

Festsetzungen durch Pläne

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
Sondergebiet (SO Solar) gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO für Solaranlagen (Anlagen zur Erzeugung und Speicherung von elektrischer Energie aus Sonnenlicht), Photovoltaikanlagen
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
Modulfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB
Sondergebiet (SO Solar) gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO für Solaranlagen (Anlagen zur Erzeugung und Speicherung von elektrischer Energie aus Sonnenlicht), Photovoltaikanlagen
- Höhenentwicklung (§ 9 Abs. 3 BauGB)**
Moduloberkante in Meter über Oberkante Gelände
- Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
Baugrenze
- Verkehrflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB i.V.m. § 6.3 PlanZV)**
Straßenverkehrsflächen
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
Grünflächen privat
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1a BauGB)**
Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen mit Maßnahmenummer
- Pflanzgebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB)**
Neupflanzung für Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen
- Sonstige Festsetzungen**
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nach § 9 Abs. 7 BauGB
- Bestehende Flächen für die Landwirtschaft**
- Nutzungsschablone:**
SO = Besondere Art der baulichen Nutzung (Sondergebiet für Solaranlagen)
GRZ 0,8 = Maximal zulässige Grundflächenzahl
GOK 5,00m = Oberkante baulicher Nebenanlagen bezogen auf die mittlere natürliche oder künstliche Geländeoberfläche
OK 5,00m = Höhe der Moduloberkante bezogen auf die mittlere natürliche oder künstliche Geländeoberfläche

Darstellungen und nachrichtliche Übernahmen

- Höhenreferenzpunkt**
(Bestehende Geländeoberkante in Metern über Normalhöhennull)
- Höhenlinie**
(Bestehende Geländeoberkante in Metern über Normalhöhennull)
- Bestehende Flurstücknummern**
- Bestehende Grundstücksgrenzen**
- Untertirdische Versorgungsleitungen**
der ESM GmbH mit Schutzröhren beidseits der Leitungsachse
- Bestehende Flächen zum ökologischen Ausgleich (Ökostatler)**
außerhalb des Geltungsbereiches
- Bestehende Gewässerflächen**
- Lage Staatsstraße 21719**
- Gemarkungsgrenze**
- 20m-Bauverbotzone** gem. Art. 23 Abs. 1 BayStWVG
- 40m-Beschränkungszone** gem. Art. 24 Abs. 1 BayStWVG
- Lage Trinkwasserschutzgebiet der Stadt Selb**

