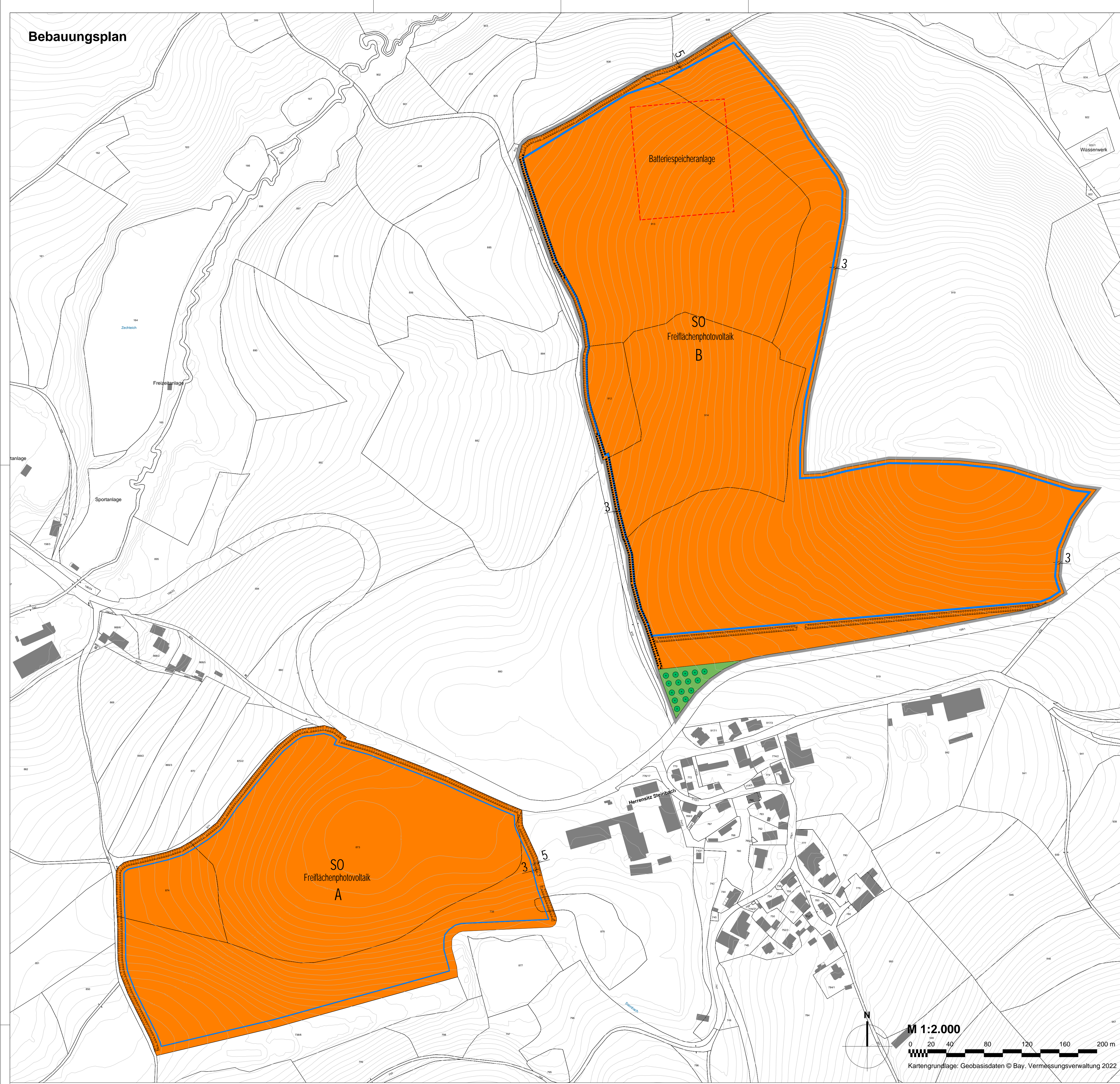


Bebauungsplan



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1.

