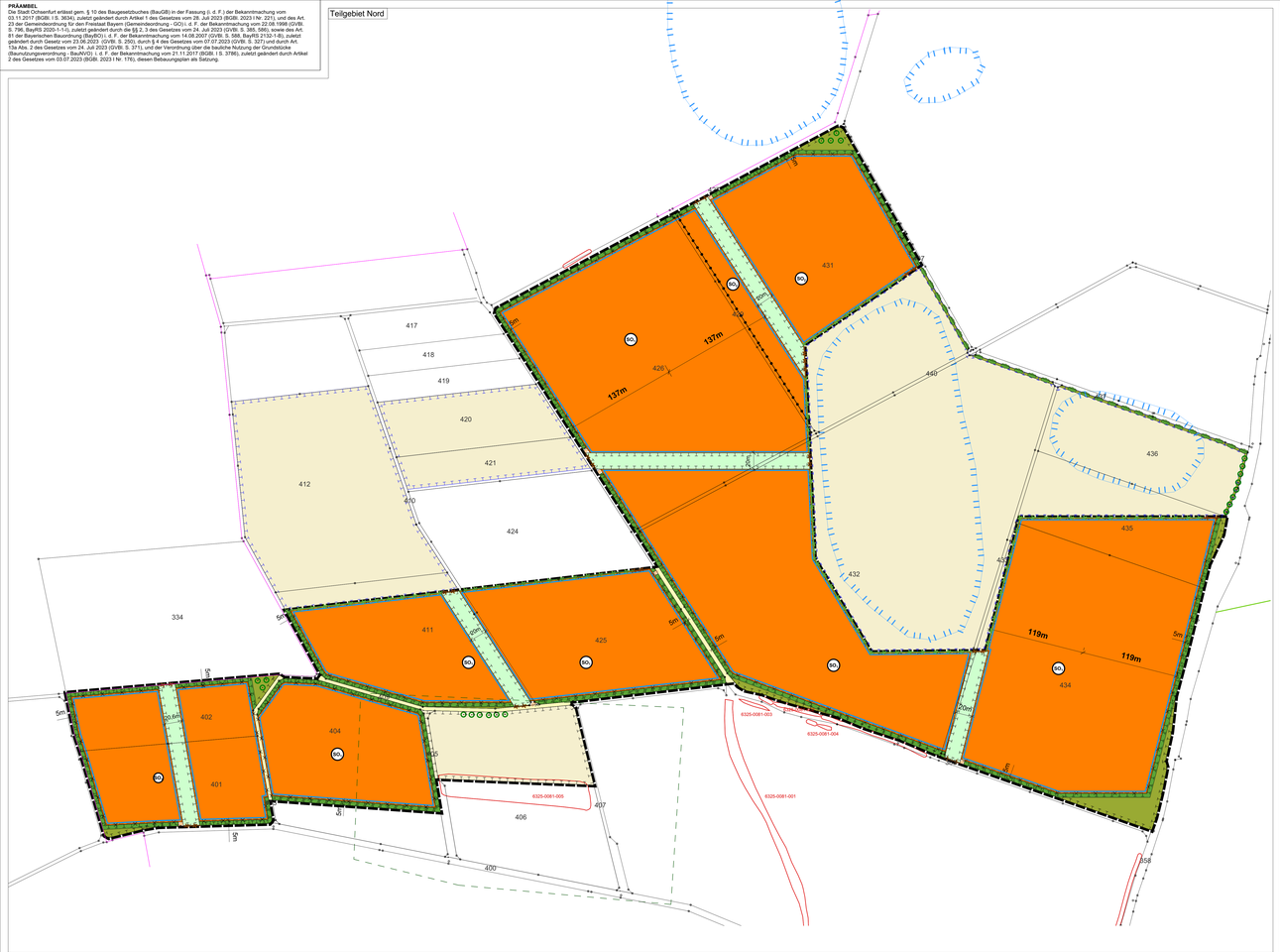
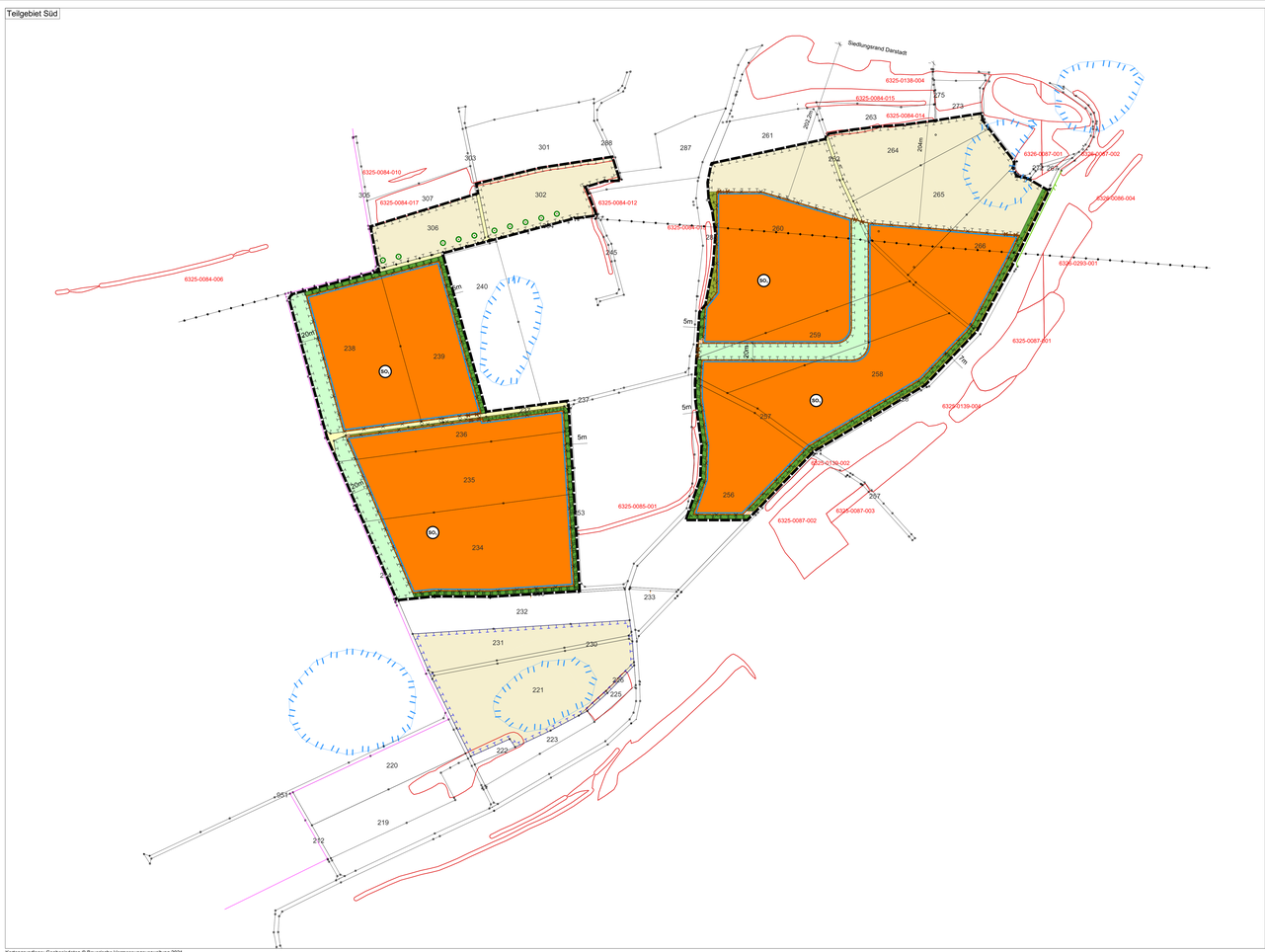
PRÄAMBEL
Die Stadt Ochsenfurt erlässt gem. § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung (i. d. F.) der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221), und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - GO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch die §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 385, 586), sowie des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-I-B), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.Juni2023 (GVBl. S. 405), durch § 4 des Gesetzes vom 07.07.2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 15a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371), und 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 Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), diesen Bebauungsplan als Satzung.

