

BEBAUUNGSPLANVORSCHRIFTEN
Textliche Festsetzungen

- 1. Geltungsbereich**
Für den im Lageplan dargestellten Geltungsbereich gilt der ausgearbeitete Plan, der zusammen mit den nachstehenden Vorschriften den vorhabenbezogenen Bebauungsplan bildet.
Der Geltungsbereich umfasst die Fl. Nr. 1470 Gemarkung Petersaurach sowie eine Teilfläche der Fl. Nr. 1473 Gemarkung Petersaurach.
- 2. Art der baulichen Nutzung**
 - 2.1 Es wird ein Sondergebiet (§ 11 Abs. 2 BauNVO) für Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie festgesetzt. Grundsätzlich gilt: Es sind nur solche Vorhaben zulässig, zu denen sich der Vorhabensträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvorgangs ist zulässig.
 - 2.2 Im Sondergebiet sind ausschließlich folgende Nutzungen zulässig:
 - a) Betriebsgebäude, die der Zweckbestimmung des Sondergebietes dienen,
 - b) Solarmodule (Photovoltaikanlagen) in aufgeständerter Ausführung
 - 2.3 **Maß der baulichen Nutzung**
3.1 Soweit sich aus der Festsetzung der überbaubaren Flächen nicht geringere Werte ergeben, bestimmt sich das Maß der zulässigen baulichen Nutzung aus der in der Planzeichnung eingetragenen Grundflächenzahl (GRZ) sowie aus den nachfolgenden Vorschriften über die zulässige Gebäude- und Grundflächenhöhen.
3.2 Maßgebend für die zulässigen Höhen der baulichen Anlagen sind die Festsetzungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans.
Die festgesetzten max. zulässigen Traufhöhen werden von der Oberkante des natürlichen Geländes bis zum Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenwand bei Gebäuden bzw. bis zum lotrechten Schnittpunkt mit der Oberkante des PV-Moduls an der Traufe gemessen. Die max. zulässigen Anlagenhöhen werden bis zum höchsten Punkt des aufgeständerten PV-Moduls gemessen.
- 4. Überbaubare Grundstücksflächen (Bauweise)**
 - 4.1 Die Errichtung der Solaranlagen ist nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig. Diese bilden die Baufenster
 - 4.2 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen und bauliche Anlagen i.S. des § 23 Abs. 5 BauNVO unzulässig.
 - 4.3 Die Baubeschränkungsgebiete der 20 kV Freileitung sind von baulichen Anlagen sowie Solarmodulen freizuhalten. Ausnahmen sind zulässig soweit die Auflagen des Betreibers der 20 kV Freileitung berücksichtigt sind und dessen Zustimmung vorliegt.
- 5. Verankerung von Niederschlagswasser**
5.1 Auf den Grundstücksflächen anfallendes Niederschlagswasser ist innerhalb des Plangebietes fähig zu versickern.
- 6. Ausgleichsmaßnahmen / Grünordnungsmaßnahmen**
 - 6.1 Nicht überbaute Flächen sowie festgesetzte private Grünflächen
Die nicht überbauten Flächen der festgesetzten sonst. Sondergebiete sowie die festgesetzten privaten Grünflächen sind als Extensivgrünland mit charakteristischem Arteninventar zu entwickeln, dauerhaft zu unterhalten und extensiv zu pflegen. Düngung und Pestizidinsatz sind nicht zulässig, das Mähgut ist zu entfernen. Zur Begrünung ist standortweises Regio-Saatgut der Herkunftsregion 12 "Fränkisches Hügelland" zu verwenden.