Art der baulichen Nutzung
- 1.1

Festgesetzt werden Sonstige Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „Freiflächenphotovoltaik“ im Sinne des § 11 Abs. 2 BauNVO.
- 1.2

In den Sondergebieten sind freistehende, aufgeständerte, nicht nachgeführte Photovoltaikanlagen (Modultische) zur Nutzung der Sonnenenergie zulässig. Sie sind ohne Fundamente mittels Stahlprofilen im Boden zu verankern.
- 1.3

In den Sondergebieten sind Gebäude und bauliche Anlagen zulässig, die der Aufnahme technischer Anlagen dienen (z.B. Trafos, Wechselrichter) und die für den Betrieb einer Photovoltaikanlage erforderlich sind.
- 1.4

In den Sondergebieten ist die Errichtung einer Anlage zur Speicherung von elektrischem Strom innerhalb der als Flächen für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung Batteriespeicher festgesetzten Fläche zulässig.
2.

Maß der baulichen Nutzung
- 2.1

Die Grundflächenzahl GRZ Photovoltaik (maximal zulässige überdeckte Modultfläche einschl. Grundfläche der Betriebsgebäude) beträgt 80 vom 100 (GRZ 0,80).
- 2.2

Die Grundfläche von Betriebsgebäuden (Trafostationen) darf innerhalb des Sonstigen Sondergebietes und außerhalb der als Flächen für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung Batteriespeicher festgesetzten Fläche eine Grundfläche von 100 m² nicht überschreiten.
- 2.3

Die Grundflächen der Nebenanlagen innerhalb der als Flächen für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung Batteriespeicher festgesetzten Fläche darf eine Fläche von 400m² nicht überschreiten.
- 2.4

Die Modultische dürfen eine maximale Höhe von 4,0 m, bezogen auf die bestehende Geländeoberfläche am jeweiligen Aufstellort nicht überschreiten.
- 2.5

Die Oberkante der Betriebsgebäude darf eine Höhe von 4,0 m, bezogen auf die höchstliegende bestehende Geländeoberfläche am jeweiligen Aufstellort nicht überschreiten.
3.

Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise
- 3.1

Die überbaubaren Flächen werden mittels Baugrenzen nach § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.
4.

Dauer der baulichen Nutzung
- 4.1

Gemäß § 9 Abs. 2 BauGB wird die bauliche Nutzung des Sonstigen Sondergebietes mit Zweckbestimmung Freiflächenphotovoltaik auf 33 Jahre beschränkt, gerechnet ab dem Tag der Rechtskraft des Bebauungsplans. Nach Ablauf der 33-Jahre-Frist sind die Flächen in ihren Urzustand zurückzuversetzen. Anlagen und Gebäude sind abzubauen. Die Fläche des Sonstigen Sondergebietes wird dann als Flächen für die Landwirtschaft festgesetzt.
- 4.2

Sollte die Nutzung als Photovoltaikanlage zu einem früheren Zeitpunkt dauerhaft enden, ist der ursprüngliche Zustand der Flächen innerhalb von 1,0 Jahren nach Beginn der Nutzungsaufgabe wiederherzustellen. Die Flächen des Sonstigen Sondergebietes werden dann als Flächen für die Landwirtschaft festgesetzt.
5.

Verkehrsflächen
- 5.1

Die Zufahrt zum Sondergebiet 1 erfolgt von der Kreisstraße KU27 über das Flurstück Nr. 738. Die Zufahrt zum Sondergebiet 2 erfolgt von der Kreisstraße KU27 über das Flurstück Nr. 919. Die inneren Erschließungswege und Wendepunkte sind als geschotterte Flächen auszuführen.
7.