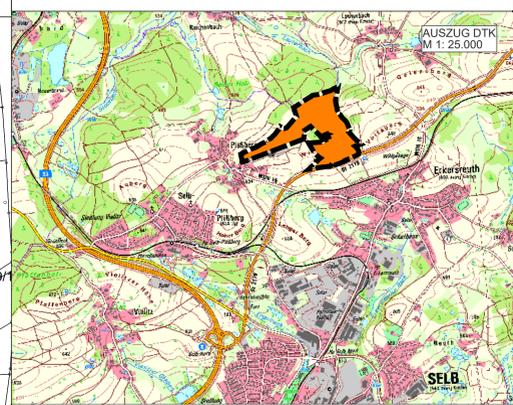
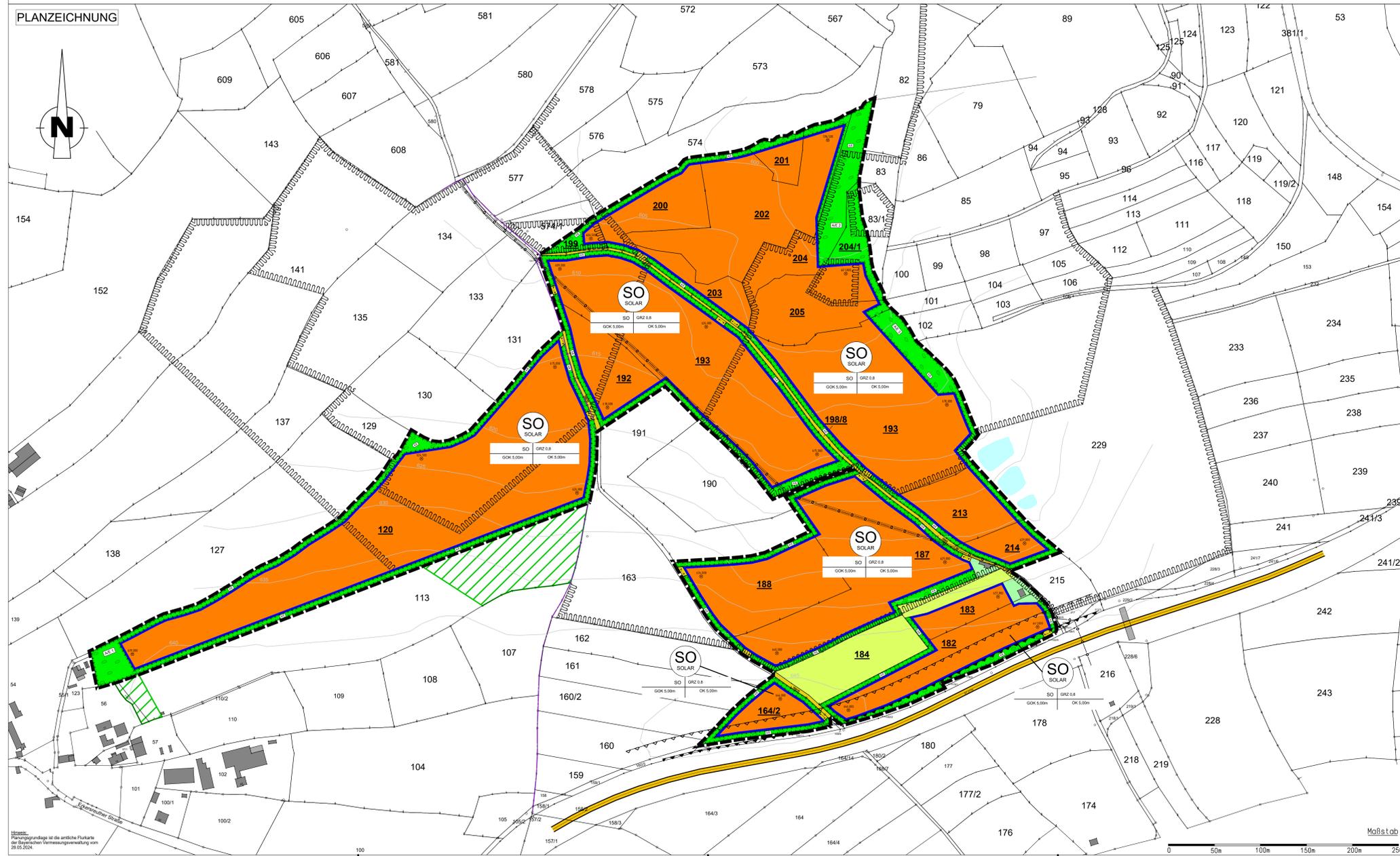
Festsetzungen durch Text

