Festsetzungen durch Planzeichen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
SO Solar – Sondergebiet (SO Solar) gem. § 11 Abs. 2 BauNVO
für Solaranlagen (Anlagen zur Erzeugung und Speicherung
von elektrischer Energie aus Sonnenlicht), Photovoltaikanlagen

GRZ 0,5 – **Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
Modulfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB:
Gem. § 19 BauNVO wird eine maximal zulässige Grundflächenzahl
von 0,5 festgesetzt (GRZ 0,5).

OK 5,00m – **Höhenentwicklung (§ 9 Abs. 3 BauGB)**
Moduloberkante in Meter über Oberkante Gelände

GOK 5,00m – Oberkante baulicher Nebenanlagen in Meter über Oberkante Gelände

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB i.V.m. Nr. 6.3 PlanZV)
Straßenverkehrsflächen

Einfahrtbereich (Anlage zur PlanZV 6.4)

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
Grünflächen privat

A/E 1 – **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 Maßnahmennummer

CEF 1 – Fläche für CEF-Maßnahmen

Umgrenzung von schutzbedürftigen Flächen, die von
einer Bebauung freizuhalten sind

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

SO	GRZ 0,5
GOK 5,00m	OK 5,00m

Nutzungsschablone:
SO = Besondere Art der baulichen
Nutzung (Sondergebiet für Solaranlagen)
GRZ 0,5 = 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

Bereich Blendschutzmaßnahmen

Darstellungen und nachrichtliche Übernahmen

⊗ 610,000 – Höhenreferenzpunkt
(Bestehende Geländeoberkante in Metern
über Normalhöhennull)

665 – Höhenlinie
(Bestehende Geländeoberkante in Metern
über Normalhöhennull)

120 – Bestehende Flurstücksnummern

Bestehende Grundstücksgrenzen

Unterirdische Versorgungsleitungen
der ESM GmbH mit Schutzstreifen
beidseits der Leitungsachse

Bestehende Flächen zum ökologischen
Ausgleichs (Ökokataster) außerhalb des
Geltungsbereiches

Bestehende Gewässerflächen

Lage Staatsstraße ST2179

Gemarkungsgrenze

20m-Bauverbotszone gem. Art. 23 Abs. 1 BayStr.WG

40m-Beschränkungszone gem. Art. 24 Abs. 1 BayStr.WG

Lage Trinkwasserschutzgebiet der Stadt Selb

Festsetzungen durch Text

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

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

1.1 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 Oberflächenentwässerung. Dazu zählen auch alle dafür notwendigen technischen Einrichtungen sowie Straßen und Wege.
Die baulichen Anlagen müssen dem Zweck des Gebietes dienen und lediglich der technischen Ausstattung in Form von Stromspeichern, Umspann- oder Trafostationen nützen.
Eine bestimmte Verwendung des erzeugten Stroms ist nicht festgesetzt.

1.2 Es sind nur solche Vorhaben zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag gem. § 12 Abs. 3a BauGB verpflichtet.

1.3 Werbeanlagen jeglicher Art sind unzulässig. Informationstafeln zum Betrieb der Photovoltaikanlage und für das Beweidungskonzept sind grundsätzlich zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ist der Nutzungsschablone bzw. den Einschrieben im Plan zu entnehmen.

2.2 Gem. § 19 BauNVO wird eine maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,5 festgesetzt (GRZ 0,5).

3. Überbaubare Grundstücksflächen (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 Die überbaubaren Flächen sind durch die im zeichnerischen Teil eingetragenen Baugrenzen festgesetzt.

3.2 Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sowie jegliche sonstige bauliche Anlagen, sind außerhalb der Baugrenzen unzulässig.

3.3 Bauliche Anlagen sind bis zu einer Grundfläche von jeweils 500m² zulässig, insgesamt maximal dürfen die Anlagen eine Gesamtgröße von 5000m² nicht überschreiten.

4. Höhenentwicklung (§ 9 Abs. 3 BauGB)

4.1 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.

4.2 Die zulässige Höhe wird in Metern über Normalhöhennull (müNHN) angegeben und bezieht sich auf den höchsten Punkt der Oberkante Dachhaut bzw. bei Flachdächern auf den oberen Punkt der Gebäudekante (Attika). Ausnahmen und Überschreitungen sind unzulässig.

4.3 Unterer Höhenbezugspunkt der müNHN-Höhe für bauliche Anlagen sind die im Plan eingetragenen Höhenreferenzpunkte bzw. Höhenlinien.

4.4 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.

4.5 Die zulässige Höhe wird in Metern über Normalhöhennull (müNHN) angegeben und bezieht sich auf die oberste Kante der Solarmodule. Ausnahmen und Überschreitungen sind unzulässig.

4.6 Unterer Höhenbezugspunkt der müNHN-Höhe für Solarmodule sind die im Plan eingetragenen Höhenreferenzpunke bzw. Höhenlinien.

4.7 Grundsätzlich gilt: Der bestehende Geländeverlauf ist der Bezugspunkt der Höhenentwicklung baulicher und sonstiger Anlagen. Die Oberkante der Anlagen ist somit am jeweiligen Grundstücksstandort auf den dort anstehenden Geländeverlauf zu beziehen.