- 6.2 Einzäunung**
Die Einzäunung darf die festgesetzten privaten Grünflächen nicht einschließen und muss einen Abstand von mindestens 20 cm zur Bodenfläche einhalten. Eine Einzäunung der Ausgleichsflächen ist unzulässig.
- 6.3 Ausgleichsflächen**
Der entsprechend der Ermittlung des Kompensationsbedarfs für den Eingriff in Natur und Landschaft sich ergebende Ausgleichsbedarf von 1.889,7 m² für westliche Teilfläche (SO1) und 1.130 m² für östliche Teilfläche (SO2), welcher nicht innerhalb des Plangebietes nachgewiesen werden kann ist durch außerhalb des Plangebietes gelegener Ausgleich zu leisten. Die herangezogenen Flächen sind entsprechend dinglich zu sichern.
Der Ausgleich wird auf folgende Flächen wie folgt festgesetzt:
Ausgleichsfläche A1 (für Teilfläche West)
Fl. Nr. 2598 Gemarkung Großhastach, 2.300 m²
Ausgangszustand:
Der Ausgangszustand der Ausgleichsfläche A1 ist Grünland.
Entwicklungsziel:
Ausmagerung der bisher intensiv genutzten Wiese und Schaffung einer Waldrandzone.
Maßnahmen zur Erreichung des Entwicklungszieles:
Die Fläche ist auszumagern und mit einer autochthonen Wildacker-Wildsäung - Wilddeckung Saatgutmischung anzulegen. Die Fläche ist im Frühjahr abschnittsweise zu mähen, wobei bei jedem Mähgang maximal 2/3 der Fläche in Streifenmäh mit wechselnden Mähabschnitten gemäht werden dürfen. Das Schnittgut ist von der Fläche zu entfernen. Mähen ist nicht zulässig. Die Anwendung synthetischer Behandlungsmittel wie Pestizide wird ausgeschlossen. Dünger oder Düngemittel sind auf der Fläche generell nicht zugelassen. Dieses Verbot umschließt sowohl synthetisch hergestellte organische oder mineralische Dünger also auch betriebseigene Dünger (z. B. Festmist, Jauche, Gülle, Kompost). Weiterhin wird ein Wälz- und Schlepverbod festgesetzt. Zusätzlich ist am Nordrand der Ausgleichsfläche eine Waldrandgestaltung mit einer mindestens 3 reihigen Strauch- und Heckenstruktur aus autochthonen Sträuchern und Heistern als Übergangszone zwischen Wald und Wildacker durchzuführen.
Ausgleichsfläche A2 (für Teilfläche Ost)
Fl. Nr. 26 Gemarkung Altdettelsau 2.400 m²
Ausgangszustand:
Der Ausgangszustand der Ausgleichsfläche A2 ist Grünland mit Uferstrandtreifen.
Entwicklungsziel:
Ausmagerung und Extensivierung des Grünlandes.
Maßnahmen zur Erreichung des Entwicklungszieles:
Die Ausgleichsfläche A2 ist zu extensivieren. Nach der Ernte ist die Fläche ohne weitere Bodenbearbeitung liegen zu lassen. Zur Ausmagerung der Dauergrünlandteufelchen sind diese in den ersten drei darauffolgenden Jahren 2-3 mal jährlich ab dem 15. Juni eines Jahres (1. Schnitt) abzumähen. Danach ist die Fläche jeweils 1-2 mal jährlich ab dem 15. Juni eines Jahres (1. Schnitt) abzumähen. Das Mähgut ist jeweils abzutransportieren. Mähen ist nicht zulässig. Die Anwendung synthetischer Behandlungsmittel wie Pestizide wird ausgeschlossen. Dünger oder Düngemittel sind auf den Flächen generell nicht zugelassen. Dieses Verbot umschließt sowohl synthetisch hergestellte organische oder mineralische Dünger also auch betriebseigene Dünger (z. B. Festmist, Jauche, Gülle, Kompost). Weiterhin wird ein Wälz- und Schlepverbod festgesetzt. Am Südrand der Ausgleichsfläche ist ein 3 m breiter Blühtreifen mit heimischem Arteninventar herzustellen.
Hinweis: Die als Ausgleichsflächen genutzten Flächen sind dem Ökoflächenkataster des Landesamts für Umwelt zu melden.

