

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. BAULICHE NUTZUNG

1.1 Art der baulichen Nutzung
Der Planungsbereich wird festgelegt als "Sonstiges Sondergebiet" gemäß §11 BauNVO und dient als Gebiet für Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie.
Zulässig sind Solar-Module auf Modultischen und alle für den Betrieb der Anlage notwendigen Nebenanlagen wie Zaunanlagen, Zufahrten, Wartungsfläche, Schalt- und Verteilergebäude, Transformatorgebäude, Wechselrichter und Verkabelungen.
Im Rahmen eines Durchführungsvertrages ist eine Verpflichtungserklärung abzugeben, dass das Vorhaben nach dauerhafter Aufgabe der zulässigen Nutzung zurückzubauen ist.
Nach dem rückstandsfreien Rückbau ist die Rekultivierungsschicht wieder in den ursprünglichen Zustand zu versetzen. Als Folgenutzung für die Bauschuttdeponie wird nach dem Rückbau das Rekultivierungsziel der Planfeststellungs- und Änderungsbescheide von 1990, 1991 und 1996 wieder aufgenommen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung
Als Grundflächenzahl wird 0,7 festgelegt.
Solarmodule dürfen eine Höhe von 3m über Gelände nicht überschreiten.

2. GRÜNNORDUNG

2.1 Ziele und Vorschriften
Ziel der Grünplanung ist die landschaftliche Einbindung des Sondergebietes PV-Anlage in den Landschaftsraum. Gleichzeitig werden die Eingriffe in Natur und Landschaft behandelt und die Minimierungs- sowie der notwendigen Ausgleichsmaßnahmen gemäß §1 BauGB und §15 BNatSchG festgelegt. Alle Maßnahmen sind unter der Bauleitung eines Landschaftsarchitekturbüros durchzuführen. Dieses veranlasst nach der Fertigstellung aller Maßnahmen eine Abnahmebegehung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Roth. Die Ausgleichsflächen werden an das Ökoflächenkataster des Landesamtes für Umweltschutz gemeldet und dort verbucht. Der Umweltbericht ist Bestandteil des Bebauungs-/Grünordnungsplanes.

2.2 Maßnahmen

2.2.1 CEF-Maßnahmen

- M1 Neuanlage von Lesesteinriegeln mit Sandschüttung h = 20 – 40 cm als Habitat für Zauneidechsen im mittleren Bereich des Plangebietes.
Materialbeschaffenheit: Ortstypisches Gestein, 80 % mit der Korngröße 20 – 40 cm, der Rest kann feiner oder gröber sein.
- M2 Ansaat von Wiesenalbei und Weidenröschen auf der nördlichen südexponierten Böschung sowie auf südexponierten Böschung im mittleren Bereich für potentiell vorkommende Nachtkerzenschwärmer-

2.2.2 Ausgleichsflächen innerhalb des Geltungsbereiches

- M3 Gehölzentwicklung mit Initialpflanzung.
Auf dem westlichen verschatteten Böschungsbereich soll durch die Initialpflanzung von Laubgehölzen der bestehende Gehölzgürtel vom Norden verlängert werden.
Pflanzung von Hainbuche und Rotbuche in der nördlichen Hälfte, Pflanzung der Strauchware in der südlichen Hälfte.
Pflanzenliste in Anlehnung an den Erläuterungsbericht, Paul, 1991.
Pflanzqualität leichter Heister, gebietseigene Gehölze, aut-07.00 EAB oder Forstbaumware.
- | | |
|-------------------|------------|
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Fagus sylvatica | Rotbuche |
| Sorbus aucuparia | Eberesche |
| Ligustrum vulgare | Liguster |
| Cornus sanguinea | Hartriegel |
- P1 Entwicklung extensiver Gras- und Krautfluren durch zweimalige Mahd / Jahr (Ende Juni und im Spätsommer).
Die bestehende Glatthaferwiese und magere Wiese im mittleren Bereich des Plangebietes sollen extensiv gepflegt werden.

Hinweis: Gegenstand der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist der Zeitraum der Zulässigkeit der Anlagen (Nr. 5 der textlichen Festsetzungen). Die Nutzung war bisher bis zum 31.12.2037 begrenzt. Der Rest bleibt unverändert. Eine Anpassung des Durchführungsvertrages ist nicht erforderlich.