5. Umweltbezogene Festsetzungen

5.1 Grünordnung:
Alle Begrünungs- und Pflanzmaßnahmen sind vor oder bis zur Fertigstellung der Baumaßnahme, jedoch spätestens in der auf die nach Beginn der Stromeinspeisung folgenden Pflanzperiode bis 30. November anzulegen.

5.1.1 Eingezäunte Flächen / Modulflächen:
Auf der zeichnerisch als Sondergebiet festgesetzten Fläche ist nach der Übergabe aus der Vornutzung artenreiches Extensivgrünland (BNT G214) zu entwickeln, dauerhaft zu unterhalten und gemäß den Vorgaben zu pflegen. Düngung sowie der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln (Insektizide, Fungizide) sind untersagt. Die Maßnahme dient der Minderung der Beeinträchtigung und somit der Reduktion des Beeinträchtigungsfaktors.
Maßnahmen:
Ansaat mit autochthonem (gebietseigenem) Saatgut des Ursprungsgebietes 15 Thüringer Wald, Fichtelgebirge und Vogtland. Die Auswahl des Saatguts ist vor der Ansaat mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen
Pflegemaßnahmen:
Zur Pflege ist gegebenenfalls in den ersten ein bis drei Jahren nach der Ansaat eine Aushagerungsmahd 3-mal jährlich mit Abfuhr des Mähguts durchzuführen. Die Anzahl der Mähgänge richtet sich nach dem Aushagerungserfolg. Beim Auftreten unerwünschter Beikräuter ist 6-8 Wochen nach der Ansaat ein sogenannter Schröpfschnitt durchzuführen, der je nach Aufwuchs unerwünschter Arten wiederholt werden kann. Langfristig erfolgt die Pflegemahd 1- bis 2-mal jährlich:
1. Mahd Anfang Juli (nicht vor dem 15.06., bestenfalls ab 01.07)
2. Mahd frühestens ab September.
Die Flächen sind alternierend zu mähen, wobei jedes Jahr 20 % der Flächen als Altgrasstreifen zu belassen sind, um Rückzugsorte zu schaffen. Für die Mahd sind insektenfreundliche Mähwerke einzusetzen, und eine Schnitthöhe von mindestens 10-15 cm ist einzuhalten.
Das Mähgut ist stets abzufahren. Mulchen der Fläche sowie der Einsatz von Düngemitteln oder Pflanzenschutzmitteln sind unzulässig. Zur Vermeidung von Verschattung unmittelbar vor den Modulen oder einer möglichen Brandlast ist eine häufigere Mahd möglich.
Das Mahdregime ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
Bei der Beweidung mit Schafen ist auf eine extensive Methode zu achten. Ein Abfressen des Bewuchses bis auf die Grasnarbe ist zu vermeiden. Entsprechend der Mahd sind alternierend Altgrastreifen zu erhalten und zum Schutz vor dem Abfressen einzuzäunen.
Eine Haltung von Geflügel als Nutztiere ist nicht zulässig.

5.2 Festsetzungen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen:
Auf allen festgesetzten Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind Düngung sowie der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln (Insektizide, Pestizide, Fungizide) untersagt.
(Im Einzelfall und in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zulässige, begrenzte, dem Entwicklungsziel angepasste Erhaltungsdüngung möglich.)

5.2.1 A/E 1 Pflanzung einer 3-reihigen, blickdichten mesophile Hecke mit beidseitigen Staudensäumen
Auf den festgesetzten Standorten ist nach der Übergabe aus der Vornutzung die Anlage einer 3-reihigen Hecke mit beidseitigen Staudensäumen zur Einbindung in das Landschaftsbild sowie als Sichtschutz und Steigerung der Strukturvielfalt vorzunehmen. Diese ist anzupflanzen, zu entwickeln, dauerhaft zu unterhalten und entsprechend den Vorgaben zu pflegen. Die Pflanzung erfolgt außerhalb der Einfriedung der Photovoltaikanlage.

Maßnahmen:
Anlage von 3-reihigen, mesophilen Hecken gemäß folgender Artenliste in entsprechender Mindestqualität und an den festgesetzten Standorten mit einer Gesamtbreite von ca. 5,00 m.
Bei der Gehölzverwendung ist zwingend auf das Einbringen von autochthonem bzw. gebietseigenem Pflanzmaterial aus dem Vorkommensgebiet 3.0 „Südostdeutsches Hügel- und Bergland“ zu achten (siehe Arbeitshilfe zum Ausbringen von gebietseigenen Gehölzen in Bayern, Stand 11/2020).
Die Anpflanzung ist in den ersten Jahren gegen Wildverbiss durch Umzäunung zu schützen.
Die Einzäunung ist nach dem Anwuchserfolg wieder restlos zu entfernen, um die Fläche für Wildtiere nutzbar zu machen. In Abständen von max. 50 m ist die Einfriedung auf ca. 2,00 m Länge zu unterbrechen, um Kleinsäugern einen Durchlass zu gewähren.

Pflanzschema: Reihenabstand ca. 1,00 m, Pflanzabstand in der Reihe ca. 1,00 - 1,20 m, Pflanzung versetzt auf Lücke zwischen den Reihen. Je ca. 20 m Heckenabschnitt ist ergänzend ein Wildobstgehölz zu pflanzen.
Bei der Pflanzung sind die Vorschriften der DIN EN 50341-1 (VDE 0210-1) und des AGBGB Art. 47 zu beachten.

