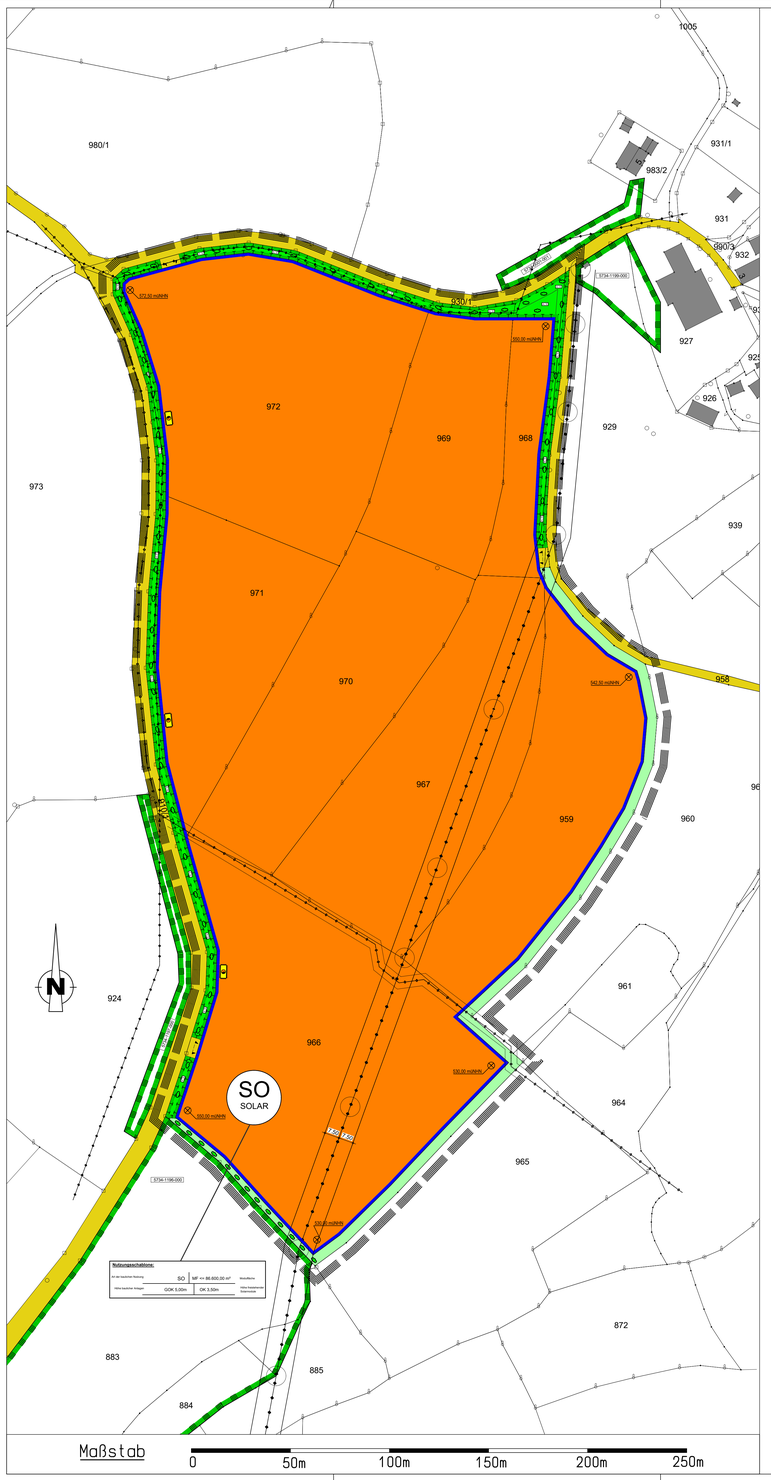


VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLAN FÜR DAS SONDERGEBIET "SOLARPARK WILHELMSTHAL I"

GEMARKUNG STEINBERG

RECHTSGRUNDLAGEN

I. Die planungsrechtlichen Festsetzungen haben folgende Rechtsgrundlagen:
§§ 9,10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728), Verordnung über die baulichen Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786). Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) , zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

II. Die örtlichen Bauvorschriften haben folgende Rechtsgrundlagen:
Art. 6 Abs. 5 und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch §1 des Gesetzes vom 23.12.2020 (GVBl. S. 663)

III. Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern i.d.F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2020 (GVBl. S. 350).

IV. Die naturschutzrechtlichen Festsetzungen haben folgende Rechtsgrundlagen:
§§ 9 und 11 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) und Art. 4 Gesetz über den Schutz der Natur , die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (BayNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U)), zuletzt geändert durch Art. 9b, Abs. 2 des Gesetzes vom 23.11.2020 (GVBl. S. 598).

