

TEXTTEIL:

A Festsetzungen

A 1 Bereich Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)

- a Der Vorhabensbereich ist als Sonstiges Sondergebiet nach § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Zweckbestimmung: Solarenergiegewinnung, Art der Nutzung: Freiflächen-Photovoltaikanlage.
b Im Vorhabensbereich dürfen keine Veränderungen des natürlichen Geländeneiveaus vorgenommen werden.
c Die Lage der zur Autobahn parallelen südwestlichen Bauzeile ist in einem Abstand von 110 m vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Autobahn festgesetzt.

- d Baulichen Anlagen im Vorhabensbereich dürfen eine maximale Bauhöhe von 2,75 m, gemessen zwischen Oberkante Gelände und dem höchsten Punkt der einzelnen Anlagen nicht überschreiten. Befestigungen für Stellplätze sind nur offenporig mit Schotterterrassen zulässig.
e Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO dürfen nur zu Zwecken der Solarenergiegewinnung errichtet werden. Für die Farbgestaltung dürfen keine grellen oder hellen Farbtöne verwendet werden. Hellbezugswerte der Farben im Sinne der DIN 5033 Teil 1 maximal 30 (Hellbezugswerte der Farben weist der Fachhandel aus).

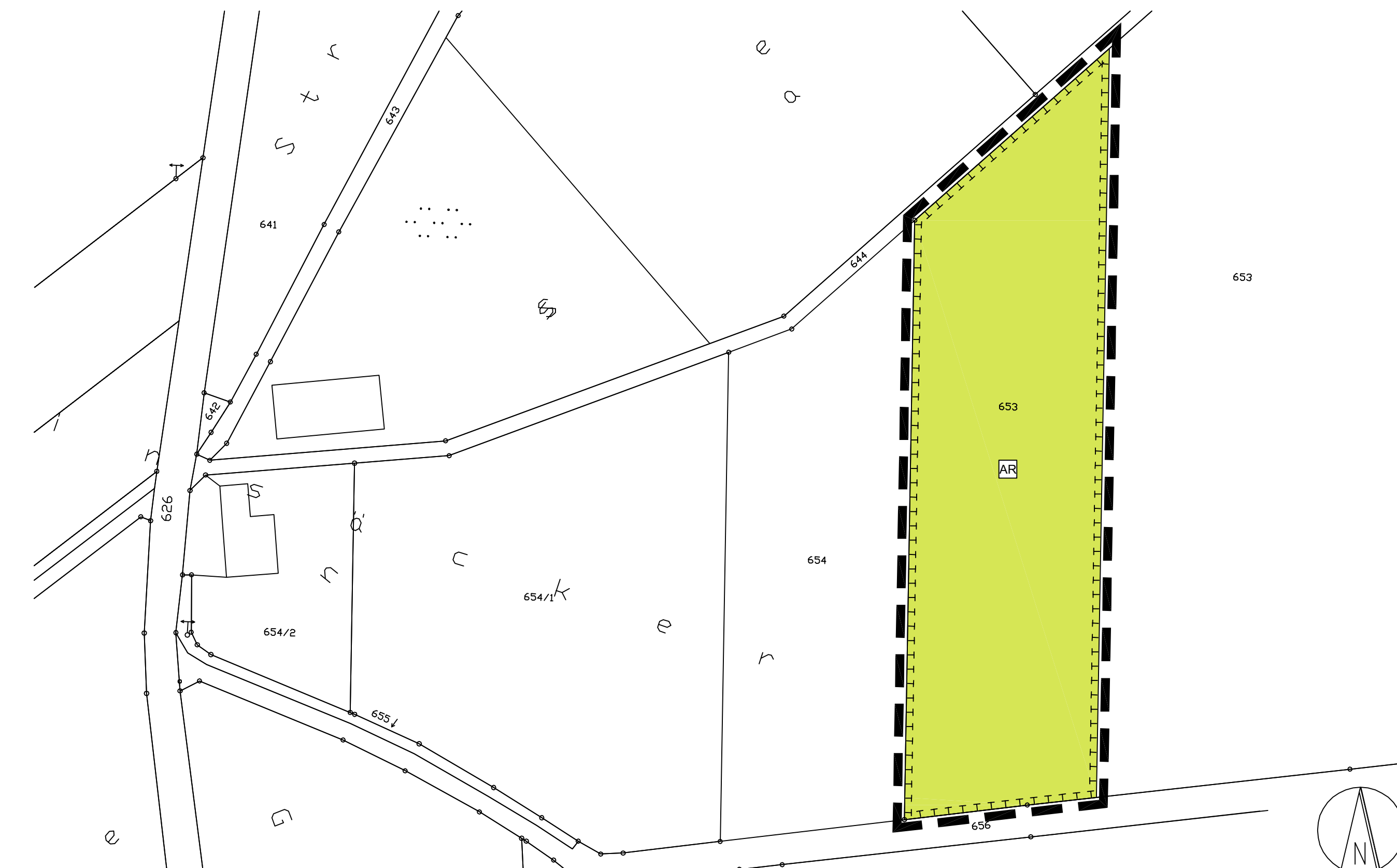
