

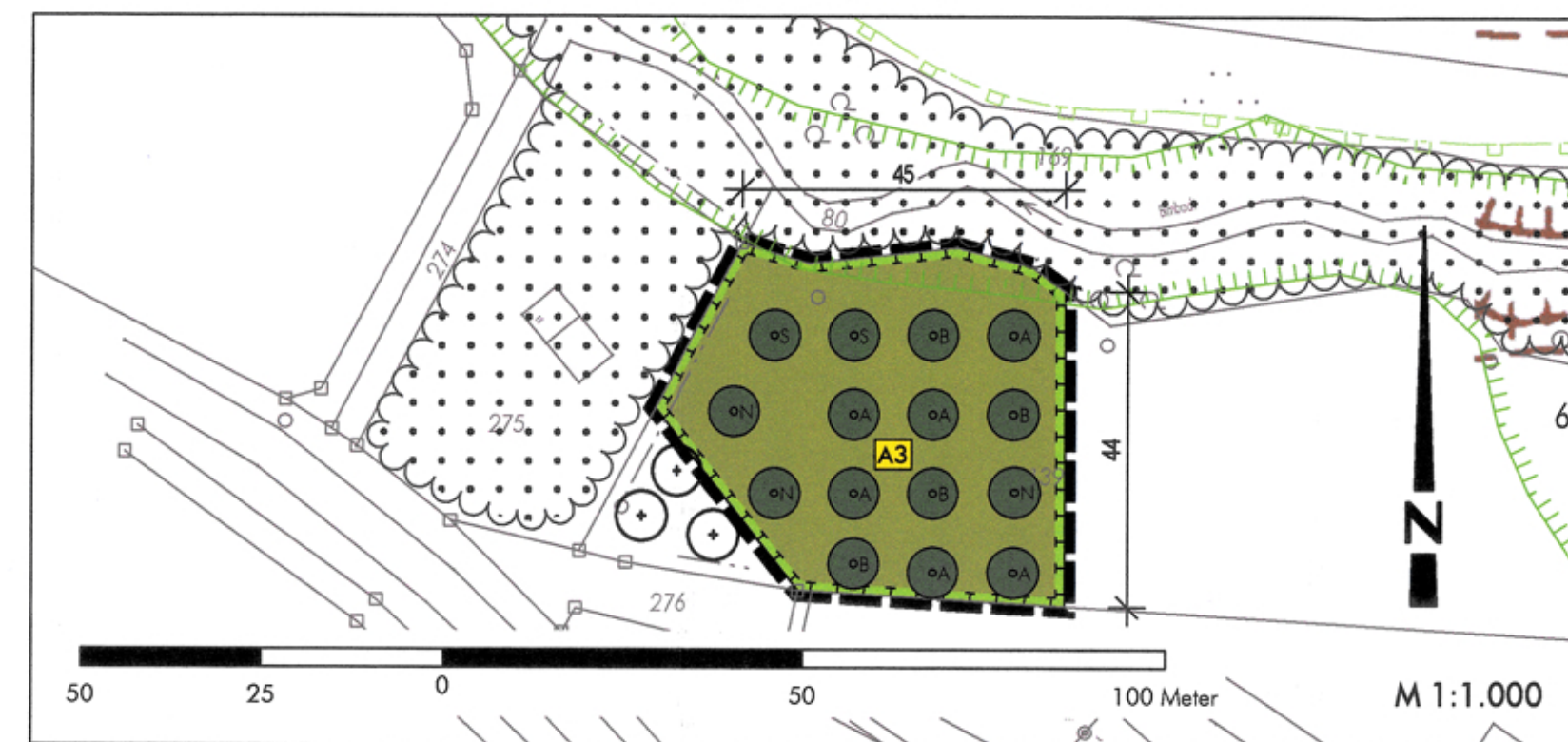
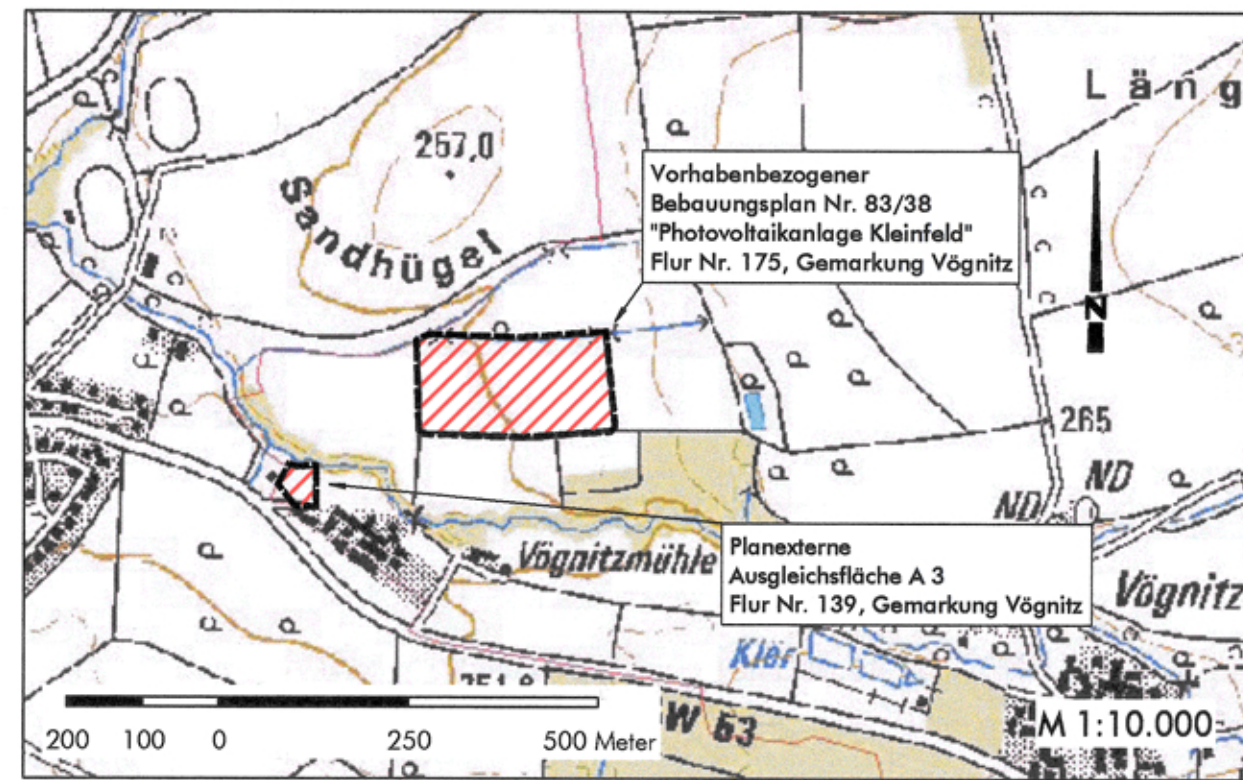
Gemeinde Sulzheim, Gemarkung Vögnitz

