

C) Inhalt des Bebauungsplans nach § 9 BauGB - textliche Festsetzungen (Bebauungsvorschriften)

1. Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches nach § 9 Abs. 7 BauGB

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplans Sondergebiet „Photovoltaikanlage Ochsenäcker“ umfasst das landwirtschaftlich genutzte Grundstück mit der Flurstücks-Nr. 1485. Er wird umgrenzt im Norden von dem landwirtschaftlich genutzten Grundstück mit der Flurstücks-Nr. 1486, im Osten von dem städtischen Feld- und Waldweg mit der Flurstücks-Nr. 1494, im Süden von dem städtischen Feld- und Waldweg mit der Flurstücks-Nr. 1495 und im Westen von dem städtischen Feld- und Waldweg mit der Flurstücks-Nr. 1483. Alle Grundstücke und Wegeflächen liegen in der Gemarkung Poppenricht. Der genaue Umgriff ist aus dem Lageplan zu dem Bebauungs- und Grünordnungsplan (s. Anlage Lageplan) zu ersehen.

2. Art und Maß der baulichen Nutzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

2.1. Art der baulichen Nutzung nach § 1 Abs. 2 BauNVO

Im räumlichen Geltungsbereich wird als Art der baulichen Nutzung ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Photovoltaikanlage“ (SO PV) im Sinne des § 11 BauNVO festgesetzt. Zugelassen sind Anlagen und Errichtungen, die der Nutzung erneuerbarer Energien (Photovoltaik) dienen und für den Nutzungszweck unerlässlich sind (Solarpaneele, Gebäude für Technik, z.B. Transformatoren, Übergabestationen, Wechselrichter oder Energiespeicher) sowie notwendige Erschließungswege (nur in wassergebundener Bauweise) sowie eine Umzäunung und Masten für Videoüberwachung.

2.2. Maß der baulichen Nutzung nach § 16 BauNVO

Das durch den Bebauungsplan festgesetzte zulässige Maß der baulichen Nutzung für die zulässige Grundfläche (GRZ) ist eine Obergrenze und gilt nur, soweit sich nicht aus der Begrenzung durch Baugrenzen geringere Werte ergeben.

2.2.1. Zulässige Grundfläche nach § 19 BauNVO

Die Grundflächenzahl (GRZ) nach § 19 Abs. 1 BauNVO beträgt 0,60.

3. Abstandsflächen

Soweit nicht anders festgesetzt, gelten die Abstandsflächen und gemäß Art. 6 BayBO.

4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Die überbaubaren Flächen für Module sind durch die Baugrenzen nach § 23 Abs. 1 BauNVO bestimmt.

5. Bauweise / Nebenanlagen / Freileitungen

Die maximale Modulhöhe beträgt 3,30 m über der natürlichen Geländeoberkante (GOK).

Der minimale Bodenabstand der Module beträgt 0,80 m über GOK.

Der minimale Reihenabstand der Module beträgt 3,00 m.

Die maximale Tiefe eines Modultisches beträgt 7,20 m.

Die Ausrichtung der Anlage ist Süd.

Die max. Bauwerkshöhe der Nebenanlagen (Transformatoren, Energiespeicher etc.) darf 3,30 m und eine maximale Fläche von 100 m² nicht überschreiten.

Die Verkabelung hat grundsätzlich unterirdisch zu erfolgen, Freileitungen sind nicht zugelassen.

6. Gestaltung baulicher Anlagen

Für die Übergabe- und Transformatorstationen werden Flachdächer festgesetzt.

Dacheindeckungen aus Metall sind nur in matter und beschichteter Ausführung zulässig. Durchbrüche, Lüftungsöffnungen und dergleichen müssen siedlungsabgewandt angeordnet werden.

7. Einfriedungen

Der umgebende Zaun der PV-Anlage mit einer max. Höhen von 2,0 m ist sockellos auszugestalten und mit mind. 15 cm Bodenabstand zu errichten (Passierbarkeit von Kleinsäugern). Der Zaun ist optisch durchlässig zu gestalten (z.B. Maschendraht oder Stabgitter).

8. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nicht zugelassen.