Teilgebiet Nord



Kartengrundlage: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2021

Teilgebiet Süd



Kartengrundlage: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2021

A. Festsetzungen durch Planzeichen

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 Abs. 2 BauNVO)
SO — Sonstiges Sondergebiet
Zweckbestimmung "Photovoltaik-Freiflächenanlage"

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 BauNVO)
0,7 — Grundflächenzahl (GRZ)
3,5 m — Maximale Höhe der baulichen Anlagen im SO 1
4,5 m — Maximale Höhe der baulichen Anlagen im SO 2

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
Baugrenze

4. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Private Verkehrsflächen (Zufahrt)
landwirtschaftlicher Flurweg

5. Flächen oder Maßnahmen für Bepflanzungen sowie zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25, § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1a BauGB)
Interne Ausgleichsfläche/-maßnahmen
Externe CEF-Flächen für die Herstellung Lebensraum Feldhamster siehe gl. Festsetzung B.4.2 Maßnahme 6
Entwicklungsziele
Gras-Krautflur (Maßnahme 1)
Naturnahe Hecke aus Strauchern (Maßnahme 2)
Pflanzung von Einzelstrauchern und Strauchgruppen (Maßnahme 3)
Pflanzung von (Wild-)Obstbäumen (Maßnahme 4)
CEF-Vermeidungsmaßnahme für Feldhamster - Entwicklungsziel: Vergrämungsstreifen mit Kombinationsstreifen Blühstreifen /Luzerne und Getreide Mindestbreite 20m, Streifen tagemäßig nicht bindend (4-5 m variabel). Im ersten Jahr ist auch eine Kompensation durch Wintergetreide mit vollständigem Ernteverzicht und Ährenschnitt möglich (Maßnahme 5).
CEF-Maßnahme für Feldhamster und Feldlerche - Entwicklungsziel: 3-Streifen Modell" - streifenförmiger Mischanbau von Blühstreifen, Luzerne und Getreide Blühstreifen Ausführung im Herbst vor Baubeginn. (vgl. Festsetzung B.4.2 Maßnahme 6)

6. Sonstige Planzeichen
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB), bestehend aus Teilgebiet Nord und Teilgebiet Süd
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
20 KV-Leitung mit Baubeschränkungsbereich und Schutzstreifen
Einfriedung
Bepflanzung (20 m)
Zaunbegrünung

Hinweise
234 — vorhandene Grundstücksgrenzen (mit Flurnummern)
Gemarkungsgrenze
Biotope lt. amtl. Kartierung LfU mit Nummer
Bodendenkmal (nachrichtliche Übernahme)

B. Textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB und BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

1.1 Sondergebiet Photovoltaik (§ 11 BauNVO)
Zulässig sind ausschließlich die Errichtung von aufgeständerten Solarmodulen in starrer Aufstellung sowie der Zweckbestimmung des Sondergebiets dienende Nebenanlagen, wie technische Einrichtungen zur Speicherung, Umwandlung und Abgabe von elektrischer Energie.

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 und § 9 Abs. 2 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl (GRZ): 0,7 (§ 19 BauNVO)
Bei der zulässigen Grundflächenzahl sind die Gesamtfläche der aufgeständerten Solarmodule in senkrechter Projektion einschließlich Nebenanlagen zu berücksichtigen.
Die max. zulässige Grundfläche für Nebenanlagen ist für beide Teilgebiete zusammen auf 1000 qm begrenzt.

2.2 Höhenfestsetzung (§ 9 Abs. 2 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen über der Geländeoberfläche beträgt:
- auf der Sondergebietsfläche 1: 3,5 m,
- auf der Sondergebietsfläche 2: 4,5 m.

Gemessen wird ab Oberkante zukünftigem Gelände (siehe Festsetzung C.4).

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

3.1 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
Bauliche Anlagen einschließlich Nebenanlagen dürfen nur innerhalb der Baugrenze errichtet werden.

4. Flächen oder Maßnahmen für Bepflanzungen sowie zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25, § 1a Abs.3 i.V.m. § 9 Abs.1a BauGB)

4.1 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen
- Die Baumaßnahmen (Einbauarbeiten) sind entweder außerhalb der Brutzeit von Vogelarten zwischen Anfang September und Ende Februar durchzuführen oder gangjährig, sofern durch anderweitige Maßnahmen (geeignete Vergrämungsmaßnahmen i.V.m. funktionserhaltenden CEF-Maßnahmen) sichergestellt wird, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatschG nicht erfüllt werden.
- Bedingende Festsetzung gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB.
Die Ausführung der Baumaßnahmen zur Errichtung der Photovoltaik-Freiflächenanlage sind erst dann zulässig, wenn
  - zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbote die Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen gem. Fachplan Feldhamster in der Fassung vom 30.11.2023 eingehalten und hergestellt werden.
  - nur der für die Baustelle benötigte Flächenumgriff (Lagerflächen etc.) mit Ausnahme der Zufahrten innerhalb der geplanten Bauflicke (Eingriffsfläche) in den, im Fachplan Feldhamster gekennzeichneten Bereichen eingehalten wird und
  - die Überwachung, Dokumentation und Sicherstellung der fachgerechten Umsetzung der Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen, durch eine ökologische Baubegleitung gewährleistet wird. Dies gilt insbesondere für die fachliche Begleitung und Kontrolle der Baufeldfreistellung durch Vergrämung der Feldhamster. Eine entsprechend qualifizierte Person bzw. ein qualifiziertes Fachbüro ist der Unteren Naturschutzbehörde zu melden. Die Durchführung der Maßnahmen ist zu dokumentieren und spätestens bis zum 31.10. des jeweiligen Jahres an die Untere Naturschutzbehörde zu übermitteln.

