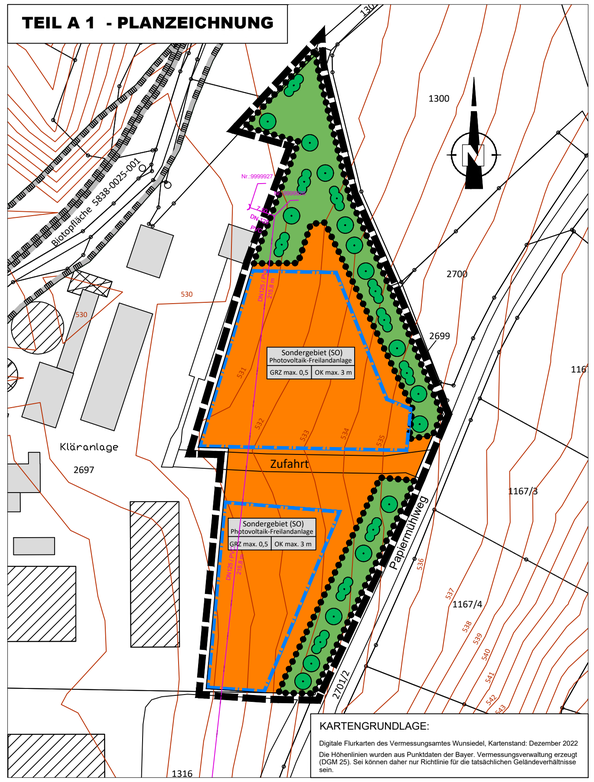
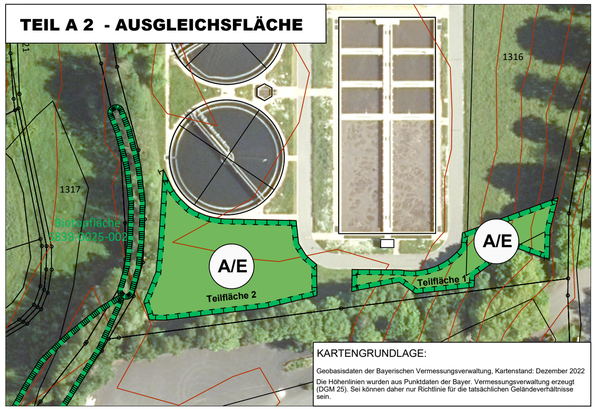
TEIL A 1 - PLANZEICHNUNG



TEIL A 2 - AUSGLEICHSFLÄCHE



TEIL B - ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

Art der baulichen Nutzung § 5 Abs.2 Nr.1, § 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches -BauGB-,

SO — Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Photovoltaik-Freiflächenanlage"

OK max. (Oberkante) — Höhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß

GRZ max. 0,5 — Maximal zulässige Grundflächenzahl

Bauweise und Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenzen

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Private Grünflächen

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung und Entwicklung von Bäumen und Strächern

A/E — Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft - Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Erhaltungsgebot von Bäumen und Sträuchern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
(§ 9 Abs.7 BauGB)

TEIL C - SONSTIGE DARSTELLUNGEN UND HINWEISE

I. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

1631/18 — Flurstücksnummer

Grundstücksgrenzen mit Grenzpunkten

600 — Höhenschichtlinien

II. NACHRICHTLICHE HINWEISE

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzes mit Nummer der Biotopkartierung (5838-0169-001, 5838-0025-001, 5838-0025-002)

Bodendenkmäler
Meldepflicht von Bodendenkmälern an das Bay. Landesamt für Denkmalpflege, Schloss Seehof, 96117 Memmelsdorf (Tel. 0951/4095-0) oder an die Untere Denkmalschutzbehörde, Stadt Selb, Ludwigstr. 6, 95100 Selb
Nach Art. 8 Abs. 1 DSchG gilt:
Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch die Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhaltnisses teil, so wird er durch die Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.
Nach Art. 8 Abs. 2 DSchG gilt:
Die aufgefundenen 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.

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

DN125 / PVC
80,32 m
Abwasser-Druckleitung der AWS Selb
DN125 / PVC

TEIL D - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Der Plan des Investors „Außenanlagenplan – Ausführung Photovoltaikanlage", gezeichnet am 30.09.2022, vom Ing.-Büro Rabenstein, wird als Vorhaben- und Erschließungsplan Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB)
Sonstiges Sondergebiet (SO) nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Photovoltaik-Freiflächenanlage"

Zulässig sind Anlagen zur Erzeugung von elektrischer Energie aus Sonnenlicht sowie alle dafür erforderlichen baulichen Anlagen.

Es sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB)
Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die im Zeichenteil angegebene Grundflächenzahl (GRZ max. 0,5).

Die zulässige Höhe der Solarmodule und aller sonstigen Anlagen (techn. Nebengebäude) beträgt maximal 3,0 Meter über der natürlichen Geländeoberfläche.

Der Modulabstand muss mehr als 3 m, und der Modulabstand zum Boden mind. 0,8 m betragen.

II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Einfriedungen
Einfriedungen sind bis maximal 2,0 Meter Höhe zulässig. Die Einfriedung ist sockelos zu gestalten, dass sie für kleinere Säugetiere passierbar ist.

