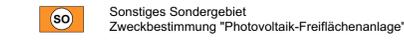


Die Gemeinde Pilsach erlässt gem. § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung (i. d. F.) der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - GO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 09.03.2021 (GVBl. S. 74) sowie des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021 (GVBl. S. 286) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bauutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802), diesen Bebauungsplan als Satzung.



A. Festsetzungen durch Planzeichen

1. Art der baulichen Nutzung
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 Abs. 2 BauNVO)



2. Maß der baulichen Nutzung
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 BauNVO)

- 0,6 Grundflächenzahl (GRZ)
- 3,5 m Maximale Höhe der baulichen Anlagen

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)



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

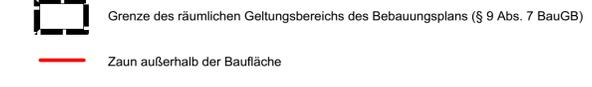


5. Flächen oder Maßnahmen für Bepflanzungen sowie zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25; § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB)



- Entwicklungsziele
- Gras-Krautflur (Maßnahme 1)
 - Naturnahe Hecke aus Sträuchern (Maßnahme 2)
 - Pflanzung von Sträuchern (Maßnahme 3)

6. Sonstige Planzeichen



Hinweise

- vorhandene Grundstücksgrenzen (mit Flurnummern)
- Biotope lt. aml. Kartierung LFU mit Nummer (außerhalb des Geltungsbereiches)
- Höhen in m ü. NNH

B. Textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB und BauNVO sowie andere Bestimmungen zur Zulässigkeit der Vorhaben (auf Grund von § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB)

- 1. Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)
 - 1.1 Sondergebiet Photovoltaik (§ 11 BauNVO)
Zulässig sind ausschließlich die Errichtung von Solarmodulen sowie der Zweckbestimmung des Sondergebiets unmittelbar dienende Nebenanlagen.
2. Es sind nur solche Vorhaben zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag gem. § 12 Abs. 3a BauGB verpflichtet.
- 2. Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 9 Abs. 2 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)
 - 2.1 Grundflächenzahl GRZ: 0,6 (§§ 16, 17 und 19 BauNVO)
Bei der zulässigen Grundflächenzahl sind die Gesamtfläche der aufgeständerten Solarmodule in senkrechter Projektion sowie die zulässigen Nebenanlagen zu berücksichtigen. Die max. zulässige Grundfläche für Nebenanlagen ist hierbei auf 80 qm begrenzt.
 - 2.2 Höhenfestsetzung (§ 9 Abs. 2 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen über der Geländeoberfläche beträgt 3,5 m. Gemessen wird ab Oberkante Gelände (siehe Festsetzung C.4).
- 3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
 - 3.1 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
Bauliche Anlagen einschließlich Nebenanlagen dürfen nur innerhalb der Baugrenze errichtet werden. Einfriedungen gemäß Festsetzung C.3 sind innerhalb der Baufläche und am Rand der Baugrenze zulässig (Ausnahme s. Planzeichnung).
- 4. Flächen oder Maßnahmen für Bepflanzungen sowie zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 14, 20 und 25; § 1a Abs.3 i.V.m. § 9 Abs.1a BauGB)
 - 4.1 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen
Die Baumaßnahmen (Erbauarbeiten) sind entweder außerhalb der Brutzeit von Vogelarten zwischen Anfang September und Ende Februar durchzuführen oder ganzjährig, sofern durch anderweitige Maßnahmen (geeignete Vergärungsmaßnahmen i.V.m. funktionswirksamen CEF-Maßnahmen) sichergestellt wird, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG nicht erfüllt werden.
 - 4.2 Ausgleichsflächen/-maßnahmen (§ 1a Abs.3 i.V.m. § 9 Abs.1a BauGB)
Dem durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff wird die Ausgleichsfläche (Gesamtfläche 10.802 qm) zugeordnet. Folgende Maßnahmen sind gemäß den Abgrenzungen in der Planzeichnung umzusetzen:
 Maßnahme 1:
Entwicklung von artenreichen Gras-Krautsäumen durch Einbringen einer Regiosaatgutmischung für Säume trockenwarmer Standorte (Ursprungsgebiet 14 „Fränkische Alb“) und Erhaltung durch abschnittsweise Mahd von ca. 50% der Fläche im Herbst jeden Jahres (mit Mahdgutabfuhr).
 Maßnahme 2:
Anlage einer dreireihigen Hecke durch die Pflanzung von Sträuchern gemäß der u.g. Artenliste
 Maßnahme 3:
Anlage/Pflanzung von Strauchgruppen und Einzelsträuchern (i.V.m. Maßnahme 1) gemäß der u.g. Artenliste

