

- B. Textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB und BauNVO**
- 1. Art der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 11 Abs. 2 BauNVO)
- 1.1 Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung Photovoltaik
Im SO sind ausschließlich aufgeständerte Photovoltaikmodule in starrer Aufstellung mit Unterkonstruktion, Wechselrichtern und Verkabelung sowie folgende der Zweckbestimmung des Sondergebiets dienende Nebenanlagen zulässig:
- Betriebsgebäude mit Anlagen zur Übertragung und Umspannung sowie zur Speicherung von Energie
 - Unterstand für Weidetiere
- 2. Maß der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 und § 19 BauNVO)
- 2.1 Grundflächenzahl (GRZ)
Im SO beträgt die maximal zulässige Grundflächenzahl für aufgeständerte Photovoltaikmodule in senkrechter Projektion **0,6**. Diese darf durch zulässige Nebenanlagen um bis zu 200 qm überschritten werden.
- 2.2 Höhe baulicher Anlagen
Die maximal zulässige Höhe der aufgeständerten Photovoltaikmodule über der Geländeoberfläche beträgt 3,8 m.
Die zulässige Höhe der Nebenanlagen (Firsthöhe bei Sattel- und Pultdächern, Wandhöhe bei Flachdächern sowie maximale Bauteilhöhe bei sonstigen Anlagen) wird mit 4,0 Metern über der Geländeoberfläche festgesetzt.
Gemessen wird ab Oberkante zukünftigen Gelände (siehe Festsetzung C.4).
- 3. Überbaubare Grundstücksfläche und Flächen für Nebenanlagen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB, §§ 14 und 23 BauNVO)
- 3.1 Baugrenzen und Flächen für Nebenanlagen
Im SO dürfen bauliche Anlagen einschließlich Nebenanlagen nur innerhalb der Baugrenze errichtet werden.
- 4. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25; § 1a Abs.3 i.V.m. § 9 Abs. 1a BauGB)
- 4.1 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen
Die Baumaßnahmen (Erdarbeiten) sind entweder außerhalb der Brutzeit von Vogelarten zwischen Anfang September und Anfang März durchzuführen oder ganzjährig, sofern durch anderweitige Maßnahmen (durch fachkundige Personen begleitete geeignete Vergrämnungsmaßnahmen (z.B. Anlage und Unterhalt einer Schwarzbrache bis zum Baubeginn i.V.m. funktionswirksamen CEF-Maßnahmen) sichergestellt wird, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG nicht erfüllt werden.
- 4.2 Interne Ausgleichsflächen/-maßnahmen
Dem durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff werden die internen Ausgleichsflächen im Ganzen zugeordnet (Gesamtflächengröße: 4.726 qm). Folgende Maßnahmen sind gemäß Abgrenzungen in der Planzeichnung umzusetzen:
- Maßnahme 1
Entwicklung von Gras-Krautfluren durch Einbringen einer Regiosaatgutmischung für Säume mittlerer Standorte oder durch Heudruschverfahren und Erhaltung durch abschnittsweise Mahd von ca. 50% der Fläche im Herbst jedes Jahres.
 - Maßnahme 2
Anlage von Heckenstrukturen (dreireihig) durch die Pflanzung von Sträuchern.
 - Maßnahme 3
Pflanzung von Wildobstbäumen oder Obstbäumen (regionale Sorten Hochstämme, Heister) gem. Planzeichnung.

PRÄAMBEL
Die Gemeinde Meeder erlässt gem. § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung (i. d. F.) der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr.6) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - GO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 09.12.2022 (GVBl. S. 674) sowie des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 23.12.2022 (GVBl. S. 704) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr.6), diesen Bebauungsplan als Satzung.



