

Gemeinde Oberstreu

**Bebauungsplan mit Grünordnungsplan
„Solarpark Oberstreu Bahn“**

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
(=TEIL B)**

Entwurf vom 12.12.2018

PLAN SIEHE TEIL A!

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Ergänzend zur Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

A Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet wird gemäß § 11 BauNVO als Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Photovoltaik“ festgesetzt.

2. Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl (GRZ, § 19 BauNVO) ist mit 0,45 festgesetzt. Die Modulhöhen dürfen die maximal zulässige Anlagenhöhe (AH) von 3,50 m über Gelände nicht überschreiten.

3. Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen gekennzeichnet. Innerhalb der Baugrenzen können bauliche Anlagen (wie Modultische, Wechselrichter-, Verteiler-, Transformatorstationen) im Rahmen der maximal zulässigen Anlagenhöhe (AH) von 3,50 m über Gelände errichtet werden. Die festgesetzte Anlagenhöhe darf punktuell überschritten werden für aufgeständert zu errichtende Überwachungsanlagen bis 8 m über Gelände.

4. Führung von Versorgungsanlagen

Es wird für alle Versorgungsleitungen innerhalb des Gebietes eine unterirdische Verlegeweise festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB).

5. Eingrünung

Die Flächen zur Aufstellung der Solarmodule sind als extensive Wiesenfläche auszuführen. Hier hat die Ansaat einer entsprechend geeigneten Saatgutmischung zu erfolgen. Jede Form von Nährstoffeintrag sowie der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln, Insektiziden usw. ist untersagt. Zur Aushagerung erfolgt eine 2-malige Mahd/Jahr. Eine extensive Beweidung (z.B. Schafe, Ziegen) ist zulässig.

6. Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Der erforderliche Ausgleichsbedarf beläuft sich insgesamt auf 2.458 m². Er wird extern auf der Flur-Nr. 839/1, Gemarkung Oberstreu, erbracht.

Auf diesem Flurstück ist am Randbereich der biotop-kartierten bestehenden Hecke die Pflanzung einer Strauchschicht gemäß nachfolgender Pflanzliste vorzunehmen. Im nördlichen Anschluss daran ist ein Saumbereich ohne weitere Bepflanzung vorzusehen. In den Übergangszonen von Strauchschicht zu Saumbereich sind Ausbuchtungen unterschiedlicher Ausprägung anzulegen. Durch diese Ausbuchtungen werden im Wechsel windgeschützte, wärmebegünstigte sowie beschattete Offenbereiche geschaffen.

Um eine zunehmende Verbuschung des Krautsaumes zu vermeiden, ist alle 2-5 Jahre eine Mahd ab Mitte September mit anschließendem Abtransport des Mähgutes durchzuführen. Jede Form des Nährstoffeintrages (z. B. durch Düngung o. ä., Ausbringen von Jauche, Mist o. ä.) ist auf der gesamten Ausgleichsfläche untersagt.

Der Pflanzabstand der Strauchschicht ist mit 1,5 m x 1,5 m auszuführen. Der Heister-/ Solitärgehölzanteil hat mindestens 15 % der Gesamtpflanzenanzahl zu betragen.

Die Pflanzungen sind mindestens in den angegebenen Pflanzenqualitäten auszuführen. Als Mindestpflanzqualitäten gelten:

- Hei., 2xv., 125 - 150 (mB. oder ohne, je nach Art und Angebot)
- VStr., 3 - 4 Tr., 60 - 100

Pflanzliste: Strauchschicht

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche
<i>Rhamnus frangula</i>	Gemeiner Faulbaum
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball

7. Artenschutz

Erdarbeiten haben außerhalb der Vogelbrutzeit und somit in der Zeit von Oktober bis Februar zu erfolgen. Ist dies nicht möglich, ist alternativ von März bis mindestens Juli eine Schwarzbrache mit höchstens 2-wöchigem Bearbeitungssturnus einzuhalten.

B Örtliche Bauvorschriften

1. Einfriedungen

Die Einfriedungen dürfen eine Höhe von 2,50 m inklusive Übersteigschutz nicht überschreiten. Die Zäune haben einen Bodenabstand von 15 cm aufzuweisen und sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig.

Bei der Einzäunung ist ein Mindestabstand von 0,5 m zu den Nachbargrundstücken einzuhalten.