4.2 Interne Ausgleichsflächen/-maßnahmen
Dem durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff werden die internen Ausgleichsflächen im Ganzen zugeordnet (Gesamtflächengröße: 109.116 m²). Folgende Maßnahmen sind gemäß Abgrenzungen in der Planzeichnung umzusetzen:
- Maßnahme 1
  Entwicklung von Gras-Krautfluren durch Einbringen einer Saatgutmischung Lebensraum 1 und Erhaltung durch ggf. Nachsaat alle 5 Jahre.
- Maßnahme 2
  Anlage von Heckenstrukturen durch die Pflanzung von Sträuchern (zweireihig).
- Maßnahme 3
  Pflanzung von Einzelsträuchern und kleinen Strauchgruppen (bis 5 Stk. i.V.m. Maßnahmen 1) im Abstand von 10-12 m. Einhaltung der Artenkombination zwischen den Einzelsträuchern und Strauchgruppen durch regelmäßige Mahd im Juli und September. Pflege der Sträucher durch regelmäßiges auf den Stock setzen alle 8 – 10 Jahre.
- Maßnahme 4
  Pflanzung von Wildobstbäumen oder Obstbäumen (Hochstämme, regionale Sorten Pflanz-abstand 10 m) gem. Planzeichnung. Düngung und Pflanzenschutz sind in den ersten fünf Jahren für zu pflanzenden Obstbäume zulässig, im Abstand von 5 Jahren ist im Auswirkenbereich zur Verhinderung eines Absterbens der Obstbäume durch Mangelernährung oder/und Schädlings- bzw. Krankheitsbefall.
- Maßnahme 5
  CEF-Vermeidungsmaßnahme für Feldhamster - Entwicklungsziel: Vergrämungsstreifen mit Kombinationsstreifen Blühstreifen /Luzerne und Getreide Mindestbreite 20 m, Streifen tagemäßig nicht bindend (4-5m variabel). Im ersten Jahr ist auch eine Kompensation durch Wintergetreide mit vollständigem Erntever-zicht und Ährenschnitt möglich.
- Maßnahme 6
  „CEF-Maßnahme für Feldhamster und Feldlerche (§9 Abs. 1a BauGB i.V.m. §44 Abs. 5 BNatSchG):
  Folgende Maßnahmen sind zur Entwicklung und Erhaltung des „3-Streifen Modell" - streifenförmiger Mischanbau von Blühstreifen, Luzerne und Getreide - auf der Fläche umzusetzen:
  - Anlage von Streifen von Luzerne bzw. Luzerne*gras (maximaler Grasanteil von 40%) und Getreide (kein Mais) mit höchstens 12m, mindestens 5m Breite, sowie Anlage von Blühstreifen mit mindestens 10m Breite. Die Vorgewender können zu einfacherer Bewirtschaftung mit einer einheitlichen Feldfrucht angelegt werden
  - Ansaat Luzerne und Beiseaten von mindestens 3-jähriger Standzeit. Mit maximal zweimaliger Mahd mit Mahdgutabfuhr. Die erste Mahd ist zulässig bei einer Mindesthöhe von 25 cm bevorzugter Feldfrüchte, die zweite Mahd darf bis 01.10 erfolgen. Der Umbruch vor einer Neuansaat darf erst ab dem 15. Oktober und bis zu einer Tiefe von 25 cm erfolgen
  - Getreidestreifen sind mit doppeltem Saatreihenabstand anzusäen, bis zum 01.10. darf höchstens 50 % der Getreidefläche geerntet werden, bei Mahd sind Stoppeln mit einer Mindesthöhe von 30 cm zu belassen. Eine flache Bodenbearbeitung bis 25 cm Tiefe ist frühestens ab dem 15.10. zulässig.
  - Ansaat mit aufschnittfoner, für die Lebensraumansprüche der Feldlerche geeigneter bütenreicher Saatgutmischung (nicht zu hochwüchsig) im Frühjahr oder Herbst. Ein Schröpfschnitt ist zulässig. Es darf Bauliche Anlagen einschließlich Nebenanlagen dürfen nur innerhalb der Baugrenze errichtet werden.
  - Keine Verwendung von Wachstumsregulatoren, Insektiziden, Rodentiziden, Pflanzenschutzmitteln mit Ausnahme bei Auftritt von Problemunkräutern bzw. -gräsern ist ein problemunkrautspezifisches Herbizid einmal jährlich während des Getreideaufwuchses erlaubt.
  - Kein Einsatz von Klärschlamm, eine Ausbringung von flüssigen organischen Wirtschaftsdüngern ist nur nach Ende der Sperrfrist im Winterzeitraum bis zum 15. April, standortangepasst, gestattet
  - Feldarbeiten sind nur tagsüber zulässig.
  - Änderungen bzw. Anpassungen der Bewirtschaftungsauflagen sind in Abstimmung mit dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten und Genehmigung der zuständigen UNB zulässig.
  - Durch ein Monitoring ist zu belegen, dass die angestrebte, mindestens erhöhte Bauliche im Vergleich zu herkömmlich bewirtschafteten, nachgebildeten ausgewählten Referenzflächen erreicht wird. Das Monitoring beinhaltet die Ermittlung der Blaue und deren Zustand, Nutzung der Streifen, Vergleich mit Referenzflächen, im zweiten, dritten, fünften und achten Jahr nach Einrichtung der Kompensationsfläche bzw. Vergrämung der Feldhamster durch ein Fachbüro. Werden die Zielvorgaben nicht erreicht, so sind die Maßnahmen nachzubessern und eine Fortführung des Erfolgskontrolluntersuchungen für jeweils weitere drei Jahre zu veranlassen, bis die Zeil-vorgaben erreicht werden. Der zeitliche Abstand der Kontrolluntersuchungen wird dabei nach den jeweiligen Erfordernissen festgelegt. Die Dokumentation der Erfolgskontrolle ist bis zum 31. Oktober eines jeden Jahres vorzulegen.
  - Können die Zielvorgaben trotz Nachbesserung weiterhin nicht erreicht werden, ist die weitere Vorgehensweise in Rücksprache mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde sowie der höheren Naturschutzbehörde der Regierung von Unterfranken festzulegen. Dies können weitere Veränderungen der Maßnahmen auf der gleichen Fläche sein, die Vergrößerung der Fläche, Änderungen im Modus der Bewirtschaftung oder auch eine Verlegung der Maßnahme auf ein anderes Grundstück zur Folge haben.