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
- Sondergebiet (SO Solar) für die Nutzung erneuerbarer Energien nach § 11 Abs. 2 BauNVO.**
Zulässig sind bauliche und auch sonstige Anlagen, die der Nutzung solarer Strahlungsenergie für die Gewinnung und Speicherung von elektrischem Strom dienen sowie Maßnahmen zur Oberflächenversickerung. Dazu zählen auch alle dafür notwendigen technischen Einrichtungen. Die baulichen Anlagen müssen dem Zweck des Gebietes dienen und lediglich der technischen Ausstattung in Form von Stromspeichern, Umspann- oder Trafostationen nutzen. Eine bestimmte Verwendung des erzeugten Stroms ist nicht festgesetzt.
- Es sind nur solche Vorhaben zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag gem. § 12 Abs. 3a BauGB verpflichtet.**
- Werbeanlagen jeglicher Art sind unzulässig. Informationsstelen zum Betrieb der Photovoltaikanlage und für das Bewegungskonzept sind grundsätzlich zulässig.**
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
- Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ist der Nutzungsschablone bzw. den Einschrieben im Plan zu entnehmen.**
- Gem. § 19 BauNVO wird eine maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt (GRZ 0,8).**
- Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
- Die überbaubaren Flächen sind durch die im zeichnerischen Teil eingetragenen festgesetzt.**
- Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sowie jegliche sonstige bauliche Anlagen, sind außerhalb der Baugrenze unzulässig.**
- Bauliche Anlagen sind bis zu einer Grundfläche von jeweils 500m² zulässig, insgesamt maximal dürfen die Anlagen eine Gesamtgröße von 5000m² nicht überschreiten.**
- Höhenentwicklung (§ 9 Abs. 3 BauGB)**
- Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen und sonstigen Anlagen, wird als Höchstgrenze der baulichen Anlagen festgesetzt und ist der Nutzungsschablone im Plan zu entnehmen (GOK). Die Höhe der baulichen Anlagen darf 5,00m über der vorhandenen, natürlichen Geländeoberkante nicht überschreiten.**
- Die zulässige Höhe wird in Metern über Normalhöhennull (müNN) angegeben und bezieht sich auf den höchsten Punkt der Oberkante Dachauf bzw. bei Flachdächern auf den obersten Punkt der Gebäudekante (Altka). Ausnahmen und Überschreitungen sind unzulässig.**
- Untere Höhenbezugspunkt der müNN-Höhe für bauliche Anlagen sind die im Plan eingetragenen Höhenreferenzpunkte bzw. Höhenlinien.**
- Die zulässige Höhe freistehender Solarmodule wird als Höchstgrenze bezogen auf die im Plan eingetragenen Höhenreferenzpunkte festgesetzt und ist der Nutzungsschablone im Plan zu entnehmen (OK). Die Höhe der Solarmodule darf 5,00m nicht überschreiten.**
- Die zulässige Höhe wird in Metern über Normalhöhennull (müNN) angegeben und bezieht sich auf die oberste Kante der Solarmodule. Ausnahmen und Überschreitungen sind unzulässig.**
- Untere Höhenbezugspunkt der müNN-Höhe für Solarmodule sind die im Plan eingetragenen Höhenreferenzpunkte bzw. Höhenlinien.**
- Grundsätzlich gilt: Der bestehende Geländeverlauf ist der Bezugspunkt der Höhenentwicklung baulicher und sonstiger Anlagen. Die Oberkante ist somit am jeweiligen Grundstücksstandort auf den dort anstehenden Geländeverlauf zu beziehen.**
- Umweltbezogene Festsetzungen**
- Grünordnung:**
Alle Begrünungs- und Pflanzmaßnahmen sind vor oder bis zur Fertigstellung der Baumaßnahme, jedoch spätestens in der auf die nach Beginn der Stromerzeugung folgenden Pflanzperiode bis 30. November anzulegen.
- Eingezäunte Flächen / Modulflächen (Pflegewege innerhalb der Fläche sowie Bereiche zwischen und unter den Modulen):**
Auf der zeichnerisch als Sondergebiet festgesetzten Fläche ist nach der Übergabe aus der Verwertung artenreiches Extensivgrünland zu entwickeln, dauerhaft zu unterhalten und entsprechend der Vorgaben zu pflegen. Düngung sowie der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln (Insektizide, Pestizide, Fungizide) sind unzulässig.
Ansaat mit zertifiziertem Regioanfaat des Ursprungsgebietes 15 Thüringer Wald, Fichtgebirge u. Vogelland (artenreiches Extensivgrünland, Kräutleranteil von ca. 40 %). Die festgesetzten Flächen sind bevorzugt durch Beweidung zu pflegen.
Alternativ ist Mahd nach folgenden Vorgaben zulässig: Ein- bis zweischichtig Mahd (erster Mahdzeitpunkt ab Mitte Juni bis Mitte Juli, zweite Mahd im September) je nach Aufwuchshöhe. Zur Vermeidung von Verschattung unmittelbar vor den Modulen oder einer möglichen Brandlast ist eine häufige Mahd möglich. Das Mahdgut ist stets abzuführen. Das Mulchen der Fläche ist unzulässig.
- Festsetzungen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen:**
Auf allen festgesetzten Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind Düngung sowie der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln (Insektizide, Pestizide, Fungizide) unzulässig. (Im Einzelfall und in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zulässige, begrenzte, dem Entwicklungsziel angepasste Erhaltungsdüngung möglich.)
- A/E: Pflanzung einer 2-reihigen, blühreichen Hecke bzw. flächige Strauchpflanzung B 112:**
Auf den festgesetzten Standorten ist nach der Übergabe aus der Verwertung die Anlage einer 2-reihigen Strauchhecke bzw. flächigen Strauchpflanzung zur Einbindung in das Landschaftsbild sowie als Sichtschutz und Steigerung der Strukturvielfalt anzufordern, zu entwickeln, dauerhaft zu unterhalten und entsprechend der Vorgaben zu pflegen. Anlage von 2-reihigen mehrreihigen Hecken gem. folgender Angaben in entsprechender Mindestqualität und an den festgesetzten Standorten mit einer Breite von ca. 5,00 m. Die Pflanzung erfolgt außerhalb Einbindung der Photovoltaikanlage.
Bei der Gehölzverwendung ist zwingend auf das Einbringen von autochthonem / gebietseigenem Pflanzmaterial (Herkunftsgelbiet 3.0 Süddeutsches Hügel- und Bergland) zu achten.
Als Artenschutzmaßnahme sind Schritte an Gehölzen gem. § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauNVO nur außerhalb der Vogelbrutzeit zulässig, also nicht zwischen 1. März und 30. September. Rückschnitte sind zu so durchzuführen, dass der Sichtschutz dauerhaft gewährleistet ist.