III Festsetzungen zur Grünordnung und zum Artenschutz

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
Im Süden des Areals der Kläranlage (Planzeichnung Teil A 2) werden als Ausgleichsmaßnahmen auf der Teilfläche 1 die Anlage einer Heckenstruktur mit Gehölzarten aus der „Liste der gebietsheimischen Gehölze Vorkommensgebiet 3" (Anhang im Umweltbericht) und auf der Teilfläche 2 die Aufwertung einer Grünfläche von G 212 nach G 214 festgesetzt. Diese sind im Übrigen im zu schließenden städtebaulichen Vertrag entsprechend zu sichern.

Maßnahmen zum Schutz und Erhalt der artenreichen Grünflächen
Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln und das Düngen der Flächen sind verboten.

Die Flächen sind 1- bis 2- schürig zu mähen (Einsatz von insektenfreundlichen Mähwerk, Schnitthöhe 10 cm), das Mähgut ist zu entfernen. Alternativ ist auch eine standortangepasste Beweidung zulässig.

Das Mulchen der Flächen ist unzulässig.

Die Lupinenbestände auf dem Areal der Kläranlage sind regelmäßig zu beseitigen.

Alle genannten Maßnahmen sind im zu schließenden städtebaulichen Vertrag zu sichern.

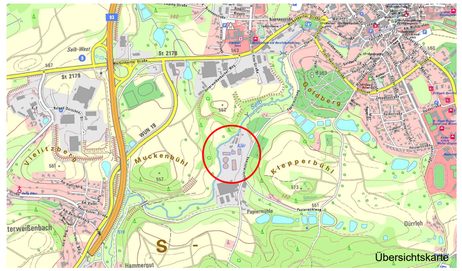
Versiegelung des Grundstücks, Versickerung bzw. Ableitung des Niederschlagswassers
Der Versiegelungsgrad auf den Grundstücken ist so gering wie möglich zu halten. Befestigte Flächen sind möglichst in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise (z.B. Schotterrasen oder Rasenfugenpflaster) anzulegen.

Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist möglichst bereits vor Ort zu versickern.

Erhaltungsgebot
Die in der Planzeichnung dargestellten Flächen mit Erhaltungsgeboten von Bäumen, Sträuchern und Gehölzgruppen sind auf Dauer zu pflegen und zu erhalten. Bei Abgang von Gehölzen sind diese mit Gehölzarten aus der „Liste der gebietsheimischen Gehölze Vorkommensgebiet 3" (Anhang im Umweltbericht) zu ersetzen.

Flächenbegrünung mit regionalisierten Saatgut
Die Sondergebiete für Anlagen, die der Nutzung erneuerbarer Energien dienen, und unbefestigte, baulich nicht genutzte Flächen am Rande der Sondergebiete sind mit regionalisierten Saatgut (gesicherte Herkunft thüringisches-fränkisches Mittelgebirge) einzusäen. Die Flächen sind ein- bis zweimal im Jahr zu mähen und das Mähgut abzufahren. Frühester Zeitpunkt für die erste Mahd ist der 01. Juli.

Sonstige Festsetzungen zum Artenschutz
An den Gebäuden der Kläranlage sollen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde fünf Fledermauskästen angebracht werden. Die Maßnahme ist im zu schließenden städtebaulichen Vertrag zu sichern.



TEIL E - VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Stadtrat der Stadt Selb hat in seiner Sitzung am 30.03.2022 die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 30.03.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für das Planungskonzept in der Fassung vom 01.02.2023 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 das Planungskonzept in der Fassung vom 01.02.2023 hat in der Zeit vom 04.04.2023 bis 08.05.2023 stattgefunden.

4. Der Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan in der Fassung vom wurde mit der Begründung, Umweltbericht und den bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom bis einschl. öffentlich ausgelegt.

5. Zu dem Planentwurf in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.

6. Die Stadt Selb hat mit Beschluss des Stadtrates vom den vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan gem. §10 Abs.1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Pötzsch
Oberbürgermeister

7. Ausgefertigt

Stadt Selb, den …….

Pötzsch
Oberbürgermeister

8. Der Satzungsbeschluss wurde gemäß §10 Abs.3 BauGB am …… ortsüblich bekannt gemacht. Der vorhabenbezogene Bebauungs- und Grünordnungsplan ist damit rechtskräftig.

Pötzsch
Oberbürgermeister

STADT SELB
- Große Kreisstadt -
Ludwigstraße 6
95100 Selb
Tel. 09287 / 883-0

Entwurf zum vorhabenbezogenen

Bebauungs- und Grünordnungsplan
Nr. 218 "Photovoltaik-Freiflächenanlage"

auf dem Gelände der Kläranlage Selb
(Teilfläche des Flurstücks 2697 der Gemarkung Selb)

Planung und Entwurf:
STADTBAUAMT SELB - STADTPLANUNG
Datum: 30.08.2023 Maßstab: 1:1000
Bearbeitung: Jörg Patzig SG STADTPLANUNG:
Werner Siller - Stadtplaner
Geändert: STADTBAUAMT: