



Kartengrundlage: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2021

M 1:1000

1. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

<p>1. Art und Maß der baulichen Nutzung</p> <p>SO "Sondergebiet" (SO) i.S.d. § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Freiflächen-Photovoltaikanlage"</p> <p>Nutzungsschablonen:</p> <p>GRZ: Höhe Maximal max. 3,5 m GÜS: Höhe Nebenanlagen max. 3,5 m</p> <p>2. Bauweise, Baugrenze</p> <p>Baugrenze</p> <p>3. Verkehrsflächen</p> <p>private Verkehrsfläche</p> <p>Zufahrt</p> <p>Straßenbegrenzungslinie</p> <p>4. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft</p> <p>Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</p> <p>A3 Ausgeschaltfläche</p>	<p>6. Sonstige Planzeichen</p> <p>Grenze des räumlichen Geltungsbereiches</p> <p>7. Nachrichtliche Übernahmen</p> <p>Freileitung 20 kV der N-ERGIE Netz GmbH</p> <p>Baubeschränkungsbereich für die Freileitung der N-ERGIE Netz GmbH. Baubeschränkungsbereich</p> <p>8. Hinweise</p> <p>bestehende Grundstücksgrenzen</p> <p>Gemarkung - Flurstücknummer</p> <p>Maßangabe in Metern</p> <p>Höhenlinie</p>
---	---

PRÄAMBEL

Die Stadt Ansbach erhebt aufgrund

- des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3034), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung (BaunVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 170)
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planarbeitsverordnung - PlanV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2023 (BGBl. I S. 1802)
- Bayrische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 208), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 290), durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371)
- des Gesetzes über Maßnahmen und Landschaftspflege - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240)
- Artikel 23 der Gemeindeordnung (GO) des Freistaat Bayern, in der Fassung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 706), zuletzt geändert durch § 2, 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 365, 586)

folgenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Satzung:

II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 12 BauGB i. V. m. § 9 BauGB und §§ 1 - 23 BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 12 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 11 BauNVO)

1.1 In Sondergebiet wird die Art der baulichen Nutzung wie folgt festgesetzt:

Sondergebiet (SO) i. S. d. § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Freiflächen-Photovoltaikanlage“.

1.2 Es sind nur solche Vorhaben zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag gem. § 12 Abs. 3a BauGB verpflichtet.

1.3 Die Nutzungsdauer der Rückbau aller im Boden eingebrachten baulichen Element ohne Tiefenlockerung am abschließenden Ende der solarenergetischen Nutzung sowie die Wiederherstellung der ursprünglichen Bodenstrukturen werden über einen Durchführungsvertrag zwischen Vorhabenträger und Gemeinde verbindlich geregelt. Als Nachflächennutzung wird eine Fläche für die landwirtschaftliche Bodenlenzung festgesetzt.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 12 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 17, 18 und 19 BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl (GRZ) 0,65

Die zulässige Grundflächenzahl umfasst die Gesamtläche der aufgestellten Solarmodule in Senkrechtperspektive sowie die Nebenanlagen.

2.2 Die maximal zulässige Höhe der Solarmodule sowie anderer baulicher Anlagen ist auf 3,50 m begrenzt. Als unterer Bezugspunkt ist die natürliche Geländeoberkante am jeweiligen Standort festzulegen, der obere Bezugspunkt ist die Moduloberkante.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 12 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 14 und 23 BauNVO)

3.1 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Die baulichen Anlagen einschließlich der Nebenanlagen dürfen nur innerhalb der Baugrenze errichtet werden. Die Einfriedung ist ebenfalls innerhalb der Baugrenze zu errichten.

3.2 Für die Verankerung der Solarmodulstützen sind Ramm- oder Schraubverankerungen mit verzinkten Stahlprofilen zulässig.

4. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 12 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB, § 1a Abs. 3 BauGB und § 9 Abs. 1a BauGB)

4.1 Ausgleichsmaßnahme A1 Ansatz eines dauerhaften Krausaumes

Maßnahmenfläche: Fl-Nr. 1396 (Teilfläche = 11), Örtl. Bernhardswinden, Stadt Ansbach

Flächengröße: ca. 5.600 m²

Auf der Ausgleichsfläche A1 ist ein dauerhafter Krausaum anzubauen. Für die Aansatz ist eine regionale Saatgutmischung (Üngungsgebiet 12 Fränkisches Hügelland) mit einem Kräuter-/Blumenanteil von mind. 90 % zu verwenden (mögliche Saatgutmischungen siehe Umweltbericht). Auszubringen ist die bei der Saatgutmischung angegebene Aufwandsmenge; bei Ausfall des Saatgutes ist eine Nachsaat vorzunehmen.