- f Einrückungen des Vorhabensbereichs dürfen eine Höhe von 2,2 m über Gelände nicht überschreiten. Zwischen Oberkante Gelände und Unterkante Zaun muss zwischen den Zaunpfosten ein Mindestabstand von 20 cm offen bleiben.
g Die gesamte Fläche des Vorhabensbereichs, auch unter den Photovoltaikmodulen, ist umzubrechen und mit einer Regiosaatgutmischung aus der Herkunftregion (Ursprungsgebiet) 11 in Ausprägung einer Salbei-Grassmischung mit einem Mindeststrauenteil von 30% einzusäen. Das Ausbringen von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig. Die Wiese ist mindestens einmal jährlich, frühestens ab dem 15. Juni bis spätestens 30. Juni zu mähen. Bei Bedarf 2. Schnitt ab 15. September. Das Mahgut ist zu entfernen. Mulchen ist nicht zulässig.
h Der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) vom 05.02.2021 ist rechtsverbindlicher Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.
i Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB werden im Rahmen allgemein festgesetzter baulicher oder sonstiger Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.
j Für das Vorhaben wird gemäß § 9 Abs. 2 BauGB festgesetzt, dass die im Vorhaben- und Erschließungsplan vorgesehene Nutzung nur für eine Dauer von 25 Jahren ab Inkrafttreten des Bebauungsplans zulässig ist. Danach ist der Vorhabensbereich wieder der landwirtschaftlichen Nutzung zuzuführen.