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 83/38 "Photovoltaikanlage Kleinfeld"

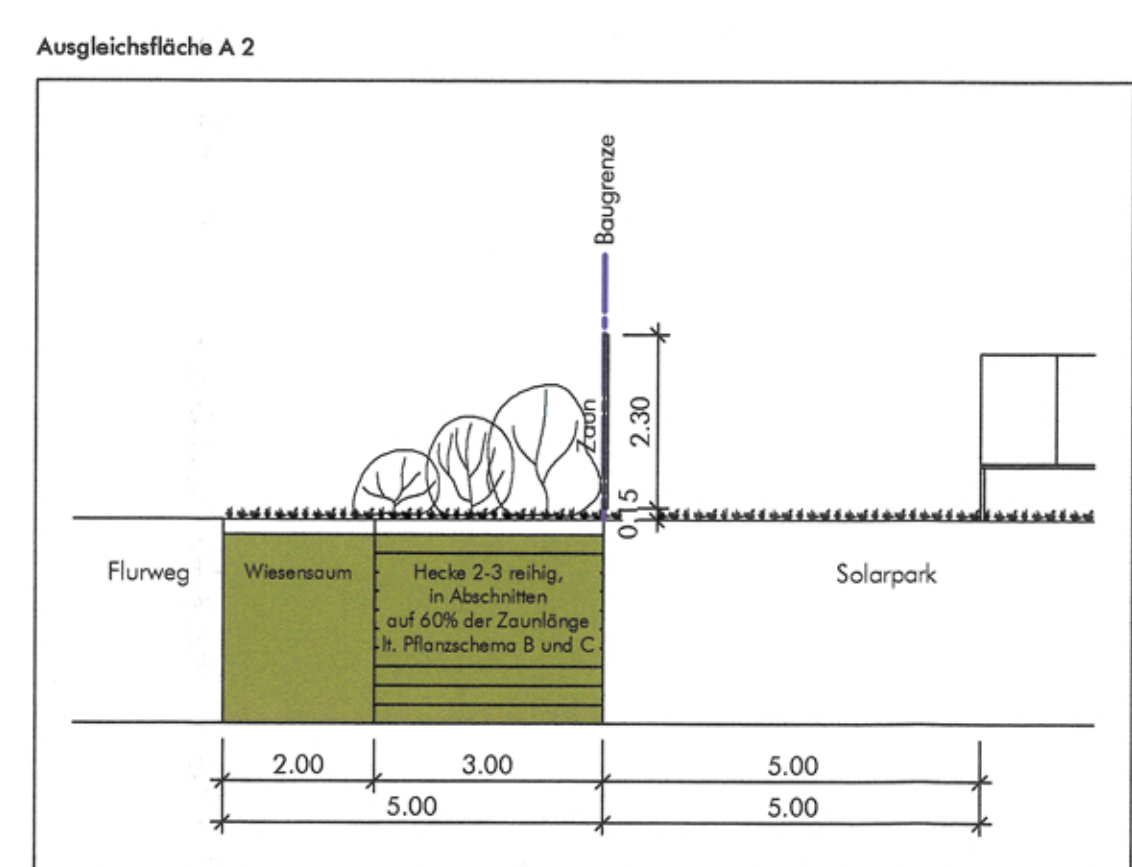
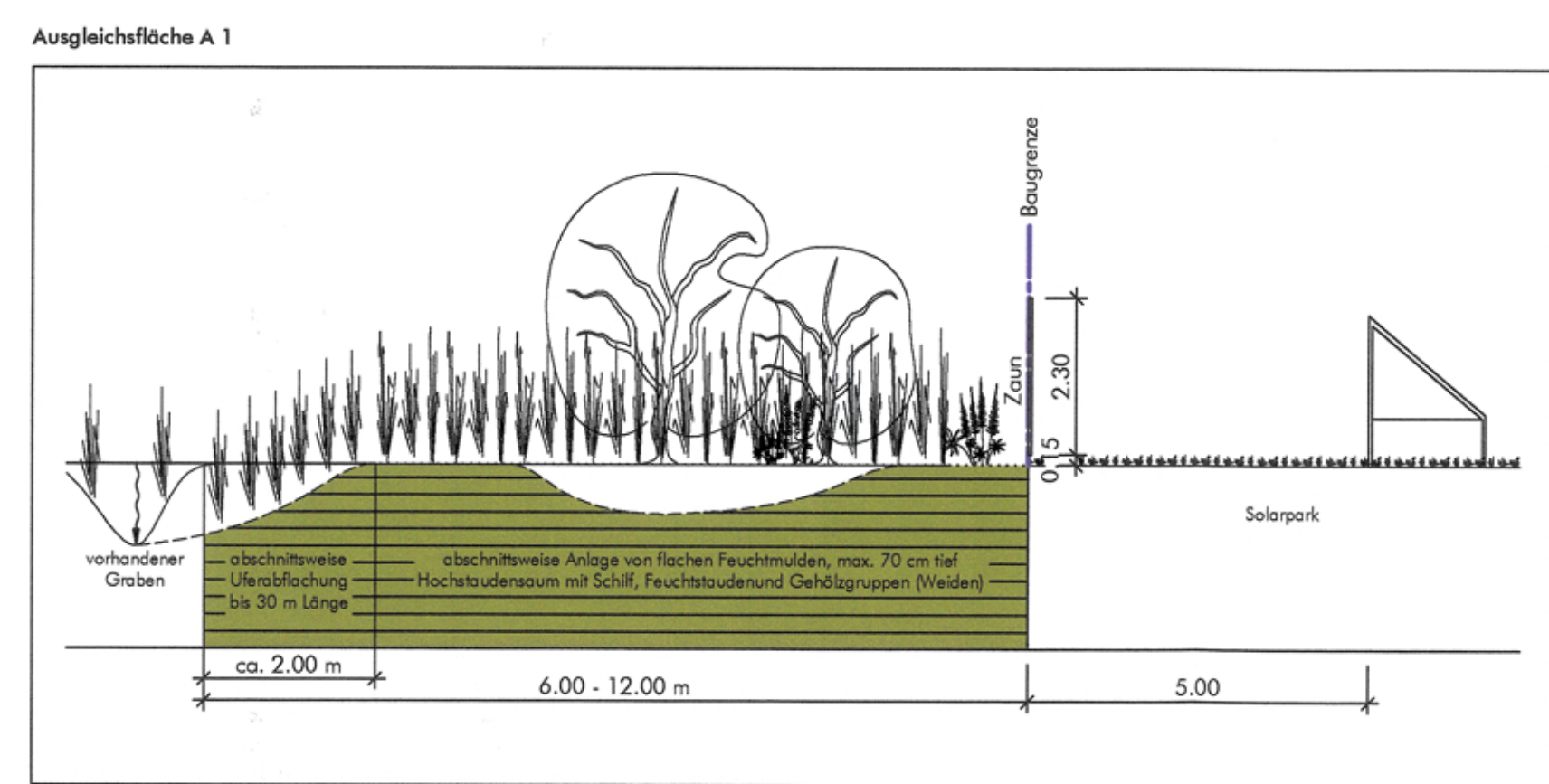


Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a (3) BauGB in Verbindung mit § 9 (1a) BauGB
Teilfläche des Flurstücks Nr. 139, Gemarkung Vögnitz, dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 83/38 „Photovoltaikanlage Kleinfeld“ verbindlich zugeordnet

Übersichtslageplan, M 1:10.000



Erläuternde Schemaschnitte (vgl. Ziff. D.8.1 ff.)



