



PRÄAMBEL
 Der Markt Wilhermsdorf erlässt gem. § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung (i. d. F.) der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - GO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 1 Abs. 38 der Verordnung vom 26.03.2019 (GVBl. S. 98) sowie des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2019 (GVBl. S. 408) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) diesen Bebauungsplan als Satzung.

A. Festsetzungen durch Planzeichen

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

SO Sonstiges Sondergebiet
 Zweckbestimmung "Photovoltaik-Freiflächenanlage"

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

0,6 Grundflächenzahl (GRZ)
 3,5 m Maximale Höhe der baulichen Anlagen

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze
 Zaun

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Private Verkehrsflächen (Zufahrt)
 Begrünter Feldweg (unbefestigt)

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

Private Grünfläche mit Ausnahme von Einfriedungen ohne bauliche Anlagen - extensiv genutzter Gras-Krautstreifen

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 i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Erhalt von Vegetationsbeständen
 Umgrenzung von Flächen zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (interne Ausgleichsfläche, die dem Eingriff durch den Bebauungsplan zugeordnet wird)
 Umgrenzung von Flächen zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Maßnahmenfläche, die dem gewerblichen Ökotoiko der Wust Wind und Sonne GmbH & Co KG zugeführt wird)
Maßnahmen/Entwicklungsziele
 Anlage einer Feldhecke (Maßnahme 1)
 Gras-Krautstreifen (Maßnahme 2)
 Extensiv genutztes Grünland (Maßnahme 3)
 Pflanzung von Laubbäumen 2. Ordnung und Sträuchern (Maßnahme 4)
 Blühstreifen als CEF-Maßnahme für die Feldlerche (Maßnahme 5)

B. Textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB und BauNVO

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)**
 - Sondergebiet Photovoltaik (§ 11 BauNVO)
 Zulässig sind ausschließlich die Errichtung von Solaranlagen sowie der Zweckbestimmung des Sondergebiets unmittelbar dienende Nebenanlagen.
 - Es sind nur solche Vorhaben zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag gem. § 12 Abs. 3a BauGB verpflichtet.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 9 Abs. 2 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)**
 - Grundflächenzahl GRZ: 0,6 (§§ 16, 17 und 19 BauNVO)
 Bei der zulässigen Grundflächenzahl sind die Gesamtlänge der aufgeständerten Solaranlage in senkrechter Projektion sowie die zulässigen Nebenanlagen zu berücksichtigen.
 - Höhenfestsetzung (§ 9 Abs. 2 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
 Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen über der Geländeoberfläche beträgt 3,5 m. Gemessen wird ab Oberkante Gelände (siehe Festsetzung C. 4).
- Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**
- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)**
 Solaranlage und Wechselrichter sowie zulässige Nebenanlagen dürfen nur innerhalb der Baugrenze errichtet werden. Die Errichtung von Einfriedungen ist innerhalb des Sondergebietes auch außerhalb der Baugrenze zulässig.
- Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)**
 Als Nebenanlagen zulässige Gebäude müssen betriebszugehörig sein und sind in eingeschossiger Bauweise zu errichten. Die max. zulässige Grundfläche für Nebenanlagen ist auf 120 qm begrenzt.
- 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 i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB)**
 - Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen
 Die Baumaßnahmen (Erdbauarbeiten) sind entweder außerhalb der Brutzeit von Vogelarten zwischen Anfang September und Ende Februar durchzuführen oder ganzjährig, sofern durch anderweitige Maßnahmen (geeignete Vergrünerungsmaßnahmen i.V.m. Funktionswirksamen CEF-Maßnahmen) sichergestellt wird, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG nicht erfüllt werden. Sofern Gehölzrodungen oder -fällungen erforderlich sind, sind diese zwischen Anfang September und Ende Februar durchzuführen.
 - Interne Ausgleichsflächen/-maßnahmen
 Von der Gesamtausgleichsfläche von 46.077 qm werden 34.390 qm dem Eingriff durch den vorliegenden Bebauungsplan zugeordnet, ein Flächenanteil von 11.687 qm wird dem gewerblichen Ökotoiko der Wust - Wind und Sonne GmbH & Co KG zugeführt (vgl. Planzeichnung). Folgende Maßnahmen sind innerhalb der internen Ausgleichsfläche gemäß den Abgrenzungen in der Planzeichnung umzusetzen:
 - Maßnahme 1: Anlage von Heckenstrukturen durch die Pflanzung von Straucharten gemäß der u.g. Pflanzliste.
 - Maßnahme 2: Entwicklung von Gras-Krautstreifen durch Einbringen der Regioaatgutmischung „Feldrain und Saum“ (Ursprungsgebiet Fränkisches Hügelland) und Erhaltung durch abschnittsweise Mahd ca. 50% der Fläche im Herbst.