Kartengrundlage: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2022

Für die gesamte Ausgleichsfläche gelten folgende Maßnahmen allgemein:

- Bauliche Anlagen (einschließlich Einfriedungen) sind unzulässig, mit Ausnahme der Querung unterirdischer Ver- und Entsorgungsanlagen.
- Für Gehölzpflanzungen sind standortgerechte, heimische Arten, Wuchsgebiet 5.1 (Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkisches Becken), aus der u.g. Artenliste zu verwenden.
- Durch Fertigstellungspflege ist ein Anwachsen der Gehölze sicherzustellen, ausgefallene Gehölze sind nachzupflanzen.
- Die Gehölze sind durch regelmäßige Pflege zu erhalten (abschnittsweise „Auf den Stocksetzen“ bei Hecken, fachgerechter Baum- und Einzelsträucherschnitt).
- Düngung und Pflanzenschutz sind in den ersten fünf Jahren für zu pflanzenden Obstbäume zulässig in Abstimmung mit der UNB, im Anschluss an die 5 Jahre nur in Ausnahmefällen zur Verhinderung eines Absterbens der Obstbäume durch Mangelernährung oder/und Schädlings- bzw. Krankheitsbefall.
- Die Regiosaatgutmischungen, oder das im Heudruschverfahren gewonnene Saatgut müssen dem Ursprungsgebiet 12 „Fränkisches Hügelland“ entstammen.
- Das Mahdgut ist nach erfolgter Mahd von der Fläche zu entnehmen.
- Gehölzpflanzungen und Ansaaten sind spätestens ein Jahr nach Aufnahme der Nutzung der Anlage durchzuführen.
- Der Einsatz von Dünger und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig (mit Ausnahme der Wildobstbäume).

Artenliste Bäume: Heister H: 250 – 300 cm oder Hochstamm 6-8 cm StU

Wildobstbäume:
Malus sylvestris
Pyrus pyrastra
Sorbus aucuparia
Sorbus aria
Sorbus torminalis

Wildapfel
Holzbirne
Vogelbeere
Mehdbeere
Elsbeere

Artenliste Sträucher: Mindestqualität 1 x v, Höhe 60-100

Cornus sanguinea
Corylus avellana
Crataegus monogyna
Crataegus laevigata
Euonymus europaeus
Ligustrum vulgare
Rosa canina
Sambucus nigra
Salix caprea
Viburnum lantana

Hartriegel
Haselnuss
Eingriffeliger Weißdorn
Zweigriffeliger Weißdorn
Pfaffenhütchen
Liguster
Hundsrose
Schwarzer Holunder
Salweide
Wolliger Schneeball

4.3 Freiflächengestaltung innerhalb des Sondergebietes

- Die nicht mit baulichen Anlagen überdeckten Bereiche sind durch Einbringen einer standortgerechten autochthonen Saatgutmischung mit niedrigwüchsigen Arten für mittlere Standorte oder im Heudruschverfahren mit anschließender Pflege als extensiv genutztes Grünland zu entwickeln.
- Die Einsaat hat bei geeigneter Witterung, spätestens im nach Errichtung der Solarmodule folgenden Frühjahr zu erfolgen.
- Die Flächen sind anschließend durch ein- bis zweimalige Mahd pro Jahr (ab dem 15.06. jeden Jahres) zu pflegen, alternativ können die Flächen extensiv beweidet werden; bei Verbuschungen sind entsprechende Pflegemaßnahmen durchzuführen. Eine über die Beweidung hinausgehende Düngung sowie die Verwendung von Pflanzenschutzmitteln sind unzulässig
- Innerhalb des einfriedenden Zaunes ist ein 2-3 m breiter Saum als über den Winter stehende bleibender Altgrasstreifen zu entwickeln.

A. Festsetzungen durch Planzeichen

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



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



Baugrenze

4. Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15)



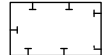
Private Grünfläche (Umfahrung Modulische und Abstandsfläche)

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



Private Verkehrsflächen (Zufahrt)

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; § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB)



Interne Ausgleichsfläche/-maßnahmen



externe Ausgleichsfläche/-maßnahmen



Gras-Krautflur (Maßnahme 1)



Naturnahe Hecke aus Sträuchern (Maßnahme 2)

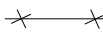


Pflanzung von Wildobstbäumen (Maßnahme 4)

7. Sonstige Planzeichen

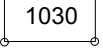


Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)



Einfriedung Sondergebiet

Hinweise



vorhandene Grundstücksgrenzen (mit Flurnummern)



