestimmung: Erneuerbare Energien
- 1.2  Grundflächenzahl maximal zulässig
- 1.3  Maximal zulässige Gesamthöhe der baulichen Anlagen und der Solarmodule (hier max. 4,0 m)

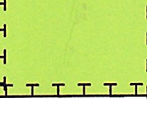

2. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

-  Baugrenze



3. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- 3.1  Privater Grünweg (Umfahrung)
- 3.2  Private Grünfläche (randliche Eingrünung)

4. Ausgleichsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 4.1  interne Ausgleichsfläche
Maßnahme: Ansaat Wildkrautmischung
- 4.2  externe Ausgleichsfläche
Maßnahme: Ansaat Wildkrautmischung

5. Sonstige Planzeichen

- 5.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- 5.2  Einfriedigung

B Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB)

- 1.1 Es wird ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Erneuerbare Energien" gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.
- 1.2 Im Sonstigen Sondergebiet sind innerhalb der Baugrenzen zusätzlich zu den Photovoltaikanlagen die technisch erforderlichen Nebenanlagen (z.B. Übergabestation, Trafostation usw.) bei Bedarf zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 und 18 BauNVO)

- 2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die maximale Gesamthöhe der baulichen Anlagen bestimmt.

- 2.2 Höhe und Höheneinstellung der Gebäude
Die Gesamthöhe der baulichen Anlagen und der Solarmodule darf maximal 4,0 m betragen. Als unterer Bezugspunkt dient das natürliche Gelände. Den oberen Bezugspunkt bildet der oberste Abschluss der Solarmodule bzw. der zulässigen baulichen Anlagen.

- 3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
Abstandsflächen
Die Abstandsflächen werden nach den Bestimmungen des Art. 6 BayBO berechnet.

- 4. Sonstige Festsetzungen
4.1 Oberflächenwasser
Das anfallende Oberflächenwasser ist innerhalb der Sondergebietsfläche breitflächig zu versickern. Eine Ableitung in das öffentliche Kanalnetz ist nicht zulässig.

- 4.2 Geländeveränderungen
Abgrabungen und Auffüllungen sind möglichst zu vermeiden. Abgrabungen und Auffüllungen sind bis maximal 0,50 m zulässig, sofern es zur Errichtung der Solarmodule oder der baulichen Anlagen aus technischen Gründen erforderlich ist. Böschungen zur Anpassung der Auffüllungen bzw. Abgrabungen an das bestehende Gelände sind in einem Neigungsverhältnis von 1 : 2 oder flacher auszuführen.

- 4.3 Zufahrten und befestigte Flächen
Das Maß der befestigten Flächen ist auf das technische und funktionale Mindestmaß zu beschränken. Im Bereich der Zufahrten kann die Randeingrünung pro Fläche einmalig bis zu einer Breite von 6,0 m unterbrochen werden. Die Flächen sind als Schotterfläche oder wassergebundene Wegedecke im unbedingt notwendigen Versiegelungsgrad herzustellen.

- 4.4 Parkplätze
Die erforderlichen Parkplätze für Pflege- und Wartungsarbeiten sind auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen.

- 4.5 Ausrichtung der Module
Die Solarmodule müssen in Reihen aufgestellt und in Richtung Süden ausgerichtet werden. Die einzelnen Module sind in Form und Gestaltung sowie insbesondere in der Höhe anzugleichen. Blendwirkungen für Luftfahrer, Fahrzeuge auf den gemeindlichen Straßen sowie den Bahnverkehr müssen durch Materialwahl ausgeschlossen werden.

- 4.6 Pflanzenschutzmittel, wassergefährdende Stoffe
Auf den Flächen im Sondergebiet dürfen für Pflege- und Instandhaltungsarbeiten keine Pflanzenschutzmittel verwendet werden. Ebenso ist der Einsatz von wassergefährdenden Stoffen bei Unterhaltungsarbeiten nicht zulässig. Bei der Pflege der Module und Aufständungen ist der Verzicht auf Chemikalien einzuhalten. Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln zur Bekämpfung von so genannten Problemkräutern ist nach Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde in Ausnahmefällen zulässig.

