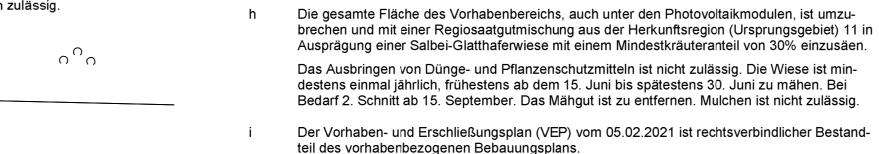
TEXTTEIL:

A Festsetzungen

- A 1 Bereich Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)
- Der Vorhabenbereich ist als Sonstiges Sondergebiet nach § 11 Abs.2 BauNVO festgesetzt. Zweckbestimmung: Solarenergiegewinnung. Art der Nutzung: Freiflächen-Photovoltaikanlage.
- Im Vorhabenbereich dürfen keine Veränderungen des natürlichen Geländeniveaus vorgenommen werden.
- Die Lage der zur Autobahn parallelen südwestlichen Baugrenze ist in einem Abstand von 110 m vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Autobahn festgesetzt.
- Innerhalb der Baugrenzen dürfen auch in der Bauverbotszone nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 FStrG (siehe Textziffer B 1a) in Abstimmung mit der zuständigen Autobahndirektion Photovoltaikmodule (keine Wechselrichter oder Transformatorenstationen) zeitlich befristet aufgestellt wer-
- Baulichen Anlagen im Vorhabenbereich dürfen eine maximale Bauhöhe von 3,0 m, gemessen zwischen Oberkante Gelände und dem höchsten Punkt der einzelnen Anlagen nicht
- Befestigungen für Stellplätze sind nur offenporig mit Schotterrasen zulässig.



Nutzung zuzuführen.

bezugswerte der Farben weist der Fachhandel aus).

ten ein Mindestabstand von 20 cm offen bleiben.

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

Bebauungsplans zulässig ist. Danach ist der Vorhabenbereich wieder der landwirtschaftlichen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO dürfen nur zu Zwecken der Solarenergiegewin-

nung errichtet werden. Für die Farbgestaltung dürfen keine grellen oder hellen Farbtöne ver-

wendet werden. Hellbezugswerte der Farben im Sinne der DIN 5033 Teil 1 maximal 30 (Hell-

Einzäunungen des Vorhabenbereichs dürfen eine Höhe von 2,2 m über Gelände nicht über-

schreiten. Zwischen Oberkante Gelände und Unterkante Zaun muss zwischen den Zaunpfos-

deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat. 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

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

- Zum Ausgleich der durch den Bebauungsplan verursachten Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild wird die private Ausgleichsfläche A sowie darauf zu ergreifende Maßnahmen festgesetzt. Die Größe der auf Teilflächen der Grundstücke Fl.-Nrn. 263 und 264 der Gemarkung Weyer gelegenen Fläche beträgt 2.950 m². Die Gestaltung der Fläche mit durchlaufender abschirmender Strauchhecke richtet sich nach dem Vorhaben- und Erschließungsplan. Die Ausgleichsfläche darf nicht eingefriedet werden.
- 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. Die Eingriffsfläche besteht aus jeweils Teilflächen der Grundstücke Fl.-Nrn. 263 und 264 der Gemarkung
- 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. CEF-Maßnahmen sind durchzuführen bevor der Eingriff erfolgt. Die vorgesehenen Flächen liegen in externen Teilgeltungsbereichen des Bebauungsplans. Fläche AR1 mit einer Größe von 0,4 ha ca. 2 km westlich der Eingriffsfläche auf dem Grundstück Fl.-Nr. 8373 der Gemarkung Gochsheim, Fläche AR2 mit einer Größe von 0,6 ha ca. 2,3 km südöstlich der Eingriffsfläche auf einer Teilfläche des Grundstücks Fl.-Nr. 678 der Gemarkung Weyer. Die Flächen sind im Wechsel von Blüh- und Bracheflächen in jeweils mindestens 10 m breiten Streifen anzulegen. Der Einsatz von Dünge- und Pflanzen schutzmitteln 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.