Grünordnung
- 7.1

Die als zu erhalten festgesetzten Bäume in Randbereichen des Geltungsbereichs, sind dauerhaft zu erhalten, während der Baumaßnahmen vor Beeinträchtigungen zu schützen und ggf. bei Ausfall zu ersetzen. Alle nicht zwingend zu fallenden Bäume sind dauerhaft zu erhalten.
- 7.2

Zur Erhaltung der vorhandenen, festgesetzten Bäume sind die in der Begründung angeführten Baumschutzmaßnahmen zu befolgen
- 7.3

Innerhalb der „Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ festgesetzten Fläche sind jegliche bauliche Eingriffe zu unterlassen.
- 7.4

Innerhalb der als „Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ festgesetzten Fläche sind auf mindestens 50% der Fläche Bäume und Sträucher zu pflanzen, zwischen Bäumen ist ein Pflanzabstand von mind. 10-12 m sowie zwischen Sträuchern von mind. 1 m einzuhalten, wobei eine Pflanzung in Gruppen möglich ist. Die anzupflanzenden Gehölze sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und im Falle eines Ausfalls gleichwertig zu ersetzen.
- 7.5

Durch die Pflanzung von Gehölzstreifen innerhalb der als „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ festgesetzten Flächen werden die Auswirkungen auf das Landschaftsbild minimiert. Der Gehölzstreifen ist in einer Breite von 3,0 m (2-reihig) zu pflanzen. Die Pflanzung hat in Gruppen zu 3-5 einer Art zu erfolgen mit einem Pflanzabstand von 1,0 x 1,0 m. Es sind die in der Artenliste aufgeführten Gehölze zu verwenden.
- 7.6

Die nicht mit Gehölzen beplanten Bereiche sind mit einer Gras-/Kräutermischung anzusäen und extensiv zu bewirtschaften. Für die Ansaat ist autochthones Saatgut zu verwenden. Es ist keinerlei Düngung oder Einsatz von Pestiziden und Herbiziden zulässig. Die Grünlandbereiche können beweidet oder gemäht werden. Es sind maximal drei Mahdgänge pro Vegetationsperiode zulässig, bei eventueller späterer Abmagerung der Fläche sollte dies auf zwei Mahdgänge reduziert werden.
- 7.7

In der südlichen Teilfläche B ist ein Bereich zur Anlage einer Grünfläche mit Streuobstbestand festgelegt. Vorgesehen ist die Pflanzung hochstämmiger, regional verbreiteter Streuobstsorten, der Pflanzabstand soll je nach Baumart zwischen 8 und 15 m betragen. Folgende Pflegehinweise sind zu berücksichtigen: Düngung ist nicht zulässig (eine begrenzte, dem Entwicklungsziel angepasste Erhaltungsdüngung z. B. mit Feimist ist im Einzelfall und in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde zulässig, keine Pflanzenschutzmittel, ein- bis zweischürige Mahd, Abfuhr des Mahdgutes, Pflanz- und regelmäßiger Pflegeschnitt der Obstbäume; bei der Pflege von Altbäumen Belassen von Biotopholz.
- 7.8

Versickerungsfähige Bäume: Stellplätze, Zufahrten und Wege sind versickerungsfähig (z.B. als Drainpfaster) auszubilden.
8.

Einfriedungen, Zäune
- 8.1

Einfriedungen sind als Maschendrahtzaun mit einem Abstand von mind. 15 cm zur Geländeoberfläche anzulegen, um die Wanderung von Kleintieren zu ermöglichen. Die max. Höhe der Zäune darf 2,5 m betragen. Mauern, Dammschüttungen, Erdwälle oder sonstige Auffüllungen zur Einfriedung sowie Sockel sind nicht zulässig. Die Einfriedung darf nur die Modultischen umfassen. Eingrünungsmaßnahmen und Ausgleichsflächen sind außerhalb der Einzäunung anzulegen.
9.

Wasserhaushalt
- 9.1

Unbelastetes Niederschlagswasser ist vor Ort über die geschlossene Vegetationsdecke zu versickern.
- 9.2

Erforderliche Bodenbefestigungen (z.B. Zufahrten) sind in sicherfähriger Ausführung auszubilden.
- 9.3

Die Verwendung von Materialien, die zu negativen Einflüssen auf Boden oder Grundwasser führen können (z.B. Auswaschung von Schwermetallen), sind im Plangebiet nicht zulässig. Verzinnte Stahlträger sind nicht zulässig, wenn diese ins Grundwasser reichen würden.
10.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- 10.1

Der Ausgleich wird im Geltungsbereich auf der Fläche erbracht. Die intensiven Grünflächen werden extensiviert und als Grünland (mit PV-Modulen) gesichert. Auf den Grünlandflächen ist keinerlei Düngung, Pestizid- oder Herbizideinsatz zulässig. Es sollen maximal drei, später nach eventueller Abmagerung der Fläche nur zwei Mahdgänge pro Jahr, oder alternativ eine Beweidung stattfinden.
- 10.2

Als Eingrünung der Anlage wird in den Randbereichen eine Gehölzpflanzung erfolgen, diese kann als Hecken-, Gebüschstruktur oder als Baumreihe angelegt werden und ist vorhandenen hochwertigen Beständen anzupassen (siehe auch Kapitel A.8.7.5. und A.8.7.6.)
- 10.3

Im südlichen Bereich der Teilfläche B wird eine Streuobstwiese mit etwa 1750 m² als öffentliche Grünfläche angelegt. Zusätzlich dient diese der weiteren Einbindung der Anlage in die Landschaft zu Siedlung hin, sowie Biotopverbundzwecken.
- 10.4

Die Maßnahmen sind spätestens in der Pflanzperiode nach Abschluss der Bauarbeiten zu realisieren.

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB,
§§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)

SO

Sonstige Sondergebiete: Freiflächenphotovoltaik
(§ 11 BauNVO)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze
- Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Private Grünflächen
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)

Anpflanzen: Bäume

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b und Abs. 6 BauGB)

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen Batteriespeicheranlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

DARSTELLUNG ALS HINWEIS (ohne Festsetzungscharakter)

Maßzahl in Metern

PLANGRUNDLAGE

Flurstücksgrenzen/Flurstücksnummern

Höhenschichtlinien

VORHABENBEZOGENE DARSTELLUNGEN

Vorhaben- und Erschließungsplan
Maßstab 1:3000

HINWEISE

1. Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmal-schutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG:
Art. 8 Abs. 1 DSchG: 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 Un-ternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.
Art. 8 Abs. 2 BayDSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ab-lauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

2. Die gründerischen Maßnahmen sind spätestens in der nächsten Pflanzperiode nach Fertigstellung der Bauvorhaben umzusetzen, sodass die Beeinträchtigungen für den Natur-haushalt und das Landschaftsbild möglichst zeitnah minimiert und ausgeglichen werden.

3. Zwischen Baustandorten und Versorgungsleitungen ist gemäß DVGW Regelwerk Arbeits-blatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ ein Ab-stand von 2,5 m einzuhalten.

4. Bei Baumpflanzungen im Näherungsbereich von Telekommunikationslinien ist das „Merk-blatt über Baustandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesell-schaft für Straßenbau und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 zu beachten.

5. Für notwendige Füllungsmaßnahmen und Geländemodellierungen ist ausschließlich unbelastetes Bodenmaterial zu verwenden. Der Einsatz von Recyclingbaustoffen und belas-tem Bodenmaterial ist vorher mit der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde abzustimmen. Mut-terboden, der bei Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen ande-ren Änderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten, vor Verwitterung oder Vergeudung zu schützen und wieder zu verwerten.

6. Die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) i.V.m. den „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser“ (TRENWV) sind zu beachten.

7. Über eine eventuelle Benutzung von Straßengrundstücken durch Leitungen sind vorab entsprechende Nutzungsverträge zwischen dem Straßenbausträger und dem Leitungsbe-reitner abzuschließen.