Für die gesamte Ausgleichsfläche gelten folgende Maßnahmen allgemein:
- Bauliche Anlagen (einschließlich Einfriedungen) sind unzulässig.
- Für Gehölzpflanzungen sind standortgerechte, heimische Arten mit autochthoner Herkunft aus dem Wuchsgebiet 5.1 (Südöstliches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkisches Becken) aus der o.g. Artenliste zu verwenden.
- Durch Fertigstellungspflege ist ein Anwachsen der Gehölze sicherzustellen, ausgefallene Gehölze sind nachzupflanzen.
- Die Gehölze sind durch regelmäßige Pflege zu erhalten (abschnittsweise „Auf den Stockesetzen" bei Hecken, fachgerechter Baum- und Einzelsträucherschnitt).
- Die Regiosaatgutmischungen müssen dem Ursprungsgebiet 11 „Südwestdeutsches Bergland" entstammen.
- Gehölzpflanzungen und Ansaaten sind spätestens ein Jahr nach Aufnahme der Nutzung der Anlage durchzuführen.
- Maßnahme 5 und 6 ist dabei als CEF-Maßnahme im Sinne des § 44 Abs. 5 BNatSchG für den Feldhamster und die Feldlerche vor dem baulichen Eingriff durch die PV-Anlage herzustellen.
- Das Mahdgut ist nach erfolgter Mahd von der Fläche zu entnehmen, die Gehölze sind entsprechend dem jeweiligen Entwicklungsziel fachgerecht zu pflegen.
- Der Einsatz von Dünger und Pflanzenschutzmitten ist unzulässig (mit Ausnahme der Ostobäume).

Artenliste Bäume: Heister H: 250 – 300 cm oder Hochstamm 6-8 cm StU

Wildobstbäume:

Prunus domestica subsp. domestica	*Echte Zwetschge*
Prunus avium	*Vogelkirsche*
Pyrus pyraster	*Wildbirne*
Sorbus aucuparia	*Vogelbeere*
Sorbus domestica	*Speierling*

Artenliste Sträucher: Mindestqualität 1 x v und Höhe 60-100

Cornus sanguinea	*Hartriegel*
Cornus mas	*Kornelkirsche*
Corylus avellana	*Haselnuss*
Crataegus monogyna	*Eingriffliger Weißdorn*
Crataegus laevigata	*Zweigriffliger Weißdorn*
Euonymus europaeus	*Pfaffenhütchen*
Prunus spinosa	*Schlehe*
Rosa canina	*Hundsrose*
Sambucus nigra	*Schwarzer Holunder*
Salix caprea	*Salweide*
Viburnum lantana	*wolliger Schneeball*
Viburnum opulus	*gewöhnlicher Schneeball*