- Maßnahme 3**
 Entwicklung extensiv genutztes Grünland durch Einbringen der Regioaatgutmischung „Grundmischung“ (Ursprungsgebiet Fränkisches Hügelland) und anschließende extensive Pflege (zweimalige Mahd ab Mitte Juni und ab Mitte August mit Mahdgutabfuhr alternativ Beweidung, ohne Düngung und Pflanzenschutzmittel).
 - Maßnahme 4**
 Entwicklung einer Streubstreuweise mit einzelnen zwischenliegenden Strauchgruppen gem. Planzeichnung. Hierfür sind Laubbäume-Arten 2. Ordnung und Straucharten entsprechend der unten folgenden Pflanzliste zu verwenden.
 - Maßnahme 5**
 Die CEF-Maßnahme im Sinne des § 44 Abs. 5 BNatSchG für die Feldlerche hat zur Herstellung der Wirksamkeit vor dem eigentlichen baulichen Eingriff zu erfolgen. Folgende Maßnahmen sind zur Entwicklung und Erhaltung von Blühstreifen auf der Fläche umzusetzen:
 - Ansaat mit autochthoner, für die Lebensraumsprüche der Feldlerche geeigneter blütenreicher Saatgutmischung (nicht zu hochwüchsig)
 - Kein Mulchen, Pflegeschnitt bei Bedarf im Frühjahr
 - bei Bedarf nach mehreren Jahren Nachsaat bzw. Umbruch mit erneuter Ansaat im Frühjahr
- Eine Düngung sowie der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sind innerhalb der gesamten Ausgleichsfläche unzulässig.
- Für Gehölzpflanzungen sind ausschließlich folgende Arten autochthoner Herkunft zu verwenden:
- | | |
|----------------------------|-------------------------|
| Sträucher: | Zweigfelliger Weißdorn |
| <i>Crataegus laevigata</i> | Eingriffeliger Weißdorn |
| <i>Crataegus monogyna</i> | Gemeiner Liguster |
| <i>Ligustrum vulgare</i> | Gemeine Heckenkirische |
| <i>Lonicera xylosteum</i> | Pfaffenhütchen |
| <i>Euronymus europaeus</i> | Hundsrose |
| <i>Rosa canina</i> | Wolliger Schneeball |
| <i>Viburnum lantana</i> | Haselnuss |
| <i>Corylus avellana</i> | Holunder |
| <i>Sambucus nigra</i> | Salweide |
| <i>Salix caprea</i> | |
- Bäume:**
 Qualität: Hochstamm STU min.8/10 cm
 regionale Obstbaumsorten sowie Speierling (*Sorbus domestica*)
- Die festgesetzten Standorte sind lagemäßig nicht bindend. Verschiebungen sind bis zu 3 m möglich. Die Pflanzungen und Ansaaten haben unmittelbar nach Errichtung der Solaranlage bei geeigneter Witterung zu erfolgen, spätestens im folgenden Frühjahr.
- Freiflächengestaltung**
 - Die nicht überbauten Bereiche des Sondergebietes sind durch Einbringen der Regioaatgutmischung „Grundmischung“ (Ursprungsgebiet Fränkisches Hügelland) und anschließende extensive Pflege (Beweidung, alternativ späte Mahd ohne Düngung und Pflanzenschutzmittel) als extensiv genutztes Grünland zu entwickeln.
 - Die privaten Grünflächen sind durch Einbringen Regioaatgutmischung „Feldrain und Saum“ (Ursprungsgebiet Fränkisches Hügelland) und Erhaltung durch abschnittsweise Mahd ca. 50% der Fläche im Herbst mit Mahdgutabfuhr (alternativ Beweidung) und ohne Düngung und Pflanzenschutzmittel als Gras - Krautstreifen zu entwickeln.
 - Die Einsaat hat unmittelbar nach Errichtung der Solaranlage bei geeigneter Witterung zu erfolgen, spätestens im folgenden Frühjahr, darüber hinaus sind auch alle anderen nicht versiegelbaren Bereiche einschließlich derer unter den aufgeständerten Modulflächen zu begrünen.
 - Der innerhalb der privaten Grünfläche zu errichtende Zaun im Übergang zur CEF-Fläche (Maßnahmenfläche 5) ist alle 10 laufende Meter mit Clematis vitalba (Gewöhnliche Waldrebe) oder Humulus lupulus (Echter Hopfen) zu bepflanzen.

- Umgang mit Niederschlagswasser / Grundwasser- und Bodenschutz**
 - Das auf den Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ist innerhalb des Geltungsbereichs flächenhaft über die belebte Bodenschicht in den Untergrund zu versickern.
 - Die Solarmodule sind mit Ramm- oder Schraubfundamenten zu verankern, Betonfundamente sind unzulässig.
 - Unbeschichtete Metalldächer von Gebäuden dürfen dabei einen Gesamtlächenumfang von 40 qm nicht überschreiten.
 - Für die Reinigung der PV-Module darf ausschließlich physikalisch aufbereitetes Wasser ohne chemische Zusätze verwendet werden.
 - Bodeneingriffe durch Abgrabungen oder Aufschüttungen sind auf das baubedingt unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Auffüllungen zur Nivellierung des Geländes, für Baustraßen und zur Frostsicherung der Gründungen dürfen nur mit nachweislich unbelastetem Bodenmaterial erfolgen, eine Verwendung von Recycling-Baustoffen ist nicht zulässig.
 - Interne Erschließungswege sind in unbefestigter und begrünter Weise auszuführen.