8. In der räumlichen Nähe des Geltungsbereichs liegen landwirtschaftliche Nutzflächen, die weiterhin bewirtschaftet werden. Durch die notwendige und ordnungsgemäße Bewirtschaft-ung kann es zu Staubemissionen, -immissionen und einer Gefährdung der Module durch Steinschlag kommen. Der Staub kann sich auf den Kollektoren niederschlagen. Dieses ist vom Anlagenbetreiber und dessen Rechtsnachfolgern zu dulden.

9. Das Plangebiet liegt innerhalb der Baumfällzone der angrenzenden Waldflächen. Der niedrigste Abstand zwischen Modulen und angrenzendem Wald beträgt ca. 12 m. Auf die Ge-fahr von Baumfallschäden an den Modulen wird hingewiesen.

10. Die DIN-Vorschriften, auf die in den Festsetzungen zu diesem Bebauungsplan verwiesen werden, sowie anderweitig im Bebauungsplan erwähnte Normen, Richtlinien, Regelwerke etc. sind beim Markt Marktkeugast, Neuensorger Weg 10, 95352 Marktkeugast, Zimmer XY wäh-rend der allgemeinen Dienststunden einzusehen.

ZEICHENERKLÄRUNGEN (Vorhaben- und Erschließungsplan)

Grenze Geltungsbereich

Baugrenze gemäß Bebauungsplan

PV-Module

geplante Zufahrt

geplante Einzäunung

PRÄAMBEL

Der Marktgemeinderat des Marktes Marktkeugast erläßt auf Grund § 2 Abs. 1, §§ 9, 10 und 12 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO), i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der geltenden Fassung und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GmO) in der geltenden Fassung den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Solarpark Steinbach“ für den Bereich nördlich und westlich des Ortsteils Steinbach als Satzung.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Baugebietes gilt die ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom und die auf dieser vermerkten Festsetzungen.

§ 2

Bestandteile dieser Satzung

1. zeichnerischem Teil im Maßstab 1:1000 und

2. Textlichen Festsetzungen sowie

3. Vorhaben- und Erschließungsplan bestehend aus

.....

.....

.....

§ 3

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

VERFAHRENSVERMERKE

1) Der Marktgemeinderat des Marktes Marktkeugast hat in der Sitzung vom **22.07.2024** die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Solarpark Steinbach“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am **23.07.2024** ortsüblich bekanntgemacht.

2) Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Solarpark Steinbach“ 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 zum Vorentwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Solarpark Steinbach“ in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.

4) Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Solarpark Steinbach“ in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis veröffentlicht.

5) Zum Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Solarpark Steinbach“ in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.

6) Der Markt Marktkeugast hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Solarpark Steinbach“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

| |
|--|
| Marktkeugast, den |
| (Siegel) |
| 1. Bürgermeister Franz Uome |
| 7) Das Landratsamt Kulmbach hat den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Solarpark Steinbach“ mit Be-scheid vom/AZ gemäß § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt. |
| (Siegel) |
| Genehmigungsbehörde |
| 8) Ausgefertigt |
| Marktkeugast, den |
| (Siegel) |
| 1. Bürgermeister Franz Uome |
| 9) Die Erteilung der Genehmigung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Solarpark Steinbach“ wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Vorha-benbezogenen Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über seinen 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 hin-gewiesen. |

| | | |
|---|--|---|
| | Planungsträger | Vorhabensträger |
| | Markt Marktkeugast Neuensorger Weg 10 95352 Marktkeugast | Enerparc AG Kirchenpauerstraße 26 20457 Hamburg |
| Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Solarpark Steinbach" mit integriertem Grünordnungsplan | | |
| Format: DIN A0 | letzte Änderung: 15.07.2025 | Datum der Planfassung: 28.07.2025 |
| Plan-Nr.: 1612 - 1 | | Vorentwurf |
| Unterschrift des Planers: | | |
| | | |
| Planer: TB MARKERT Stadtplaner - Landschaftsarchitekten | | |