4.3 Externe CEF - Flächen
Dem durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff in den Lebensraum des Feldhamsters werden folgende externe CEF-Flächen zugeordnet (Gesamtflächengröße: 240.442 m²):
- 5.181 qm große Fläche der Fl.Nr. 411,
- 47.234 qm große Fläche Fl.Nr. 412,
- 14.637 qm große Fläche der Fl.Nr. 420,
- 9.092 qm große Fläche der Fl.Nr. 421,
- 32 qm große Teilfläche der Fl. Nr. 426,
- 79 qm große Teilfläche der Fl. Nr. 429,
- 22.081 qm große Teilfläche der Fl.Nr. 431,
- 77.115 qm große Teilfläche der Fl.Nr. 432,
- 1.372 qm große Teilfläche der Fl. Nr. 433,
- 1.241 qm große Teilfläche der Fl. Nr. 434,
- 10.781 qm große Teilfläche der Fl.Nr. 435,
- 20.492 qm große Teilfläche der Fl.Nr. 436,
- 896 qm große Teilfläche der Fl. Nr. 440,
- 19.914 qm große Fläche der Fl. Nr. 221,
- 263 qm große Fläche der Fl. Nr. 226,
- 1.051 qm große Fläche der Fl.Nr. 230,
- 9.101 qm große Fläche der Fl.Nr. 231,

alle Gmk. Darstadt. Es gilt Maßnahme 6 entsprechend der Festsetzung B.4.2. Die Maßnahme ist als CEF-Maßnahme im Sinne des § 44 Abs. 5 BNatSchG für den Feldhamster und die Feldlerche vor dem baulichen Eingriff durch die PV-Anlage herzustellen.

4.4 Freiflächengestaltung innerhalb des Sondergebietes
- Die nicht mit baulichen Anlagen überdeckten Bereiche sind durch Einbringen einer standortgerechten Saatgutmischung für mittlere Standorte und anschließende Pflege als extensiv genutztes Grünland zu entwickeln.
- Die Einsaat hat bei geregelter Wiltierung, spätestens im nach Errichtung der Solarmodule folgenden Frühjahr zu erfolgen.
- Die Flächen sind anschließend durch extensive Schafbeweidung zu pflegen, eine ein- bis zweimalige Pflegemahd pro Jahr im zeitigen Frühjahr, bzw. im Herbst zur Erhaltung und Entwicklung der Weidefläche ist zulässig. Eine über die Beweidung hinausgehende) Düngung sowie der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sind unzulässig.

4.5 Umgang mit Niederschlagswasser / Grundwasser- und Bodenschutz
- Das auf den Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ist innerhalb des Geltungsbereichs flächenhaft über die belebte Bodenzone in den Untergrund zu versickern.
- Bei Verwendung von Technikgebäuden mit Dachentwässerungen in Metall sind diese zu beschichten.
- Die Solarmodule sind mit Ramm- oder Schraubfundamenten zu verankern, wenn aufgrund der Bodenverhältnisse diese Befestigungsform nicht möglich ist, sind ausnahmsweise auch Betonfundamente zulässig.
- Die Oberflächenreinigung der Photovoltaikelemente darf nur mit Wasser zuzüglich von grundwasserschädigenden Chemikalien erfolgen.
- Interne Erschließungswege sind in unbefestigter und begrünter Weise auszuführen.
- Durch bodenkundliche Untersuchung sind Vorkehrungen für die Rückhaltung von Starkregenereignissen und zur Verhinderung von Bodenerosion zu prüfen. Ggf sind nach Angabe bodenkundlicher Untersuchung geeignete Maßnahmen für den temporären Rückhalt des lokalen Oberflächenabflusses zu treffen, z.B. durch Anlage von Verwallungen oder Anlage von Mulden mit 10-15 cm Tiefe parallel zu den Höhenlinien.

5. Immissionsschutz
Die Anlagenteile des Solarparks (insbesondere Wechselrichter, Trafostationen) sind so auszulegen, zu installieren und zu betreiben, dass am nächstgelegenen Wohnhaus im Mischgebiet (jeweils 0,5 m vor dem geöffneten Fenster eines schutzbedürftigen Raumes) ein Teilbeurteilungspegel (i.S.d. Nr. 3.2.1 Abs.2 der TA-Lärm von tags (6.00 Uhr – 22.00 Uhr) 54 dB(A) und nachts (22.00 -6.00 Uhr) 39 dB(A) bzw. Wohngebiet von tags (6.00 Uhr – 22.00 Uhr) 49 dB(A) und nachts (22.00 -6.00 Uhr) 34 dB(A) nicht überschritten wird. Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte am Tage um nicht mehr als 30 dB(A) überschreiten. Für tieffrequente Geräusche gilt die DIN 45680. Der Nachweis über die Einhaltung der genannten Werte obliegt den jeweiligen Betreibern. Im Bedarfsfall kann hierzu die Vorlage eines Nachweises verlangt werden.