9. Flächenversiegelung

Die Versiegelung von Flächen im Planungsgebiet ist auf das unbedingt erforderliche Maß (Gebäudefundamente) nach § 1a Abs. 2 BauGB zu beschränken. Die Verankerung der Modulträger erfolgt durch Ramm- oder Schraubfundamente. Zusätzlich sind Gebäude für Transformatoren, Wechselrichter und ähnliche Technik, Energiespeicher sowie Unterstellmöglichkeiten für Pflegegeräte mit einer Grundfläche von je max. 6,0 x 6,0 m und einer Wandhöhe von 3,30 m über GOK zulässig.

10. Geländeoberfläche / Grundwasserschutz

Aufschüttungen und Abgrabungen, sofern aus baulichen Gründen erforderlich, sind bis zu einer max. Höhe von 0,50 m über dem natürlichen Gelände (GOK) zulässig. Stützmauern sind unzulässig.

Bodenbefestigungen sind sickerfähig auszuführen (wassergebundene Decke, Kies, Schotter). Niederschlagswasser der Moduloberflächen oder im Randbereich zu errichtender Gebäude ist in deren unmittelbarer Umgebung breitflächig über die belebte Bodenzone zu versickern. Ableitungen oder Drainagen sind nicht zulässig.

Sollte oberflächennahes Grundwasser angetroffen werden, ist bei Gründung im Grundwasserbereich (gesättigte Zone oder Grundwasserschwankungsbereich) auf verzinkte Stahlprofile zu verzichten.

11. Bodenschutz

Der gewachsene Bodenaufbau ist überall dort zu erhalten, wo keine baulichen Anlagen errichtet werden und auch sonst keine nutzungsbedingte Überprägung der Oberfläche geplant bzw. erforderlich ist. Oberboden, der bei allen baulichen Maßnahmen oder sonstigen Veränderungen der Oberfläche anfällt, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten, vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen und fachgerecht in maximal 2,00 m hohen Mieten zwischen zu lagern. Anfallendes Material sollte möglichst in seinem natürlichen Zustand Vorort in gleicher Tiefenlage wieder verwendet werden.

Auch sonstige Beeinträchtigungen des Bodens, wie Bodenverdichtungen oder Bodenverunreinigungen, sind zu vermeiden.

Die Bodenversiegelung auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken (§ 1a Abs. 2 BauGB).

12. Abwasserbeseitigung

Oberflächenwässer dürfen nicht an Entwässerungseinrichtungen Dritter abgegeben werden. Anfallende Oberflächenwässer sind am Ort des Anfalls bzw. in der unmittelbaren Umgebung zu versickern. Niederschlagswasser ist breitflächig zu versickern, eine punktuelle Versickerung ist nicht zulässig.

13. Immissionsschutz

Durch die Module darf keine dauerhafte Blendwirkung ausgehen. Verkehrsteilnehmer dürfen über das Maß natürlicher Blendwirkungen hinaus nicht geblendet werden.

14. Rückbau

Der Rückbau der PV-Anlage ist vertraglich zwischen der Stadt Sulzbach-Rosenberg und dem Vorhabensträger abzusichern. Als Nachnutzung wird Landwirtschaft/Acker festgesetzt.

15. Grünordnerische Festsetzungen

15.1. Private Grünflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

15.1.1. Sonstige Bepflanzungen im Bereich der PV-Anlage nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB

Im Bereich des Planungsgebietes hat eine Einsaat nur mit Regio-Saatgut (autochthon) zu erfolgen, auch ist eine Saatgutübertragung durch Heudrusch von geeigneten Spenderflächen möglich. Die Flächen sind max. 2 x pro Jahr zu mähen (1. Schnitt nicht vor dem 01.07., 2. Schnitt nicht vor dem 01.09.), wobei 20 % der Fläche abwechselnd nur alle 2 Jahr gepflegt werden können. Alternativ ist eine Schafbeweidung ohne Zufütterung von Fremdf Flächenen zulässig.

Die ersten 5 Jahre ist eine 3. oder 4. Mahd zur Aushagerung zulässig

Jegliche Meliorationsmaßnahmen sind zu unterlassen

Die grünordnerischen Maßnahmen sind spätestens in der Vegetationsperiode nach Inbetriebnahme der Freiflächenanlage umzusetzen

Das Pflegeregime kann bei Fehlentwicklungen nachträglich in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde angepasst werden.

15.2. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (E/A-Flächen)

15.2.1. Bäume und Sträucher im Bereich der Randeingrünung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB

Am Nordrand des Planungsgebietes ist eine naturnahe, mit plenterartiger Pflege alle 3-4 Jahre, zwei- bis dreireihige Heckenpflanzung mit 5% Baumanteil (Wuchsklasse 2) auf mind. 75 % der Länge zu etablieren.