- Immissionschutz**
 - Blendwirkungen** die von den zu errichtenden Modulflächen ausgehen, sind auf ein Mindestmaß zu reduzieren. Ein Blendglutlicht ist zu erstellen. Daraus resultierende Auflagen sind einzuhalten.
 - Maßnahmen zum Blendschutz** sind mit der zuständigen Fachstelle im Landratsamt abzustimmen. Demnach kann es zu Nutzungseinschränkungen kommen.
 - Für den Betrieb des Solarparks** gelten die Anforderungen der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (Besondere Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz – TA Lärm) in der Fassung vom 26.08.1998, zuletzt geändert durch die Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 (Banz AT 08.06.2017 BS).
- ### II. Örtliche Bauvorschriften (Art. 81 Abs. 2 BauVO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)
- Gestaltung der Module**
 - Die Solarmodule sind ihrer Oberfläche und Ausrichtung so zu gestalten, dass keine störenden Blendwirkungen hervorgerufen werden.**
 - Es sind Solarmodule zum Erreichen einer hochwertigeren Verwertung entsprechend dem Kreislaufwirtschaftsgesetz auf Siliziumbasis zu verwenden.**
 - Um den flächigen Eintrag von Oberflächenwasser zu minimieren, sind die Modulandruckungen mit Tropfenläufen zwischen den einzelnen Modulen herzustellen.**
 - Dachausbildung der baulichen Nebenanlagen**
 - Die Eindeckung der baulichen Nebenanlagen ist entweder in Flachdachbauweise, als Satteldach mit roter, schwarzer, grauer oder brauner Eindeckung oder als Metalldach mit beschichteter, matterer Eindeckung herzustellen.**
 - Einfriedungen**
 - Eine Einfriedung der Sondergebiete ist zulässig. Diese ist als Metallgitter- oder Maschendrahtzaun auszuführen; die Zäune sind ohne zusätzlichen Sokei auszuführen. Die Einfriedung ist so zu gestalten, dass sie für Kletterer passierbar ist. Die Höhe der Einfriedung darf 2,50 Meter nicht überschreiten, die Zaununterkante muss im Mittel 15 cm über dem Gelände liegen.**
- ### III. Hinweise
- Wasserwirtschaft**
 - Auf die Hochwasserschutzbel des Bundesministeriums, des Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFVV) die technischen Regeln zum schädlichen Einleiten von gemessenen Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENWG) und die Technischen Regeln zum schädlichen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TREGOG) des Bayerischen Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz sowie auf die Möglichkeit einer Elementarschadenversicherung wird verwiesen.**
 - Reinigung der Module**
 - Die gegebenenfalls erforderliche Oberflächenreinigung der Photovoltaikmodule darf nicht mit grundwassererschädigenden Chemikalien erfolgen. Niederschlagswasser von verzinnten Flächenelementen (Modultische) sind infolge von Rücklaufprozessen durch saueren Regen stark schwefelhaltig. Durch eine Beschichtung der Metallteile der Aufständerung / Konstruktion (Pulverbeschichtung, Lackierung) ist eine Kontamination des Bodens und des Grundwassers zu verhindern.**
 - Denkmalschutz**
 - Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:**
Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der 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 Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.
 - Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:**
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 freigeht oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
 - Forstwirtschaft**
 - Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes grenzt an Wald im Sinne des § 2 Bundeswaldgesetz (BwaldG) i. V. m. Art. 2 des Bayerischen Waldgesetz (BayWaldG) an. Für die Besitzer der angrenzenden Waldflächen ergeben sich durch die am Waldrand erfolgende Bebauung Bewirtschaftungserschwerisse, u.a. in Form von erhöhten Sicherheitsanforderungen bei grenznahen Baumfällungen sowie ein höheres Haftungsrisiko bei etwaigen Sichtschnitten.**
 - Technische Regelwerke**
 - Alle zitierten DIN-Normen können in der Verwaltung / Gemeinde eingesehen werden. Zudem sind alle Normen und Richtlinien archimäßig beim Deutschen Patentamt hinterlegt.**
 - Gularteiliche Stellungnahmen und Planverweise**
 - Blendglutlichtchen der Fa. Sonnwin, Achter de Schün 1, 25436 Moorreege vom 01.07.2024.**
 - Entwässerungsgutachten der Fa. Sonnwin, Achter de Schün 1, 25436 Moorreege vom 01.07.2024.**