C. Sonstige Festsetzungen zur Bestimmung der Zulässigkeit des Vorhabens (§ 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB)

1. Gestaltung / Anordnung der Modultische
Es sind ausschließlich reflexionsarme Solarmodule in starrer Aufstellung, einem Neigungswinkel zwischen 15 und 25° (von der Horizontalen (=0°) ausgehend) und im Azimut zwischen 150° - 250° zulässig (siehe folgende Schemaskizze).
Die Modultische sind in parallel zueinander aufgestellten Reihen mit einem Mindestabstand von 2,0 m zwischen den Reihen zu errichten. Der Mindestabstand von der Tischunterkante bis zum Gelände beträgt 0,8m. Zwischen den Einzelmodulen ist ein Mindestspalt von 1 cm einzuhalten.

Schemaskizzen

2. Gestaltung von Gebäuden
Gebäude sind mit Flachdach, Pultdach oder Satteldach (Neigung max. 30°) zu versehen. Außerwände sind zu verputzen (keine grellen Farbtöne) oder mit Holz zu verschalen. Metallstationen sind ausschließlich in nichtreflektierenden, gedeckten Farben zulässig.

3. Einfriedungen
Einfriedungen sind dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen und nur bis zu einer Höhe von 2,5 m über Oberkante Gelände zulässig. Die Zäune sind so anzulegen, dass durchgehend ein Freihalteabstand zwischen Gelände und Zaununterkante von 15 cm als Durchlass für Kleintiere eingehalten wird. Sockel sind unzulässig. Unterschlupfen für Torbereiche sowie Durchfahrtsbarrieren sind zulässig für die Einfriedungen.
Einfriedungen sind in transparenter Ausführung (Maschendraht, Drahtgitter) auszuführen. Nur in Bereichen, wo eine Beplanzung vorgesehen ist (s. Planzeichnung, braune Linie), ist eine blickdichte Ausführung durch Holzbepflanzung zulässig. In diesen Bereichen, wo eine Zaunbegrünung festgesetzt ist (s. Planzeichnung grüne Linie), ist der Zaun (in transparenter Ausführung) durch eine Kombination aus Einzelsträuchern und Strauchgruppen mit bis zu 5 Einzelsträuchern in einem Abstand von 10 m bis 12 m zu bepflanzen und einer Begrünung durch Rankpflanzen in den Lücken zwischen den Einzelsträuchern / Strauchgruppen zu begrünen.
Der Grünstreifen mit den Sträuchern entlang der Zaunerstgrünung ist regelmäßig 2 x jährlich zu mähen; durch die Mahd ist sicher zu stellen, dass der Abstand von 10-12 m zwischen den Einzelsträuchern / Strauchgruppen gehölzfrei bleibt, ggf. sind Ausläufer durch Herausnahmen zu entfernen. Die Sträucher sind alle 8- 10 Jahre auf den Stock zu setzen.
Für die Sträucher sind nur nachgenannte Sträucher und einheimische Rankpflanzen gem.
folgende Artenliste für die Zaunerstgrünung zulässig:
Einzelsträucher und Strauchgruppen: Mindestqualität 1 x v und Höhe 60-100

Cornus sanguinea	*Hartriegel*
Euonymus europaeus	*Pfaffenhütchen*
Rosa canina	*Hundsrose*
Sambucus nigra	*Schwarzer Holunder*
Viburnum lantana	*wolliger Schneeball*
Viburnum opulus	*gewöhnlicher Schneeball*

Rankpflanzen: Mindestqualität: 2 Triebe im Topfballen mit Stäbelung

Clematis vitalba	*Gewöhnlicher Waldrebe*
Humulus lupulus	*Hopfen*

4. Höhenentwicklung und Gestaltung
Geländeveränderungen sind zulässig, als sie im Zusammenhang mit der Erstellung der Anlage unbedingt erforderlich sind, jedoch max. 0,5 m abweichend vom natürlichen Gelände. Der Anschluss an das vorhandene Gelände der Nachbargrundstücke ist übergangslos herzustellen.

5. Wege-/ Informationstafeln und Beleuchtung
Wege-/ Informationstafeln sind bis zu einer Gesamthöhengröße von 4 m² zulässig. Außenbeleuchtungen sind unzulässig.

6. Messstationen
Zusätzlich sind Messstationen zur Erhebung von meteorologischen, hydrologischen und ähnlichen Daten auf der Fläche zulässig.

