

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan und Grünordnungsplan "Agrovoltaik an der Sandgrube", Gemarkung Marktzeuln



ZEICHENERKLÄRUNG UND FESTSETZUNGEN

Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)

--- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 (7) BauGB)

Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauGB, § 1 und § 11 BauNVO)

■ Sonstiges Sondergebiet Agrovoltaik
M max. Maximale Gesamthöhe der Solarmodule
G max. Maximale Gesamthöhe der Technikgebäude
FD / PD Flachdach oder Pultdach

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

— Bauweise

Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

■ private Grünflächen zur Entwicklung von Extensivgrünland

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

■ Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen A1 mit Ausgleichsmaßnahmen), 3-reihige Heckenpflanzung

Nachrichtliche Übernahmen

grenzpunkt genau grenzpunkt sonstiger

○ Marke, allgemein ○ Stein, Grenzstein ○ Ohne Marke

Katasterfestpunkt

□ Flurstücksgrenze
□ 414 Flurstücksnr.
□ Höhenlinie mit Höhenangabe
□ geplanter Zaun
□ geplante Modulreihen
□ geplante Nebengebäude/-anlagen zur Erzeugung, Speicherung, Nutzung und Veredelung
□ geplante Einfahrten / Tore
□ geplante Zufahrten
□ Versorgungsteilung
□ kartierte Biotop (außerhalb Geltungsbereich)

Flüllschema der Nutzungsschablone

Art der baul. Nutzung	Gebäudehöhe
Grundflächenzahl GRZ	Geschossflächenzahl GFZ
Baumassenzahl BMZ	Bauweise
max. Zahl der Wohn- / Geb.	Dachform und Dachneigung

PRÄAMBEL

- Die Markt Marktzeuln erlässt gemäß
- des Baugesetzbuches - BauGB - i. d. F. der Bek. vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6),
 - der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - i. d. F. der Bek. vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 2 Abs. 2 des Gesetzes vom 09. Dezember 2022 (GVBl. S. 674),
 - Art. 81 der Bayerischen Bauordnung - BayBO - i. d. F. der Bek. vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-5), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 10. Februar 2023 (GVBl. S. 22),
 - der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - BauNVO - i. d. F. der Bek. 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) und
 - der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnerverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

den vorstehenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan „Agrovoltaikanlage an der Sandgrube“ als **SATZUNG**.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan ergibt sich aus der Planzeichnung vom _____.