Gemarkungsgrenze

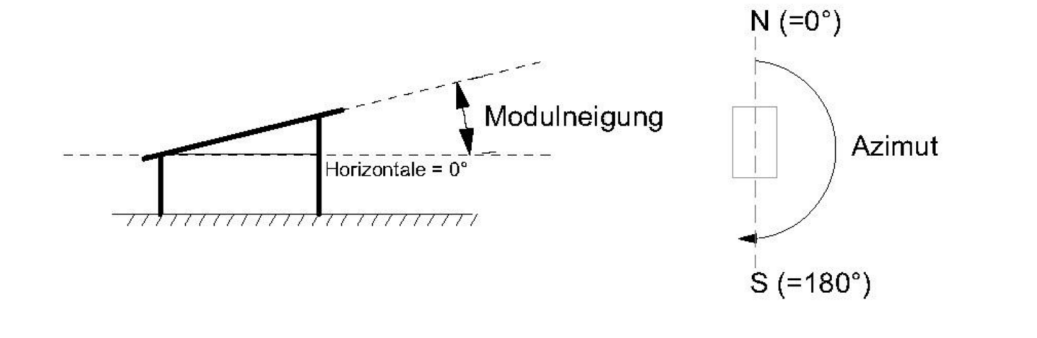
4.4 Umgang mit Niederschlagswasser / Grundwasser- und Bodenschutz

- Das auf den Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ist innerhalb des Geltungsbereichs flächenhaft über die belebte Bodenzone in den Untergrund zu versickern.
- Bei Verwendung von Technikgebäuden mit Dachendeckungen in Metall sind diese zu beschichten.
- Die Solarmodule sind mit Ramm- oder Schraubfundamenten zu verankern, wenn aufgrund der Bodenverhältnisse diese Befestigungsform nicht möglich ist, sind ausnahmsweise auch Betonfundamente zulässig. Bei den Rammprofilen sind korrosionsfeste Legierungen zu verwenden (z.B. Magnesium).
- Die Oberflächenreinigung der Photovoltaikmodule darf nur mit Wasser unter Ausschluss von grundwasserschädigenden Chemikalien erfolgen.
- Interne Erschließungswege sind in unbefestigter und begrünter Weise auszuführen, ausgenommen die Wege und Zufahrten unter C 6.

C. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 der BayBO) und Gestaltungsfestsetzungen

1. Gestaltung / Anordnung der Modulische
Es sind ausschließlich reflexionsarme Solarmodule in starrer Aufstellung, einem Neigungswinkel zwischen 15° und 25° (von der Horizontale (=0°) ausgehend) und im Azimut zwischen 155° - 205° zulässig (siehe folgende Schemaskizze). Die Modulische sind in parallel zueinander aufgestellten Reihen mit einem Mindestabstand von im Mittel 2,0 m zwischen den Reihen zu errichten. Der Mindestabstand von der Tischunterkante bis zum Gelände beträgt im Mittel 0,8 m. Zwischen PV-Modulen und Trafostationen ist ein 5 m breiter Freistreifen einzuhalten.

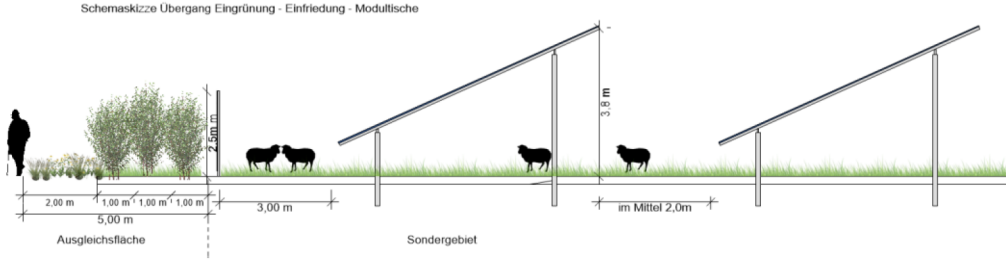
Schemaskizzen



2. Gestaltung von Gebäuden
Gebäude sind mit Flachdach, Pultdach oder Satteldach (Neigung max. 30°) zu versehen. Außenwände sind auch in Metall in nichtreflektierenden, gedeckten Farben zulässig.

3. Einfriedungen

Einfriedungen sind dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen und nur in transparenter Ausführung (Maschendraht, Drahtgitter) bis zu einer Höhe von 2,5 m über Oberkante Gelände zulässig. Die Zäune sind so anzulegen, dass durchgehend ein Freihalteabstand zwischen Gelände und Zaununterkante von 15 cm als Durchlass für Kleintiere eingehalten wird. Sockel sind unzulässig.