A 2 Bereich einzelner einbezogener Flächen gemäß § 12 Abs. 4 BauGB

- a Zum Ausgleich der durch den Bebauungsplan verursachten Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild werden die naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen A1 und A2 sowie darauf zu ergreifende Maßnahmen festgesetzt. Die Größe der auf einer Teilfläche des Grundstücks Fl.-Nr. 258 der Gemarkung Weyer gelegenen Flächen beträgt insgesamt 3 010 m². Die Gestaltung der Flächen mit durchlaufenden abschmiedenden Strauchhecken richtet sich nach dem Vorhaben- und Erschließungsplan. Die Ausgleichsflächen dürfen nicht eingefriedet werden.
b Die Ausgleichsflächen A1 und A2, einschließlich der darauf vorgesehenen Maßnahmen, werden gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB der Eingriffsfläche des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Photovoltaik-Freiflächenanlage Weyer“ der Gemeinde Gochsheim zugeordnet. Die Eingriffsfläche besteht aus einer Teilfläche des Grundstücks Fl.-Nr. 258 der Gemarkung Weyer.
c Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG hinsichtlich der durch den Bebauungsplan verursachten Eingriffe in den Lebensraum der nach Roter Liste Bayern gefährdeten Art der Feldlerche sowie anderer geschützter Feldvögelarten abzuwenden, wird als vorgesehene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG die artenschutzrechtliche Ausgleichsfläche AR einschließlich der darauf zu ergreifenden Maßnahmen festgesetzt. CEF-Maßnahmen sind durchzuführen bevor der Eingriff erfolgt. Die vorgesehene Fläche liegt in einem externen Teilgüterbereich des Bebauungsplans ca. 1,5 km südöstlich der Eingriffsfläche auf einer Teilfläche des Grundstücks Fl.-Nr. 653 der Gemarkung Weyer. Ihre Größe beträgt 10 000 m². Die Fläche ist im Wechsel von Blüh- und Bracheflächen in jeweils mindestens 10 m breiten Streifen anzulegen. Der Einsatz von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig. Mechanische Unkrautbekämpfung darf in der Zeit von März bis Ende August nicht stattfinden. Die Blühflächen sind in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde mit mehrjährigen Saatmischungen aus niedrigwüchsigen Arten in lückiger Aussaat unter Erhalt von Rohbodenstellen anzulegen. Eine Erneuerung der Blühflächen muss spätestens (frühestens nach 2 Jahren) dann vorgenommen werden, wenn die Vegetation auf der Fläche zu dicht wird. Die Erneuerung hat Ende Februar/Anfang März zu erfolgen, wobei zunächst nur die Hälfte der jeweiligen Fläche erneuert wird, die zweite Hälfte im Folgejahr. Die Bracheflächen sind jährlich neu, und zwar zwischen Ende Februar/Anfang März, als Schwarzbrache anzulegen und dann der Selbstbegrünung zu überlassen.
d Zur Überprüfung der Wirksamkeit der artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen sind Erfolgskontrollen im zweiten, fünften und achten Jahr nach Einrichtung der Maßnahmen durch ein Fachbüro durchzuführen, zu dokumentieren und der unteren Naturschutzbehörde vorzulegen sowie der höheren Naturschutzbehörde an der Regierung von Unterfranken zur Kenntnisnahme zu übersenden. Die Dokumentation der Erfolgskontrolle ist bis zum 31. Dezember eines jeden Durchführungsjahres vorzulegen. Eine jährliche Foto-Dokumentation der Maßnahmen mit Nennung der Flurnummern ist jährlich der zuständigen unteren Naturschutzbehörde bis Mitte Mai vorzulegen.