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 Vorhaben, die der Nutzung solarer Strahlungsenergie für die Gewinnung von elektrischem Strom dienen. Dazu zählen auch alle dafür notwendigen technischen Einrichtungen. Ausnahmsweise zulässig sind notwendige bauliche Anlagen als unselbstständige Nebenanlagen. Bauliche Anlagen sind nach Art. 2 Abs. 1 BayBO mit dem Erdboden verbundene, aus Bauprodukten hergestellte Anlagen.
Unzulässig ist die Errichtung von Gebäuden. Unter Gebäude sind selbstständig benutzbare, überdeckte bauliche Anlagen zu verstehen, die von Menschen betreten werden können (Art. 2 Abs. 2 BayBO).Die baulichen Nebenlagen müssen dem Zweck des Gebiets dienen und lediglich der technischen Ausstattung in Form von 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.

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 Unselbständige Nebenanlagen (Trafostationen) sind bis zu einer Grundfläche von 50m² zulässig.

3. Art baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

3.1 Werbeanlagen jeglicher Art sind unzulässig.

3.2 Eine Einfriedung der Sondergebietsfläche ist verpflichtend. 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, jedoch auch Schutz vor Durchdringen von Wölfen bietet. Die Höhe der Einfriedung darf 2,50 Meter nicht überschreiten, die Zaununterkante muss im Mittel 15 cm über dem Gelände liegen. Ausgleichsflächen und Wildwechselkorridore dürfen nicht eingefriedet werden.

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

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

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

5. Höhenentwicklung (§ 9 Abs. 3 BauGB)

5.1 Die zulässige Höhe der baulichen Nebenanlagen wird als Höchstgrenze der baulichen Nebenanlagen festgesetzt und ist der Nutzungsschablone im Plan zu entnehmen (GOK).
Die Höhe der baulichen Nebenanlagen "Trafostation" darf 5,00m nicht überschreiten, gemessen von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum höchsten Punkt des Dachs (GOK 5,00m).

5.2 Die zulässige Höhe wird in Metern 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.

5.3 Die Höhe freistehender Solarmodule darf maximal 3,50 Meter betragen, gemessen von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum höchsten Punkt der Solarmodule (OK 3,50m).

5.4 Die zulässige Höhe wird in Metern angegeben und bezieht sich auf die oberste Kante der Solarmodule. Ausnahmen und Überschreitungen sind unzulässig.

5.5 Als Höhenfestpunkte werden die eingetragenen Höhenpunkte festgesetzt, die sich auf das bestehende Geländeniveau beziehen.

5.6 Die als Höhenpunkte in müNHN-Höhe eingetragenen Höhenpunkte stellen das bestehende Geländeniveau dar. Der Geländeverlauf und somit die maximale Oberkante der Solarmodule und die maximale Oberkante der baulichen Nebenanlagen ist zwischen den Höhenreferenzpunkten zu interpolieren.

6. Umweltbezogene Festsetzungen

6.1 Vermeidung und Ausgleich vorrausssichtlich erheblicher Beeinträchtigungen gem. § 1a BauGB.

6.1.1 Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich gem. § 9 Abs. 1a BauGB.

6.1.1.1 Die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gemäß § 21 Abs. 1 BNatSchG werden auf dem im Plan mit nebenstehendem Planzeichen gekennzeichneten Flächen durchgeführt. Die festgesetzten Ausgleichsflächen werden den im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes festgesetzten Bauflächen wie folgt zugeordnet:
Ausgleichsflächen befinden außerhalb und innerhalb des Geltungsbereiches.
Innerhalb des Geltungsbereiches besitzen die Ausgleichsflächen eine Größe von 4.123,16,00 m².
Die externen Ausgleichsflächen befinden sich in der Gemarkung Gundelsdorf, Stadt Kronach, Flurnummer 250 und haben eine Gesamtgröße von 14.290,25 m².