2. Verkehrsflächen

Stellplätze sowie Verkehrsflächen auf dem privaten Grundstück sind versickerungsfähig zu gestalten. Zulässig sind z. B. Pflasterflächen mit Rasenfugen, Schotterrassen, Rasengittersteine.

3. Farbgebung

Für die Stationsgebäude sind nur gedeckte Farben zulässig.

HINWEISE

1. Bodendenkmale

Auf Art. 8 Abs. 1 und 2 des Denkmalschutzgesetzes wird hingewiesen:

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 Eigentü-

mer 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.

Art. 8 Abs. 2 DSchG:

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.

2. Belange der Landwirtschaft

Aus ordnungsgemäß betriebener Landwirtschaft resultierende Emissionen sind zu tolerieren.

Die Pflanzabstände zu Nachbargrundstücken gemäß AG BGB Art. 47 und 48 sind zu beachten.

Werden durch die Baumaßnahme bestehenden Drainagen beschädigt, müssen diese vom Verursacher wieder vollständig in Stand gesetzt oder ersetzt werden.

Falls es zum Bau von Schotterwegen kommt, müssen Geotextilien zum Einsatz kommen, um einen Rückbau der Wege in landwirtschaftliche Nutzfläche zu gewährleisten.

Zur Vermeidung von Bodenverdichtungen soll das Gelände nur bei trockenen Boden- und Witterungsverhältnissen befahren werden.

3. Altlasten

Sollten bei Erschließungs- und Baumaßnahmen Anzeichen gefunden werden, die auf einen Altlastenverdacht (Verdacht auf Altlasten, schädliche Bodenveränderungen, Grundwasserverunreinigungen) schließen lassen, oder offensichtliche Störungen, wie z. B. künstliche Auffüllungen und Altablagerungen oder andere Verdachtsmomenten, wie z. B. Geruch und Optik festgestellt werden, ist umgehend das Landratsamt Rhön-Grabfeld zu informieren. Eine organoleptische Beurteilung durch eine fachkundige Person wird empfohlen. Weiterhin ist bei Altlastenverdacht die Einbindung eines privaten Sachverständigen nach § 18 BBodSchG vorzunehmen.

4. Bodenschutz

Es wird die DIN 19731 zur Anwendung empfohlen. Überschüssiges Oberbodenmaterial ist unter Beachtung des § 12 BBodSchV bevorzugt am Entstehungsort oder, nur wenn dies nicht möglich ist, ortsnah auf landwirtschaftlich genutzten Flächen zu verwerten. Flächen, die als Grünfläche vorgesehen sind, sollten nicht befahren werden. Um möglichen Verdichtungen vorzubeugen, soll das Gelände nur bei trockenen Boden- und Witterungsverhältnissen befahren werden.

5. Grundwasserschutz

Für eine eventuell erforderlich werdende Reinigung der Module dürfen keine Chemikalien verwendet werden.

6. Bahnstrecke

Bei Bauarbeiten in Bahnnähe sind Sicherheitsauflagen aus dem Eisenbahnbetrieb zu beachten. Die Einholung und Einhaltung dieser Sicherheitsauflagen obliegt dem Bauherrn im Rahmen seiner Sorgfaltspflicht. Zur Abstimmung der Sicherung gegen Gefahren aus dem Bahnbetrieb sind die Bauantragsunterlagen der DB AG (Eingangsstelle DB Immobilien) vorzulegen.

7. Blendschutz

Gemäß Ergebnis der Untersuchung zur Blendwirkung (s. Anhang 2 zur Begründung) ist die Blendfreiheit ohne weitere Maßnahmen sichergestellt, wenn für die Modultische ein Anstellwinkel von 20° und eine Ausrichtung mit 180° Azimutwinkel (= ausgerichtet an der Ost-West-Achse) vorgenommen wird.

Soll eine andere Ausrichtung realisiert werden, ist mittels Blendgutachten die ausreichende Schutzwirkung nachzuweisen.

Aufgestellt:
Bamberg, den 16.05.2018
Geändert am 12.12.2018
Ku-Eb-18.029.7

Planungsgruppe S t r u n z
Ingenieurgesellschaft mbH
Kirschäckerstr. 39, 96052 Bamberg
(09 51 / 9 80 03 – 0



Schönfelder