- 6.4 Ackerbauschädliche Wirtspflanzen** (z.B. Berberidaceae Berberitze) sind nicht zulässig.
 - 6.5 Die Maßnahmen zur Grünordnung** sind spätestens im Jahr der Inbetriebnahme der Solaranlage auszuführen.
 - 6.6 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme**
Auf den Randstreifen des Plangebietes sind Blühflächen und blühende Wiesenflächen zu erhalten oder entsprechend anzulegen. Diese Flächen sind in einem zweijährigen Rhythmus jeweils zur Hälfte zu mähen. Die Mahd ist mit einem Messermäher - ohne Mulchen - durchzuführen. Das Mähgut ist unmittelbar danach zu entfernen. Die Mahd ist frühestens ab dem 01.08. durchzuführen.
 - 7. Sonstiges**
 - 7.1 Als Solarmodule sind nur monokristalline und/oder polykristalline Module zulässig.
 - 7.2 Die Nutzung des Geltungsbereiches "Sondergebiet Anlagen für Sonnenenergienutzung" ist gem. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB nur bis zur endgültigen Einstellung des Betriebes der Photovoltaikanlage zulässig. Die Anlage ist anschließend vollständig und fachgerecht zurückzubauen. Als anschließende Folgenutzung des Geltungsbereiches wird die landwirtschaftliche Nutzung gem. §9 Abs.1 Nr. 18a BauGB festgesetzt.
- Örtliche Bauvorschriften nach Art. 81 BayBO**
- 1. Gestaltung der baulichen Anlagen**
 - 1.1 Zum Schutz vor Blendungen auf der südlich des Plangebietes gelegenen Bundesautobahn BAB A6 dürfen die Solarmodule auf der Teilfläche SO1 nur mit einer maximalen Neigung von 10° von der Horizontalen sowie maximal 15° von der Horizontalen auf der Teilfläche SO2 errichtet werden. Es sind blendensichere Module zu verwenden.
 - 1.2 Die Gebäude sind mit Flachdächern oder Satteldächern mit einer Dachneigung von max. 30° auszuführen.
 - 1.3 Außenwände von Gebäuden sind als mit gedeckten Farben gestrichene Flächen oder holzverschalt herzustellen.
 - 1.4 Stellplätze, Zufahrten und Betriebswege sind wasserundurchlässig als Schotterrasenflächen oder mit wassergebundener Decke zu befestigen.
 - 2. Werbeanlagen**
 - 2.1 Werbeanlagen sind nur als Informationstafeln zulässig
 - 2.2 Die Ansichtfläche auf der Vorderseite darf max. 4 m² betragen.
 - 2.3 Beleuchtete Werbeanlagen, sowie grelle oder reflektierende Ausführungen von Werbeanlagen sind unzulässig
 - 3. Aufschüttungen, Abgrabungen**
 - 3.1 Der natürliche Geländevertiefung ist weitestgehend zu erhalten.
 - 3.2 Aufschüttungen und Abgrabungen sind ausnahmsweise bis zu einer max. Höhenabweichung vom natürlichen Geländevertiefung von 0,5 m zulässig, soweit sie zur Aufstellung der Solarmodule aus technischen Gründen erforderlich sind.
 - 3.3 Übergänge zwischen Auffüllungen und Abgrabungen und der natürlichen Geländeoberfläche sind als Böschungen herzustellen.

- 4. Einfriedungen und Blendschutz**
 - 4.1 Einfriedungen sind als Gitterzäune mit einer Höhe von max. 2,00 m zzgl. eines Übersteigenschutzes von max. 0,50 m zulässig. Die Gesamthöhe der Einfriedung einschl. Übersteigenschutz darf eine max. Höhe von 2,50 m über Gelände nicht überschreiten. Die Einfriedungen sind an der Sondergebietsgrenze zu errichten. Einfriedungen sind grundsätzlich ohne Sockelmauern herzustellen. Zwischen der Geländeoberkante und der Unterkante der Einfriedung muss ein Abstand von mindestens 20 cm vorhanden sein.
 - 4.2 Verblendungen der Einfriedung mit Blendschutzmaterial sind zulässig, soweit die Notwendigkeit im Rahmen eines Blendschutzgutachtens nachgewiesen werden. Die max. zulässige Höhe der Einfriedungen richtet sich in diesem Fall nach den Maßgaben des Blendschutzgutachtens. Als Blendschutzmaterial sind dichte Heckenstrukturen sowie Sichtschutznetze (Farbton Grün) an Einfriedungen zulässig.
- Festsetzungen durch Planzeichen:**
- 1. Art der baulichen Nutzung**
SO1 Sondergebiet (S.d. § 11 (2) BauNVO mit Angabe der Teilfläche, hier Teilfläche 1
 - 2. Maß der baulichen Nutzung**
0,60 Grundflächenzahl (GRZ)
 - 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
Baugrenze
 - 4. Verkehrsflächen**
Zufahrtbereich mit Breitenangabe in Meter
 - 5. Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen**
Oberirdisch, hier: Hochspannungsleitungen mit Darstellung der Schutzzone
 - 6. Grünflächen**
private Grünflächen

7. Sonstige Planzeichen

BBZ Baubeschränkungszone
BVZ Bauverbotszone/Anbauverbotszone

Nutzungsschablone:

Art der baulichen Nutzung Sondergebiet i.S. § 11 (2) BauNVO mit Angabe der Sondergebiets- u. Teilfläche	SO1 Anlagen für Sonnenenergienutzung	Zweibestimmung auf Nutzung, hier Anlage für die Nutzung der Sonnenenergie
max. zul. Grundflächenzahl (GRZ) 0,6	Th = 3,00 m Ah = 4,00 m	max. zul. Traufhöhe von höchsten Anlagen über Gelände = 2,50 m max. zul. Anlagenhöhe über Gelände = 4,00 m

Regelquerschnitt:

Gebäude / Nebengebäude

- Flach- oder Satteldach
- Dachneigung max. 30°
- Grundriss entsprechend
- Traufhöhe (Th) max. 3,00 m ab natürlichem Gelände

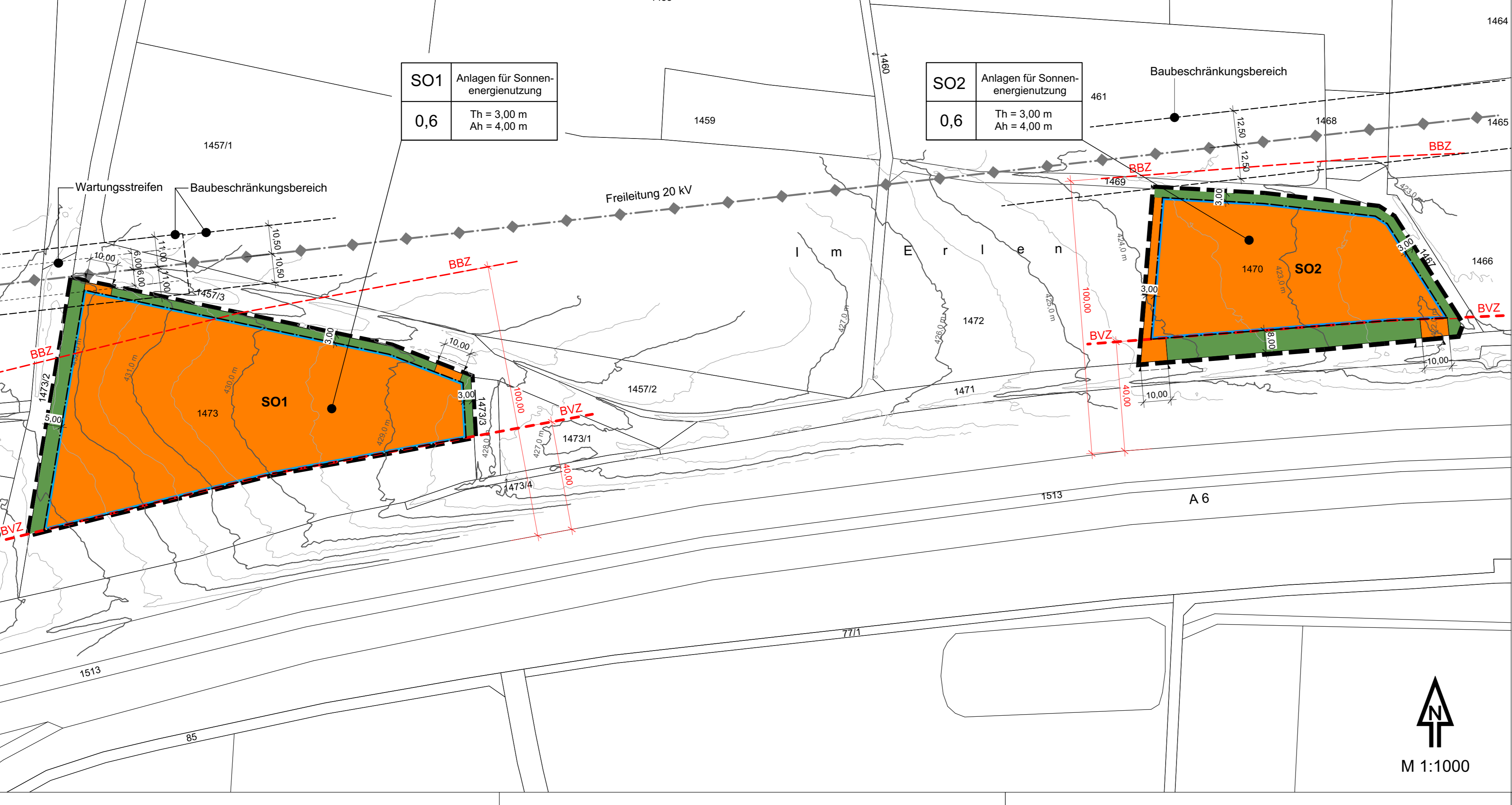
Hinweise durch Planzeichen

0 Furstulsgrenzen
350 Höhenlinie
12,00 Bemalung in Meter
501 Flurnummer

Hinweise durch textliche Erläuterung

Denkmäler:
Bau- und Bodendenkmäler sind im Plangebiet aktuell nicht bekannt. Das Vorkommen archäologischer Spuren im Plangebiet kann aber für den gesamten Geltungsbereich grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden. Beim Auffinden von Bodendenkmälern (u. a. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metall- oder Kunstgegenstände etc.) sind unmittelbar gemäß der geltenden Meldepflicht die unteren Denkmalschutzbehörden im Landkreis Ansbach, Crailsheimstraße 1, 91522 Ansbach, Tel. 0931/468-4110 oder das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Burg 4, 90403 Nürnberg, Tel. 0911/235 85-0 zu verständigen.

Altlasten:
Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen sind im Plangebiet aktuell nicht bekannt. Grundsätzlich wird darauf hingewiesen, dass beim Auftreten von Altlastenverdachtsfällen oder schädlichen Bodenveränderungen und -Verunreinigungen umgehend, d.h. ohne schuldhaftes Verzögern, die zuständigen Fachstellen am Landesamt Ansbach sowie am Wasserwirtschaftsamt Ansbach zu informieren sind und die weitere Vorgehensweise abzustimmen ist.



- Verfahrensvermerk**
1. Der Gemeinderat der Gemeinde Petersaurach hat in seiner Sitzung vom XX.XX.2018 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 40/6 "PV-Anlagen an der BAB A6 nördlich von Altdettelsau" in Petersaurach beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am XX.XX.2018 ortsüblich bekannt gemacht.
 2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 40/6 "PV-Anlagen an der BAB A6 nördlich von Altdettelsau" in Petersaurach, in der Fassung vom XX.XX.2018 hat in dem Zeitraum vom XX.XX.2018 bis XX.XX.2018 stattgefunden. Ort und Dauer der Auslegung wurden am XX.XX.2018 durch ortsübliche Veröffentlichung bekannt gemacht.