4. Höhenentwicklung und Gestaltung
Geländeveränderungen 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.

5. Werbe-/ Informationsstafeln und Beleuchtung

Werbe-/ Informationsstafeln sind bis zu einer Gesamtlängengröße von 4 m² zulässig. Außenbeleuchtungen sind unzulässig.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 13.03.2023 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 14.03.2023 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 15.11.2022 hat in der Zeit vom 11.04.2023 bis 12.05.2023 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 15.11.2022 hat in der Zeit vom 21.03.2023 bis 21.04.2023 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 12.06.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.07.2023 bis 13.08.2023 beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 12.06.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.08.2023 bis 08-09-2023 öffentlich ausgelegt. Die Auslegung wurde eine Woche vorher bekannt gemacht.
6. Der Gemeinderat hat mit Beschluss des Gemeinderates vom den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

(Siegel) Gemeinde Meeder, den

Bernd Höfer

Erster Bürgermeister

7. Ausgefertigt
(Siegel) Gemeinde Meeder, den

Bernd Höfer

Erster Bürgermeister

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan mit Grünordnungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der 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) Gemeinde Meeder, den

Bernd Höfer

Erster Bürgermeister

6. Zufahrten und befestigte Flächen
Die Gesamtlänge für Zufahrten und befestigten Flächen zum Sondergebiet und innerhalb des Sondergebiets dürfen 2 % der Sondergebietsfläche nicht überschreiten. Zur Befestigung sind nur wasserdurchlässige Beläge zulässig. Die Gesamtbreite der Zufahrten zur Sondergebietsfläche durch Ausgleichsflächen darf pro Zufahrt 10 m nicht überschreiten.

D. Hinweise

1. Grenzabstände bei Bepflanzungen gegenüber landwirtschaftlichen Grundstücken
Bei Neupflanzungen von Gehölzen sind die gesetzlichen Grenzabstände gem. Art 47 u. 48 ACBGB einzuhalten: Gehölze über 2,0 m Höhe – mindestens 2,0 m, bei starker Verschattung durch Bäume 4,0 m Abstand von der Grenze
2. 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.
3. Bodenschutz
Alle Baumaßnahmen sind in bodenschonender Weise unter Beachtung der gültigen Regelwerke und Normen, insbesondere DIN 19639, 18915 und 19731 (vgl. auch § 12 BBodSchV) auszuführen. Sollen bei Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).
4. Rückbauverpflichtung
Der Rückbau aller in den Boden eingebrachten baulichen Elemente ohne Tiefenlockerung am abschließenden Ende der solaren energetischen Nutzung sowie die Wiederherstellung der ursprünglichen Bodenstruktur werden über einen Durchführungsvertrag zwischen Vorhabenträger und Gemeinde verbindlich geregelt. Innerhalb des Geltungsbereiches wird als Folgenutzung landwirtschaftliche Nutzung mit Ackerbau festgesetzt.
5. Duldung landwirtschaftlicher Immissionen
Die durch die ordnungsgemäße landwirtschaftliche Bearbeitung (Bodenbearbeitung, Ernte) der Nachbarflächen gelegentlich auftretenden Immissionen (insb. Staub) sind zu dulden.
6. Gehölzschutz
Im Zuge der Bauausführung ist darauf zu achten, dass bestehende, zu erhaltende Bäume und Heckenstrukturen nicht geschädigt werden.
7. Brandschutz
Vor Baubeginn ist ein Feuerwehrplan mit Leitungsführung zwischen Wechselrichter und Übergabepunkt an das Versorgungsnetz zu erstellen und an die Kreisbrandinspektion zu übergeben. Am Zufahrtstor ist deutlich erkennbar eine dauerhaft erreichbare Kontaktadresse des Betreibers anzubringen. An der Hauptzufahrt ist ein Feuerwehrschiessdepot anzuordnen, um eine gewaltlose Zugänglichkeit zu gewährleisten.



Kartengrundlage: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2022

Entwurf

Gemeinde Meeder

Bebauungsplan mit Grünordnungsplan "Solarpark Hell"

maßstab: 1 : 2.000

bearbeitet: mw/lb

datum: 12.06.2023

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