3 WEITERE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 3.1 Einfriedungen
Für neu zu errichtende Einfriedungen gilt: Maschendrahtzaun bis 2,50 m über Gelände, UK 15 - 20 cm über Gelände zur Vermeidung von Wanderungsbarrieren für Kleintiere, Zaunsäulen nur als Einzelfundamente, durchlaufende Zaunsockel sind unzulässig.
Die im Plan dargestellten Einzelflächen für PV-Anlagen werden entlang der Baugrenze eingezäunt (Im Plan nicht dargestellt).
Der bereits aus der Zeit des Deponiebetriebes bestehende Zaun bleibt unverändert (Im Plan dargestellt).
- 3.2 Wege und Zufahrten
Neue Wege sind nicht erforderlich.
- 3.3 Rückbau der Photovoltaikanlage
Die Photovoltaikanlagen werden nach einer dauerhaften Aufgabe der Photovoltaiknutzung mit der gesamten Anlagentechnik und allen Gebäudeteilen rückstandsfrei zurückgebaut.
- 3.4 Die angrenzenden Gehölze sind während des Baus mit Bauschutzzäunen zu sichern. Die DIN 18920 ist zu beachten.
- 3.5 Die Bauaktivitäten sind (nach §39BaNatSchG) aus naturschutzfachlichen Gründen in der vegetationsfreien Zeit vom 01.10. bis 28.02. eines Jahres durchzuführen.
- 3.6 Bestehenden Gehölze außerhalb der Baugrenze müssen erhalten werden.

4. VORGABEN FÜR DIE PLANUNG, DEN BAU UND BETRIEB DER PV-ANLAGEN

- 1) Die Standsicherheit des Oberflächenabdichtungssystems darf durch die PVA nicht nachteilig beeinflusst werden. Der Standsicherheitsnachweis ist durch ein erfahrenes Ingenieurbüro zu erbringen und dem Landratsamt Roth spätestens vier Wochen vor Baubeginn vorzulegen.
- 2) Das Oberflächenabdichtungssystem darf wegen der zusätzlichen Auflast auch in der Bauphase keine unzulässig großen oder ungleichmäßigen Setzungen unterworfen sein und auf Dauer nicht beschädigt werden.
- 3) Das Überbauen von in der Rekultivierungsschicht verlegten Leitungen ist zu vermeiden. Falls eine Überbauung notwendig ist, muss sichergestellt werden, dass eventuelle Reparaturarbeiten an den Leitungen möglich sind (z.B. Verwendung von Leerrohren). Fundamente dürfen nicht über Leitungen gebaut werden.
- 4) Eine Verdichtung der Rekultivierungsschicht in Folge der Befahrung (Materialtransport, Erarbeiten, Lagerung und Aufstellung der Module) ist weitestgehend zu vermeiden.
- 5) Während und nach Abschluss der Baumaßnahme muss der Schutz des Oberflächenabdichtungssystems gegen Frost, Erosion und Austrocknung jederzeit gewährleistet sein.
- 6) Die ordnungsgemäße Ausführung der Fundamentierungsarbeiten ist durch die Eigenprüfung und eine Fremdprüfung zu dokumentieren und abzunehmen, um den Nachweis zu führen, dass keine Beschädigungen des Oberflächenabdichtungssystems aufgetreten sind. Der Bericht der Fremdprüfung ist dem Landratsamt Roth vorzulegen.
- 7) Die Einbindetiefe von Pfosten in die Rekultivierungsschicht ist mittels der Lieferscheine der Pfosten, mit Angabe der Pfostenlänge und des Pfostenüberstands, zu belegen.
- 8) Es darf höchstens 1,50 m tief gerammt werden.
- 9) Die Neigung der Oberfläche muss an jeder Stelle der Rekultivierungsschicht einen aufstaufreien Abfluss des Niederschlagswassers gewährleisten.
- 10) Der Abstand der Unterkante der Module zur OK Rekultivierungsschicht soll mindestens 0,80 m betragen.
- 11) Die Zufahrt zu den Deponieeinrichtungen muss jederzeit gewährleistet bleiben.
- 12) Zwischen den Modulreihen sind begehbare Trassen vorzusehen, die Pflegemaßnahmen des Bewuchses ermöglichen.
- 13) Es ist sicherzustellen, dass eine geschlossene, erosionsstabile Vegetationsdecke erhalten bleibt.
- 14) (entfällt)
- 15) Kabel, die zur Verbindung der Solarmodule zum Einsatz kommen, müssen vor Nagetierbefall geschützt werden.
- 16) Die notwendigen Kontroll-, Wartungs- und Pflegemaßnahmen am Deponiekörper dürfen durch den Betrieb der PVA nicht beeinträchtigt oder behindert werden.
- 17) Sanierungen und sonstige Belange des Deponiebetriebes haben Vorrang vor dem Betrieb der PVA. Die PVA oder die betroffenen Anlagenteile sind für den Zeitraum der Arbeiten am Deponiekörper ggf. zurück zu bauen.
- 18) Die Rekultivierungsschicht des Deponiekörpers ist während des Betriebs der PVA vor Schäden und Erosion zu schützen. Die Möglichkeit von Erosionen durch von den Photovoltaikmodulen ablaufende Niederschläge muss ausgeschlossen sein. Ggf. sind unterhalb der Tropfkanten der Photovoltaikmodule geeignete Maßnahmen zum Erosionsschutz, z. B. Kiesschüttungen oder Jutematten vorzusehen.
- 19) Defekte Module sind innerhalb von 3 Monaten auszutauschen, wenn dadurch potentiell verunreinigtes Wasser austreten kann.
- 20) Beim Reinigen der Module dürfen nur solche Reiniger verwendet werden, die sich nicht negativ auf die Schutzgüter Natur und Wasser auswirken.
- 21) Der Zugang zur gesamten Deponieoberfläche muss jederzeit für die Überwachungsbehörden und den Deponiebetreiber möglich sein.
- 22) Zur Gefahrenabwehr (Brand) müssen einzelne Module (oder Strings) durch das Personal des Deponiebetreibers von der gesamten Anlage getrennt werden können. Das dafür vorgesehene Personal muss über ausreichende Kenntnisse verfügen und in die Anlage eingewiesen sein.
- 23) Die Anlage ist regelmäßig (d.h. ca. alle 4 Wochen) auf Beschädigungen zu kontrollieren.
- 24) Zur Entsorgung von Photovoltaikmodulen verweisen wir auf die Veröffentlichungen des LFU unter folgenden link:
http://www.izu.bayern.de/faq/detail_faq.php?pid=0501020100299.
- 25) Die Anforderungen der BQS 7-4a sind einzuhalten.

