

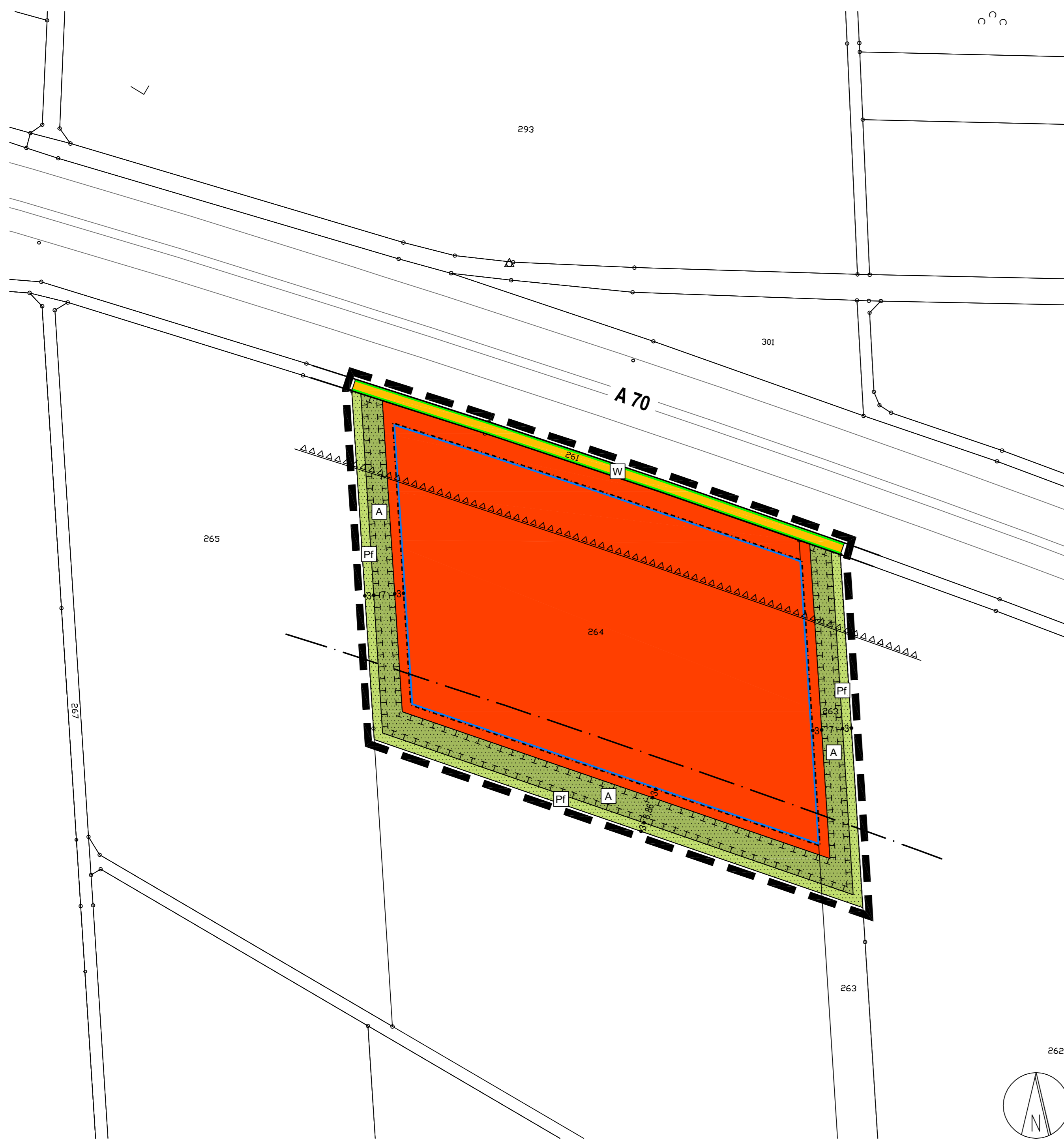
TEXTTEIL:

A Festsetzungen

A 1 Bereich Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)

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

- d Innerhalb der Baugrenzen dürfen auch in der Bauverbotszone nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 FStiG (siehe Textziffer B 1a) in Abstimmung mit der zuständigen Autobahndirektion Photovoltaikmodule (keine Wechselrichter oder Transformatorstationen) zeitlich befristet aufgestellt werden.
e Baulichen Anlagen im Vorhabenbereich dürfen eine maximale Bauhöhe von 3,0 m gemessen zwischen Oberkante Gelände und dem höchsten Punkt der einzelnen Anlagen nicht überschreiten.
Befestigungen für Steilplätze sind nur offenporig mit Schotterrasen zulässig.