- 4.7 Nach Einstellung der Stromerzeugung durch Photovoltaik ist binnen eines Jahres die Anlage, sowie die angrenzenden biotopkartierten Flächen mit Erd- und verlegte Leitungen des Anlagenbetreibers zu entfernen. Die Wiederaufnahme der landwirtschaftlichen Nutzung ist gemäß § 9 Abs. 2 BauGB zulässig.

5. Bauliche und städtebauliche Gestaltung

- 5.1 Gebäudegestaltung
Die Gebäudefassaden sind in Putz, Sichtbeton oder mit einer Holzverkleidung zu erstellen. Die Farbgebung der Fassaden ist in gedeckten Farben (z.B. beige, grau oder braun) zu wählen.
Nicht zulässig sind grelle oder reflektierende Farbtöne sowie die Verwendung spiegelfarbender Materialien.
- 5.2 Dachgestaltung
Für Trafostationen, Übergabestationen und anderen Nebenanlagen sind Flachdächer oder geneigte Dachneigungen bis zu 25° zulässig. Die Dachflächen sind im Farbspektrum rot-braun in gedeckten Farben oder alternativ mit Dachbegrünung auszuführen.

- 5.3 Die Einfriedigung der Grundstücke ist nur an der Innengrenze der festgesetzten Ausgleichsfläche zulässig. Als Einfriedigungen sind Maschendrahtzäune oder Stabgitterzäune mit einer maximalen Höhe von 2,50 m, einschließlich 3 Stränge Obersteigschutz, aus Zink oder in anthrazit zulässig. Die Höhenvorgaben gelten auch für die Toranlagen. Die Einfriedigung ist sockellos herzustellen, wobei zwischen der Oberkante des Geländes und der Unterkante des Zaunes ein Freiraum von mindestens 15 cm für Kleinsäuger freizuhalten ist.

C Grünordnerische Festsetzungen

1 Grünordnerische Maßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 20 BauGB)

- 1.1 Die festgesetzten Grünflächen sind von Überbauung und Versiegelung freizuhalten.

- 1.2 Für die privaten Grünflächen, internen und externen Ausgleichsflächen gelten folgende Festsetzungen:
Es ist eine Wildkrautmischung festgesetzt. Die mit Modulen überstellten Flächen und Zwischeneinräume sind als artenreiche Extensivwiese anzusehen.
Die interne wie auch externe Ausgleichsfläche ist jährlich nicht vor dem 15.06. zu mähen und das Mähgut ist abzutransportieren. Es besteht auch die Möglichkeit der Beweidung durch Schafe. Auf Düngemittel und Pflanzenschutz ist zu verzichten. Bei starkem Aufwuchs kann ein zweiter Schnitt erfolgen. Es sollen mindestens 10% der Fläche als Altgrasstreifen stehenbleiben und erst im Folgejahr gemäht werden.
Bezüglich giftiger, invasiver Arten sind Ausnahmeregelungen für die Pflege der Wildkrautflächen unter Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde zulässig.
Die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen sind innerhalb eines Jahres nach Errichtung der Photovoltaikanlage umzusetzen und für die Dauer der Betriebszeit der Anlage fachgerecht zu pflegen. Die Verpflichtung zu Pflege und Erhalt der Begrünungsmaßnahmen und der Ausgleichsflächen ist auf den Zeitraum des Betriebes der Photovoltaik-Anlage beschränkt. Nach Abbau der Anlage ist die Wiederaufnahme der landwirtschaftlichen Nutzung auf den Ausgleichsflächen und gemäß § 9 Abs. 2 BauGB auf der gesamten landwirtschaftlichen Fläche mit Ackerstatus zulässig.