Für die Anlage der Hecke bzw. Strauchpflanzungen sind ausschließlich folgende standortgerechte Arten autochthoner Herkunft zu verwenden:

- | | |
|-------------------------------------|-------------------------------|
| <i>Corylus avellana</i> | Gemeine Hasel |
| <i>Crataegus monogyna/laevigata</i> | Ein-/Zweiggriffliger Weißdorn |
| <i>Cornus sanguinea</i> | Roter Hartriegel |
| <i>Euonymus europaeus</i> | Pflaflenhütchen |
| <i>Ligustrum vulgare</i> | Liguster |
| <i>Rosa canina</i> | Hundsrose |
| <i>Lonicera xylosteum</i> | Heckenkirsche |
| <i>Prunus spinosa</i> | Schlehe |
| <i>Salix caprea</i> | Salweide |
| <i>Sambucus nigra</i> | Holunder |
| <i>Viburnum lantana</i> | Wolliger Schneeball |
- (sowie Einzelexemplare von Vogelkirsche, Vogelbeere, Mehlbeere, Elsbeere, Speierling)

Bauliche Anlagen sowie der Einsatz von Dünger und Pflanzenschutzmitteln sind innerhalb der gesamten Ausgleichsfläche unzulässig.

Die Pflanzung und Ansaaten sind spätestens ein Jahr nach Aufnahme der Nutzung bei geeigneter Witterung vorzunehmen. Die zu pflanzenden Sträucher sind fachgerecht zu pflanzen und bei Abgang zu ersetzen. Rückschnitt bzw. „Auf den Stock setzen“ im mehrjährigen Turnus (abschnittsweise alle 10-15 Jahre) ist zulässig.

4.3 Freiflächengestaltung
 Die nicht mit baulichen Anlagen überdeckten Bereiche und privaten Grünflächen sind durch Einbringen einer Regiosaatgutmischung für mittlere Standorte (Ursprungsgebiet 14 „Fränkische Alb“) und anschließende Pflege als extensiv genutztes Grünland zu entwickeln. Die Einsaat hat vor und unmittelbar nach Errichtung der Solarmodule bei geeigneter Witterung zu erfolgen, spätestens im folgenden Frühjahr; darüber hinaus sind auch alle anderen nicht versiegelbaren Bereiche einschließlich derer unter den aufgeständerten Modultischen zu begrünen.

Die Flächen sind anschließend durch 1-2-malige Mahd (ab 01.07.) oder extensive Beweidung zu pflegen. Eine (über die Beweidung hinausgehende) Düngung sowie der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sind unzulässig.

4.4 Umgang mit Niederschlagswasser, Grundwasser- und Bodenschutz

- Das auf den Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ist innerhalb des Geltungsbereichs flächenhaft über die belebte Bodenzone in den Untergrund zu versickern.
- Die Solarmodule sind mit Ramm- oder Schraubfundamenten zu verankern. Betonfundamente sind unzulässig.
- Interne Erschließungswege sind in unbefestigter und begrünter Weise auszuführen.
- Unbeschichtete Metalldächer von Gebäuden dürfen einen Gesamtflächenumfang von 80 qm nicht überschreiten.
- Die Oberflächenreinigung der Photovoltaikmodule darf nur unter Ausschluss von grundwasserschädigenden Chemikalien erfolgen.

C. Zusätzliche Bestimmungen zur Zulässigkeit des Vorhabens nach § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB

1. Solarmodule
Es sind ausschließlich reflexionsarme Solarmodule in starrer Aufstellung zulässig. Die Modultische sind mit einem Mindestabstand von 2 m zwischen den Reihen zu errichten.
2. Gebäude
Gebäude (Trafo-Stationen, Betriebsgebäude) sind mit Flachdach, Pultdach oder Satteldach (Neigung max. 30°) zulässig. Außenwände sind zu verputzen (keine grellen Farbtöne) oder mit Holz zu verschalen. Metallstationen/-oberflächen sind in nichtreflektierenden gedeckten Farben zulässig.
3. Einfriedungen
Einfriedungen sind dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen und nur in transparenter Ausführung (Maschendraht, Drahtgitter) bis zu einer Höhe von 2,5 m über Oberkante Gelände zulässig. Sockel sind nicht zulässig. Die Zäune sind so anzulegen, dass durchgehend ein Freihalteabstand zwischen Gelände und Zaununterkante von 15 cm als Durchlass für Kleintiere eingehalten wird.
4. Geländeänderungen
Geländeänderungen sind insoweit zulässig, als sie im Zusammenhang mit der Erstellung der Anlage unbedingt erforderlich sind, jedoch max. 0,5 m abweichend vom natürlichen Gelände. Der Anschluss an das vorhandene Gelände der Nachbargrundstücke ist übergangslos herzustellen.
5. Werbeanlagen und Beleuchtung
Werbeanlagen sowie Außenbeleuchtungen sind unzulässig. Das Anbringen einer Tafel mit Informationen zur Anlage bis 2 m² Fläche ist zulässig.