ZEICHENERKLÄRUNG

A Festsetzungen

- Grenzen der räumlichen Geltungsbereiche des Bebauungsplans
Vorhabenbereich
Baugrenze (siehe Textziffer A 1c)
Straßenbegrenzungslinie
Öffentliche Verkehrsfläche - Wirtschaftsweg
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, gleichzeitig Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB (naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche A - 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 Flächen außerhalb des Bereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans gemäß § 12 Abs. 4 BauGB, Flächen für die Landwirtschaft - § 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB, gleichzeitig Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB (Artenschutzrechtliche Ausgleichsflächen AR1 und AR2 - gemäß Textziffer A 2c)

- f 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.
g Einzinnungen des Vorhabenbereichs dürfen eine Höhe von 2,2 m über Gelände nicht überschreiten.
h Die gesamte Fläche des Vorhabenbereichs, auch unter den Photovoltaikmodulen, ist umzubrechen und mit einer Regiosaatgutmischung aus der Herkunftsregion (Ursprungsgebiet) 11 in Ausprägung einer Salbei-Glatthafermischung mit einem Mindestanteile von 30% einzusäen.
i Der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) vom 05.02.2021 ist rechtsverbindlicher Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.
j 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.
k 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 Vorhabenbereich wieder der landwirtschaftlichen Nutzung zuzuführen.

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

- a Zum Ausgleich der durch den Bebauungsplan verursachten Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftbild wird die private Ausgleichsfläche A sowie darauf zu ergreifende Maßnahmen festgesetzt.
b Die Ausgleichsfläche A, einschließlich der darauf vorgesehenen Maßnahmen, wird gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB der Eingriffsfläche des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Photovoltaik-Freiflächenanlage Weyer II“ der Gemeinde Gochsheim zugeordnet.
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 Feldvogelarten abzuwenden, werden als vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG die artenschutzrechtlichen Ausgleichsflächen AR1 und AR2 einschließlich der darauf zu ergreifenden Maßnahmen festgesetzt.
d Zur Überprüfung der Wirksamkeit der artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen sind Erfolgskontrollen im zweiten, fünften und achten Jahr nach Einrichtung der Maßnahmen durch ein Fachbüro durchzuführen.
e 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.
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 Vorhabenbereich werden zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG folgende Konflikte vermeidende Maßnahmen festgesetzt:
- Baumaßnahmen (Beseitigung der Vegetationsschicht / Baufeldräumung) im Bereich von Äckern, Wiesen, Brachen, Gras- und Krautfluren sind im Zeitraum vom 1. März bis 30. September nicht zulässig.
- zuvor (außerhalb des Schutzzeitraums 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 Schwarzbrennen - der unattraktive Zustand ist dann während des Schutzzeitraums 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 - Artenschutz Ausgleichsfläche AR1

- d Die festgesetzten Pflanz- und Ausgleichsmaßnahmen sowie Einsaaten sind zum nächstmöglichen Zeitpunkt nach Inanspruchnahme der Eingriffsgrundstücke durch Baumaßnahmen planmäßig, vollständig und fachgerecht durchzuführen.
e 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 Ostermännchen durch die Gemeinde Gochsheim mit der unteren Naturschutzbehörde zu vereinbaren, bei dem eine Abnahme der Funktionserfüllung dieser ökologischen Wertschaffungen mit Protokoll erfolgt.

B Nachrichtliche Übernahmen (auf Grund anderer gesetzlicher Vorschriften rechtsverbindlich)