Artenliste:
Bäume: Mindestqualität H, 2xv, mDB, StU 10-12, bevorzugt klein- und langsamwüchsige Sorten, als Hochstamm
Sträucher: Mindestpflanzqualität vStr., mind. 4 Tr., 60 – 100

Bäume:
Wildobstgehölze: Prunus, Malus in Sorten wie Apfel, Wildbirne, Vogelkirsche, Kirsche
Sträucher:
Acer campestre Feldahorn
Coryllus avellana Hasel
Crataegus laevigata Zweigriffliger Weißdorn
Crataegus monogyna Eingriffliger Weißdorn
Cornus sanguinea Roter Hartriegel
Euonymus europaeus Gew. Pfaffenhütchen
Frangula alnus Faulbaum
Ligustrum vulgare Liguster
Lonicera xylosteum Rote Heckenkirsche
Prunus padus Traubenkirsche
Rosa canina Hunds-Rose
Rosa dumalis agg. Artengruppe Blaugrüne Rose
Rubus idaeus Himbeere
Sambucus nigra Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa Traubenholunder
Viburnum opulus Wasser-Schneeball

Die Artenauswahl kann in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde geändert oder erweitert werden. Vor der Pflanzung ist der Unteren Naturschutzbehörde ein Herkunftsnachweis vorzulegen.

Anlage artenreicher Säume und Staudenfluren:
Beiderseits der Hecke sind begleitende Staudensäume mit je ca. 1,5 m Breite anzulegen.
Zu verwenden ist autochthones (gebietseigenes) Saatgut des Ursprungsgebietes 15 Thüringer Wald, Fichtelgebirge und Vogtland. Die Wahl des Saatguts ist vor der Ansaat mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Pflegemaßnahmen:
Als Artenschutzmaßnahme sind Schnitte an Gehölzen gemäß §39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG nur außerhalb der Vogelbrutzeit zulässig, also nicht zwischen dem 1. März und dem 30. September. Rückschnitte sind so durchzuführen, dass der Sichtschutz dauerhaft gewährleistet ist. Die Fertigstellungspflege umfasst das Wässern der Sträucher, das Freischneiden sowie die Ersatzpflanzung bei ausgefallenen Pflanzen. In den folgenden Jahren ist die Entwicklungspflege notwendig, um die Bildung geschlossener und flächiger Bestände zu fördern. Bei Überalterung der Hecke dürfen frühestens nach 15 Jahren Heckenabschnitte alternierend (max. 1/3 der Heckenfläche pro Jahr) „auf den Stock gesetzt“ werden.
Bei der Pflegemahd der Säume sind alternierend 1/3 der Fläche als Altgrasstreifen zu belassen, um Rückzugsorte zu schaffen.

5.2.2 A/E 2 Anlage einer mäßig artenreichen seggen- und binsenreichen Feuchtwiese
Auf der zeichnerisch festgesetzten Fläche ist nach der Übergabe aus der Vornutzung eine mäßig artenreiche Feuchtwiese zu entwickeln, dauerhaft zu unterhalten und gemäß den Vorgaben zu pflegen.
Düngung sowie der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln (Insektizide, Fungizide) sind untersagt.

Maßnahmen:
Entwicklung einer mäßig artenreichen Feuchtwiese aus dem vorhandenen artenarmen Extensivgrünland in natürlicher Sukzession.

Pflegemaßnahmen:
Zur Pflege ist gegebenenfalls in den ersten ein bis drei Jahren eine Aushagerungsmahd 3-mal jährlich mit Abfuhr des Mähguts durchzuführen. Langfristig erfolgt die Pflegemahd 1- 2-mal jährlich:
1. Mahd Anfang Juli (nicht vor dem 15.06., bestenfalls ab 01.07)
2. Mahd frühestens ab September.
Das Mulchen der Fläche sowie der Einsatz von Düngemitteln oder Pflanzenschutzmitteln sind unzulässig. Das Mahdregime ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen..

5.2.3 A/E 3 Anlagen von artenreichen Säumen und Hochstaudenflur
Auf den festgesetzten Standorten sind artenreiche Säume und Staudenfluren zu entwickeln, dauerhaft zu unterhalten und entsprechend der Vorgaben zu pflegen. Düngung und der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln (Insektizide, Fungizide) sind untersagt.

Maßnahmen:
Außerhalb der Einfriedung sind begleitende Staudensäume und -fluren anzulegen. Zu verwenden ist autochthones (gebietseigenes) Saatgut des Ursprungsgebietes 15 Thüringer Wald, Fichtelgebirge und Vogtland. Die Wahl des Saatguts ist vor der Ansaat mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Pflege:
Die Pflegemahd erfolgt 1-jährig vorzugsweise im zeitigen Frühjahr (bis spätestens 15. März).
Bei einer Mahd im Frühjahr steht den Insekten im Winter die Fläche als Überwinterungsmöglichkeit zur Verfügung. Alternativ kann die Mahd nach dem 15. September erfolgen. Das Mahdregime ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Das Mähgut ist stets abzufahren, das Mulchen der Fläche ist unzulässig. Für die Mahd sind insektenfreundliche Mähwerke einzusetzen und eine Schnitthöhe von mind. 10 cm einzuhalten.
Bei der Pflegemahd der Säume sind alternierend 1/3 der Fläche als Altgrasstreifen zu belassen, um Rückzugsorte zu schaffen.