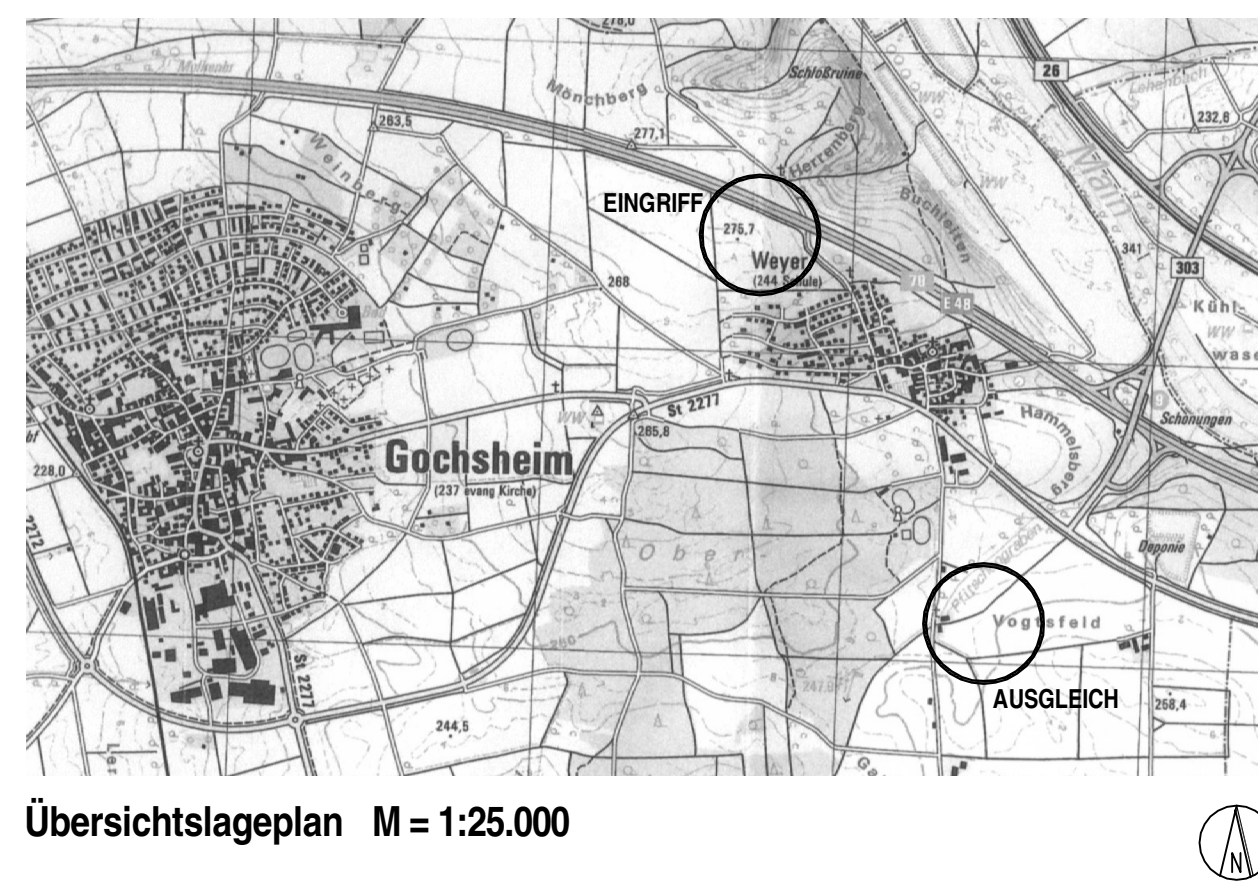
A 3 Allgemeine Festsetzungen zu Grünordnung und Artenschutz

- a Für alle Anpflanzungen ist autochthones Pflanzgut standortgerechter heimischer Arten zu verwenden. Ein Auswahl insbesondere zu berücksichtigender Laubbäume ist in nachfolgender Liste aufgeführt.
Großkronige Bäume 1. Ordnung: Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3 x versucht, StU 16-18 cm
Acer platanoides Spitzahorn
Acer pseudoplatanus Bergahorn
Fraxinus excelsior Esche
Quercus robur Eiche
Quercus petraea Traubeneiche
Tilia cordata Weidenrösche
Mittelkronige Bäume 2. Ordnung: Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3 x versucht, StU 14-16 cm
Acer campestre Feldahorn
Carpinus betulus Hainbuche
Sorbus aucuparia Elsbeere (Vogelbeere)
Sorbus pinnatifida Schwedische Malbeere
Populus nigra italica Pyramiden-Pappel
Wildobstbäume: Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 2 x versucht, StU 10-12 cm
Sorbus domestica Speierling
Sorbus torminalis Elsbeere
Ligustrum sphenolobum Weibushorn
Prunus avium Vogelkirsche
Prunus sylvatica Weibstachel
Malus sylvestris Holzäpfel
Regionaltypische Obstbaumsorten: Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 2 x versucht, StU 8-10 cm
Sträucher: Mindestpflanzqualität: verspannt, 60-100 cm
Sambucus nigra Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa Traubeneiche
Corylus avellana Haselnuss
Catalpa bignoniifolia Eingeführte Weibdom
Cornus sanguinea Roter Hartriegel