- 1.3 Die Ansaat der Flächen muss mit standortgerechten Saatgutmischungen (autochthon) mit einem Verhältnis von Blumen zu Gräsern 30 / 70 (z.B. Rieger-Hofmann oder Saaten Zeller) erfolgen.

- 1.4 Randliche Eingrünung
Zur randlichen Eingrünung des Plangebiets werden außerhalb der Einzäunung private Grünflächen (durchgehend mind. 5 m breit) im Umfang von 0,72 ha ausgewiesen.
Für die städtische Teilfläche T1 wird die Eingrünung Richtung Norden, Westen und Osten mit der Pflanzung niedrig wachsender, heimischer Sträucher festgesetzt. Für die nördliche Teilfläche T2 wird die Eingrünung nur in Richtung Süden mit der Pflanzung niedrig wachsender, heimischer Sträucher festgesetzt. Die restliche Eingrünung ist mit mehrjährigen Blühtreibern oder niedrigen Stauden herzustellen.
Der überwiegende Teil der Wildkrautflächen soll über mehrere Jahre ohne Nutzung/Pflege bleiben. Abschnittsweise können aber immer jährlich wechselnd kleinere Teilflächen ab Mitte Juli zur Erhöhung der Strukturvielfalt gemäht werden. Die Mahd sollte abschnittsweise spätestens alle drei Jahre erfolgen. Eine Sukzession bis hin zu einer Verbuschung der Flächen soll nicht zugelassen werden.

- 1.5 Es ist ein baubedingter Ausgleich von insgesamt 0,65 ha zu erbringen. Der Ausgleich wird intern durch Aufwertung der Flächen (0,36 ha) und extern durch die Ansaat einer Wildkrautmischung (0,29 ha) erbracht.

- 1.6 Zum Schutz der angrenzenden biotopkartierten Flächen im städt. Geltungsbereich ist nur für die Bauzeit die Errichtung eines Schutzzaunes erforderlich. Dieser wird nach Ende der Baumaßnahme wieder zurückgebaut.

- 1.7 Die privaten Grünflächen als Ausgleichsflächen sind dinglich zu sichern.

D Artenschutz

1 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung

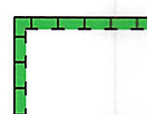
- 1.1 Baufeldbeschränkung
- Der Versiegelungsgrad ist auf das nutzungsbedingte Mindestmaß zu beschränken.
- Das Baufeld ist auf die technisch unbedingt erforderliche Fläche zu beschränken. Baustelleneinrichtung und Lagerflächen sind nur innerhalb des Geltungsbereichs anzulegen.

- 1.2 Vermeidungsmaßnahme Vögel
- Entfernen der vorhandenen Vegetation ist zwischen Oktober und Ende Februar außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit der Vögel (nicht von Ende März bis August) zulässig, jedoch zeitnah zum Baubeginn. Der Boden im gesamten Eingriffsbereich ist anschließend zur Vermeidung von Vogelbruten vegetationsfrei zu halten.
- Für das Entfernen der Vegetation zu anderen Zeiten ist eine gutachterliche Kontrolle erforderlich, die eine Belegung durch brütende Vogelarten ausschließt.
- Gehölznahe Baumaßnahmen sind nur außerhalb der Haupt-Brut- und Aufzuchtzeiten (d.h. nicht von April - Juli) zulässig.

- 1.3 Baufeldräumung
Vor Beginn der Bauarbeiten, insbesondere vor Abschleppen des Oberbodens muss sichergestellt sein, dass keine aktiv genutzten Feldhamsterbaue oder aktuelle Bruten von Feldvögeln auf der Fläche vorhanden sind.