5.2.4 A/E 4 Anlage einer Streuobstwiese mit artenreichem Extensivgrünland
Auf der zeichnerisch festgesetzten Fläche ist nach der Übergabe aus der Vornutzung eine Streuobstwiese mit artenreichem Extensivgrünland zu entwickeln, dauerhaft zu unterhalten und entsprechend der Vorgaben zu pflegen. Düngung und der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln (Insektizide, Fungizide) sind untersagt.

Maßnahme:
Obstgehölze: Pflanzung von regionaltypischen Obstgehölzen (bevorzugt klein- und langsamwüchsige Sorten, als Hochstamm) im Pflanzabstand von ca. 15 m in einer Mindestqualität von H, 2xv, mDB, StU 10-12 verstreut auf der Fläche. Die Sortenauswahl (Apfel-, Wildbirne-, Zwetschge-, Kirsche, o.ä.) hat in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zu erfolgen.
Bei der Gehölzverwendung ist zwingend auf das Einbringen von autochthonem / gebietseigenes Pflanzmaterial (Herkunftsgebiet 3.0 Süddeutsches Hügel- und Bergland) zu achten. Ein entsprechender Nachweis ist der Unteren Naturschutzbehörde nach Durchführung der Pflanzung vorzulegen. Bei der Pflanzung sind die Vorschriften der DIN EN 50341-1 (VDE 0210-1) und der AGBGB Art. 47 zu beachten.
Extensivgrünland: Ansaat mit autochthonem (gebietseigenem) Saatgut des Ursprungsgebietes 15 Thüringer Wald, Fichtelgebirge und Vogtland. Die Auswahl des Saatguts ist vor der Ansaat mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Pflege:
Obstgehölze: regelmäßige fachgerechte Pflanzschnitte erforderlich, ausgefallene Pflanzen sind zu ersetzen.
Als Schutzmaßnahme sind pro Hochstamm zwei Anbindepfähle einzubringen und ein Stammschutz (z.B. Draht- oder Kunststoffmanschette, o.ä.) mit einer Höhe von mind. 1,30 m vor Wildverbiss, Fegeschäden, Sonnenbrand, etc. anzubringen. Der Stammschutz ist nach dem Anwuchserfolg (ca. 5 Jahre) zu entfernen.
Die Bäume sind regelmäßig auf Einschnürung durch das Anbindeseil zu kontrollieren.
Artenreiches Extensivgrünland: Zur Pflege ist gegebenenfalls in den ersten ein bis drei Jahren eine Aushagerungsmahd 3-mal jährlich mit Abfuhr des Mähguts durchzuführen. Langfristig erfolgt die Pflegemahd 1- 2-mal jährlich:
1. Mahd Anfang Juli (nicht vor dem 15.06., bestenfalls ab 01.07)
2. Mahd frühestens ab September.
Für die Mahd sind insektenfreundliche Mähwerke einzusetzen, und eine Schnitthöhe von mindestens 10-15 cm ist einzuhalten. Das Mähgut ist stets abzufahren. Das Mulchen der Fläche sowie der Einsatz von Düngemitteln oder Pflanzenschutzmitteln sind unzulässig. Das Mahdregime ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

5.2.5 A/E 5 Pflanzung einer 2-reihigen blickdichten Hecke
Auf den festgesetzten Standorten ist nach der Übergabe aus der Vornutzung die Anlage einer 2-reihigen Hecke zur Einbindung in das Landschaftsbild sowie als Sichtschutz und Steigerung der Strukturvielfalt vorzunehmen. Diese ist anzupflanzen, zu entwickeln, dauerhaft zu unterhalten und entsprechend den Vorgaben zu pflegen. Die Pflanzung erfolgt außerhalb der Einfriedung der Photovoltaikanlage.

Maßnahmen:
Anlage von 2-reihigen Hecken gemäß folgender Artenliste in entsprechender Mindestqualität und an den festgesetzten Standorten. Bei der Gehölzverwendung ist zwingend auf das Einbringen von autochthonem bzw. gebietseigenem Pflanzmaterial aus dem Vorkommensgebiet 3.0 „Südostdeutsches Hügel- und Bergland“ zu achten (siehe Arbeitshilfe zum Ausbringen von gebietseigenen Gehölzen in Bayern, Stand 11/2020).
Die Anpflanzung ist in den ersten Jahren gegen Wildverbiss durch Umzäunung zu schützen. Die Einzäunung ist nach dem Anwuchserfolg wieder restlos zu entfernen, um die Fläche für Wildtiere nutzbar zu machen.
In Abständen von max. 50 m ist die Einfriedung auf ca. 2,00 m Länge zu unterbrechen, um Kleinsäugern einen Durchlass zu gewähren.

Pflanzschema: Reihenabstand ca. 1,00 m, Pflanzabstand in der Reihe ca. 1,00 - 1,20 m, Pflanzung versetzt auf Lücke zwischen den Reihen. Bei der Pflanzung sind die Vorschriften der DIN EN 50341-1 (VDE 0210-1) und des AGBGB Art. 47 zu beachten.