Lonicera xylosteum Rote Heckenrose
Ligustrum vulgare Gemeiner Liguster
Spiraea alba Schlehne
Prunus spinosa Fichte Traubeneiche
Euonymus europaeus Hainbuche
Rhamnus frangula Faulbaum
Rosa canina Hundrose
Rosa arvensis Kriechende Rose
Viburnum opulus Gemeiner Schneeball
Rhamnus cathartica Kreuzdorn
b Die Entwicklung und ökotypische Pflege aller Anpflanzungen ist auf der Rechtsgrundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.
c Für den Vorhabensbereich werden zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1, V. m. Abs. 5 BNatSchG folgende Konflikte vermeidende Maßnahmen festgesetzt:
• Baumaßnahmen (Beseitigung der Vegetationsschicht / Baufeldräumung) im Bereich von Ackern, Wiesen, Sträuchern, Gras- und Krautfluren sind im Zeitraum vom 1. März bis 30. September nicht zulässig. Sie sind nur dann zulässig, wenn
- zuvor (außerhalb des Schutzzitraums zwischen 1. März und 30. September) die Vegetationsschicht im Baubereich und Baufeld für Boden brütende Vogelarten unattraktiv gestaltet worden ist, z.B. durch kurzes Abmähen oder Schwarzbrache – der unattraktive Zustand ist dann während des Schutzzitraums bis zum baulichen Eingriff zu erhalten – bzw. wenn
- durch eine Begehung zur Überprüfung von bestehenden Fortpflanzungs- und Ruhestätten (Nester, Gelege, Jungvögel, etc.) durch eine Fachkraft (z.B. Biologe, Landschaftsplaner) innerhalb der Fortpflanzungszeit festgestellt wird, dass im Eingriffsbereich keine Ruhe- und Fortpflanzungsstätten vorhanden sind.