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. Eine Auswahl insbesondere zu berücksichtigender Laubgehölze ist in nachfolgender Liste aufgeführt:

Großkronige Bäume 1. Ordnung: Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3 x verschult, StU 16-18 cm

Acer pseudoplatanus Fraxinus excelsior Quercus robur Quercus petraea Tilia cordata	Bergahorn Esche Stieleiche Traubeneiche Winterlinde
Mittelkronige Bäume 2. Ordnung:	Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3 x verschult, StU. 14 -16 cm
Acer campestre Carpinus betulus Sorbus aucuparia Sorbus intermedia Populus nigra 'Italica'	Feldahorn Hainbuche Eberesche (Vogelbeere) Schwedische Mehlbeere Pyramiden-Pappel

Acer platanoides

Wildobstbäume: Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 2 x verschult. StU. 10 -12 cm Sorbus domestica Sorbus torminalis Juglans regia Prunus avium Vogelkirsche

Wildbirne Pyrus pyraster Malus sylvestris Holzapfel Regionaltypische Obstbaumsorten: Mindestpflanzqualität: Hochstämme, 2 x verpflanzt, StU. 8 -10 cm Sträucher: Mindestpflanzqualität: verpflanzt, 60-100 cm Sambucus nigra Schwarzer Holunder

Sambucus racemos: Traubenholunde Corylus avellana Haselnuss Crataegus monogyna Eingriffliger Weißdorn Cornus sanguinea Rote Heckenkirsche Lonicera xylosteum Ligustrum vulgare Gemeiner Liguster Prunus spinosa Frühe Traubenkirsche Prunus padus Euonymus europaeus Pfaffenhütchen Rhamnus frangula Rosa canina Hundsrose Kriechende Rose Rosa arvensis Viburnum opulus Gemeiner Schneeball Rhamnus catharticus

Die Entwicklung und ökotoptypische 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.

Für den Vorhabenbereich werden zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG) folgende Konflikt vermeidende Maßnahmen

 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. Sie sind nur dann zulässig, wenn 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 Abmulchen oder Schwarzbrache – der un-

attraktive Zustand ist dann während des Schutzzeitraums bis zum baulichen Eingriff

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

Die festgesetzten Pflanz- und Ausgleichsmaßnahmen sowie Einsaaten sind zum nächstmöglichen Zeitpunkt nach Inanspruchnahme der Eingriffsgrundstücke durch Baumaßnahmen plangemäß, vollständig und fachgerecht durchzuführen. Flächen und Maßnahmen sind dauerhaft zu erhalten, zu fördern und fachgerecht Biotop prägend 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 Wertschaffungen mit Protokoll erfolgt.

Nachrichtliche Übernahmen (auf Grund anderer gesetzlicher Vorschriften rechts-

- B 1 Bauliche Anlagen in Autobahnnähe gemäß FStrG (Bundesfernstraßengesetz)
- 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.
- 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 Änderung oder Umnutzung baulicher Anlagen bedürfen hier der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde.

B 2 Verkehrssicherheit gemäß BayBO (Bayerische Bauordnung) und StVO (Straßenver-

- 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. Insbe-
- müssen Beleuchtungsanlagen so eingestellt werden, dass die Verkehrsteilnehmer auf der Bundesautobahn A 70 nicht abgelenkt oder geblendet werden.
- dürfen von der geplanten Anlage keine verkehrsgefährdenden Emissionen ausgehen. dürfen Werbeanlagen 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 1 Rückbauverpflichtung
- Nach Ablauf der Nutzungsdauer besteht Rückbauverpflichtung. Hierfür ist der Durchführungsvertrag maßgebend.

C 2 In den Festsetzungen zitierte DIN-Vorschriften

Nicht veröffentlichte DIN-Vorschriften, auf die in den textlichen Festsetzungen Bezug genommen wird, können bei der Gemeinde Gochsheim eingesehen werden.

C 3 Bodendenkmalpflege Auftretende Funde von Bodenaltertümern sind nach Art.8 des Bayer. Denkmalschutzgesetzes

beim Landratsamt zu melden. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind unverändert zu belassen.