D. Hinweise

1. Grenzabstände bei Bepflanzungen gegenüber landwirtschaftlichen Grundstücken
Bei Neupflanzungen von Gehölzen sind die gesetzlichen Grenzabstände gem. Art 47 u. 48 ABGB einzuhalten:
 - Gehölze bis zu 2,0 m Höhe: mindestens 0,5 m Abstand von der Grenze
 - Gehölze über 2,0 m Höhe: mindestens 2,0 m, bei starker Verschattung 4,0 m Abstand von der Grenze
 Gegenüber Ackerflächen ist gem. des „Kommunalen Leitfadens der Gemeinde Pilsach für die Zulassung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen“ ein Abstand von 5 m zur Eingrünung einzuhalten.
2. Denkmalpflege
Archäologische Bodendenkmäler genießen den Schutz des BayDSchG, insbesondere Art. 7 Abs. 1 und Art. 8 Abs. 1 und 2. Alle mit der Durchführung des Projektes betrauten Personen müssen darauf hingewiesen werden, dass bei Außenarbeiten auftretende vor- und frühgeschichtliche Funde nach dem BayDSchG unverzüglich dem Bay. Landesamt für Denkmalpflege gemeldet werden müssen.
3. Bodenschutz
Alle Baumaßnahmen sind in bodenschonender Weise unter Beachtung der gültigen Regelwerke und Normen, insbesondere DIN 18915 und 19731 (vgl. auch § 12 BBodSchV) auszuführen. Sollten bei Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).
4. Rückbauverpflichtung
Der Rückbau aller in den Boden eingebrachten baulichen Elemente am abschließenden Ende der solaren energetischen Nutzung sowie die Wiederherstellung der ursprünglichen Bodenstruktur werden über den Durchführungsvertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde Pilsach geregelt.
5. Landwirtschaftliche Immissionen
Die durch die ordnungsgemäße landwirtschaftliche Bearbeitung (Bodenbearbeitung, Ernte) der Nachbarflächen gelegentlich auftretenden Immissionen (insb. Staub) sind zu dulden.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnungsplan 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 des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnungsplan 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 des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnungsplan in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnungsplan 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 des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnungsplan in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt. Die Auslegung wurde eine Woche vorher bekannt gemacht.
6. Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderates vom den vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnungsplan sowie Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

(Siegel) Gemeinde Pilsach, den

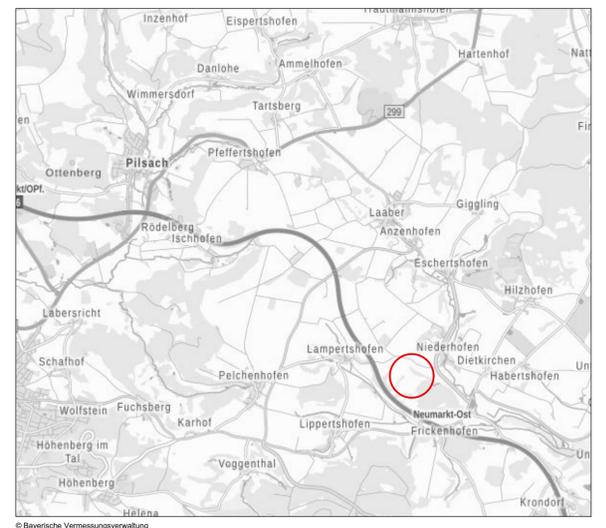
.....
 Andreas Truber
 Erster Bürgermeister

(Siegel) Gemeinde Pilsach, den

.....
 Andreas Truber
 Erster Bürgermeister

(Siegel) Gemeinde Pilsach, den

.....
 Andreas Truber
 Erster Bürgermeister



Vorentwurf

Vorhabenträger:
 Solea AG
 Gottlieb-Daimler-Str. 10, 94447 Plattling

Gemeinde Pilsach

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnungsplan "SO Photovoltaik Mittelberg"

maßstab: 1 : 2.000 bearbeitet: gb / lb
 datum: 17.02.2022 ergänzt:

TEAM 4 Bauernschmitt • Wehner
 Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbH
 90491 nürnberg oedenberger str. 65 tel 0911/39357-0 fax 39357-99
 www.team4-planung.de info@team4-planung.de

