

Gemeinde Oberstreu

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

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
(=TEIL B)**

Vorentwurf vom 16.05.2018

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 im 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-, Transformatorenstationen) 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. 2 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 3.822 m². Davon können intern 1.877 m² im Bereich der Leitungsschutzzone der 20 kV-Freileitung der Überlandwerk Rhön GmbH erbracht werden. Die verbleibende Ausgleichsfläche von 1.945 m² wird extern auf einer im weiteren Verfahren noch festzulegenden Fläche erbracht.

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 4-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 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 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.

3. Altlasten

Sollten bei Erschließungs- und Baumaßnahmen Anzeichen gefunden werden, die auf einen Altlastenverdacht (Verdacht auf Altlasten, schädliche Bodenveränderungen, Grundwasserverunreinigungen) schließen lassen, ist das Landratsamt umgehend zu informieren. 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.

Aufgestellt:
Bamberg, den 16.05.2018
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