5. ZEITRAUM DER ZULÄSSIGKEIT DER ANLAGEN

Die Nutzung als Photovoltaikanlage ist bis einschl. 31.12.2050 zulässig (§9 BauGB Abs. 2 Nr. 1).
Als Folgenutzung wird nach dem Rückbau die Rekultivierung laut der Planfeststellungs- und Änderungsbescheide von 1990, 1991 und 1996 festgelegt.



Zeichenerklärung

■ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

A. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)

1.1 Art der Baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)

SO Sondergebiet Photovoltaikanlage

1.2 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO)

Baugrenze

1.3 GRZ 0,7 (§9 Abs.1. Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21 BauNVO)

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

Private Verkehrsfläche

3. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 (1) 20 BauGB)

M1 Lesesteinriegel mit Sandschüttung als Habitat für Zauneidechsen

M2 Ansaat von Wiesenalbei und Weidenröschen

M3 Gehölzentwicklung mit Initialpflanzung

P1 Entwicklung extensiver Gras- und Krautfluren durch zweimalige Mahd pro Jahr (Ende Juni / Spätsommer)

B. Hinweise

Grundwassermessstelle

Zukünftiger Graben laut Planung Büro Detlev Paul vom 31.01.2017;

Endgültige Verfüllung und Rekultivierung der Deponie Engelhard

Bestehende, deponiebetriebliche Entwässerungsleitung laut Planung Büro Detlev Paul vom 31.01.2017

370 Höhenlinie mit Angabe der Höhe über NN

Bestehender Zaun aus Deponiebetriebsphase

Verfahrensvermerke

1. Der Stadtrat hat in der Sitzung vom gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die erste Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 Bechhofen „Sondergebiet PV-Anlage“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der ersten Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 Bechhofen „Sondergebiet PV-Anlage“ in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der ersten Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 Bechhofen „Sondergebiet PV-Anlage“ in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf der ersten Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 Bechhofen „Sondergebiet PV-Anlage“ in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.

5. Der Entwurf der ersten Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 Bechhofen „Sondergebiet PV-Anlage“ in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.

6. Die Stadt Aßenberg hat mit Beschluss des Stadtrates vom der ersten Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 Bechhofen „Sondergebiet PV-Anlage“ gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Aßenberg, den (Siegel)

Stadt Aßenberg
Susanne König 1. Bürgermeisterin

7. Ausgefertigt
Aßenberg, den (Siegel)

Stadt Aßenberg
Susanne König 1. Bürgermeisterin

8. Der Satzungsbeschluss zur ersten Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 Bechhofen „Sondergebiet PV-Anlage“ wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die erste Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 Bechhofen „Sondergebiet PV-Anlage“ 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. Die erste Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 Bechhofen „Sondergebiet PV-Anlage“ 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.

Aßenberg, den (Siegel)

Stadt Aßenberg
Susanne König 1. Bürgermeisterin

Stadt Aßenberg
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 2 Bechhofen
„Sondergebiet PV-Anlage“ mit integriertem Grünordnungsplan und Vorhaben- und Erschließungsplan
- 1. Änderung

Datum: 07.03.2020
Maßstab: 1 : 1.000 und 1 : 4.000
Blattgröße: DIN A1

Bauleitplan:
Stefan Ott Dipl.-Ing. Univ.
Robert-Koch-Straße 24
91154 Roth

Landschaftsplan / Umweltbericht:
Dr. Gerhard Brunner Dipl.-Biologe
Talstraße 27 91126 Schwabach,
Günther Landschaftsarchitektur
Ulrike Günther BDLA

