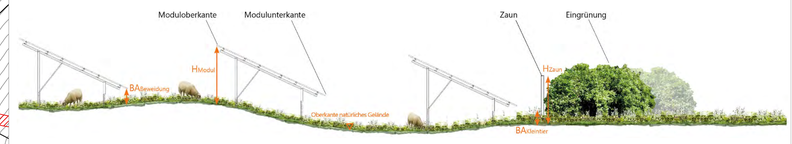
Planzeichnung

Vorhaben- und Erschließungsplan

Schemazeichnung



Präambel

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus:

- Planzeichnung mit Festsetzungen und Hinweisen durch Planzeichen
- Textliche Festsetzungen
- Vorhaben- und Erschließungsplan

Beigefügt sind:

- Begründung mit Umweltbericht
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

Textliche Festsetzungen

1. Art der Nutzung
Das sonstige Sondergebiet Photovoltaik dient der Stromerzeugung aus Sonnenenergie (Photovoltaikanlage). Folgende Anlagen, Nebenanlagen und Nutzungen sind zulässig:

Hauptanlagen
nur innerhalb der Baugrenzen:

- Photovoltaikmodule mit Fundamentierung, Unterkonstruktion, Wechselrichtern und Verkabelung

Nebenanlagen

- Einfriedung
- Innere Erschließung in wassergebundener Form

nur innerhalb der Baugrenzen:

- Betriebsgebäude mit Anlagen, die der Übertragung und Umspannung von Energie dienen
- Betriebsgebäude mit Anlagen, die der Speicherung von Energie dienen
- Unterstände für Weidetiere

Nutzung

- Pflege durch Beweidung
- Maßnahmen zur ökologischen Aufwertung der Flächen

nur innerhalb der Baugrenzen:

- Energiegewinnung, Energieumwandlung und Energiespeicherung

2. Maß der baulichen Nutzung
Grundflächenzahl
Für die Haupt- und Nebenanlagen beträgt die Grundflächenzahl 0,8 wobei durch Nebenanlagen nicht mehr als 10 Prozent der Sondergebietsfläche in Anspruch genommen werden dürfen. Bei den Photovoltaikmodulen bemisst sich die Grundfläche nach der Horizontalprojektion.

Maximale Höhen
Die zulässige Höhe der Hauptanlagen (H_{Modul}*) wird mit 3,5 Metern ab Oberkante des natürlichen Geländes festgesetzt. Auf bis zu 30 Prozent der Sondergebietsfläche ist eine geländebedingte Überschreitung von H_{Modul} um bis zu 1,0 Meter zulässig.

Die zulässige Höhe der Nebenanlagen (Firsthöhe bei Sattel- und Pultdächern, Wandhöhe bei Flachdächern sowie maximale Bauteilhöhe bei sonstigen Anlagen) wird mit 4,5 Metern ab Oberkante des natürlichen Geländes festgesetzt.

Minimale Bodenabstände
Der Abstand zwischen der Unterkante der Module und der Oberkante des natürlichen Geländes ($BA_{Beweidung}$*) wird mit 0,7 Metern festgesetzt. Auf bis zu 30 Prozent der Sondergebietsfläche ist eine geländebedingte Unterschreitung von $BA_{Beweidung}$ um bis zu 0,2 Meter zulässig.
*H_{Modul} und $BA_{Beweidung}$ sind in der Schemazeichnung dargestellt

3. Einfriedung
Die gesamte Photovoltaikanlage ist einzufrieden. Zu öffentlichen Straßenraum und Grundstücken, die nicht vom Geltungsbereich umfasst sind, ist ein Abstand von mindestens einem Meter einzuhalten. Zulässig sind ausschließlich Zäune ohne Sockel mit den gemäß Maß der baulichen Nutzung festgesetzten Abmessungen. Die Einfriedung der zeichnerisch als ökologische Ausgleichsfläche festgesetzten Fläche ist unzulässig.
Die zulässige Höhe der Einfriedung (H_{Zaun}*) wird mit max. 2,3 Metern ab Oberkante des natürlichen Geländes festgesetzt. Auf bis zu 30 Prozent der Einfriedungslänge ist eine geländebedingte Überschreitung von H_{Zaun} um bis zu 0,5 Meter zulässig. Der Abstand zwischen der Unterkante der Zaunmatte ($BA_{Zaununter}$*) und der Oberkante des natürlichen Geländes wird mit 0,15 Metern festgesetzt. Auf bis zu 50 Prozent der Einfriedungslänge ist eine geländebedingte Unterschreitung um bis zu 0,10 Meter zulässig. Auf weiteren bis zu 30 Prozent der Einfriedungslänge ist eine geländebedingte Unterschreitung um bis zu 0,15 Meter zulässig. Diese Festsetzung findet keine Anwendung auf Bauteile der Einfriedung, die zur Abwehr des Wolfes dienen.