6.1.1.2 Auf diesen Flächen ist jegliche Düngung und chemischer Pflanzenschutz verboten.

6.1.1.3 Die Ausgleichsflächen sind spätestens ein Jahr nach Inbetriebnahme der Anlage fertig zu stellen.

6.1.1.4 Einfriedungen der Ausgleichsflächen sind unzulässig.

6.1.1.5 Beschreibung der Kompensationsmaßnahmen auf den internen Ausgleichsflächen:
Zeitsetzung ist die Umwandlung von Acker in extensiv genutztes artenreiches Grünland durch die Einsaat artenreicher, gebietseigener Wiesenmischung, Verzicht auf Düngung und Einsatz von Pflanzenbehandlungsmitteln (Ausnahme: Bekämpfung von Neophyten in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde) und 1-2schürige Wiesennutzung oder extensive Beweidung.Eine Mulchmahd ist nicht zulässig!
Folgende Maßnahmen sind vorgesehen:
Landschaftsbild:
- Pflanzung von 3-reihigen Gehölzen: d.h. randliche Eingrünung mit hohem Anteil an Dornsträuchern (mind. 30 %) auf mindestens 5 m breiten Randstreifen, Mindestqualität: Sträucher,1x verpflanzt 70-90 cm hoch; Pflanzabstand: 1 x 1,5 m.

Tier- und Pflanzenwelt:
- Einsaat artenreicher Gras- und Kräutermischungen bei Beschädigung der Vegetationsschicht,
- Ansaat Blühmischungen (ehemaligen) Ackerflächen durch standortgerechtes Saatgut gebietseigener Herkunft
- Extensive Pflege des Grünlandes durch Mahd oder Beweidung,
- Minderung der Barrierewirkungen für Klein- und Mittelsäuger durch Festsetzung einer durchlässigen Einzäunung
- Pflanzung von 3-reihigen Gehölzen:, d.h. randliche Eingrünung mit hohem Anteil an Dornsträuchern (mind. 30 %) auf mindestens 5 m breiten Randstreifen, Mindestqualität: Sträucher, 1x verpflanzt 70-90 cm hoch; Pflanzabstand: 1 x 1,5 m. Punktuell sollten in den Pflanzungen kleinflächige Sonderstandorte (mindestens 3*3 m) vorgesehen werden, die mit Sand und Feinkies bedeckt sind (Habitatstrukturelemente für Arten wie Rebhuhn), oder die Steinhaufen oder Totholz-Haufen sind (Habitatstrukturelemente für eine Vielzahl von Arten, genau wie **Insekten**).

Schutz des Wassers:
- Örtliche, treffsächige Versickerung des von den Modulen ablaufenden Oberflächenwassers.
- Beschränkung auf sehr geringe Versiegelung durch „Einrammen" der Modulstützen und Verzicht auf Fundamente (Schraubanker).
- Minimierung der Bodenverdichtung im Bereich von zurückzubauenden Wegen

6.1.1.6 Beschreibung der Kompensationsmaßnahmen auf den externen Ausgleichsflächen:
Flurnummer 250, Gemarkung Gundelsdorf
Maßnahme:
Entwicklung einer Streuobstwiese
- Extensive Grünlandnutzung der Gesamtfläche durch Mahd oder Beweidung; Verzicht auf jegliche Düngung und chemischen Pflanzenschutz
- Mindestens eine Mahd mit Mahdgutnutzung oder Beweidung ohne Zufütterung
- Erhalt von ca. 10 % Altgras auf der Fläche
- Pflanzung von Obstbäumen als Hochstämme; Pflanz- und Reihenabstand 10 m

Westliche Grundstückshälfte: Entwicklung Extensivgrünland durch Mahd oder Beweidung
Östliche Grundstückshälfte: Entwicklung einer Streuobstwiese; Pflanzung von mindestens 50 Streuobstbäumen

6.1.1.7 Bindung und Erhaltung:
Die Nutzung der Pflanzflächen als Arbeits-, Lager- oder Stellplatzfläche ist auch ausnahmsweise unzulässig. Alle vorgeschriebenen Begrünungen sind fachgerecht auszuführen. Die Pflanzen sind zu pflegen, zu erhalten und bei Ausfällen durch Neubepflanzung der gleichen Art und Sorte zu ersetzen.

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

6.1.2.1 Ansaat mit einer autochthonen Saatgutmischung mit Einsaat artenreicherer, gebietseigener Wiesenmischung für mittlere Standorte auf ca. 80 % der Flächen. 20 % der Offenlandfläche soll sich einer Selbstbegrünung überlassen werden. Alternativ können die Flächen mit reduzierter Ansaatstärke (80 % der normalen Ansaatstärke) angesät werden. Eine Ansaat unter den Modulen ist nicht erforderlich.

6.1.2.2 Durchführung einer 1-2 schürigen Mahd mit erstem Schnitt nicht vor Anfang Juni.
Eine Mulchmahd ist nicht zulässig. Alternativ extensive Beweidung des Sondergebietes mit geringer Besatzdichte (1GV/ha).