- 1.4 Bauliche Vermeidungsmaßnahme
- Nächtliche Baumaßnahmen sind unzulässig.
- Gebäudegestaltung: Die Verwendung spiegelfarbender Materialien an der Außenfassade und auf Dächern ist unzulässig.
- Es sind, auch während der Bauzeit, insektenfreundliche Lampen und Leuchtkörper zu verwenden und eine Abstrahlung nach oben zu vermeiden.

2 Maßnahme zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität - CEF-Maßnahme (gemäß Artenschutzbeitrag Bio-Büro Schreiber)

-  Feldhamsterfreundliche Bewirtschaftung auf 0,54 ha der Flurstücks-Nr. 740, Gemarkung Albertshausen.

Die Ausgleichsfläche ist als sog. „3-Streifen-Modell“ anzulegen. Hierbei werden Luzerne bzw. Luzernegras (max. 40% Grasanteil), mehrjährige Blütmischungen und Getreide streifenförmig eingesät. Die Streifen müssen mind. 5 m breit und möglichst gleich groß sein, nebeneinander liegen und dürfen nicht in der Nähe von Gehölzen verlaufen.

- Der Luzernestreifen wird entweder bereits im Jahr vor der „Inbetriebnahme“ als Untersaat in Getreide angelegt oder im Frühjahr eingesät und bleibt anschließend 3 Jahre lang. Der Aufwuchs ist regelmäßig zu mähen und abzufahren. Der 1. Schnitt kann erfolgen, sobald einer der benachbarten Streifen mind. 20 cm hoch gewachsen und hinreichend dicht ist. Der letzte Schnitt erfolgt spätestens am 1.10. des Jahres.
Der Umbruch vor einer Neuanlage darf erst ab dem 15.10. und nur max. 25 cm tief erfolgen.

- Beim Getreidestreifen ist Wintergetreide (bevorzugt Wintergerste) einzusäen; dieses muss bis zum 1.10 stehen bleiben. Danach kann das Korn noch geerntet und bspw. für eine Biogasanlage oder als Futter verwendet werden. Anschließend kann bis zum 15.10. eine flache Bodenbearbeitung (wiederrum max. 25 cm tief) erfolgen. Beim Auftreten von Problemkräutern ist während des Getreideaufwachses eine Herbizidbehandlung pro Jahr erlaubt. Im 2. und 3. Jahr ist zu düngen, damit das Getreide ganzjährig ausreichend dicht steht.

- Der Blühtstreifen wird im Frühjahr mit der Mischung „Veitshöchheimer Bienenweide“ oder vergleichbaren Mischungen aus regionalem Saatgut angelegt. Ein Schröpschnitt im Ansaatjahr ist sinnvoll. Jeweils im März der Folgejahre kann (muss aber nicht) max. 50% gemulcht werden. Bei Neuanlage darf der Umbruch erst ab 15.10. erfolgen und wiederum max. 25 cm tief.

Die Streifen sind alle 3 Jahre zu wechseln. Dabei sollte auf den Luzerne- der Getreidestreifen (wegen der Stickstoffanreicherung), auf den Getreide- der Blühtstreifen (wegen der Aushagerung) und auf den Blüht- der Luzernestreifen folgen.


Auf der gesamten Ausgleichsfläche dürfen ganzjährig keine Rodentizide*, Herbizide (Ausnahme siehe Getreidestreifen), Wachstumsregulatoren oder Klärschlamm ausgebracht werden. Die Ausbringung von flüssigen organischen Wirtschaftsdüngern ist nur nach Ende der Sperrfrist und bis spätestens 15.4. gestattet.

Feldarbeiten dürfen nur bei Tageslicht durchgeführt werden, nicht in der Dämmerung oder nachts.

Das Bewirtschaftungskonzept kann an die neuesten Erfahrungen bzw. wissenschaftlichen Erkenntnisse angepasst werden.