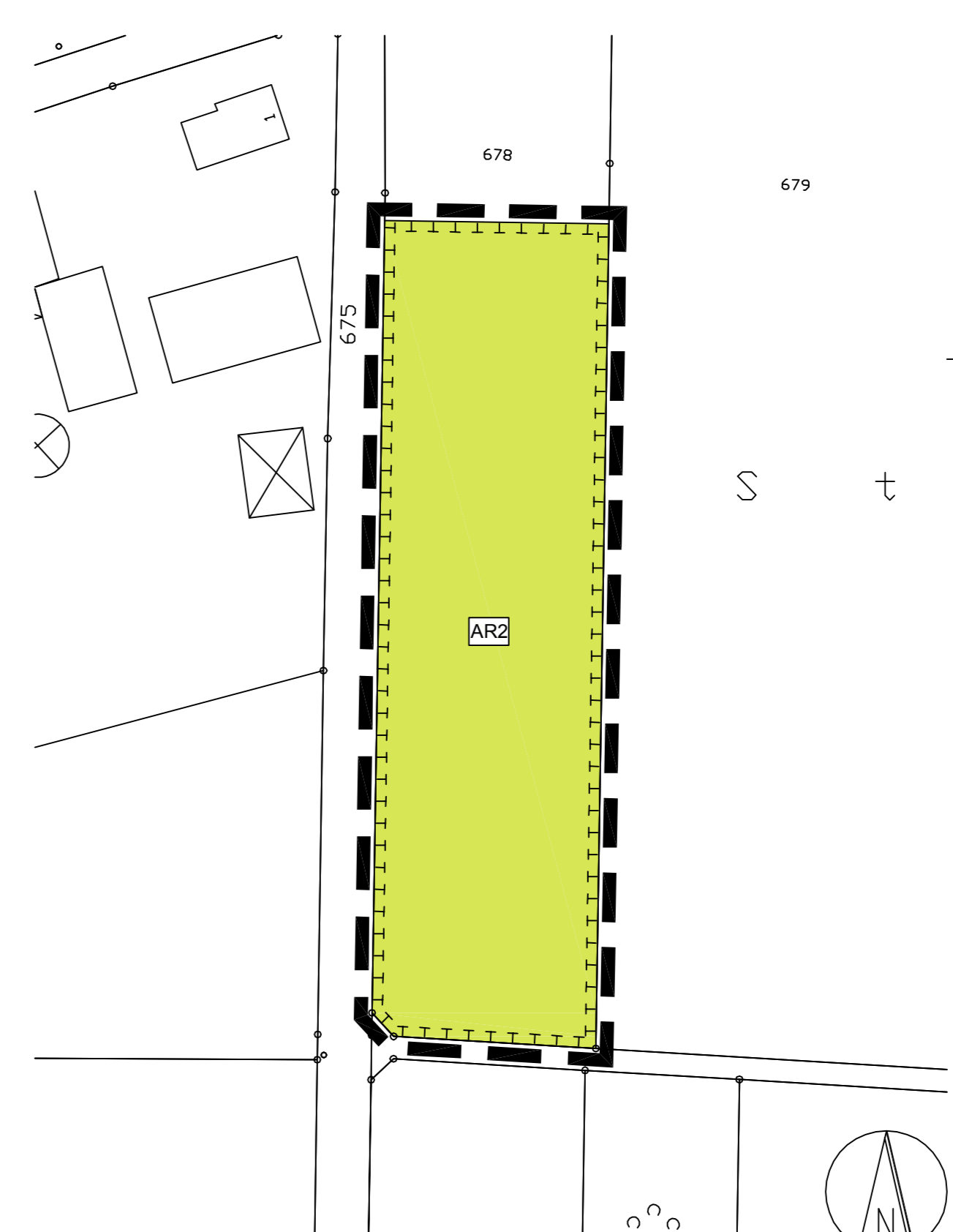
- B 1 Bauliche Anlagen in Autobahnzone gemäß FStiG (Bundesfernstraßengesetz)
a Bauverbotszone Zone gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 FStiG längs der Bundesautobahn A 70 für Hochbauten jeder Art bis zu einer Entfernung von 40 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn.
b Zustimmungspflichtige Zone gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 1 FStiG längs der Bundesautobahn A 70 bis zu einer Entfernung von 100 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn.

B 2 Verkehrssicherheit gemäß BayBO (Bayerische Bauordnung) und StVO (Straßenverkehrsordnung)