- Ausschließlich Verwendung einheimischer Strauch- und Pflanzenarten (autochthon)
- Pflanzabstand im Verbund (1,5 m x 1,5 m)
- Pflanzung in Gruppen zu 6 - 8 Stk
- Grenzabstände der Pflanzungen nach Art. 47 und 48 AGBGB

Artenauswahl und Pflanzqualitäten

Sträucher (mind. 2 x v. 60 - 100)

Bäume (Hei 2 x v. o.B. 100 – 150)

Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
Haselnuß (*Corylus avellana*)
Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
Zweigrifflicher Weißdorn (*Crataegus laevigata*)
Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)
Gemeiner Liguster (*Ligustru vulgare*)
Rote Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)
Hunds-Rose (*Rosa canina*)
Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
Faulbaum (*Frangula alnus*)
Mehlbeere (*Sorbus aria*)

Feld-Ahorn (*Acer campestre*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*)
Wildapfel (*Malus sylvestris*)
Wildbirne (*Pyrus pyraster*)
Wildkirsche (*Prunus avium*)

15.2.2. Sonstige Bepflanzungen im Bereich der Stromleitung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB (interne Ausgleichsfläche)

Die extensiv genutzte Grünlandfläche ist analog der Bepflanzungen im Bereich der PV-Anlage (Festsetzung 15.1.1) herzustellen, zu unterhalten und zu pflegen.

15.2.3. Zu pflanzenden Bäume und sonstige Bepflanzungen im Bereich des Ausgleichsbebauungsplans nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB (externe Ausgleichsfläche)

Auf der Teilfläche des Grundstückes mit der Flurstücks-Nr. 1421, Gemarkung Poppenricht, sind die Ausgleichmaßnahmen durchzuführen. Gemäß dem Ausgleichsbebauungsplan (s. Anlage) sind 17 Obstbäume für eine Streuobstwiese zu pflanzen.

Das extensiv genutzte Grünland unter den Streuobstbäumen ist analog der privaten Grünflächen (Festsetzung 15.1.1) herzustellen, zu unterhalten und zu pflegen.

Es sind alte, bewährte Obstbaumsorten in der Mindestqualität 3 x v. StU 7-8 zu pflanzen.

Es dürfen ausschließlich Hochstämme gepflanzt werden.

Artenauswahl

Malus 'Jakob Fischer'	Malus 'Danziger Kantapfel'
Malus 'Gravensteiner'	Malus 'Landsberger Renette'
Malus 'Schöner aus Herrnhut'	Malus 'Rote Sternrenette'
Malus 'Rheinischer Winterrambu'	Prunus 'Cacaks Frühe'
Prunus 'Büttners rote Knorpelkirsche'	Pyrus 'Gellerts Butterbirne'
Pyrus 'Köstliche von Charneaux'	

Hinweis

Die Ausgleichsfläche ist zugunsten der Stadt Sulzbach-Rosenberg dinglich zu sichern. Die dingliche Sicherung ist der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Amberg-Sulzbach geeignet nachzuweisen. Die Ausgleichsfläche ist an das Ökoflächenkataster des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) durch die Stadt Sulzbach-Rosenberg zu melden.

15.3. Zu erhaltender Baum nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) BauGB

Die Birke im südwestlichen Bereich des Planungsgebietes ist zwingend zu erhalten und muss durch geeignete Maßnahmen vor Beeinträchtigungen geschützt werden.

15.4. Schutzzone längs der Ver- und Entsorgungsleitungen

Bäume und tiefwurzelnde Sträucher müssen beidseits einen Abstand von mindestens 2,50 m zu vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen halten. Wird der Mindestabstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit den Versorgungsträgern geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Auf die in Teil D Nr. 6a) und b) aufgeführten Merk- und Arbeitsblätter wird hingewiesen.

Der Sicherheitsabstand zur Wasserleitung des Zweckverbandes zur Wasserversorgung der Illschwang-Gruppe im südöstlichen Grundstücksbereich des Planungsgebietes beträgt je 3,0 m beiderseits der Leitungsachse.

Der Sicherheitsabstand zur 20 kV – Freileitung im nordwestlichen Grundstücksbereich des Planungsgebietes beträgt je 10,0 m beiderseits der Leitungsachse.