§ 2 Bestandteil der Satzung

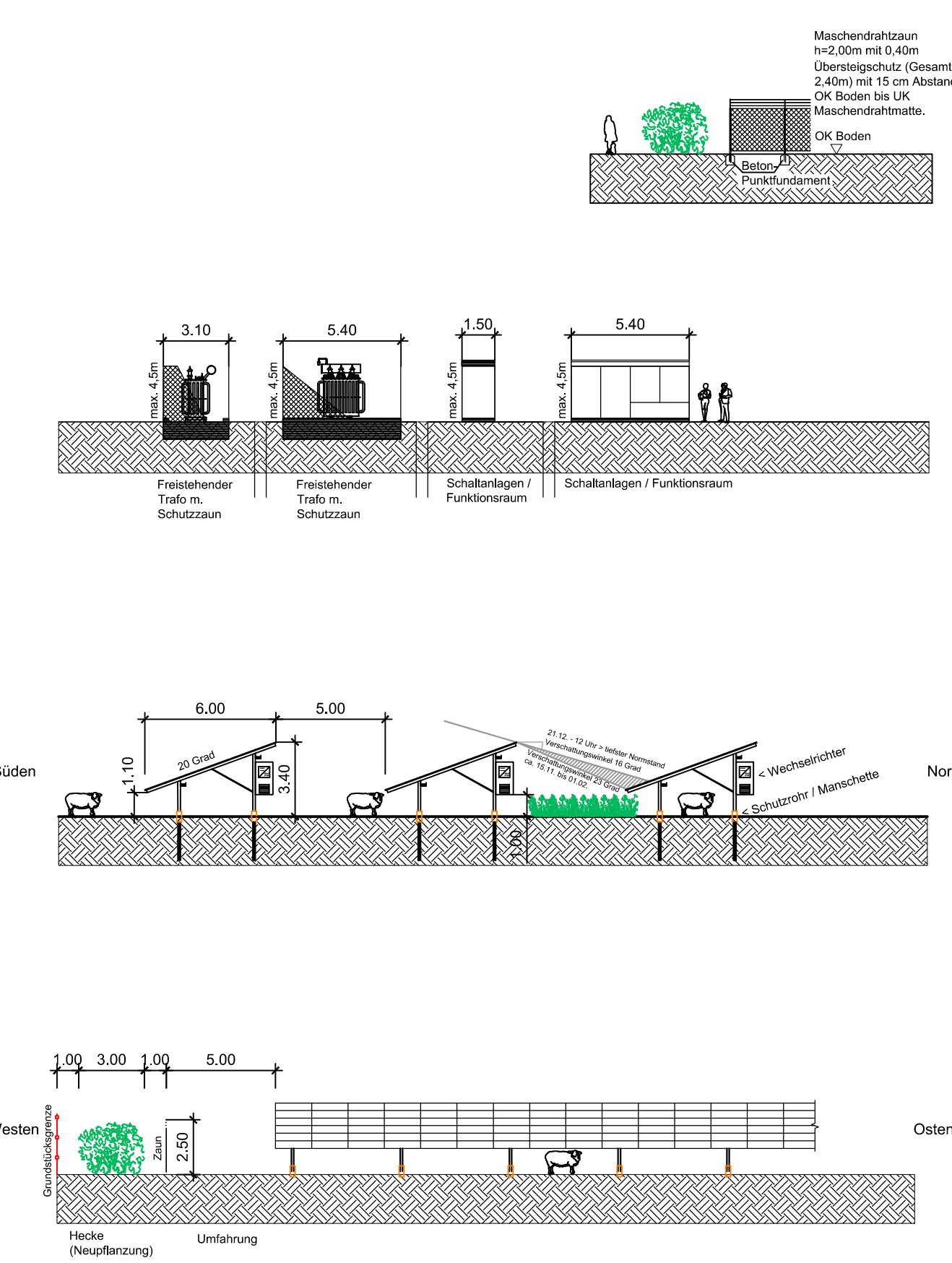
- Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus:
- Planzeichnung mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan
 - Textlichen Festsetzungen
 - Örtlichen Bauvorschriften
 - Begründung
 - kombinierter Umweltbericht

§ 3 Inkrafttreten

Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Markt Marktzeuln, den _____
Bürgermeister