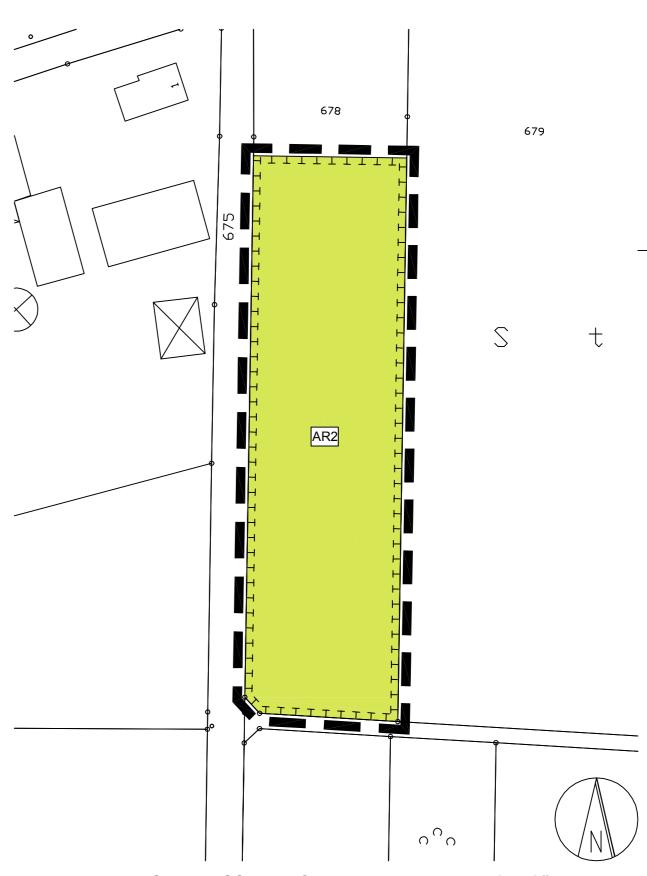
unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde

C 4 Immissionen

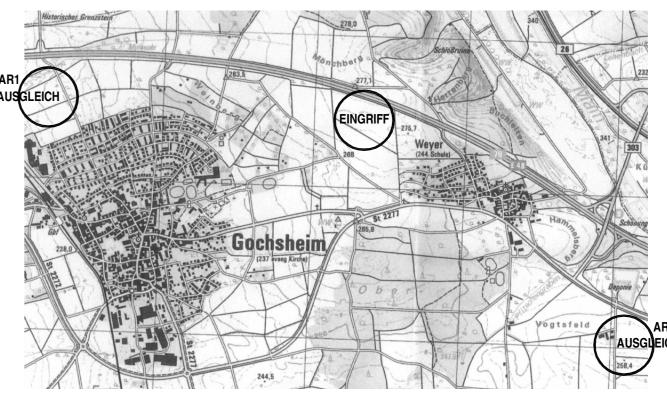
Die im Rahmen einer ordnungsgemäßen Landwirtschaft erforderliche Bodenbearbeitung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen kann Staubimmissionen und dergleichen im Bereich der Anlagenmodule verursachen die vom Betreiber hingenommen werden müssen.

C 5 Eintrag ins Ökoflächenkataster

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-Högn-Straße 12, 95030 Hof/Saale,) zu melden.



EXTERNER TEILGELTUNGSBEREICH - Artenschutz Ausgleichsfläche AR2



Übersichtslageplan M = 1:25.000

VERFAHRENSVERMERKE

A Die Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat am ____ schlossen.

am _____ bekannt gemacht.

Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich

B Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der öffentlich ausgelegt

Gochsheim, den 1. Bürgermeister

gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen. c Der Bebauungsplan wurde vom Gemeinde-