6.2 Umweltschutz (§9 Abs. 1 und 1a BauGB)

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

6.2.1.1 § 202 BauGB ist zum Schutz des Mutterbodens zwingend einzuhalten. Ausnahmen hiervon sind unzulässig.

6.2.1.2 Die Erosionsgefahr in und nach der Bauphase ist durch geeignete Maßnahmen zu reduzieren.

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

6.2.1.4 Es darf nur mit technisch einwandfreiem Gerät gearbeitet werden.

6.2.1.5 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.

6.2.1.6 Ober- und Unterboden sowie Bodenschichten unterschiedlicher Eignungsgruppen sind getrennt auszubauen und zu lagern.

6.2.1.7 Zwischenlagerflächen sind so zu gestalten, dass keine Abschwemmungen, Staubverwehungen oder Verdichtungen von geölosten Schadstoffen erfolgen.

6.2.1.8 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 Kulmbach und Wasserwirtschaftsamt Hof durchzuführen.

6.2.1.9 Unbelasteter Boden ist vor jeglicher Verunreinigung zu schützen.

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. Artenschutz (§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

8.1 Falls der Baubeginn in die Brutzeit zwischen Mitte März und Ende August fällt, er folgt vorab eine Kontrolle des Baufelds auf Vogelbruten. Werden Bruten festgestellt, müssen diese von den Baumaßnahmen so lange ausgespart bleiben, bis die Brut abgeschlossen ist.

9 Aufschüttungen / Abgrabungen

9.1 Für Fundamentgräben / Bepflanzungsarbeiten im Bereich der Trafostationen sind Auffüllungen / Abgrabungen des Urgeländes bis zu einer Höhe von 50cm gestattet. Die Höhen bezieht sich auf die im Plan eingetragenen Höhenbezugspunkte in müNHN im Bereich der vorgenannten Flächen..

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 Einsatz kommen hochwertigeren Verwertung entsprechend dem Kreislaufwirtschaftsgesetz auf Silizumbasis zu verwenden.

2. Dachausbildung der baulichen Nebenanlagen

2.1 Die Eindeckung der baulichen Nebenanlagen ist entweder in Flachdachbauweise, als Sattel- oder Zeltdachdach mit roter, schwarzer, grauer oder brauner Eindeckung oder als Metalldach mit beschichteter, matterter Eindeckung herzustellen.

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 gesammelten Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENOG) des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt und Verbraucherschutz sowie auf die Möglichkeit einer Elementarschadensversicherung wird verwiesen. Es liegen dauerhaft verbleibende Risiken durch Starkregenereignisse vor.

2. Reinigung der Module

2.1 Die gegebenenfalls erforderliche Oberflächenreinigung der Photovoltaikelemente darf nicht mit grundwasserschädigenden Chemikalien erfolgen.
Niederschlagswasser von verzinkten Bauteilen/Metallelementen (Modultische) sind infolge von Rücklösungsprozessen durch saueren Regen stark schwermetallbelastet.
Durch eine Beschichtung der verzinkten Bleche (Pulverbeschichtung, Lackierung) kann eine Kontamination des Bodens und des Grundwassers verhindert werden.

3. Bodenschutz

3.1 Auf den „Merkblatt 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.

3.2 Überschüssiges Bodenmaterial ist ordnungsgemäß und fachgerecht zu entsorgen (d.h. verwerten oder zu beseitigen). Die entsprechenden materiellen Vorgaben der jeweiligen Entsorgungs- und Verwertungsmöglichkeiten mit den Vorgaben an Analytik und Bepro bungsstrategie sind zu berücksichtigen.

3.3 Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen.

4. Denkmalschutz

4.1 Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:
Wer Bodenerdmäler 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. Ferner ist der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses tell. so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

4.2 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.

5. Forstwirtschaft

5.1 Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes grenzt im Norden direkt 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.

6. Technische Regelwerke

6.1 Alle zitierten DIN Normen können bei der Verwaltungsstelle, der Gemeinde Wilhelmsthal, eingesehen werden.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Wilhelmsthal hat in der Sitzung vom 16.11.2021 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 01.12.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 19.10.2021 hat in der Zeit vom 02.12.2021 bis 07.01.2022 stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 19.10.2021 hat in der Zeit vom 02.12.2021 bis 07.01.2022 stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 11.01.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.03.2022 bis 06.04.2022 beteiligt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 11.01.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.03.2022 bis 06.04.2022 öffentlich ausgelegt.

6. Die erneute Beteiligung von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 i. V. m. § 4a Abs 3. BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 04.05.2023 fand im Zeitraum vom ..... bis ..... statt.