A. Festsetzungen durch Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 (7) BauGB)
- SO Photovoltaik
Sonstiges Sondergebiet für Photovoltaik zur Gewinnung von Strom aus Sonnenenergie (§ 11 (2) BauNVO)
- 0,35 zulässige Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO)
- Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)
- H_{max} maximal zulässige Bauhöhe
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, von Bepflanzung freizulassen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB), vgl. auch textliche Festsetzungen
- Laub- oder Obstbaumhochstamm bzw. Wildobst anzupflanzen, vgl. auch textliche Festsetzungen
- A Apfel
B Birne
S Speierling
N Walnus
W Weide
E Esle
F Esche
- naturnahe Gehölzgruppe oder Hecke anzupflanzen, zwei- bis fünfreihig
- Strauchgehölze einzeln oder in Gruppen, niedrigwüchsig, schnittverträglich auf mind. 1/3 der Fläche (bspw. Liguster, Walliger Schneeball, Heckenkirsche, roter Hirtengelb)
- Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB) in Verbindung mit § 1a (3) BauGB und § 9 (1a) BauGB (Ausgleichsflächen)
- A1 Entwicklung von grabenbegleitenden Hochstaudenfluren, punktuelle Anpflanzung von Laubbäumen und Gehölzgruppen
Uferabbrüchungen, Breite des Abtrags ca. 2 m
Schaffen von Saumstrukturen durch Sukzession
Strukturaneicherung durch Anlage flacher Feuchtmulden bis zu einer Tiefe von 70 cm
- A2 Heckenanpflanzung
- A3 Anlage einer Streuobstwiese
- Zufahrt, ungefähre Lage, maximal 6 m breit

B. Zeichnerische Hinweise

- Gemarkungsgrenze
- Grundstücksgrenze
- 175 Flurnummer
- Höhenlinie
- Transformer- oder Wechselrichterstation, ungefähre Lage
- Zaun, ungefähre Verlauf
- Leitungstrasse Fernmeldekabel, unterirdisch
- Wald- und Gehölzbestand, außerhalb des Geltungsbereichs
- Obstbaumbestand, außerhalb des Geltungsbereichs
- Röhrichtbestand, außerhalb des Geltungsbereichs
- bestehender Graben, außerhalb des Geltungsbereichs

C. Nachrichtliche Übernahme

- Landschaftliches Vorbehaltgebiet mit wesentlichen zu schützenden Landschaftsteilen
- Biotope der Bayerischen Biotopkartierung mit Nummer

D. Textliche Festsetzungen

- 1. Zweckbestimmung und Art der baulichen Nutzung, bedingte Zulässigkeit (§ 9 (1) Nr. 1, § 9 (2) BauGB, § 11 (2) BauNVO)**
 - 1.1 Das Gebiet ist nach § 11 (2) BauNVO als Sonstiges Sondergebiet für die Errichtung von Photovoltaikanlagen festgesetzt. Das Sondergebiet dient der Gewinnung von Strom aus Sonnenenergie.
 - 1.2 Innerhalb der Baugrenzen sind neben den Photovoltaikanlagen die für den Betrieb der Anlagen und zur Einspeisung der erzeugten Energie in das Stromnetz technisch erforderlichen Nebenanlagen (z.B. Trafo-, Übergabestation, Einfriedungen) mit einer Grundfläche von bis zu insgesamt maximal 35 m² zulässig.
 - 1.3 Die Errichtung baulicher Anlagen nach Ziff. D.1.1 und D.1.2 dieses Bebauungsplans und die Aufnahme baulicher Nutzungen nach Nr. 1.1 und 1.2 einschließlich bauvorbereiteter Maßnahmen (wie bspw. Wegbau, Baustelleneinrichtung, Entfernung der Vegetation) ist nur außerhalb der Brutezeit von Vögeln, d.h. von Ende Juli bis Anfang März, oder nachweislich außerhalb der Belegungszeiten von Nistplätzen durch bodenbrütende Vogelarten zulässig.
 - 1.4 Die in Ziff. D.1.1 und D.1.2 dieses Bebauungsplans festgesetzten baulichen Nutzungen und Anlagen (incl. aller Konstruktions- und Fundamente) sind nach § 9 (2) Satz 1 Nr. 2 BauGB nur zulässig, solange die Photovoltaikanlagen der Gewinnung und Einspeisung von Strom in das öffentliche Stromnetz dienen und die Nutzung der Photovoltaikanlagen nicht endgültig aufgegeben und beendet ist.