Gochsheim, den _____

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 Åbs. 3 Satz 4

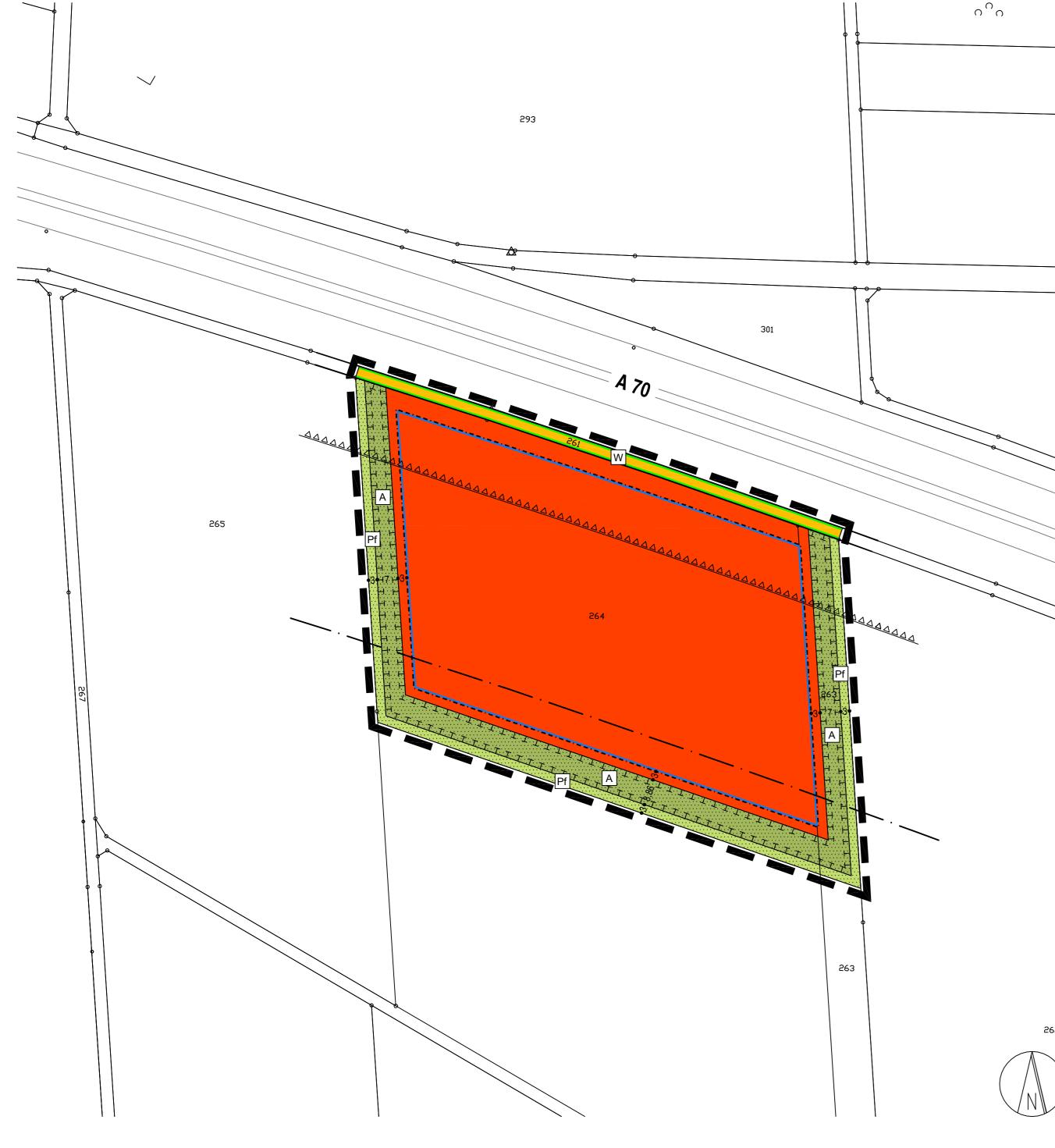
Bürgermeister

GEMEINDE GOCHSHEIM

GEMEINDETEIL WEYER

Gochsheim, den

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



ZEICHENERKLÄRUNG

A Festsetzungen

Grenzen der räumlichen Geltungsbereiche des Bebauungsplans

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)

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)

Bemaßung - Abstände in Metern (z. B. 7 m)

B Nachrichtliche Übernahmen Bauverbotszone gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 FStrG (siehe Textziffer B 1a) Zustimmungspflichtige Zone gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 1 FStrG

Grundstücksgrenze bestehend Flurnummer

(siehe Textziffer B 1b)