7. Die erneute öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes in der Fassung des Entwurfes vom 04.05.2023 gem. § 3 Abs. 2 i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB fand im Zeitraum vom ..... bis ..... statt.

8. Der Gemeinderat der Gemeinde Wilhelmsthal hat mit Beschluss vom ..... den Bebauungsplangem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

Wilhelmsthal, den.....

.....
(Bürgermeister /-in)

(Siegel)

9. Die Regierung/Das Landratsamt hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom ..... AZ ..... gemäß § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt.

(Siegel Genehmigungsbehörde)

10. Ausgefertigt

Wilhelmsthal, den.....

.....
(Bürgermeister /-in)

(Siegel)

11. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan 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. 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..

Wilhelmsthal, den.....

.....
(Bürgermeister /-in)

(Siegel)

ZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Sondergebiet (SO Solar) für Solaranlagen (Anlagen zur Erzeugung von elektrischer Energie aus Sonnenlicht) — SO

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Modulfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB: Die maximal zulässige Fläche für Solarmodule (MF) beträgt 86.600,00 m² — MF <= 86.600,00 m²

Höhenentwicklung (§ 9 Abs. 3 BauGB)
Moduloberkante, gemessen ab Oberkante des natürlich vorhandenen Geländes — OK 3,50m

Oberkante baulicher Nebenanlagen, gemessen ab Oberkante des natürlich vorhandenen Geländes — GOK 5,00 m

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

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Straßenverkehrsfläche öffentlich

Zu- und Abfahrtsbereich

Versorgungflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
Flächen für elektrische Versorgungsanlagen

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

Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder die Gewinnung von Bodenschätzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)
Flächen für Aufschüttungen

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1a BauGB)
Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen — A / E

Pflanzgebot (§ 9 Abs.1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB)
Neupflanzung für Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen

Sonstige Festsetzungen
Höhenbezugspunkt gem. §9 Abs. 3 BauGB (Geländeoberkante in Metern über Normalhöhennull) — 550,00 müNHN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nach §9 Abs. 7 BauGB

Darstellung und nachrichtliche Übernahme
Bestehende Biotopkartierung laut Biotopkartierung Bayern mit Biotopnummer — 5734-1196-005

Bestehende Flurstücksnummern — 967

Bestehende Grundstücksgrenzen

Vermaßung — 1.80

Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
Hauptversorgungsleitung oberirdisch gem. PlanZV Nr. 8, Freileitung 20-kV-Überlandleitung incl. beidseitiger Schutzzone (7,50m beiderseits zur Leitungsachse)

Standort Freileitungsmast mit Schutzbereich r=5,00m

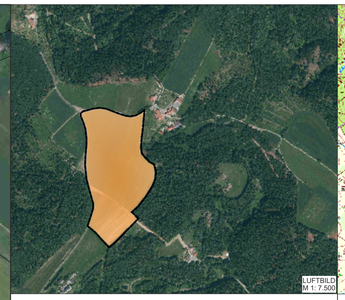
Hauptversorgungsleitung oberirdisch gem. PlanZV Nr. 8, Freileitung der Deutschen Telekom AG

Hauptversorgungsleitung Bestand Unterirdische Trinkwasserleitung incl. beidseitiger Schutzzone (3,00m beiderseits zur Leitungsachse)

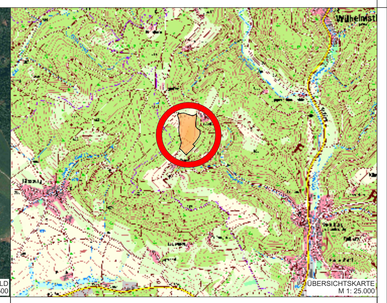
HINWEIS:
Planungsgrundlage ist die amtliche Flurkarte der Bayerischen Vermessungsverwaltung vom 19.10.2021

Copyright Luftbild:
© Daten:PlanetObserver, Bayerische Vermessungsverwaltung, EuroGeographics

EXTERNE AUSGLEICHSFLÄCHEN
M 1: 1.000
Gemarkung Gundelsdorf Flurnummer 250
Gesamtfläche: 14.290,25m²



LUFTBILD
M 1: 7.500



ÜBERSICHTSKARTE
M 1: 25.000

GEMEINDE WILHELMSTHAL

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan für das Sondergebiet

"SOLARPARK WILHELMSTHAL I"

PROJEKTNUMMER	PV 2021_2XI
PLANUNGSSTAND	04.05.2023 überarbeiteter Entwurf
MAßSTAB	1:1000

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