* In der Luzerne ist im 2. Jahr mit einer starken Feldmaus-Vermehrung zu rechnen. Dann ist eine Bekämpfung in den Wintermonaten mit Legeflinte sinnvoll (damit keine zu offenen Stellen entstehen, die Feldhamster dann meiden), allerdings ist hierzu vorab ein Antrag und die entspr. Genehmigung durch die untere Naturschutzbehörde einzuholen.

F Nachrichtliche Übernahme

- 1  Umgrenzung eines Bodendenkmals (hier: Stedung der Urnenfelderzeit)



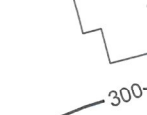
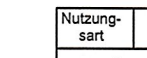
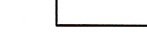

- 2  Kartiertes Biotop

- 3 Vor Beginn der baulichen Arbeiten auf dem Grundstück ist die Humusschicht abzutragen, seitlich zu lagern und nach Abschluss der Baumaßnahme wieder einzubauen. Nicht mehr benötigter Oberboden ist gemäß den gesetzlichen Vorgaben fachgerecht zu entsorgen. Unbelasteter Oberboden ist den örtlichen Landwirten zur Auffüllung flachgründiger Ackerflächen anzubieten. Hierbei ist § 12 der Bundes-Bodenschutzverordnung zu beachten.

- 4 Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmälern zu vermuten sind, bedürfen Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß Art. 7.1 BayDSchG.

- 5 Sollten im Zuge der Erschließungsarbeiten Verdachtsflächen i. S. d. § 2 Abs. 3 BBodSchG angefallen werden, sind diese in Abstimmung mit der Bodenschutzbehörde zu erkunden. Auf Nr. 4.1.4 BayDobSchVwV wird diesbezüglich verwiesen.

G Hinweise

- 1  Bestehende Grundstücksgrenzen
- 2  Flurnummer
- 3  Bestehende Haupt- bzw. Nebengebäude
- 4  Höhenschichtlinie gemäß Geländeaufnahme
- 5  Nutzungsschablone
- 6  110 m Korridor zur Eisenbahntrasse

- 7 Landwirtschaftliche Immissionen und Immissionen Bahnverkehr
Angrenzend an die Sondergebietsfläche befinden sich landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen. Durch die ordnungsgemäße landwirtschaftliche Bewirtschaftung kann es zu Staubimmissionen (durch Erde, Dünger, Ernterückständen etc.) kommen. Dies kann zu Beeinträchtigungen der Anlage führen.
Ebenso sind vom Bahnverkehr ausgehende Immissionen (insbes. Luft- u. Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug, Bremsstaub, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.) vorhanden.
Diese Immissionen sind vom Anlagenbetreiber und dessen Rechtsnachfolger zu dulden.