EXTERNER TEILGELTUNGSBEREICH - Artenschutzrechtliche Ausgleichsfläche AR

- d Die festgesetzten Pflanz- und Ausgleichsmaßnahmen sowie Einsaaten sind zum nächstmöglichen Zeitpunkt nach Inanspruchnahme des Eingriffsgrundstücks durch Baumaßnahmen planmäßig, vollständig und fachgerecht durchzuführen. Flächen und Maßnahmen sind dauerhaft zu erhalten, zu fördern und fachgerecht biotop pflegend zu pflegen. Ausfälle von Gehölzen oder Einsaaten sind durch Nachpflanzung bzw. Nachsaat zu ersetzen. Innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung aller festgesetzten Pflanz- und Ausgleichsmaßnahmen ist in der Vegetationszeit, und zwar Anfang Juni des auf die Fertigstellung folgenden Jahres, ein Ortstermin durch die Gemeinde Gochsheim mit der unteren Naturschutzbehörde zu vereinbaren, bei dem eine Abnahme der Funktionserfüllung dieser ökologischen Werteschaffungen mit Protokoll erfolgt.
B Nachrichtliche Übernahmen (auf Grund anderer gesetzlicher Vorschriften rechtsverbindlich)
B 1 Bauliche Anlagen in Autobahnnahe gemäß FStRG (Bundesfernstraßengesetz)
a Bauverbotszone Zone gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 FStRG längs der Bundesautobahn A 70 für Hochbauten jeder Art bis zu einer Entfernung von 40 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn.
b Zustimmungspflichtige Zone gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 1 FStRG längs der Bundesautobahn A 70 bis zu einer Entfernung von 100 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn. Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen für die Errichtung, erhebliche Änderungen oder Umnutzung baulicher Anlagen bedürfen hier der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde.
B 2 Verkehrssicherheit gemäß BayBO (Bayerische Bauordnung) und StVO (Straßenverkehrsordnung)
a Gemäß Art. 14 Abs. 2 BayBO darf die Sicherheit und Leichtigkeit des öffentlichen Verkehrs durch die Herstellung baulicher Anlagen und deren Nutzungen nicht gefährdet werden. Insbesondere
- müssen Beleuchtungsanlagen so eingestellt werden, dass die Verkehrsteilnehmer auf der Bundesautobahn A 70 nicht abgelenkt oder geblendet werden,
- dürfen von der geplanten Anlage keine verkehrgefährdenden Emissionen ausgehen,
- dürfen Verleibungen nicht errichtet werden, welche die Verkehrsteilnehmer auf der Bundesautobahn A 70 ablenken und gefährden können. Hierbei genügt bereits eine abstrakte Gefährdung. Auf § 33 StVO wird verwiesen.
c Hinweise
c 1 Rückbauverpflichtung
a Nach Ablauf der Nutzungsdauer besteht Rückbauverpflichtung. Hierfür ist der Durchführungsvertrag maßgebend.
c 2 In den Festsetzungen zitierte DIN-Vorschriften
a Nicht veröffentlichte DIN-Vorschriften, auf die in den textlichen Festsetzungen Bezug genommen wird, können bei der Gemeinde Gochsheim eingesehen werden.
c 3 Bodenkampfpflege
a Auftretende Funde von Bodentierresten sind nach Art 8 des Bayer. Denkmalschutzgesetzes unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landesamt zu melden. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind unverändert zu belassen.
c 4 Immissionen
a Die im Rahmen einer ordnungsgemäßen Landwirtschaft erforderliche Bodenbearbeitung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen kann Staubimmissionen und dergleichen im Bereich der Anlagemodule verursachen die vom Betreiber hingenommen werden müssen.
c 5 Eintrag ins Ökoflächenkataster
a Nach Art 9 Satz 4 BayNatSchG sind die Gemeinden verpflichtet die Ausgleichs- und Ersatzflächen aus Eingriffsvorhaben zur Erfassung im Kompensationsverzeichnis des Ökoflächenkatasters rechtzeitig nach Inkrafttreten des Bebauungsplans mit den erforderlichen Angaben für die Erfassung und Kontrolle der Flächen dem Bayerischen Landesamt für Umwelt (Dienststelle Hof, Refetat 56, Hans-Hoog-Str. 12, 95030 Hof/Saale) zu melden.