SCHEMATISCHE DARSTELLUNG EINER MÖGLICHEN AUSFÜHRUNG DER MODULREIHEN, ZAUNANLAGE UND TECHN. ANLAGEN



VERFAHRENSVERMERKE

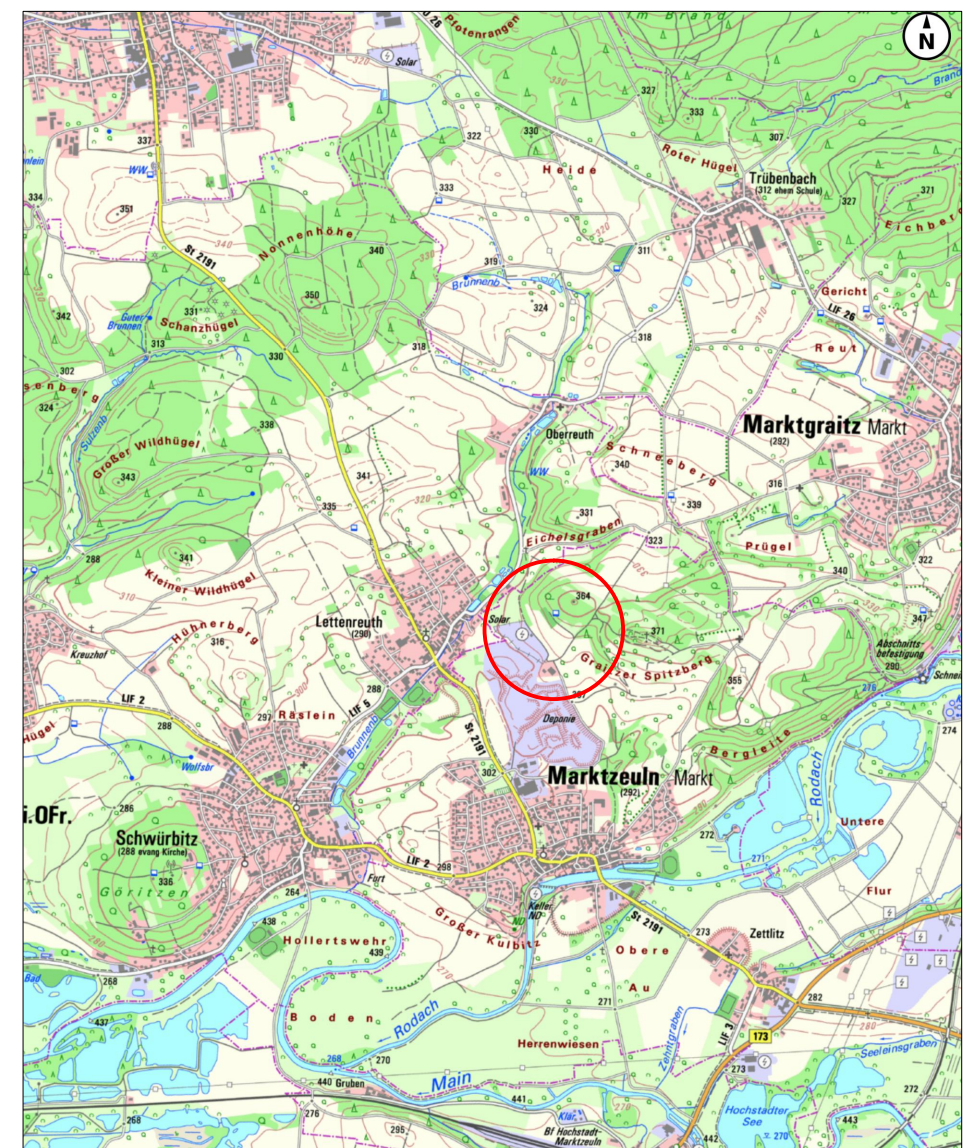
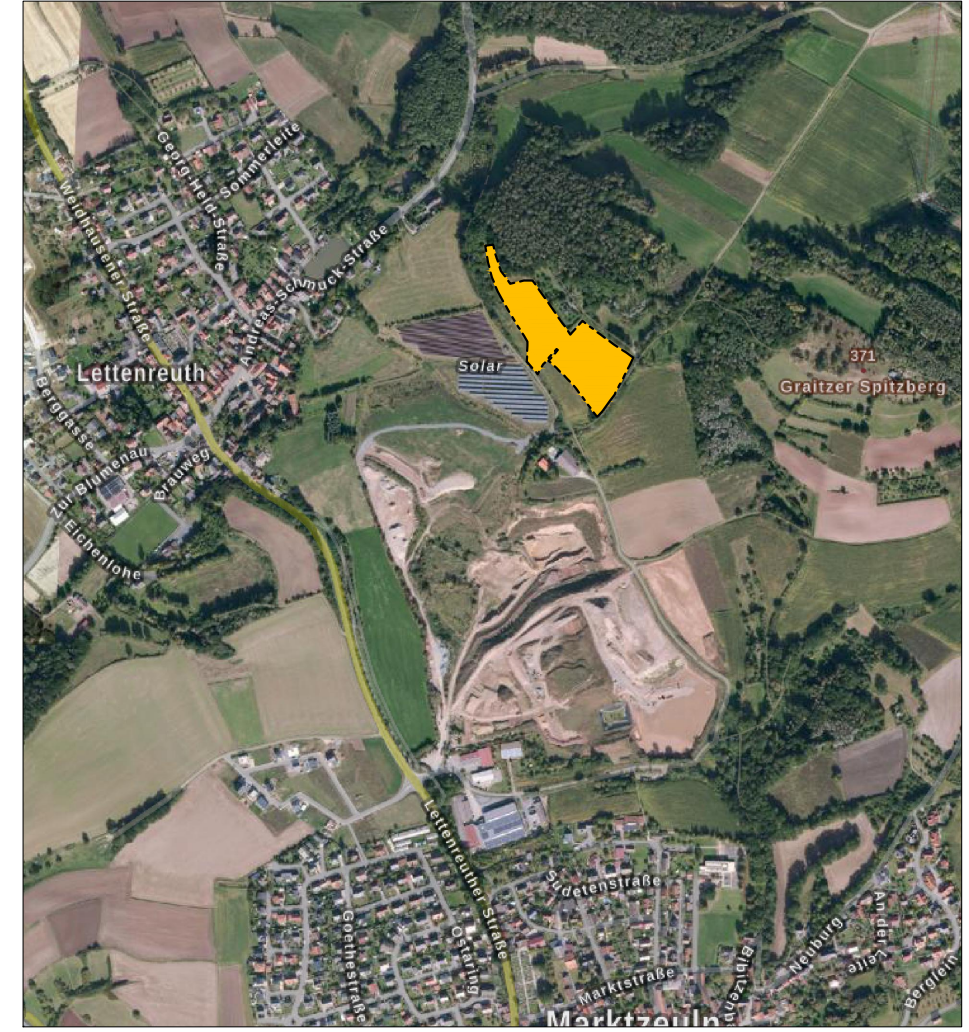
- Der Marktgemeinderat des Marktes Marktzeuln hat in der Sitzung vom 05.06.2023 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich im Rathaus ausgehängt.
 - Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 26.05.2023 hat in der Zeit vom 07.08.2023 bis 08.09.2023 stattgefunden.
 - Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 26.05.2023 hat in der Zeit vom 07.08.2023 bis 08.09.2023 stattgefunden.
 - Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom _____ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ beteiligt.
 - Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom _____ wurde mit der Begründung sowie den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Informationen und Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ öffentlich ausgestellt.
- Die öffentliche Auslegung wurde ortsüblich im Rathaus durch Aushang bekannt gemacht.
- Markt Marktzeuln, den _____
Bürgermeister (Siegel)
- Markt Marktzeuln, den _____
Bürgermeister (Siegel)
- Markt Marktzeuln, den _____
Bürgermeister (Siegel)