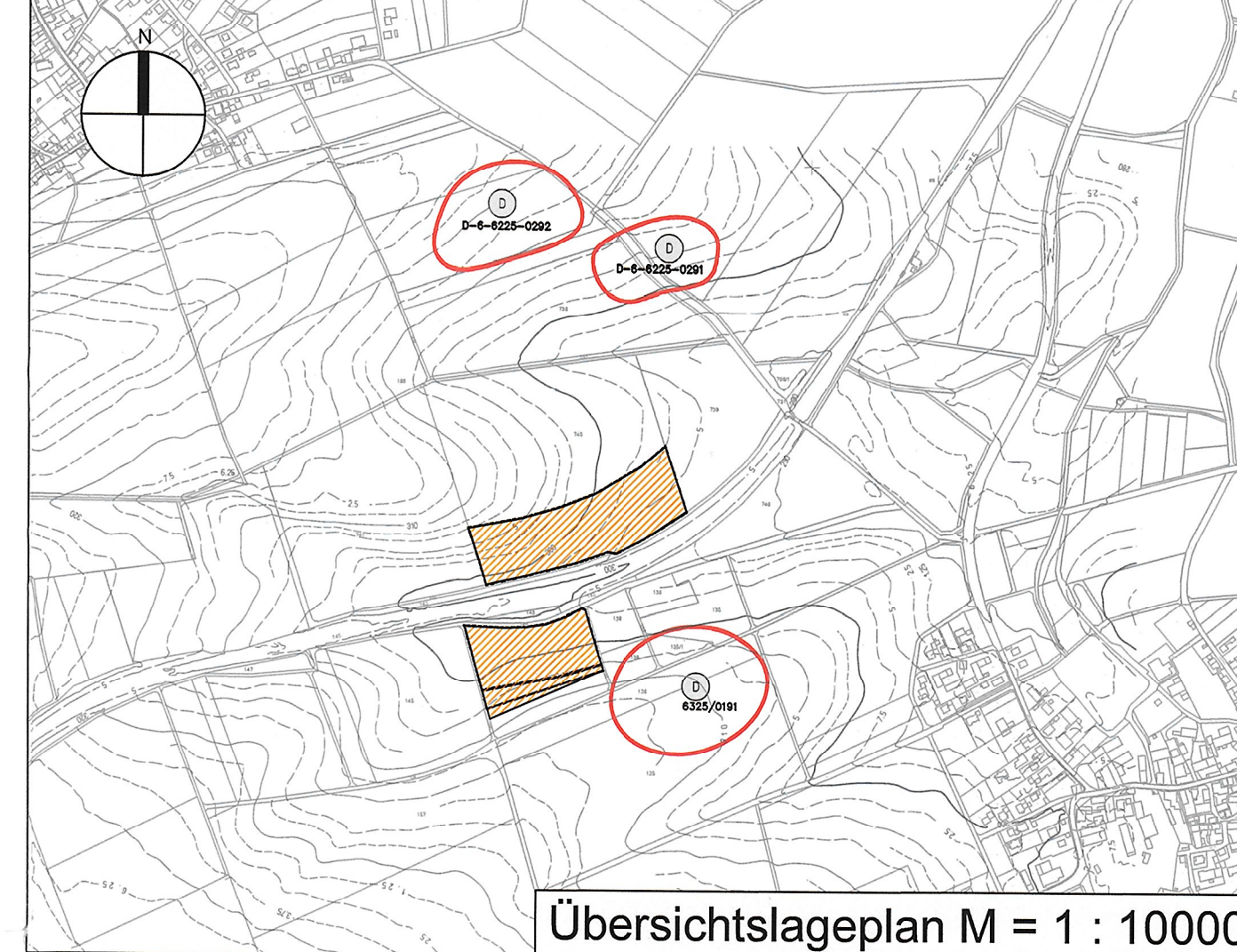
- 8 Das Grundwasser und der Boden sind während und durch die Bauarbeiten, den Betrieb und den Rückbau der Anlage durch entsprechende Schutzmaßnahmen nach dem aktuellen Stand der Technik vor Verschmutzung zu schützen.

- 9 Auf vorhandene Leitungen ist Rücksicht zu nehmen. Bestehende Versorgungseinrichtungen dürfen nicht beeinträchtigt werden.

- 10 Bei der Verlegung der Erdkabel auf den landwirtschaftlichen Flächen dürfen keine Einschränkungen für die landwirtschaftliche Tätigkeit entstehen. Sollten Schäden, z.B. an Drainage entstehen, sind diese fachgerecht zu reparieren.

- 11 Der Betreiber der Anlage hat eine wasserrechtliche Erlaubnis auf Grundlage der expliziten Ausstattung zu erwirken.

- 12 Die Rückbaupflichtung, eine Nachhaftungsklausel und die genauen Modalitäten für die Nachweispflicht des belastungs- und schadensfreien Bodens nach Rückbau, wie auch den Umgang bei Schadensfällen, sind im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages zwischen der Marktgemeinde und dem Vorhabensträger sicherzustellen.