Artenliste
Sträucher: Mindestpflanzqualität vStr., mind. 4 Tr., 60 – 100

Sträucher:
Acer campestre Feldahorn
Coryllus avellana Hasel
Crataegus laevigata Zweigriffliger Weißdorn
Crataegus monogyna Eingriffliger Weißdorn
Cornus sanguinea Roter Hartriegel
Euonymus europaeus Gew. Pfaffenhütchen
Frangula alnus Faulbaum
Ligustrum vulgare Liguster
Lonicera xylosteum Rote Heckenkirsche
Prunus padus Traubenkirsche
Rosa canina Hunds-Rose
Rosa dumalis agg. Artengruppe Blaugrüne Rose
Rubus idaeus Himbeere
Sambucus nigra Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa Traubenholunder
Viburnum opulus Wasser-Schneeball

Die Artenauswahl kann in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde geändert oder erweitert werden. Vor der Pflanzung ist der Unteren Naturschutzbehörde ein Herkunftsnachweis vorzulegen.

Pflegemaßnahmen:
Als Artenschutzmaßnahme sind Schnitte an Gehölzen gemäß §39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG nur außerhalb der Vogelbrutzeit zulässig, also nicht zwischen dem 1. März und dem 30. September.
Rückschnitte sind so durchzuführen, dass der Sichtschutz dauerhaft gewährleistet ist. Die Fertigstellungspflege umfasst das Wässern der Sträucher, das Freischneiden sowie die Ersatzpflanzung bei ausgefallenen Pflanzen. In den folgenden Jahren ist die Entwicklungspflege notwendig, um die Bildung geschlossener und flächiger Bestände zu fördern. Bei Überalterung der Hecke dürfen frühestens nach 15 Jahren Heckenabschnitte alternierend (max. 1/3 der Heckenfläche pro Jahr) „auf den Stock gesetzt“ werden.

5.2.6 CEF 1 Blühflächen mit angrenzender Ackerbrache
Auf der zeichnerisch festgesetzten Fläche sind nach der Übergabe aus der Vornutzung als CEF-Maßnahme Blühflächen mit angrenzender Ackerbrache zu entwickeln, dauerhaft zu unterhalten und entsprechend der Vorgaben zu pflegen. Düngung und der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln (Insektizide, Fungizide) sind untersagt. Die Durchführung der Maßnahme ist wie folgend aufgeführt vorzunehmen:

1. Ackerbrache (je Bruthabitat mind. 2.500 m²)
Herstellung:
Nach dem Umbruch der Fläche erfolgt der Aufwuchs Selbstbegrünung (auf "Stoppelacker").
Eine Bodenbearbeitung zur Keimung ist nicht erforderlich. Ggf. sind mögliche Zielartendefizite in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde mit autochthonem Saatgut zu ergänzen.
Pflege:
Eine Düngung sowie der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln insbesondere Herbizide und Insektizide sowie Kalkung sind untersagt, ebenso wie die Bodenbearbeitung, das Befahren (ausgenommen zum regelmäßigen Umbruch) und Mahd.
Alle 2 Jahre ist die Brache im Frühjahr (zur Gewährleistung der Winterdeckung) umzubrechen.
Hierbei bleiben 30 % der Fläche als Rückzugmöglichkeit bestehen. Eine Neuansaat erfolgt nicht.
Eine Bearbeitung von 15.03. bis 01.07 ist zum Schutz der Feldlerche untersagt.

2. Blühfläche (je Bruthabitat mind. 2.500 m²)
Herstellung:
Nach dem Umbruch erfolgt eine Einsaat mit autochthoner, blütenreicher, mehrjähriger Saatgutmischung, die speziell für die Lebensraumansprüche der Feldlerche geeignet ist (niedrigwüchsig, mit Ackerwildkräutern o.ä.). Der Saatgutnachweis ist der Unteren Naturschutzbehörde vor der Einsaat vorzulegen.
Es erfolgt eine reduzierte Aufbringung des Saatguts mit 50% der regulären Saatgutmenge.
Rohbodenstellen sind zu erhalten.
Pflege:
Eine Düngung sowie der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln insbesondere Herbizide und Insektizide sowie Kalkung sind untersagt, ebenso wie die Bodenbearbeitung, das Befahren (ausgenommen zum regelmäßigen Umbruch) und Mahd.
Alle 3 Jahre ist die Brache im Frühjahr (zur Gewährleistung der Winterdeckung) umzubrechen und neu anzusäen. Hierbei bleiben 30 % der Fläche als Rückzugmöglichkeit bestehen.
Eine Bearbeitung von 15.03. bis 01.07 ist zum Schutz der Feldlerche untersagt.

5.3 Monitoring
Zur Überprüfung der Funktionsfähigkeit ist ein Monitoring der CEF-Flächen erforderlich.
Die Kontrolle der Wirksamkeit der Artenschutzmaßnahmen und zur Entwicklung der lokalen Population der Feldlerche erfolgt durch je 2-malige Begehung durch geeignetes Fachpersonal im Jahr nach Herstellung der Maßnahme sowie im darauffolgenden Jahr.
Bei Feststellung der Nichtwirksamkeit von Maßnahmen sind in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde geeignete Ersatzmaßnahmen durchzuführen.

Die Erfolgskontrolle der weiteren Maßnahmenumsetzung (Grünordnung, A/E Flächen) ist in 5-Jahres-Intervallen durchzuführen und für die zuständigen Behörden nachweislich zu dokumentieren. Dabei ist insbesondere darauf zu achten, ob die Ansaat erfolgreich war und ob ggf. in einzelnen Bereichen eine Nachsaat notwendig ist. Auch kann über das Monitoring eine möglicherweise notwendige Anpassung des Schnittzeitpunkts festgestellt werden.