Als Folgenutzung nach § 9 (2) BauGB wird für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt.

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

- 2.1 Die maximal überbaubare Grundfläche - hier definiert als die durch Photovoltaikmodule überdeckte Bodenfläche in Senkrechtperspektive, die Grundfläche von Nebenanlagen und befestigte Erschließungsflächen - wird als Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,35 festgesetzt.
 - 2.2 Die maximal zulässige Gesamthöhe der Module beträgt 2,50 m. Sie ist das Maß zwischen dem natürlichen Gelände und der Oberkante der Photovoltaikmodule. Für bauliche Nebenanlagen (Trafo-, Wechselrichterstation etc.) gilt ausnahmsweise eine maximal zulässige Bauhöhe von 3,0 m zwischen dem natürlichen Gelände und der Oberkante der Dachhaut der Gebäude.
- #### 3. Gestaltungsfestsetzungen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)
- 3.1 Die Photovoltaikmodule sind in Reihen aufzustellen. Die einzelnen Module müssen sich in Form, Höhe und Anordnung gleichen.
 - 3.2 Es sind Module mit Oberflächen aus absorbierenden, nicht reflektierenden Materialien zu verwenden.
 - 3.3 Bauliche Nebenanlagen sind in gedeckten Farben zu gestalten. Die Verwendung greller Farben und der Farbe weiß ist nicht zulässig.
- #### 4. Einfriedungen (§ 81 (1) Nr. 5 BayBO)
- 4.1 Einfriedungen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.
 - 4.2 Als Einfriedungen sind ausschließlich opfach durchlässige Metallzäune oder einfache Wildzäune mit einer maximalen Höhe von 2,30 m (einschl. Überstreichschutz, zugl. Abstand zum Boden, lt. 4.3) zulässig.
 - 4.3 Einfriedungen sind sockellos, für Kleintiere durchlässig, mit mindestens 15 cm Bodenfreiheit auszuführen.
- #### 5. Befestigte Flächen
- 5.1 Das Maß der befestigten Flächen ist auf die technisch funktionalen Erfordernisse zu begrenzen; es sind nur versickerungsfähige Aufbauten wie z.B. Schotter, Schotterrasen oder Rasengittersteine zulässig.
 - 5.2 Es sind maximal 2 Grundstückszufahrten von den landwirtschaftlichen Flurwegen im Westen und Osten (FlurNr. 165 bzw. 204, 176, Gemarkung Vögnitz) mit einer Breite von maximal je 6 m außerhalb der festgesetzten Ausgleichsflächen zulässig.

6. Abgrabungen und Aufschüttungen

- 6.1 Abgrabungen und Aufschüttungen sind jeweils bis zu 30 cm gegenüber dem natürlichen Gelände zulässig. Lediglich für Fundamentierungen und innerhalb der Ausgleichsfläche A1 sind Abgrabungen bis zu 80 cm zulässig (vgl. Ziff. D.8.1).

7. Grünordnung und Pflanzgebote (§ 9 (1) Nr. 15 und Nr. 25a BauGB)

- 7.1 Die Flächen innerhalb des Sondergebietes, die nicht durch Fundamente, Erschließungs- oder Betriebsflächen genutzt werden, sind mit der Saatgutmischung RSM 7.1.2 anzusäen und durch Mahd oder Beweidung zu pflegen. Das Mähgut ist zu entfernen.
- 7.2 Der Pflanzstreifen im Süden des Geltungsbereichs (flächiges Pflanzgebote) ist durch standortgerechte niedrige, schnittverträgliche Strauchgehölze einzeln oder in lockeren Gruppen, auf insgesamt mindestens 1/3 der Fläche zu bepflanzen; die Restfläche ist mit Saatgutmischung RSM 7.1.2 anzusäen und durch Mahd oder Beweidung, nicht vor dem 15.06. eines jeden Jahres zu pflegen. Das Mähgut ist zu entfernen.
- 7.3 Die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen sind innerhalb eines Jahres nach Errichtung der Photovoltaikanlage umzusetzen und für die Dauer der Betriebszeit der Anlage fachgerecht zu pflegen.

8. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft – Ausgleichsflächen (§ 9 (1) Nr. 20 und § 9 (1a) BauGB)

- 8.1 Als Ausgleichsflächen und -maßnahmen sind festgesetzt:
 - **Ausgleichsfläche A 1 – Entwickeln von grabenbegleitenden Hochstaudenfluren mit lockerer Gehölz- und Laubbäumenpflanzung (ca. 0,21 ha)**
 - Abflachung und Ausweitung des Grabenprofils um 2 m nach Süden; in Abschnitten bis zu 30 m, auf einer Grabenlänge von insgesamt ca. 110 m
 - Schaffen von wechselfeuchten Uferstandorten und flachen Mulden
 - initialisierende Anpflanzung/Ansaat oder Impfung von autochthonen standortgerechten Hochstauden
 - Mahd der Hochstauden und des Saumstreifens, maximal in 2-jährigem Turnus mit Abkräutern des Mähgutes, jeweils nicht vor dem 15.06.
 - punktuelle Anpflanzung von Laubbäumhochstämmen einzeln oder in Gruppen (Weiden, Erlen, Eschen) und Entwickeln von Weidengebüschen, 2-5-reihig durch Steckhölzer
 - **Ausgleichsfläche A 2 – Heckenanpflanzung und Wissensaum (ca. 0,10 ha)**
 - Anpflanzung von 2- bis 3-reihigen Heckengehölzen, in unregelmäßigen Abschnitten und versetzten und buchtig ausgebildeten Abschnitten aus autochthonen Sträuchern und Heilern; Bepflanzung auf 60 % der Zäunlänge
 - Ansaat des Saumstreifens mit autochthoner Biotopsaatmischung RSM 8.1 mit Kräutern
 - Mahd maximal 1x jährlich mit Abkräutern des Mähgutes, nicht vor dem 15.06. eines jeden Jahres
 - **Ausgleichsfläche A 3 – Streuobstwiese (ca. 0,23 ha)**
 - Anpflanzung einer Streuobstwiese auf der westlichen, dem gewässerbegleitenden Gehäusesaum vorgelagerten Flurstück Nr. 139, Gemarkung Vögnitz
 - Anpflanzung von 15 Obstbaumhochstämmen in Abständen von 10 - 12 m
 - Wissensansaatz mit autochthoner Biotopsaatmischung RSM 8.1 mit Kräutern
 - Mahd maximal 1x jährlich mit Abkräutern des Mähgutes, nicht vor dem 15.06. eines jeden Jahres

Die Ausgleichsfläche A3 wird im dargestellten Umfang dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 83/38 „Photovoltaikanlage Kleinfeld“ für die Dauer des bestehenden Baurechts für die nach Ziff. D.1 zulässigen Nutzungen verbindlich zugeordnet.

- 8.2 Es sind standortgerechte, autochthone Laubgehölze oder standorttypische Obstbaumarten als Hochstämmen aus der folgenden Artenliste zu verwenden. Die Anpflanzung von Nadelgehölzen ist unzulässig.

Baumarten	Artenname	Code
Esche	Fraxinus excelsior	F
Ale	Alnus glutinosa	A
Speierling	Sorbus domestica	S
Walnus	Juglans regia	N
Weiden Salix	Salix caprea	W
	Salix purpurea	W
	Salix viminalis	W

Verfahrensvermerke

Der Gemeinderat der Gemeinde Sulzheim hat in seiner Sitzung am 07.12.2009 die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 83/38 „Photovoltaikanlage Kleinfeld“, Gemarkung Vögnitz, beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 30.01.2010 bekannt gemacht.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB mit öffentlicher Auslegung für den Vorwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom 30.11.2009 hat vom 28.12.2009 bis zum 27.01.2010 stattgefunden.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB für den Vorwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom 30.11.2009 hat vom 28.12.2010 bis zum 27.01.2010 stattgefunden.

Zu dem Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom 08.03.2010 mit Begründung und Umweltbericht wurden den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB in der Zeit vom 22.04.2010 bis zum 22.04.2010 beteiligt.

Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom 08.03.2010 wurde mit der Begründung und Umweltbericht gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 23.03.2010 bis zum 22.04.2010 öffentlich ausgestellt.

Die Gemeinde Sulzheim hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 10.05.2010 den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan in der Fassung vom 10.05.2010 als Satzung beschlossen.

Ausgefertigt:

Sulzheim, den 17.02.2014

Geck 1. Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 83/38 „Photovoltaikanlage Kleinfeld“ wurde am 15.02.2014 gemäß § 10 (3) Halbsatz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Es wurde darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan mit Begründung und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 (4) BauGB zu jedem Einsicht in der Verwaltungsgemeinschaft Gerolzhofen, Brunnengasse 5, 97447 Gerolzhofen, während der allgemeinen Dienststunden bereitgehalten und über den Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben wird. Auf die Rechtsfolge wurde hingewiesen (§§ 44 (5), 214 und 215 (2) BauGB).