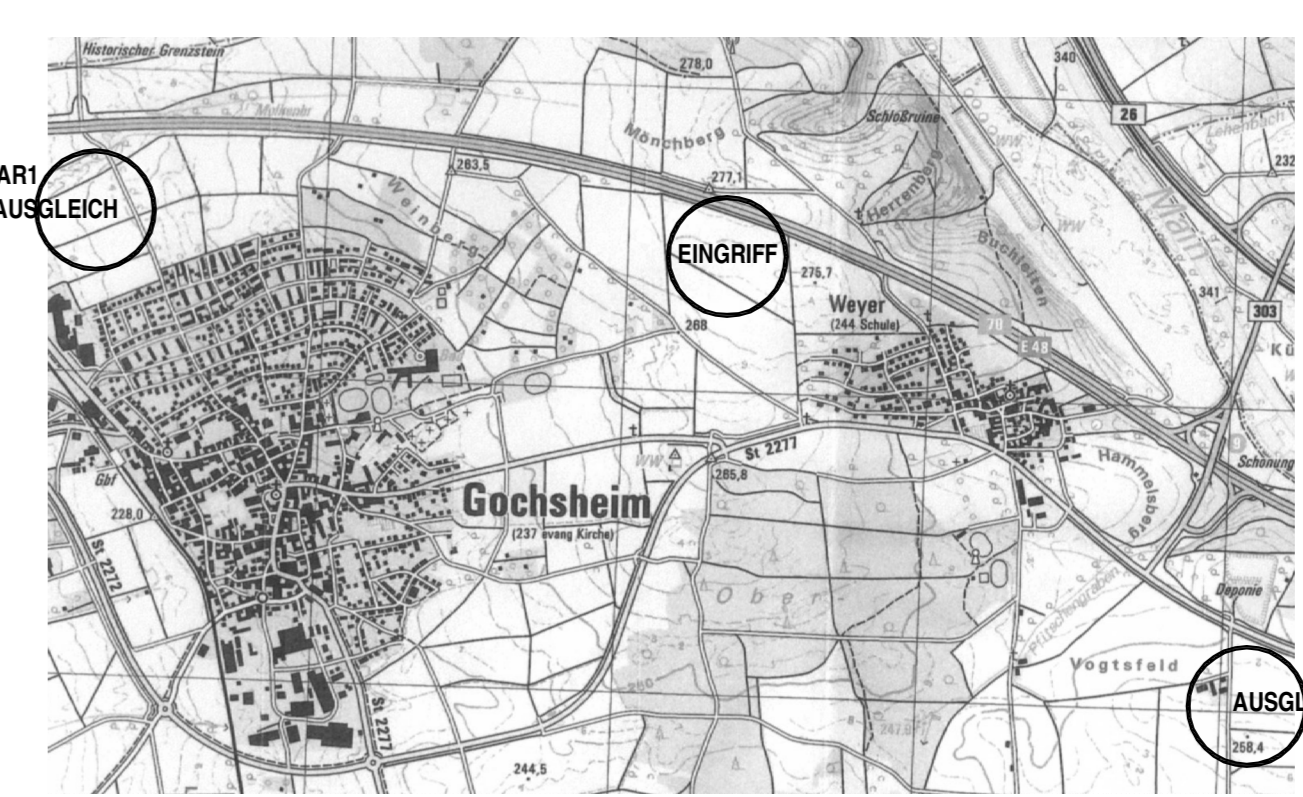
- a Gemäß Art. 14 Abs. 2 BayBO darf die Sicherheit und Leichtigkeit des öffentlichen Verkehrs durch die Herstellung baulicher Anlagen und deren Nutzungen nicht gefährdet werden.
- müssen Beleuchtungsanlagen so eingestellt werden, dass die Verkehrsteilnehmer auf der Bundesautobahn A 70 nicht abgelenkt oder geblendet werden.
- dürfen von der geplanten Anlage keine verkehrgefährdenden Emissionen ausgehen.
- dürfen Verleuchtungsanlagen nicht errichtet werden, welche die Verkehrsteilnehmer auf der Bundesautobahn A 70 ablenken und gefährden können.

C Hinweise

- C 1 Rückbauverpflichtung
a Nach Ablauf der Nutzungsdauer besteht Rückbauverpflichtung.
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 Bodendenkmalpflege
a Auftretende Funde von Bodenerntüern sind nach Art.8 des Bayer. Denkmalschutzgesetzes unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt zu melden.
C 4 Immissionen
a Die im Rahmen einer ordnungsgemäßen Landwirtschaft erforderliche Bodenbearbeitung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen kann Staubbmissionen und dergleichen im Bereich der Anlagenmodule 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 Bebauungsplanes mit den erforderlichen Angaben für die Erfassung und Kontrolle der Flächen dem Bayerischen Landesamt für Umwelt (Dienststelle Hof, Referat 56, Hans-Högl-Strasse 12, 95030 Hof/Seale) zu melden.



EXTERNER TEILGELTUNGSBEREICH - Artenschutz Ausgleichsfläche AR2



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 ausgelegt.
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.

GEMEINDE GOCHSHEIM

GEMEINDETEIL WEYER

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