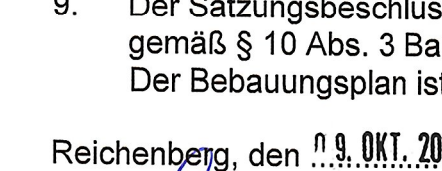
Übersichtslageplan M = 1 : 10000

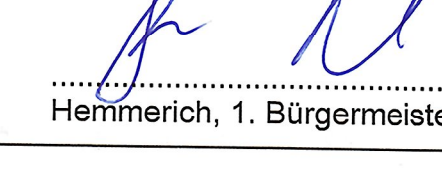
Verfahrensvermerke

1. Der Marktgemeinderat Reichenberg hat in der Sitzung vom 20.02.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Freiflächenphotovoltaikanlage Albertshausen" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 26.02.2018 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 26.02.2018 hat in der Zeit vom 05.03.2018 bis 18.03.2018 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 26.02.2018 hat in der Zeit vom 05.03.2018 bis 18.03.2018 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes "Freiflächenphotovoltaikanlage Albertshausen" in der Fassung vom 05.02.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.03.2019 bis 08.04.2019 beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 05.02.2019 wurde mit der Begründung und weiteren Anlagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.03.2019 bis 08.04.2019 öffentlich ausgelegt.
6. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes "Freiflächenphotovoltaikanlage Albertshausen" in der Fassung vom 26.02.2018, zuletzt geändert am 15.10.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 03.02.2020 bis 17.02.2020 erneut und verkürzt beteiligt.
7. Der Entwurf des Bebauungsplanes "Freiflächenphotovoltaikanlage Albertshausen" in der Fassung vom 26.02.2018, zuletzt geändert am 15.10.2019 wurde mit der Begründung, integriertem Grünordnungsplan mit Begründung, Umweltbericht, speziellem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag und dem Blendgutachten gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 03.02.2020 bis 17.02.2020 öffentlich ausgelegt.
8. Der Markt Reichenberg hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom 28.05.2020 als Satzungsplan beschlossen.

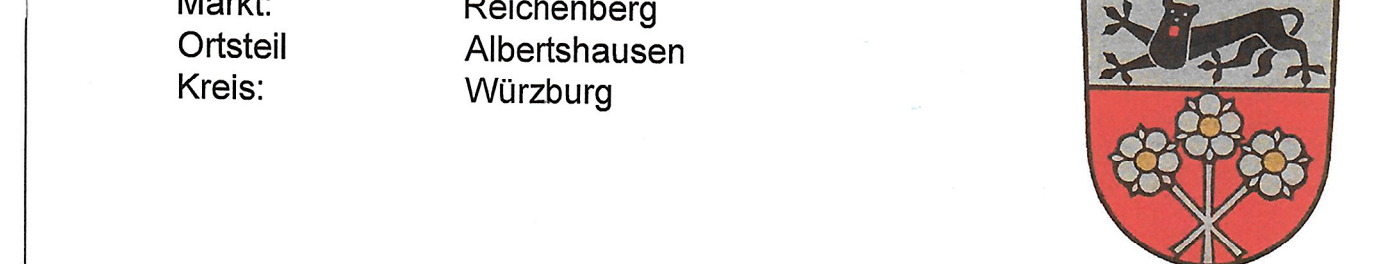
Reichenberg, den **29. Mai 2022**

 Heimerich, 1. Bürgermeister

Reichenberg, den **09. Okt. 2022**

 Heimerich, 1. Bürgermeister

Reichenberg, den **09. Okt. 2022**

 Heimerich, 1. Bürgermeister

Markt: Reichenberg
 Ortsteil: Albertshausen
 Kreis: Würzburg



Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "Freiflächenphotovoltaikanlage Albertshausen"

Ingenieure | Architekten | Stadtplaner

 Berliner Platz 9 | D-97080 Würzburg | Tel. 0931-79 44-0 | Fax 0931-79 44-30 | Web www.a-uktor.de | Mail info@-auktor.de