 3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 40/6 "PV-Anlagen an der BAB A6 nördlich von Altdettelsau" in Petersaurach, in der Fassung vom XX.XX.2018 hat im Zeitraum vom XX.XX.2018 bis XX.XX.2018 stattgefunden.
 4. Zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 40/6 "PV-Anlagen an der BAB A6 nördlich von Altdettelsau" in Petersaurach, in der Fassung vom XX.XX.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom XX.XX.2018 bis XX.XX.2018 beteiligt.
 5. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 40/6 "PV-Anlagen an der BAB A6 nördlich von Altdettelsau" in Petersaurach, in der Fassung vom XX.XX.2018 wurde mit Begründung und Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom XX.XX.2018 bis XX.XX.2018 öffentlich ausgestellt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am XX.XX.2018 durch ortsübliche Veröffentlichung bekannt gemacht.
- Petersaurach, den XX.XX.2018
- Lutz Egener
Erster Bürgermeister
- Petersaurach, den XX.XX.2018
- Lutz Egener
Erster Bürgermeister
7. Ausgefertigt:
- Petersaurach, den XX.XX.2018
- Lutz Egener
Erster Bürgermeister
8. Der Satzungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 40/6 "PV-Anlage an der BAB A6 nördlich von Altdettelsau" in Petersaurach, wurde am XX.XX.2018 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf Rechtsfolgen (§215 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB) hingewiesen worden.
- Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 40/6 "PV-Anlage an der BAB A6 nördlich von Altdettelsau" in Petersaurach mit Begründung, Umweltbericht und den weiteren Anlagen ist damit in Kraft getreten.
- Petersaurach, den XX.XX.2018
- Lutz Egener
Erster Bürgermeister

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 40/6 "PV-Anlagen an der BAB A6 nördlich von Altdettelsau" mit integriertem VEP und Grünordnungsplan

Gemeinde Petersaurach
Landkreis Ansbach

Übersichtslageplan M 1:25.000

Aufgestellt: 30.07.2018
zuletzt geändert am 29.10.2018

INGENIEURBÜRO CHRISTOFORI UND PARTNER
Vermessung • Planung • Bauleitung
Stuttgarter Straße 37, 90574 Rotholz
Tel. 09127 - 95 95 0 Fax 09127 - 95 95 95
info@christofori.de

Dipl. Ing. Jörg Bierwagen
Architekt und Stadtplaner