Markt Marktzeuln, den _____
Bürgermeister (Siegel)

Textteil - B

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- A) **Art und Maß der baulichen Nutzung nach § 9 (1) BauGB, §§ 11 bis 23 BauNVO**
- Die Art der baulichen Nutzung des Plangebiets wird entsprechend der BauNVO § 11 als Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Agrovoltaik“ der kombinierten Nutzung für Landwirtschaft, Erzeugung Erneuerbarer Energien durch Photovoltaik und deren Nutzung, Speicherung oder Veredelung festgesetzt.
Zulässig sind damit: Landwirtschaftliche Bewirtschaftung (z.B. Beweidung, Fruchtanbau, Grünland...), Errichtung von Photovoltaikfreiflächen und Nebenanlagen/-gebäuden für Bewirtschaftung, Betrieb, sowie Speicherung, Nutzung oder Veredelung des erzeugten Stroms.
 - Das Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend § 16 und 17 BauNVO für Sondergebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,5 festgesetzt.
- B) **Bauweise**
- Die zulässige Modulhöhe wird auf eine Höhe von max. 3,50 m festgelegt. Die maximale zulässige Höhe der Module inklusive Module, wird gemessen zwischen der Geländeoberfläche und der Oberkante der schräg gestellten Photovoltaikmodule.
 - Zwischen den Modulreihen ist ein Mindestabstand von mindestens 5,00 m einzuhalten, um die Vegetation zu begünstigen und die Fernwirkung der Anlage zu reduzieren.
 - Die Höhe der sonstigen baulichen Anlagen, wie Nebenanlagen, darf 4,50 m nicht überschreiten. (z.B. Wechsellichtergebäude, landwirtschaftliche Nutzgebäude)
 - Für Nebenanlagen (z.B. Wechsellichtergebäude, Trafo, Stromveredelung, Wege) sind Grundflächen von 1000 m² zulässig.
 - Eingeramte Stützen sind mit einer Schutzmanschette am Erdübergang, sowie einer Beschichtung aus Magnesium- oder einem Material mit vergleichbaren Eigenschaften - zu versehen, um Auswaschungen in den Boden zu reduzieren. Die Tiefe der Stützen ist auf das statisch unbedingte reichste Maß zu beschränken. In einem Zeitraum von bis zu 2 Jahren vor Baubeginn ist der PH-Wert des Bodens zu bestimmen, bei Bedarf bis Baubeginn auf einen Wert zwischen 6,7 zu bringen und entsprechend zu dokumentieren.
 - Bei freistehenden Transformatoren sind Trocken- oder esterölbefüllte Öltransformatoren aus Gründen des Wasserschutzes vorzuziehen.
 - Je nach Art und Umfang der geplanten Power-to-X Anlage sowie der Lagerung derer Erzeugnisse (z. B. Wasserstoff) können zusätzliche Genehmigungen erforderlich sein. Daher sind vor deren Errichtung die entsprechenden Unterlagen der Unteren Immissionsschutzbehörde des Landratsamtes Lichtenfels schriftlich vorzulegen und gegebenenfalls erforderlichen Genehmigungen einzuholen. In Besonderen wird auf die Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen (4. BImSchV) und die Störfallverordnung (12. BImSchV) verwiesen.
 - Anlagen und Antenne, die Lärm und Erschütterungen erzeugen, sind analog zum derzeitigen Stand der Technik auf dem Gebiet des Lärm- und Erschütterungsschutzes derart zu errichten, zu betreiben und zu warten, dass von ihnen ausgehende Emissionen die gebotenen Lärm- und Erschütterungsgrenzen nach DIN 18005 in angrenzenden Wohn- & Mischgebieten während des Betriebs um min. 10 dB unterschreiten.
- C) **Einfriedigung**
- Die Zaunhöhe wird auf max. 2,50 m begrenzt. Einfriedungen sind dabei mit einer Bodenfreiheit von 15-20 cm ohne Sockel herzustellen.
 - Eingefriedet werden darf nur das Baufeld.
 - Sollte es sich im Betrieb als erforderlich erweisen, darf der Zaun um Sichtschutzmatten ergänzt werden.
 - Am Tor ist ein Schließesafe für die Feuerwehr, sowie ein Hinweis auf Namen des Anlagenbetreibers, ein Ansprechpartner und dessen Telefonnummer vorzusetzen.
- D) **Festsetzungen Zur Grünordnung nach § 1 (6), § 9 (4) BauGB i.V. m § 7 BNatSchG**
- Die als Ausgleichsflächen vorgesehenen Flächen, werden als Flächen für Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.
 - Pflanzenauswahl, Pflanzzeit und Qualität**
Die Pflanzenauswahl und naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen, gem. § 9 (1a) BauGB, sind entsprechend der Auswahlliste gem. Nummer 3.2 zusammenzusetzen.
 - Ausgleichsmaßnahmen:**
 - Entwicklung zur mäßig extensiven, artenreichen Weide:
Die Flächen zwischen und unter den Modulen, sowie zwischen den Modulen und dem Zaun (innere Umfahrung), sind mit Saatgut aus gebietseigenem Saatgut oder lokalem Mähgut einzusäen und mäßig extensiv zu beweidet oder 2 malig im Jahr mit Abtransport des Mähgutes zu mähen, frühestens jedoch ab 15.06.
 - Pflanzung einer 3-reihigen Hecke (Ausgleichsmaßnahme A1):