D. Hinweise

1. Grenzabstände bei Bepflanzungen gegenüber landwirtschaftlichen Grundstücken
Bei Neupflanzungen von Gehölzen sind die gesetzlichen Grenzabstände gem. Art 47 u. AB GBGB einzuhalten:
- Gehölze bis zu 2,0 m Höhe – mindestens 0,5 m Abstand von der Grenze
- Gehölze über 2,0 m Höhe – mindestens 2,0 m, bei starker Verschattung 4,0 m Abstand von der Grenze

2. Denkmalpflege
Archäologische Bodendenkmäler genießen den Schutz des BayDSchG, insbesondere Art. 7 Abs. 1 und Art. 8 Abs. 1 und 2. Alle mit der Durchführung des Projektes betrauten Personen müssen darauf hingewiesen werden, dass bei Auffinden/beim auffindende von- und frühgeschichtliche Funde nach dem BayDSchG unverzüglich dem Bay. Landesamt für Denkmalpflege gemeldet werden müssen.

3. Bodenschutz
Alle Baumaßnahmen sind in bodenschonender Weise unter Beachtung der gültigen Regelwerke und Normen, insbesondere DIN 18915 und 19731 (vgl. auch § 12 BBodSchV) auszuführen. Sollten bei Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).
Für den Bodenwasserhaushalt ist ein Monitoring vorzusehen.

4. Rückbauverpflichtung
Der Rückbau aller in den Boden eingebrachten baulichen Elemente am abschließenden Ende der solarenergetischen Nutzung sowie die Wiederherstellung der ursprünglichen Bodenstruktur werden über einen Durchführungsvertrag zwischen Vorhabenträger und Gemeinde verbindlich geregelt. Der Geltungsbereich wird nach Beendigung des Sondergebietes Photovoltaiknutzung wieder dem ursprünglichen Nutzen (Acker) zugeführt.

5. Duldung landwirtschaftlicher Immissionen
Im Zuge der ordnungsgemäßen landwirtschaftliche Bearbeitung (Bodenbearbeitung, Ernte) der Nachbarflächen gelegentlich auftretenden Immissionen (insb. Staub) sind zu dulden.

6. Gehölzschutz
Im Zuge der Baudurchführung ist darauf zu achten, dass bestehende, zu erhaltende Bäume und Heckenstrukturen nicht geschädigt werden.

7. Leitungen
Innerhalb der Baubeschränkungszone von der 20 KV Leitung sind feuerhemmende Bedachungen vorzusehen und der Mindestabstand zum Leiterseil von Gebäuden mit 5,5m, und Module mit 3,5m sowie von Straßen und Plätze mit 5,5m einzuhalten.
Zur Leitungstrasse (siehe Wartungsstreifen und 5,0m zum Mast) ist ein ungehinderten Zugang und Zufahrt sicher zu stellen. Bei Pflanzmaßnahmen ist die EN 50341-1 bzw. DIN VDE 0210 einzuhalten.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Stadtrat der Stadt Ochsenfurt hat in der Sitzung vom ..... gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnungsplan beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnungsplan in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden. Gleichzeitig wurden die Unterlagen zum Vorentwurf in das Internet eingestellt.

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

4. Zu dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnungsplan in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit mit Schreiben vom ..... bis ..... beteiligt.

5. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnungsplan in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt. Die Auslegung wurde eine Woche vorher bekannt gemacht. Gleichzeitig wurden die Unterlagen zum Vorentwurf in das Internet eingestellt.

6. Zum geänderten Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... erneut beteiligt.

7. Der geänderte Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in der Fassung vom ..... wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... erneut öffentlich ausgelegt. Die Auslegung wurde 1 Woche vorher bekanntgemacht.

8. Die Stadt hat mit Beschluss des Stadtrates vom ..... den vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnungsplan sowie Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

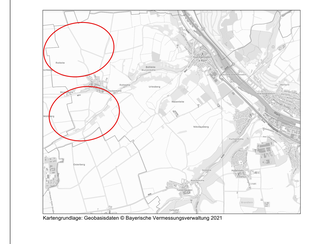
(Siegel) Stadt Ochsenfurt, den .....
.....
Peter Juks
Erster Bürgermeister

9. Ausgefertigt

(Siegel) Stadt Ochsenfurt, den .....
.....
Peter Juks
Erster Bürgermeister

10. Der Satzungsbeschluss zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Grünordnungsplan sowie Vorhaben- und Erschließungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Stadt zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Grünordnungsplan sowie Vorhaben- und Erschließungsplan 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.

(Siegel) Stadt Ochsenfurt, den .....
.....
Peter Juks
Erster Bürgermeister



Kartengrundlage: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2021

Entwurf

Stadt Ochsenfurt

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnungsplan sowie Vorhaben- und Erschließungsplan "Bürgersolarpark Darstadt "

maßstab: 1 : 2.000 bearbeitet: mw/cz

datum: 30.11.2023

TEAM 4 Bauernschmitt • Wehner
Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbB
90491 Nürnberg sedanstraße str. 65 tel. 0911/39357-0 fax 39357-99
www.team4-planung.de info@team4-planung.de