Zur langfristigen Pflege ist die Hälfte der Fläche einmal pro Jahr im zeitigen Frühjahr (bis spätestens 15. März) zu mahnen, die zweite Hälfte ist im Folgejahr zu mahnen. Für die Mahd sind insektenfreundliche Mähwerke einzusetzen und eine Schnitthöhe von mind. 10 cm einzuhalten. Das Mähgut ist abzuführen; das Mulchen der Flächen ist nicht zulässig. Der Einsatz von Düngemitteln oder Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.

4.2 Die Ackerfläche im Sondergebiet ist als extensive Wiesenfläche anzubauen; für die Aansatz ist eine regionale Saatgutmischung (Üngungsgebiet 12 Fränkisches Hügelland) mit einem Kräuter-/Blumenanteil von mind. 30 % zu verwenden (mögliche Saatgutmischungen siehe Umweltbericht). Auszubringen ist die Hälfte der bei der Saatgutmischung angegebenen Aufwandsmenge; bei Ausfall des Saatgutes ist eine Nachsaat vorzunehmen.

Zur langfristigen Pflege sind die Flächen für den Zeitraum von fünf Jahren nach der Aansatz zweimal jährlich zu mahnen nach dem 15. Juni und ab Anfang September.

Darüber ist die 1. Mahd auf der ganzen Fläche nach dem 15. Juli durchzuführen und die 2. Mahd auf der Hälfte der Fläche ab Mitte September; der ausgesparte Flächenanteil ist erst im Folgejahr beim 1. Mahdtermin wieder zu mahnen. Für die Mahd sind insektenfreundliche Mähwerke einzusetzen und eine Schnitthöhe von mind. 10 cm einzuhalten. Das Mähgut ist abzuführen; das Mulchen der Flächen ist nicht zulässig. Der Einsatz von Düngemitteln oder Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.

Sollten im zeitlichen Verlauf der Aufwands nach der 1. Mahd nur noch eine geringe Höhe erreicht, kann auf eine 2. Mahd verzichtet werden; dies ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Alternativ kann die Fläche beweidet werden; z. B. mit Schafen; hierauf ist die Vorgehensweise mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

4.3 Die vorstehende unter 4.1 und 4.2 beschriebenen Maßnahmen sind spätestens im Jahr nach der Errichtung der PV-Anlage umzusetzen und dauerhaft zu pflegen.

4.4 Das von den Moduloberflächen ablaufende Niederschlagswasser wird an Ort und Stelle dem Oberboden zugeführt und flächenhaft über die belebte Bodzone versickert.

4.5 Zur Begrenzung der Bodenversiegelung sind die Zufahrten und inneren Erschließungswege soweit möglich unversiegelt herzustellen.

4.6 Zur Reinigung der Solarmodule darf nur Wasser ohne Zusatz von grundwasserschädlichen Reinigungsmitteln verwendet werden.

5. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 12 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, § 1a Abs. 3 BauGB, § 9 Abs. 1a BauGB und § 14 Abs. 3 BauNVO)

5.1 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

Ersprechende Maßnahmen werden nach Fertigstellung der saff. ggf. ergänzt.

5.2 Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen

Ersprechende Maßnahmen werden nach Fertigstellung der saff. ggf. ergänzt.

III. GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

(§ 12 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 BayGO)

1. Einfriedungen (§ 12 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 BayGO)

1.1 Eine Einfriedung der Gesamtanlage ist bis zu einer Höhe von max. 2,00 m über Geländeerikante zulässig. Als Geländeerikante sind die im Planfeld eingetragenen Höhenlinien maßgeblich und für die Höhenmessung der Einfriedung heranzuziehen. Es dürfen Maschendraht- und Drahtgitterkonstruktionen verwendet werden. Die Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig.

1.2 Die Zaununterkante muss mindestens 0,15 m über der Geländeerikante liegen, um das Durchqueren von Kleintieren zu ermöglichen. Sockelmauern sind nicht zulässig.

1.3 Die Einfriedungen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zu errichten.

2. Geländeveränderungen (§ 12 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 BayGO)

2.1 Geländeveränderungen sind nur insoweit zulässig, als diese im Zusammenhang mit der Errichtung der Anlage erforderlich sind, jedoch max. 0,5 m abweichend vom natürlichen Gelände.

2.2 Für Flächen, auf denen Trafostationen oder Speichereinrichtungen errichtet werden, sind Geländeveränderungen bis max. 1,0 m zulässig.