6. Bodenschutz (§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

6.1 § 202 BauGB ist zum Schutz des Mutterbodens zwingend einzuhalten. Ausnahmen hiervon sind unzulässig.

6.2 Das Befahren von Boden ist bei ungünstigen Boden- und Witterungsverhältnissen zu vermeiden. Ansonsten sind Schutzmaßnahmen entsprechend DIN 18915 zu treffen.

6.3 Die Erosionsgefahr während und nach der Bauphase wird durch geeignete Maßnahmen nach Bedarf reduziert (z.B. schnelles Begrünen, Anlage von Querrinnen, Errichtung von Tropfmulden am Rand der Module, Errichtung kleiner Geländemulden an geeigneten Stellen).

6.4 Zur Reduzierung der Bodenversiegelung werden alle privaten Verkehrs- und Betriebsflächen als wassergebundene und wasserdurchlässige Beläge ausgeführt.

6.5 Der im Zuge der Baumaßnahmen anfallende Aushub ist sorgfältig und entsprechend dem Bodenschutzrecht zu behandeln. Oberboden ist sachgerecht zwischenzulagern und wieder einzubauen. Überschüssiges Oberbodenmaterial und - sofern angetroffen - kulturfähiges Unterbodenmaterial ist unter Beachtung des § 12 BBodSchV ortsnah auf landwirtschaftlich genutzten Flächen zu verwerten.

6.6 Ober- und Unterboden sowie Bodenschichten unterschiedlicher Eignungsgruppen sind getrennt auszubauen und zu lagern. Beim Ausbau ist der Feuchtezustand bzw. die Konsistenz des Bodens zu beachten. Nur Böden mit einer geeigneten Mindestfestigkeit dürfen ausgebaut werden. Nach nassen Witterungsperioden müssen die Böden daher ausreichend abgetrocknet sein. Der Unterboden sollte in einem Arbeitsgang ohne Zwischenbefahrung ausgebaut werden.

6.7 Die Zwischenlagerung von Bodenmaterial ist möglichst zu vermeiden. Muss Bodenmaterial zwischengelagert werden, ist es vor Verdichtungen und Vernässungen zu schützen. Zwischenlagerflächen (Bereitstellungslager) sind so zu gestalten, dass keine Abschwemmungen, Staubverwehungen oder Versickerungen von gelösten Schadstoffen erfolgen kann.

6.8 Treten im Zuge der Baumaßnahmen Auffälligkeiten im Bereich der Bodenbeschaffenheit auf, die auf Altablagerungen oder Altlasten schließen lassen, sind ggfs. weitere Maßnahmen in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden im Landratsamt Kronach und Wasserwirtschaftsamt Kronach durchzuführen.

6.9 Vor Beginn der Bauarbeiten ist ein Bodenschutzkonzept, gemäß DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“ erstellen zu lassen und eine bodenkundliche Baubegleitung einzubeziehen.

6.10 Auf den „Mustererlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“ der ARGEBAU, der mit StMIS vom 18.04.02, Az. IIB5-4611.110-007/91 in Bayern verbindlich eingeführt wurde, wird hingewiesen.

7. Leitungen (§9 Abs 1 Nr. 13 BauGB)

7.1 Sämtliche Versorgungsleitungen sowie sonstige Verkabelungen die zu den Modulen hin oder von den Trafostationen weg führen, sind unterirdisch zu verlegen. Freileitungen sind unzulässig.

8 Aufschüttungen / Abgrabungen

8.1 Für Fundamentierungsarbeiten / Begradigungsarbeiten im Bereich der Trafostationen / Speicher sind Auffüllungen / Abgrabungen des Urgeländes bis zu einer Höhe von 50cm gestattet.
Gemessen an Oberkante bestehendes Gelände.

9 Immissionsschutz

9.1 Blendeinwirkungen die von den zu errichtenden Modultischen ausgehen, sind auf ein Mindestmaß zu reduzieren. Ein Blendgutachten ist zu erstellen. Daraus resultierende Auflagen sind einzuhalten.

9.2 Maßnahmen zum Blendschutz sind mit der zuständigen Fachstelle im Landratsamt abzustimmen.
Demnach kann es zu Nutzungseinschränkungen kommen.

9.3 Für den Betrieb des Solarparks gelten die Anforderungen der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (Sechste 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 B5).

9.4 Im markierten Bereich der Planzeichnung, nördlich der Flurnummer 184 ist mittels Blendschutzzaun eine Blendung zur Straße hin auszuschließen.

II. Örtliche Bauvorschriften (Art. 81 Abs. 2 BayBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

1. Gestaltung der Module

1.1 Die Solarmodule sind Ihrer Oberfläche und Ausrichtung so zu gestalten, dass keine störenden Blendwirkungen hervorgerufen werden.

1.2 Es sind Solarmodule zum Erreichen einer hochwertigeren Verwertung entsprechend dem Kreislaufwirtschaftsgesetz auf Siliziumbasis zu verwenden.

1.3 Um den flächigen Eintrag von Oberflächenwasser zu minimieren, sind die Modulanordnungen mit Tropfspalten zwischen den einzelnen Modulen herzustellen.