C. Zusätzliche Bestimmungen zur Zulässigkeit des Vorhabens nach § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB

- Solarmodule**
 Es sind ausschließlich reflexionsarme Solarmodule in starrer Aufstellung, einem Neigungswinkel zwischen 15 und 25° (von der Horizontalen (=0°) ausgehend) und im Azimut zwischen 150° - 210° (N=0°, S=180°, dem Uhrzeigersinn folgend) zulässig. Die Modulreihen sind in parallel zueinander aufgestellten Reihen mit einem Mindestabstand von 2,5 m zwischen den Reihen zu errichten.
- Gebäude**
 Gebäude (Traflo-Stationen, Betriebsgebäude) sind mit Flachdach, Pultdach oder Satteldach (Neigung max. 30°) zulässig. Außenwände sind zu verputzen (keine grellen Farbtöne) oder mit Holz zu verschalen. Metallstationen/ -oberflächen sind in nichtreflektierenden gedeckten Farben zulässig.
- Einfriedungen**
 Einfriedungen sind dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen und nur in transparenter Ausführung (Maschendraht, Drahtgitter) bis zu einer Höhe von 2,0 m über Oberkante Gelände zulässig. Geringfügige Überschreitungen durch Übersteigervorrichtungen sind zulässig. Sockel sind nicht zulässig. Die Zäune sind so anzulegen, dass durchgehend ein Freihalteabstand zwischen Gelände und Zaununterkante von 15 cm als Durchlass für Kleintiere eingehalten wird.
- Höhenentwicklung und Gestaltung**
 Geländeänderungen sind insoweit zulässig, als sie im Zusammenhang mit der Erstellung der Anlage unbedingt erforderlich sind, jedoch max. 0,5 m abweichend vom natürlichen Gelände. Der Anschluss an das vorhandene Gelände der Nachbargrundstücke ist übergangslos herzustellen.
- Werbeanlagen und Beleuchtung**
 Werbeanlagen sowie Außenbeleuchtungen sind unzulässig.

E. Hinweise

- Bei Neupflanzungen von Gehölzen sind die gesetzlichen Grenzabstände gem. Art 47 u. 48 AGBGB einzuhalten:
 - Gehölze bis zu 2,0 m Höhe – mindestens 0,5 m Abstand von der Grenze
 - Gehölze über 2,0 m Höhe – mindestens 2,0 m, bei starker Verschattung 4,0 m Abstand von der Grenze
- Denkmalpflege**
 Archäologische Bodendenkmäler genießen den Schutz des BayDSchG, insbesondere Art. 7 Abs. 1 und Art. 8 Abs. 1 und 2. Alle mit der Durchführung des Projektes betrauten Personen müssen darauf hingewiesen werden, dass bei Außenarbeiten auftretende vor- und frühgeschichtliche Funde nach dem BayDSchG unverzüglich dem Bay. Landesamt für Denkmalpflege gemeldet werden müssen.
- Bodenschutz**
 Alle Baumaßnahmen sind in bodenschonender Weise unter Beachtung der gültigen Regelwerke und Normen, insbesondere DIN 18915 und 19731 (vgl. auch § 12 BBodSchV) auszuführen.

7. Hauptversorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

20 KV - Freileitung (oberirdisch) mit Wartungstreifen und Baubeschränkungsbereich (vgl. B.4.1)

8. Wasserrflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

T Trinkwasserschutzgebiet

9. Sonstige Planzeichen

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

Hinweise

vorhandene Grundstücksgrenzen (mit Flurnummern)
 Biotope lt. amtll. Kartierung LfU mit Nummer
 LSG -Gebiet "Naturpark Frankenhöhe" (LSG-00570.01)

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnungsplan beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
 - Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnungsplan in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
 - Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnungsplan in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
 - Zu dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnungsplan 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnungsplan in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt. Die Auslegung wurde eine Woche vorher bekannt gemacht.
 - Die Marktgemeinde hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom den vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnungsplan in der Fassung vom als Satzung beschlossen.
 (Siegel) Markt Wilhermsdorf, den
 - Ausgefertigt
 (Siegel) Markt Wilhermsdorf, den
 - Der Satzungsbeschluss zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit 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 vorhabenbezogene Bebauungsplan mit 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 Wilhermsdorf, den
- Ulrich Emmert
 Erster Bürgermeister
- Ulrich Emmert
 Erster Bürgermeister
- Ulrich Emmert
 Erster Bürgermeister



Vorhabensträger: Bürgersonnenenergie Unterulsenbach-Wilhermsdorf GmbH & Co. KG
 Neue Straße 17a
 91459 Markt Erlbach

Markt Wilhermsdorf
Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnungsplan und Vorhaben- und Erschließungsplan "Solarpark Unterulsenbach"

maßstab: 1 : 2.000 bearbeitet: mw/cz
 datum: 16.04.2020

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