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 83/38 „Photovoltaikanlage Kleinfeld“ ist damit in Kraft getreten.

Sulzheim, den 28.06.2014

Geck 1. Bürgermeister

Straucharten

Roter Hirtengelb	Cornus sanguinea	Ca
Hoselnus	Corylus ovalina	Co
Pfeifenhütchen	Euonymus europaeus	Ea
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum	Lx
Liguster	Ligustrum vulgare	Lv
Kreuzdorn	Rhamnus cathartica	Rc
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra	Sn
Schwarzer Holunder	Viburnum lantana	Vl
Strauchweiden	Salix aurita	Sa
	Salix cinerea	Sc

Apfelsorten:

Kaiser Wilhelm, Jakob Fischer, Lohrer Rambour, Landsberger, Renetta, Rote Sternensorte, Goldparmäne, Schöner aus Bockopp, Gräfin von Paris, Gellerts Butterbirne, Stuttgarter Gelehrte

8.3

Als Mindestqualitäten für die Gehölzpflanzungen werden festgesetzt: Oberbaumhochstamm, 2 x verpflanzt, Stammumfang 8-10 cm
Walnus und Laubbäumhochstamm 2x verpflanzt, ohne Ballen, Stammumfang 10-12
Speierling, Hochstamm, 3 x verpflanzt, m.B., Stammumfang 12-14
Heister, 2 x verpflanzt, 150-175 cm / 175-200 cm
Sträucher, verpflanzter Strauch 3-5 Triebe, 60-100 cm / 100-150 cm

8.4

Pflanzabstände in Hecken und Gehölzflächen betragen 1,5 x 1,0 m in versetzter Reihe.

8.5

Düngung und der Einsatz von Herbiziden, Bioziden, Rodentiziden sind unzulässig.
Die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen müssen zum nächsten Pflanzzeitpunkt nach Errichtung der Photovoltaikanlage in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Schweinfurt realisiert und für die Dauer des bestehenden Baurechts fachgerecht gepflegt und erhalten werden. Ausgefallene Bäume und Sträucher sowie Ansaaten sind durch entsprechende Nachpflanzungen/Nachsaaten zu ersetzen.

8.6

Ein Jahr nach Fertigstellung aller Ausgleichsmaßnahmen hat der Vorhabensträger eine Prüfung und Abschau der Funktionserfüllung der Ausgleichsmaßnahmen mit der Unteren Naturschutzbehörde, Landratsamt Schweinfurt, zu veranlassen (Mitschrift vom 11.09.2010).