Verfahrensvermerke

- Der Stadtrat der Stadt Selb hat in der Sitzung vom 28.06.2023 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufhebung des Bebauungsplanes beschlossen. Die Aufhebungsbekanntmachung wurde am erlassen.
- Der Stadtrat der Stadt Selb hat in der Sitzung vom die Durchführung der notwendigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Bekanntmachung des § 4 Abs. 1 BauGB wurde am öffentlich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 03.06.2024 hat in der Zeit vom bis einschließlich stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 03.06.2024 hat in der Zeit vom bis einschließlich stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgestellt.
- Die Stadt Selb hat mit Beschluss des Stadtrats der Stadt Selb vom den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB mit Begründung in der Fassung vom als Satzung beschlossen.
- Bürgermeisterin (Siegel)
- Die Regierung/Das Landratsamt hat den Bebauungsplan mit Beschluss vom gemäß § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt. (Siegel, Gemarkungsgrenze)
- Ausgeführt
- Stadt Selb, am (Siegel)
- Bürgermeisterin
- Die Satzungsbekanntmachung des Bebauungsplans wurde am gemäß § 10 Abs. 3 BauGB öffentlich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag an den üblichen Dienstorten in der Stadt zu jedemorts Einsicht bereitgehalten. Über dem Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Bekanntmachung des § 4 Abs. 1 BauGB und § 10 Abs. 3 BauGB und des §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.
- Stadt Selb, am (Siegel)
- Bürgermeisterin



Stadt Selb

Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan und Grünordnungsplan Nr. 220 „Solarpark Plößberg-Ost“ für das Gebiet nördlich der Staatsstraße 2179 im Bereich östlich Dorf Plößberg und der Kreisstraße WUN 16

| | |
|---------------|--|
| PROJEKTNUMMER | 220 |
| PLANUNGSSTAND | 03.06.2024 PLANKONZEPT |
| MAßSTAB | 1:2000 |
| PLANVERFASSER | Ingenieurbüro Weber GmbH & Co. KG André Weber Schillerstraße 33, 95346 Stadtaischach Tel: 09225-204 8039 / fax: -204 2076 mail@ib-weber.gmbh / www.ib-weber.gmbh |

Maßstab 0 50m 100m 150m 200m 250m

HfB = 885 / 970 (0,886m) Allplan 2024