Die Heckeplanung erfolgt auf 80% der Fläche, 3-reihig, Breite max. 3,00m, Abstand zum Zaun und Weg betragt j 1,0 m, Pflanzreihenabstand 1,50m, Pflanzanstand in der Reihe 1,0m, Pflanzqualität: Stäucher 2, verpflanz, 30-40 cm, 3 Reihen.
Pflanzenauswahl: heimisch und standortgerecht
z.B. Acer campestre Feldahorn
Corylus avellana Haselnuss
Cornus sanguinea Hartrieel
Euonymus europaeus Pfaffenhütchen
Prunus spinosa Schiele
Rosa arvensis Feldrose
Rosa canina Hundrose
Die Kraut- und Wiesensäume sind mit gebietseigenem Saatgut oder lokalem Mähgut einzusäen und 2 malig im Jahr zu mähen. Alternativ ist in diesem Bereich mulchen oder Beweidung gestattet.
 - Entwicklung zur extensiven artenreichen Kräutlerwiese mit **Biobiosmaßnahmen (Ausgleichsmaßnahme A2)**
Die Flächen sind mit gebietseigenem Saatgut oder lokalem Mähgut einzusäen.
Die Flächen sind 1-mal im Jahr, frühestens jedoch ab 15.06., mit Abtransport des Mähguts zu mähen oder extensiv zu beweidet.
Über den Winter ist die Vegetation zu belassen, um den Wäldern die Unterer Naturschutzbehörde ist eine Nachpflanzung in der bis dahin erreichten Größe zu erfolgen.
 - Sämtliche Pflanzungen sind ordnungsgemäß zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Bei Ausfällen über 15 % bis zur Abnahme durch die Untere Naturschutzbehörde ist eine Nachpflanzung in der bis dahin erreichten Größe zu erfolgen.
 - Der Einsatz von Düngemitteln, Pflanzenschutzmitteln und Spritzmitteln sowie Modulleinigungsmiteln mit wasserführenden und chemischen Stoffen ist auf den Flächen vollständig verboten.
 - In den Einfahrtbereichen und sonstigen Zugänge (z.B. Weideneintritt oder Hygiene-schleuse) kann die Heckenpflanzung unterbrochen und entsprechend notwendige Zufahrtsmöglichkeiten errichtet werden.
 - In den Bereichen von Wegekreuzungen, sonstigen Zugänge (z.B. Weideneintritt) sowie in den Ein- und Ausfahrtbereichen der Anlage sind bei der Heckenpflanzung Sichtreiecke zu berücksichtigen und entsprechend im Winkel von 45° keine Hecken zu pflanzen.
 - Die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen ist spätestens 1 Jahr nach Errichtung der Photovoltaikanlage planmäßig sowie fachgerecht durchzuführen.
 - Die aufgeführten Ausgleichsmaßnahmen und -flächen sind mit dem im Bebauungsplan verbundenen Eingriffen unmittelbar verbunden. Nach dem vollständigen Rückbau der „Photovoltaikanlage“ ist das Vorhalten der Ausgleichsflächen nicht mehr erforderlich und die Zuordnung sowie baurechtliche Bindung entfällt dann.
 - Für die Errichtung der Photovoltaikanlage sind blinde Module zu verwenden. Es dürfen nur Solarmodule auf Siliziumbasis verwendet werden, d.h. es sind keine Module zu verwenden, die nach Wegfall ihrer ursprünglichen Zweckbestimmung entsprechend dem Kreislaufwirtschaftsgesetz als gefährlicher Abfall eingestuft werden müssen.
- HINWEISE**
Denkmalschutz
Sollten Bodendenkmäler gefunden werden, so ist der Finder verpflichtet dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden. Zur Anzeige verpflichtet sind auch Eigentümer und Besitzer des Grundstückes, sowie der Unternehmer oder Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben.
Die Anzeige eines Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer befreit.
Gemäß des Artikel 8 Abs. 2 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) sind die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort bis nach Ablauf der Frist von einer Woche nach Anzeige des Fundes unverändert zu belassen, wenn nicht Gegenstände vorher durch die Untere Denkmalschutzbehörde oder das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege freigegeben werden oder Arbeiten fortgeführt werden dürfen.
- Drainagen**
Sollten während der Bauphase Drainagen zerstört werden, so sind diese vom Vorhabensträger / Betreiber funktionsfähig wiederherzustellen.
- Durchführungsvertrag**
Der Vorhabensträger verpflichtet sich im Durchführungsvertrag nach Aufgabe der Nutzung zum Rückbau der Anlage in landwirtschaftliche Nutzfläche. Sämtliche bauliche Konstruktionsteile, einschließlich ihrer Fundamente, sind zu entfernen. Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird ein Durchführungsvertrag gem. BauGB § 12 Abs. 1 geschlossen, in dem u.a. eine Regelung über die Planungs- und Erschließungskosten sowie die Rückbauverpflichtung der Anlage festgelegt wird.
- Brandschutz**
Der Betreiber hat in Absprache mit der Brandschutzdienststelle einen Feuerwehrplan nach DIN 14095 zu erstellen (4x Papierform, 1x digital PDF). Der Plan soll mind. die Zufahrtsmöglichkeiten für Einsatzfahrzeuge der Feuerwehren sowie die nächsten Löschwasser-versorgung enthalten.
- Rückbau**
Der Rückbau der Anlage ist durch eine bodenkundliche Baubegleitung zu betreuen und zu dokumentieren.



vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "Agrovoltaik an der Sandgrube", Gemarkung Marktzeuln -Entwurf-

Planteil A und Textteil B

Gemeinde: Markt Marktzeuln, den _____
vert. durch den Bürgermeister
Am Fackeln 29
96275 Marktzeuln

Vorhabensträger: Herr Thilo Hartl
Steinleite 7
96257 Redwitz a.d. Rodach

Bauort: Flurst. Nr.: 1416, Teilfl. von 1414, 1415, 1418, 1419, 1420, 1412
Gemarkung: Marktzeuln

Gemeinde: Markt Marktzeuln, den _____
Markt Marktzeuln

Entwurfsverfasser: Hildburghausen, den _____
Dipl.-Ing. (TU) Dierk Pränger

Entwurfsverfasser:
bau projekt
BAUPLANUNG
ENTWURF & DESIGN
BAUBETREUUNG

Dierk Pränger
Diplom - Bauingenieur (TU)

Maniersstraße 5
98 646 Hildburghausen
Tel.: 0 36 85 70 31 27
Fax: 0 36 85 70 37 00
E-Mail: bau@bauprojekt-praenger.de
Info: info@bauprojekt-praenger.de
Internet: http://www.bauprojekt-praenger.de

Maniersstraße 5
98 646 Hildburghausen
Tel.: 0 36 85 70 31 27
Fax: 0 36 85 70 37 00
E-Mail: bau@bauprojekt-praenger.de
Info: info@bauprojekt-praenger.de
Internet: http://www.bauprojekt-praenger.de