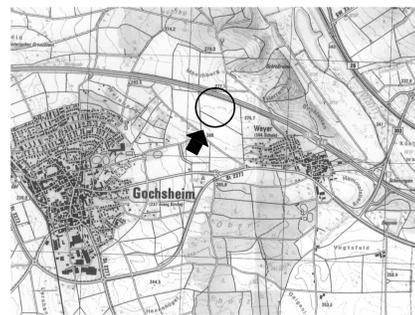


ZEICHNERKLÄRUNG

- 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 (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)
- B Nachrichtliche Übernahmen**
- Bauverbotszone gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 FStzG (siehe Textziffer B 1a)
- C Hinweise**
- Grundstücksgrenze bestehend
 - Flurnummer



Übersichtslageplan M=1:25.000

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 Geländeneiveaus vorgenommen werden.
 - c Die Lage der autobahnparallelen südlichen Baugrenze ist in einem Abstand von 110 m vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Autobahn festgesetzt.
 - d 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 Stellplätze sind nur offengepopt 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 Einzulnungen des Vorhabenbereichs dürfen eine Höhe von 2,2 m über Gelände nicht überschreiten, zwischen Oberkante Gelände und Unterkante Zaun muss zwischen den Zaunposten ein Mindestabstand von 20 cm offen bleiben.
 - g Die gesamte Fläche des Vorhabenbereichs, auch unter den Photovoltaikmodulen, ist unanzubauen und mit einer Regiosaalgutmischung aus der Herkunftsregion (Ursprungsgebiet) 11 in Ausprägung einer Salbei-Glatthaferwiese mit einem Mindestkräuteranteil von 30% einzuzäunen. 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 Mähgut ist zu entfernen. Mulchen ist nicht zulässig.
 - h Der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) vom 24.02.2020, bestehend aus
 - 1. Lageplan der Anlage
 - 2. Schnitt vom Montagegestell
 - 3. Sicherheitszaun
 - 4. Projektbeschreibung
 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 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 „Photovoltaik-Freiflächenanlage Weyer II“ 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. Auf der Fläche sind in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde eine durchlaufende abnehmende Strauchhecke sowie strukturreiche offene Flächen dergestalt anzulegen, dass der naturschutzrechtliche Ausgleich erfüllt werden kann. (Gesetzliche Regelung im nachfolgenden Verfahrensschritt vorgesehen). Die Ausgleichsfläche darf nicht eingefriedet werden.
 - b Die Ausgleichsfläche A, einschließlich der darauf vorgesehenen Maßnahmen, wird gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB den Eingriffsfeldern des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Photovoltaik-Freiflächenanlage Weyer II“ der Gemeinde Gochsheim zugeordnet. Die Eingriffsfelder bestehen aus jeweils Teilflächen der Grundstücke Fl.-Nrn. 263 und 264 der Gemarkung Weyer.

A 3 Allgemeine Festsetzungen zu Grünordnung und Artenschutz

- 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 verschüt, StU 16-18 cm
- Acer platanoides Spitzahorn
 - Acer pseudoplatanus Bergahorn
 - Fraxinus excelsior Esche
 - Quercus robur Eiche
 - Quercus petraea Traubeneiche
 - Tilia cordata Winterlinde
- Mittelkronige Bäume 2. Ordnung:** Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3 x verschüt, StU 14-16 cm
- Acer campestre Feldahorn
 - Carpinus betulus Hainbuche
 - Sorbus aucuparia Eberesche (Vogelbeere)
 - Sorbus domestica Schwedische Mehlbeere
 - Populus nigra 'italica' Pyramiden-Pappel
- Wildobstbäume:** Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 2 x verschüt, StU 10-12 cm
- Sorbus domestica Speierling
 - Sorbus torminalis Elsbeere
 - Juglans regia Walnuss
 - Prunus avium Vogelkirsche
 - Prunus pyramidalis Wildbirne
 - Malus sylvestris Hofsommerapfel
- Regionaltypische Obstbaumsorten:** Mindestpflanzqualität: Hochstämme, 2 x verschüt, StU 8-10 cm
- Straucher:** Mindestpflanzqualität: verschüt, 60-100 cm
- Sambucus nigra Schwarzer Holunder
 - Sambucus racemosa Traubenholunder
 - Corylus avellana Haselnuss
 - Crataegus monogyna Engfrüchtiger Weißdorn
 - Cornus sanguinea Roter Hagebuttenstrauch
 - Lonicera xylosteum Rote Heckenrösche
 - Ligustrum vulgare Gemeiner Liguster
 - Prunus spinosa Schlehe
 - Prunus padus Fichte Traubeneische
 - Euphyllis europaeus Pfingstulichen
 - Ribes nigrum Faulbaum
 - Rosa canina Hundrose
 - Rosa alba Gemeine Rose
 - Viburnum opulus Gemeiner Schneeball
 - Rhamnus cathartica Neuzedern

- b Die Entwicklung und ökologische 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 Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG werden für den Vorhabenbereich folgende Konflikt vermeidende Maßnahmen festgesetzt:
 - Baumaßnahmen (Beseitigung der Vegetationsschicht / Baufeldräumung) im Bereich von Äckern, Wiesen, Brachen, Gras- und Krautfluren sind im Zeitraum von 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 Vögelarten unattraktiv gestaltet worden ist, z.B. durch kurzes Abmähen oder Schwarzbrache – 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. Biologen, Landschaftsplaner) innerhalb der Fortpflanzungszeit festgestellt wird, dass im Eingriffsbereich keine Ruhe- und Fortpflanzungsstätten vorhanden sind.
- d Die festgesetzten Pflanz- und Ausgleichsmaßnahmen sowie Einsaaten sind zum nächstmöglichen Zeitpunkt nach Inanspruchnahme des Eingriffsgeländes durch Baumaßnahmen planmäßig, 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 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.

B Nachrichtliche Übernahmen (auf Grund anderer gesetzlicher Vorschriften rechtsverbindlich)

- B1 Bauliche Anlagen in Autobahnnahe gemäß FStzG (Bundesfernstraßengesetz)**
- a Bauverbotszone Zone gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 FStzG 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 FStzG 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 Umrüstung 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 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 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 werden, können bei der Gemeinde Gochsheim eingesehen werden.
- C 3 Bodendenkmalpflege**
- a Auftretende Funde von Bodendenkmälern sind nach Art 8 des Bayer. Denkmalschutzgesetzes unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt zu melden. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind unverändert zu belassen.
- C 4 Eintrag ins Ökoflächenkataster**
- a Nach Art 9 Satz 4 BayNatSchG sind die Gemeinden verpflichtet die Ausgleichs- und Ersatzflächen aus dem Ökoflächenkataster zu erfassen. Die Gemeinden sind verpflichtet die Ausgleichs- und Ersatzflächen aus dem Ökoflächenkataster rechtzeitig nach Inkrafttreten des Bebauungsplans 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.

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 II"
Vorhabenbezogener Bebauungsplan M = 1:1.000
Bearbeitet durch: peichi ortsplanung, Bergheimfeld
24. Februar 2020