*H_{Zaun} und $BA_{Zaununter}$ sind in der Schemazeichnung dargestellt

4. Grünordnung mit Pflegemaßnahmen
Sondergebiet und private Grünfläche
Auf den zeichnerisch als Sondergebiet und private Grünfläche festgesetzten Flächen ist nach der Übergabe aus der landwirtschaftlichen Vornutzung artenarmes extensives Grünland zu entwickeln. Abhängig von der Vegetation der Vornutzung ist der Zielzustand durch Ansaat, Nachsaat oder Pflege herzustellen. Zulässig ist hierzu gebietseigenes Saatgut oder Mähgutübertragung von geeigneten Spenderflächen. Die festgesetzten Flächen sind durch extensive Beweidung zu pflegen. Alternativ ist Mahd oder Mulchen zulässig. Sofern nicht zur Beseitigung einer möglichen Brandlast oder Verschattung ein früherer Schnittzeitpunkt notwendig ist, hat der erste Schnitt nicht vor dem 01.07. eines jeden Jahres zu erfolgen. Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.

Ökologische Ausgleichsflächen
Auf den zeichnerisch als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzten Flächen ist nach der Übergabe aus der landwirtschaftlichen Vornutzung extensives Grünland zu entwickeln. Abhängig von der Vegetation der Vornutzung ist der Zielzustand durch Ansaat, Nachsaat oder Pflege herzustellen. Zulässig ist hierzu gebietseigenes Saatgut oder Mähgutübertragung von geeigneten Spenderflächen. Die festgesetzten Flächen sind durch Beweidung zu pflegen. Alternativ ist Mahd mit Abfuhr des Mähguts zulässig, wobei der erste Schnitt nicht vor dem 01.07. eines jeden Jahres erfolgen darf. Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmittel ist nicht zulässig.

Anpflanzungen
Die Anpflanzung hat unter Verwendung von gebietseigenem Pflanzgut (Mindestpflanzqualität Sträucher: gebietsheimisch zertifiziert, 3-mal verpflanzt, 60-100 cm hoch) gemäß den zeichnerischen Festsetzungen spätestens in der auf die Errichtung der Photovoltaikanlage folgenden Pflanzperiode zu erfolgen, wobei von festgesetzten Standorten von Einzelpflanzen und Pflanzgruppen im Zuge der grünordnerischen Ausführungsplanung geringfügig abgewichen werden kann. Sträucher sind auf mindestens 40 Prozent der festgesetzten Fläche in einem Pflanzraster von 1,5 m x 1,5 m (mindestens zweireihig) zu pflanzen und pro 20 Stück, um einen leichten Heister zu ergänzen. Hierbei ist auf eine strukturreiche Gruppierung unter ausgewählter Verwendung der Arten (Feldahorn; Hainbuche; Zweigriffliger Weißdorn; Eingriffliger Weißdorn; Kornelkirsche; Roter Hartriegel; Hasel; Pfaffenhütchen; Rote Heckenkirsche; Liguster; Schlehe; Wildrose; Weide; gewöhnlicher Schneeball; Mindestqualität: 3x verpflanzt, Stammumfang 7-8 cm) zu achten. Die Anpflanzungen sind zu pflegen, wobei ein notwendiger Rückschnitt oder auf Stock setzen nicht zwischen dem 01. März und dem 30. September eines jeden Jahres erfolgen darf. Zusätzlich sind verereinzelt gebietsheimische, alte Streuobstbäume anzupflanzen (Pflanzqualität H, mind. Stammumfang 8-10 cm, Pflanzabstand 10 m).
Ausgefallene Pflanzen sind artgleich zu ersetzen. Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmittel ist nicht zulässig.

Feuchtwiese
Die zeichnerisch als Feuchtwiese festgesetzten Fläche ist mit einer gebietseigenen Saatgutmischung für Feuchtwiesen einzusäen und fachgemäß zu pflegen. Wenn Pflegemaßnahmen erforderlich sind, hat der erste Schnitt nicht vor dem 01.08 eines jeden Jahres zu erfolgen. Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmittel ist nicht zulässig. Zusätzlich sind feuchtigkeitstolerante Bäume (Pappel, Esche, Weide) in einem Abstand von Mindestens 12 m zu pflanzen (Mindestqualität der Bäume: gebietsheimisch zertifiziert, Hochstamm, 12-14 cm Stammumfang). Die Bäume sind artgerecht zu entwickeln und zu pflegen.

Flächen zum Erhalt
Die Flächen sind über extensive Wiesenbewirtschaftung oder extensive Beweidung zu pflegen.

Vollzug der anzulegenden Anpflanzungen, Grün- und Ausgleichsflächen
Der Vorhabenträger ist verpflichtet, die im Umweltbericht bzw. in der Umweltverträglichkeitsstudie festgelegten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen bis spätestens ein Jahr nach Inbetriebnahme der Photovoltaikanlage durchzuführen.

5. Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen
Die Durchführung der Baufeldräumung hat noch vor Beginn der Vogelbrutzeit, also vor Anfang März oder unmittelbar im Anschluss einer landwirtschaftlichen Bewirtschaftungsmaßnahme, zu erfolgen. Ansonsten muss über eine Kontrolle durch eine ökologische Baubegleitung geprüft werden, ob auf der Planungsfläche Brut stattfindet. Mit Ausnahme nächtlicher unvermeidbarer Errichtungs- und Unterhaltungsarbeiten ist auf eine Beleuchtung der Anlage zu verzichten.

6. Grundwasserschutz
Die Reinigung der Paneele hat ohne den Einsatz von chemischen Reinigungsmitteln zu erfolgen.

Hinweise

Um die Versickerungsfähigkeit des Bodens zu erhalten und Erosion zu verringern, sind baubedingte Bodenverdichtungen (z.B. durch schweres Gerät) auf ein absolutes Minimum zu reduzieren.

Sollten bei den Aushebungsarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen.

Mutterboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) oder geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben der §12 BBodenSchV zu verwerten.

Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder seiner Nutzung zuzuführen.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist.

Bayerische Bauordnung (**BayBO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 10. Februar 2023 (GVBl. S. 22) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist.

Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (**GO**) in der Fassung der Bekanntmachung von 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2022 (GVBl. S. 674) geändert worden ist.

Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (**Bayerisches Naturschutzgesetz – BayNatSchG**) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch Gesetz vom 23. Dezember 2022 (GVBl. S. 723) geändert worden ist.

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (**Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG**) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 geändert worden ist.

Planzeichenverordnung (**PlanZV**) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Legende

Zeichnerische Festsetzungen

- SO — Sondergebiete Photovoltaik
- Baugrenze
- Geltungsbereich des Bebauungsplans
- Private Grünflächen
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (ökologische Ausgleichsflächen)
- Feuchtwiese
- Flächen zum Erhalt
- Anpflanzung Bäume
- Erhaltung Bäume
- Erhaltung Sträucher
- Anpflanzung Sträucher
- Zaun /Einfriedung
- Einfahrtsbereich

Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

- Flurstücksgrenze
- 210 — Flurstücksnummer
- Zuwegung
- 583 — Höhenlinie (DGM)
- Freileitung mit Masten
- 5 m — Bemaßung
- Modultische (beispielhaft)
- Wechselrichter-/Transformatorstation
- Biotopkartierte Fläche mit Nr.
- Landschaftsschutzgebiet (LSG-BAY-15)
- Wassersensibler Bereich
- Bestand Bäume
- Bestand Sträucher

Verfahrensvermerke

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 22.02.2021 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans beschlossen. Der Beschluss wurde am 18.08.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bauleitplans in der Fassung vom 02.08.2021 hat in der Zeit vom 23.08.2021 bis 01.10.2021 stattgefunden.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bauleitplans in der Fassung vom 02.08.2021 hat in der Zeit vom 18.08.2021 bis 01.10.2021 stattgefunden.

Der Entwurf des Bauleitplans mit den in der Präambel aufgeführten Bestandteilen in der Fassung vom 01.08.2022 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.09.2022 bis 03.11.2022 öffentlich ausgelegt.

Zu dem Entwurf des Bauleitplans mit den in der Präambel aufgeführten Bestandteilen in der Fassung vom 01.08.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.09.2022 bis 07.11.2022 beteiligt.

Der Vorhabenträger hat sich mit Unterzeichnung des Durchführungsvertrags am xx.xx.20xx gemäß § 12 Abs. 1 BauGB verpflichtet. Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom 03.04.2023 den Bauleitplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 16.03.2023 als Satzung beschlossen.
Untermerzbach, den .....

(Siegel)

.....
Helmut Dietz, 1. Bürgermeister

Ausgefertigt
Untermerzbach, den .....

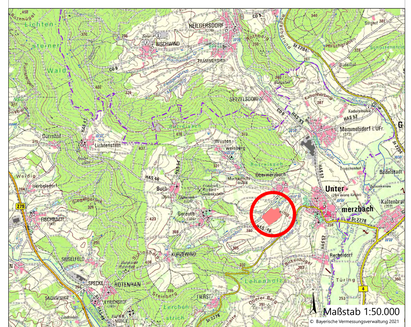
(Siegel)

.....
Helmut Dietz, 1. Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zu dem Bauleitplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bauleitplan 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 Bauleitplan 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 wird hingewiesen.
Untermerzbach, den .....

(Siegel)

.....
Helmut Dietz, 1. Bürgermeister



Gemeinde Untermerzbach

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
"Solarpark Hummelberg"

mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan

Gemarkung:	Obermerzbach
Flurstücksnummer:	645/1, 645, 647, 649, 650 und 651
Vorhabenträger:	GUT Haßberge mbH

Fassung vom 16.03.2023

Gemeinde Untermerzbach
Marktplatz 8
96190 Untermerzbach

PUNCTO plan
Bauleitplanung
Augsburger Straße 17
86551 Aichach