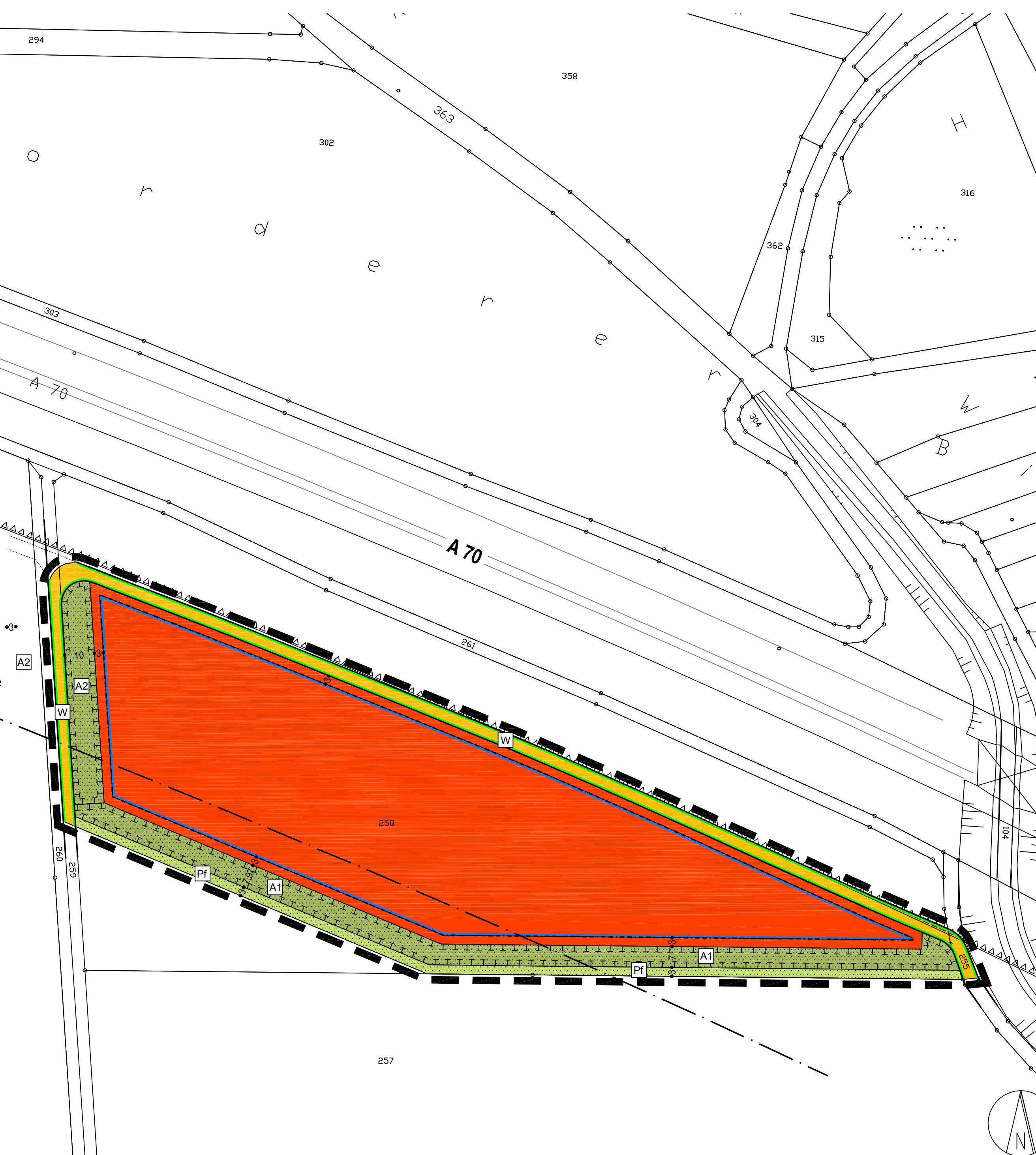
Übersichtslageplan M=1:25.000

VERFAHRENSVERMERKE

- A Die Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat am _____ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich am _____ bekannt gemacht.
B Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ öffentlich ausgestellt. Gochsheim, den _____ 1. Bürgermeister
C Der Bebauungsplan wurde vom Gemeinderat am _____ gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Gochsheim, den _____ 1. Bürgermeister
D Der Satzungsbeschluss ist am _____ ortsüblich durch Veröffentlichung im gemeindlichen Amtsblatt bekannt gemacht worden mit dem Hinweis darauf, dass der Bebauungsplan mit der Begründung zu jedermanns Einsicht im Rathaus der Gemeinde Gochsheim während der allgemeinen Dienststunden bereit gehalten wird. Weiter wurde darauf hingewiesen, dass über den Inhalt auf Verlangen Auskunft erteilt wird. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB). Gochsheim, den _____ 1. Bürgermeister

GEMEINDE GOCHSHEIM

GEMEINDETEIL WEYER
Bebauungsplan "PHOTOVOLTAIK FREIFLÄCHENANLAGE WEYER I"
Vorhabenbezogener Bebauungsplan M = 1:1.000
Bearbeitet durch: peichl ortplanung, Bergheimfeld
24. Februar 2020 / 05. Februar 2021



ZEICHENERKLÄRUNG

- A Festsetzungen
Grenzen der räumlichen Geltungsbereiche des Bebauungsplans
Vorhabensbereich
Baugrenze (siehe Textziffer A 1c)
Straßenbegrenzungslinie
Öffentliche Verkehrsfläche - Wirtschaftsweg
In den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogene Flächen außerhalb des Bereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans gemäß § 12 Abs. 4 BauGB. Private Grünfläche - § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB, gleichzeitig Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB (naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen A1 und A2 - siehe Textziffer A 2a)
In den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogene Fläche außerhalb des Bereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans gemäß § 12 Abs. 4 BauGB. Private Grünfläche - § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB (Pflegeweg)
In den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogene Fläche außerhalb des Bereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans gemäß § 12 Abs. 4 BauGB. Fläche für die Landwirtschaft - § 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB, gleichzeitig Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB (artenschutzrechtliche Ausgleichsfläche AR - siehe Textziffer A 2c)
B Nachrichtliche Übernahmen
Bauverbotszone gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 FStRG (siehe Textziffer B 1a)
Zustimmungspflichtige Zone gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 1 FStRG (siehe Textziffer B 1b)
C Hinweise
Grundstücksgrenze bestehend
Flurnummer
Weiterführung des Weges an der Nordwestecke des Planungsgebiets beim Bau des geplanten Lärmschutzwalls