9. Rückbauverpflichtung

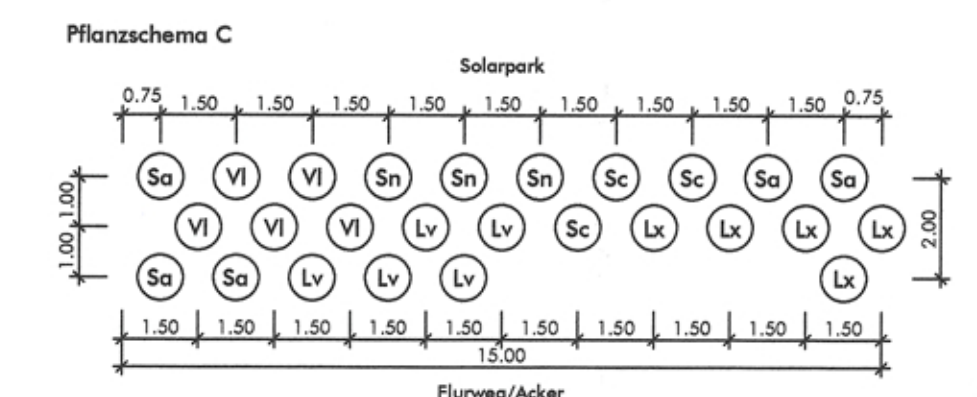
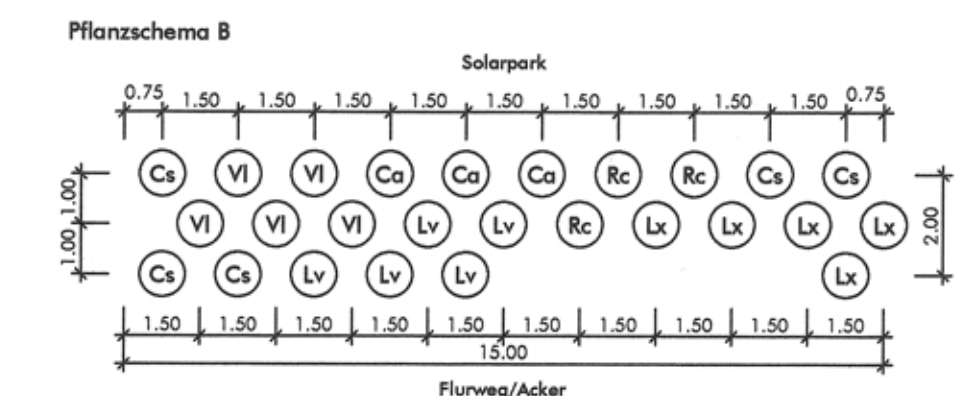
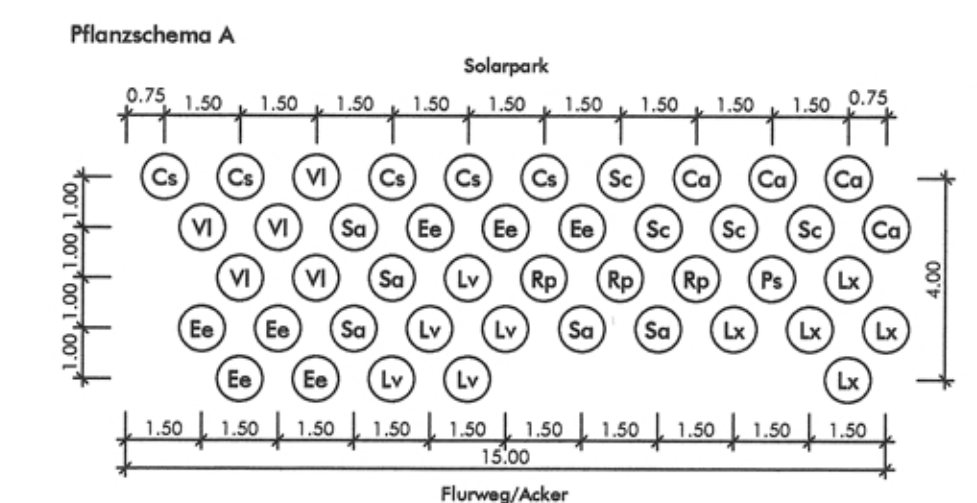
Der Vorhabensträger verpflichtet sich nach Aufgabe der Photovoltaik-Nutzung zum Rückbau der Anlage einschließlich aller Konstruktions- und Fundamente.

E. Textliche Hinweise

1. Der Trassenverlauf für das erforderliche Mittelspannungskabel zur Einspeisung des erzeugten Stroms in das Netz der Fränkischen Überlandzentrale Lößleitz (ÜZ) ist frühzeitig mit den zuständigen Fachbehörden abzustimmen. Die Leitung ist als Erdkabel zu verlegen.
2. Im westlich an den Geltungsbereich angrenzenden Flurweg FlurNr. 165/0, Gemarkung Vögnitz, verläuft eine Fernmeldekabel, vor Grabarbeiten in der Nähe des Kabels ist die Unterfränkische Überlandzentrale zu informieren.
3. Gemäß Artikel 8 BayDSchG sind bei Bau- und Erdarbeiten auftretende Funde von Bodentierresten und Denkmälern unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Schloss Seehof, 96117 Mommendorf, und der Unteren Denkmalbehörde am Landratsamt Schweinfurt zu melden.
4. Durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen können Verunreinigungen der Module insbesondere durch Staubentwicklung nicht ausgeschlossen werden.
5. Es wird auf die einzuhaltenen Mindest-Grenzabstände zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen gemäß Art. 48 AGBGB (Nachbarrecht) hingewiesen.

F. Hinweise zur Grünordnung

Pflanzschemata, beispielhaft, zur Anpflanzung von Hecken und Gehölzgruppen (vgl. Ziff. D. 7.2, D.8.1 – D. 8.3)



Gemeinde Sulzheim
Landkreis Schweinfurt

Nr.	Art der Änderung	Datum
5		
4		
3		
2	redaktionelle Anpassungen nach Anregungen der Träger öffentlicher Belange (§4 (2) BauGB)	10.05.10
1	Einarbeitung von Anregungen der Träger öffentlicher Belange (§4 (1) BauGB)	08.03.10

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 83/38 „Photovoltaikanlage Kleinfeld“
Gemarkung Vögnitz

bearbeitet:	GR/AM	30.11.2009
Projekt-Nr.:	09-057	M 1 : 1.000 M 1 : 10.000