2. Dachausbildung der baulichen Nebenanlagen

2.1 Die Eindeckung der baulichen Nebenanlagen ist entweder in Flachdachbauweise, als Satteldach mit roter, schwarzer, grauer oder brauner Eindeckung oder als Metalldach mit beschichteter, mattierter Eindeckung herzustellen.

3. Einfriedungen

3.1 Eine Einfriedung der Sondergebietsfläche ist zulässig. Diese ist als Metallgitter- oder Maschendrahtzaun auszuführen; die Zäune sind ohne zusätzlichen Sockel auszuführen.
Die Einfriedung ist so zu gestalten, dass sie für Kleintiere 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

1. Wasserwirtschaft

1.1 Auf die Hochwasserschutzfibel des Bundesbauministeriums, die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV), die technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammelten Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) und die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENOG) des Bayerischen Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz sowie auf die Möglichkeit einer Elementarschadenversicherung wird verwiesen.

2. Reinigung der Module

2.1 Die gegebenenfalls erforderliche Oberflächenreinigung der Photovoltaikelemente darf nicht mit grundwasserschädigenden Chemikalien erfolgen. Niederschlagswässer von verzinkten Flächenelementen (Modultische) sind infolge von Rücklösungsprozessen durch saueren Regen stark schwermetallbelastet. Durch eine Beschichtung der Metallteile der Aufständerung / Konstruktion (Pulverbeschichtung, Lackierung) ist eine Kontamination des Bodens und des Grundwassers zu verhindern.

3. Denkmalschutz

3.1 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.

3.2 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 freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

4. Forstwirtschaft

4.1 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 gelegene Bebauung Bewirtschaftungserschwernisse, u.a. in Form von erhöhten Sicherheitsaufwendungen bei grenznahen Baumfällungen sowie ein höheres Haftungsrisiko bei etwaigen Sachschäden.

5. Technische Regelwerke

5.1 Alle zitierten DIN-Normen können in der Vewaltung / Gemeinde eingesehen werden.
Zudem sind alle Normen und Richtlinien archivmäßig beim Deutschen Patentamt hinterlegt.

6. Gutachterliche Stellungnahmen und Planverweise

6.1 Blendgutachten der Fa. Sonnwinn, Achter de Schün 1, 25436 Moorrege vom 01.07.2024.

6.2 Entwässerungsgutachten der Fa. Sonnwinn, Achter de Schün 1, 25436 Moorrege vom 01.07.2024.

6.3 Umweltbericht mit natuschutzfachlicher Eingriffsregelung der Fa. FreiraumSpektrum, Frankstraße 5, 93326 Abensberg vom 17.10.2024.

6.4 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag der Fa. FreiraumSpektrum, Frankstraße 5, 93326 Abensberg vom 17.10.2024.

6.5 Brutvogelkartierung der Fa. Gees, Dr.-Jula-Dittmar-Weg 29, 95448 Bayreuth vom 10.06.2024.

Verfahrensvermerke

1. Der Stadtrat der Stadt Selb hat in der Sitzung vom 28.06.2023 emäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 30.07.2024 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Der Stadtrat der Stadt Selb hat in der Sitzung vom 24.07.2024 die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Beschluss des Stadtrates der Stadt Selb wurde am 30.07.2024 ortsüblich bekannt gemacht.

3. 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 08.08.2024 bis einschließlich 09.09.2024 stattgefunden.

4. 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 08.08.2024 bis einschließlich 09.09.2024 stattgefunden.

5. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 17.10.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom .... bis .... beteiligt.

6. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 17.10.2024 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom .... bis .... öffentlich ausgelegt.

7. Die Stadt Selb hat mit Beschluss des Stadtrats der Stadt Selb vom .... den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB mit Begründung in der Fassung vom .... als Satzung beschlossen.

Stadt Selb, den ....
(Siegel)
....
Bürgermeister/in

8. Die Regierung/Das Landratsamt hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom ...., AZ .... gemäß § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt. (Siegel Genehmigungsbehörde)