Der Sicherheitsabstand zur 20 kV – Freileitung im östlichen Bereich des Ausgleichsbebauungsplans beträgt je 10,0 m beiderseits der Leitungsachse.

Beim Pflanzen von Bäumen sind die Schutzabstände nach DIN EN 50341-1 bzw. DIN VDE 0210 einzuhalten.

D) Hinweise

1. Denkmalschutz

Im Zuge von Erdarbeiten eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen nach Art. 8 Abs. 1 BayDSchG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (BLfD), Dienststelle Regensburg, Referat B II Niederbayern/Oberpfalz (Tel. 0941 595748-0) oder an die Untere Denkmalschutzbehörde der Stadt Sulzbach-Rosenberg (Tel. 09661 510-0).

Aufgefundene Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (Art. 8 Abs. 2 BayDSchG).

2. Bodenschutz (Bodenmanagement)

Größere Erdmassenbewegungen sowie Veränderungen der Oberflächenformen sind zu vermeiden. Um einen fachgerechten Umgang mit dem Schutzgut Boden zu gewährleisten, ist die Anwendung der DIN 19731 vorzunehmen. Mit belebten Oberboden ist sorgsam und sparsam umzugehen, bei einer voraussichtlichen Lagerdauer von mehr als 3 Monaten ist der Oberboden in max. 2,00 m hohen Mieten zu lagern und zu begrünen (Leguminosen). Auch sonstige Beeinträchtigungen des Bodens, wie Bodenverdichtungen oder Bodenverunreinigungen, sind zu vermeiden. Eine Verbringung und Verwertung von Mutterboden außerhalb des Erschließungsgebietes ist nur in Abstimmung mit der planenden Kommune zulässig. Bodenaushub ist auf den Grundstücken flächig zu verteilen. Der gewachsene Bodenaufbau ist überall dort zu erhalten, wo keine baulichen Anlagen errichtet und auch sonst keine nutzungsbedingte Überprägung der Oberfläche geplant bzw. erforderlich ist. Des Weiteren ist die Bodenversiegelung auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken (§ 1a Abs. 2 BauGB).

3. Altlasten

Es liegen keine Informationen über Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen im Bereich des Planungsgebietes vor. Es besteht insbesondere keine Kenntnis über Ablagerungen von Industrieabfällen, über sonstige größere Müllablagerungen und über Grundwasserbeeinträchtigungen durch Müll. Durch bestehende Auffüllungen und Nutzung als Lagerplatz können diese jedoch nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Sollten bei Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Amberg-Sulzbach, Staatliches Abfallrecht (Tel. 09621 39-0) zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gemäß Art. 1 BayBodSchG). Auf die abfallrechtliche Relevanz wird hingewiesen.

4. Drainagen und sonstige Entwässerungssysteme

Drainagen und sonstige Entwässerungssysteme dürfen nicht beeinträchtigt und müssen in ihrer Funktion erhalten werden.

5. Weitere Hinweise

Mögliche Staubbelastungen durch sachgemäße Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlicher Flächen sind durch den Betreiber der Freiflächenphotovoltaikanlage entschädigungslos zu dulden.

Auch bei ordentlicher landwirtschaftlicher Bewirtschaftung kann durch rotierende Werkzeuge Stein- und oder Maschinenschlag an den Solarmodulen auftreten. Auf Wunsch werden gegenüber den angrenzenden Bewirtschaftern der landwirtschaftlichen Flächen Haftungsregelungen bezüglich Schäden durch landwirtschaftliche Bewirtschaftung vereinbart.

Auf Wunsch werden gegenüber dem Eigentümer des Flurstücks 1497, Gemarkung Poppenricht, Haftungsregelungen bezüglich Schäden durch umfallende Bäume vereinbart.

Die privaten Grünflächen der Freiflächenphotovoltaikanlage sind regelmäßig zu pflegen, das Aussamen von Schadpflanzen auf mit Kulturpflanzen bestellten Nachbarflächen ist zu vermeiden.

6. Sonstiges

Auf die Beachtung folgender Gesetze und Verordnungen wird insbesondere hingewiesen:

- a) Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (Ausgabe 1989).
- b) Arbeitsblatt GW 125 über Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW-Regelwerk).
- c) DIN EN50341-1 VDE 0210 Freileitungen über AC 1kV – Teil 1 (Ausgabe 11/2013)