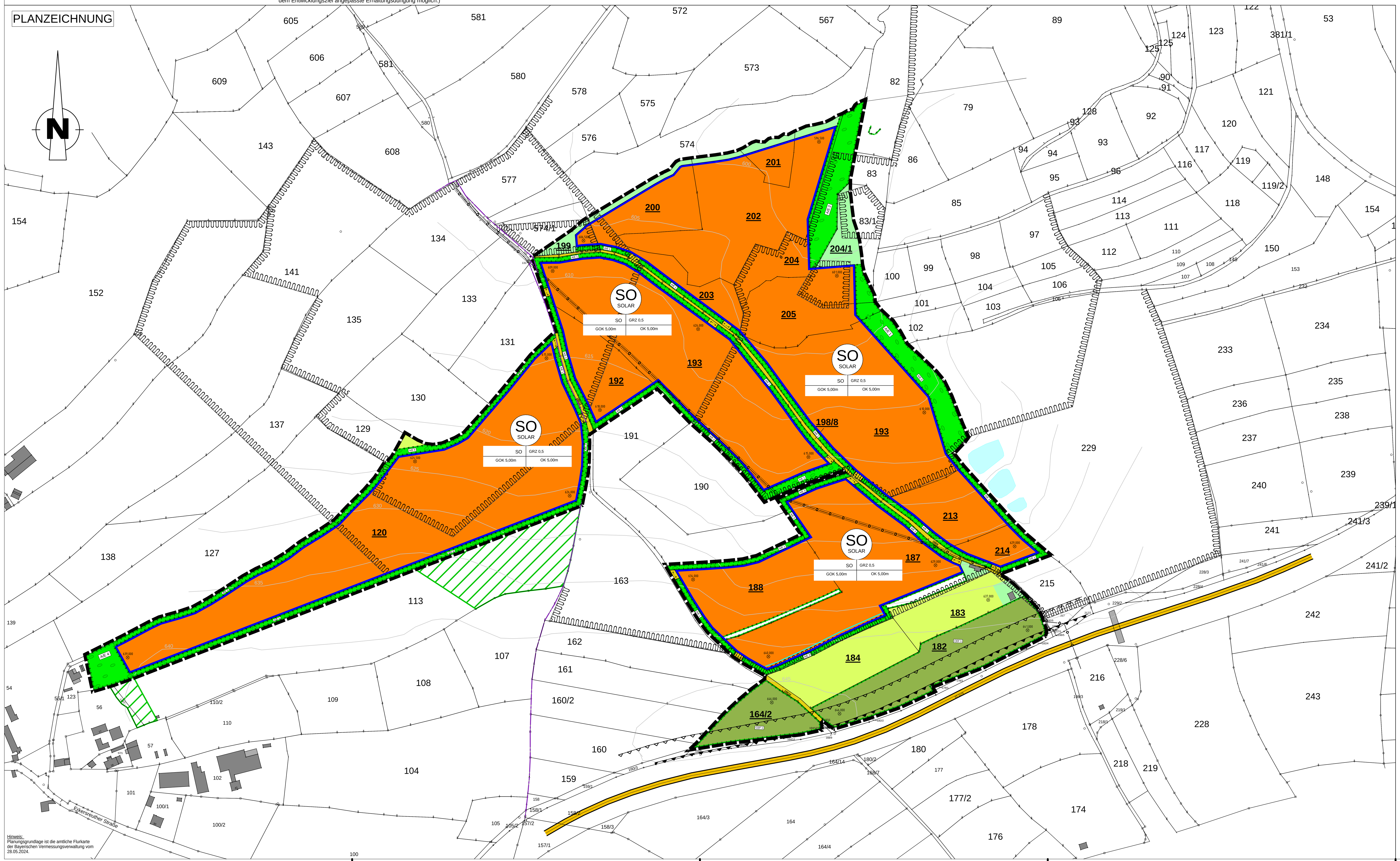
9. Ausgefertigt

Stadt Selb, den ....
(Siegel)
....
Bürgermeister/in

10. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am .... gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Stadt zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über deren Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan 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.

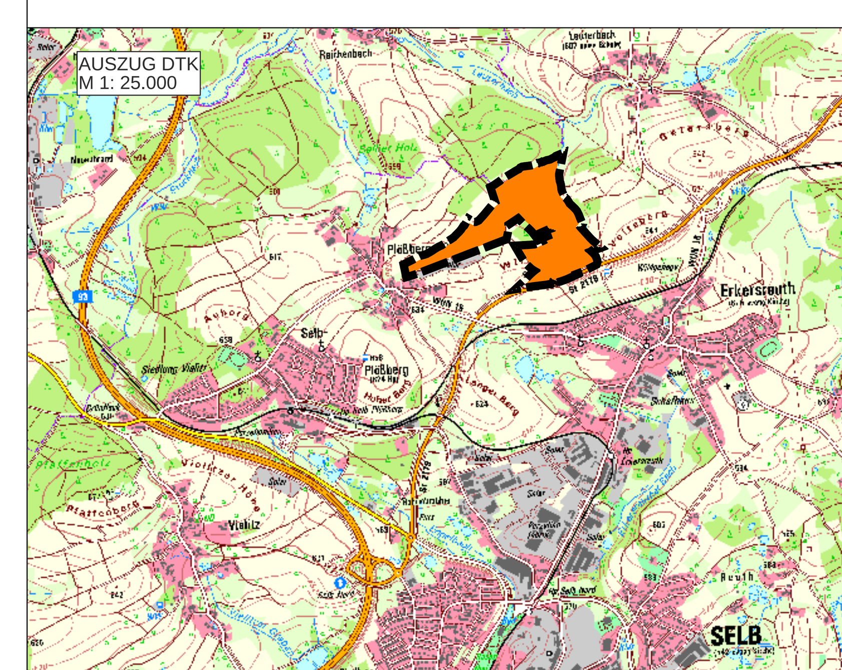
Stadt Selb, den ....
(Siegel)
....
Bürgermeister/in

PLANZEICHNUNG



Hinweis:
Planungsgrundlage ist die amtliche Flurkarte der Bayerischen Vermessungsverwaltung vom 28.05.2024.

Maßstab
0 50m 100m 150m 200m 250m



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	17.10.2024 PLANENTWURF
MAßSTAB	1:2000

PLANVERFASSER

Ingenieurbüro Weber GmbH & Co. KG
André Weber
Schillerstraße 33, 95346 Stadtsteinach
fon: 09225 -204 8039 / fax: -204 2076
mail@ib-weber.gmbh / www.ib-weber.gmbh