2.3 Die Übergänge zur natürlichen Geländeerikante sind als Böschungen herzustellen.

3. Beleuchtung (§ 12 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 BayGO)

3.1 Eine dauerhafte Beleuchtung der Freiflächen-Photovoltaikanlage ist nicht zulässig.

4. Anordnung der Solarmodule (§ 12 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 BayGO)

4.1 Es sind ausschließlich horizontale Solarmodule in starrer Aufstellung zulässig.

Weitere Angaben werden ggf. im Vorhaben ergangen.

5. Gestaltung von Gebäuden (§ 12 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 BayGO)

5.1 Die Fassaden von Gebäuden sind in gelblichen Farben zu halten; Metallverkleidungen sind nur in gedeckten, nichtrelatierenden Farben zulässig.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Denkmalpflege

Archäologische Bodenfunde, die während der Bauarbeiten freigelegt oder gesichtet sind, sind nach Art. 8 BayDSchG unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder der Stadt Ansbach als Untere Denkmalschutzbehörde zu melden.

2. Wasserwirtschaft

2.1 Das auf den Moduloberflächen ablaufende Regenwasser wird an Ort und Stelle dem Oberboden zum Versickern zugeführt.

2.2 Der Oberflächenwasserfluss darf nicht zu ungunsten umliegenden Grundstücke verlagert oder beschränkt abgeführt werden.

2.3 Die gesetzlichen Vorschriften des Wasserrechts sowie fachliche Vorgaben sind zu beachten.

3. Bodenschutz

Der Umgang mit Boden hat fachgerecht gemäß den bodenschutzgesetzlichen Vorgaben zu erfolgen.

4. Grenzabstand von Pflanzen

Die Art 47 - 52 des Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch (AGBGB) sind zu beachten. Daneben ist bei der Pflanzung von Bäumen, Sträuchern, Hecken, Wierstöcken und Kopfstöcken ein Abstand von 2,0 m zur Grenze des Grundstücks einzuhalten, wenn die Pflanzen höher als 2,0 m werden. Für Pflanzen mit einer Höhe bis zu 2,0 m ist ein Abstand von 0,5 m ausreichend. Gegenüber landwirtschaftlichen Grundstücken ist mit Bäumen von mehr als 2,0 m Höhe ein Abstand von 4,0 m einzuhalten.

5. 20 kV-Freileitung

Die im Nordosten über das Plangebiet verlaufende Freileitung der N-ERGIE Netz GmbH ist einschließlich der Baubeschränkungsbereiche zu beachten.

HINWEISE

1. Brandschutz

Die Anlage soll im Brandfall für die Feuerwehr frei zugänglich sein. Die Betriebsfläche sollte nicht ungeschützt errichtet werden. Die Erdkabel sind unterirdisch mit einem ausreichenden Abstand zur Flurkante zu verlegen.

2. Landschaft

2.1 Entweichen vor allem Staub, Geruch oder Lärm, die durch eine ordnungsgemäße landwirtschaftliche Nutzung auf den angrenzenden Flächen entstehen und sich nachteilig auf die Photovoltaikanlage auswirken können, sind zu dulden.

2.2 Von den Geländeeranden ausgehende Schäden oder Beeinträchtigungen für die Photovoltaikanlage, z. B. durch umstürzende Bäume, Baumabrisse, herabfallende Äste, Laub und nadeln, begründen keine Schadenersatzansprüche.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Stadtrat Ansbach hat in der Sitzung vom 26.07.2023 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 4 „Photovoltaikanlage südlich der Autobahn A6 bei Bernhardswinden“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ...2023 ersichtlich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 9 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Be 4 in der Fassung vom ...2024 hat in der Zeit vom ...2024 bis einschließlich ...2024 stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 1 und § 2 Abs. 2 BauGB für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Be 4 in der Fassung vom ...2024 hat in der Zeit vom ...2024 bis einschließlich ...2024 stattgefunden.

4. Die Zustimmung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Be 4 in der Fassung vom ...2024 erteilt.

5. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Be 4 in der Fassung vom ...2024 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ...2024 bis einschließlich ...2024 öffentlich ausgestellt.

6. Die Stadt Ansbach hat mit Beschluss des Stadtrates vom ...2024 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Be 4 in der Fassung vom ...2024 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Ansbach, den

Thomas Defner, Oberbürgermeister (Siegel)

7. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Be 4 wird hiermit als Satzung ausgefertigt.

Ansbach, den

Thomas Defner, Oberbürgermeister (Siegel)

8. Der Satzungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Be 4 „Photovoltaikanlage südlich der Autobahn A6 bei Bernhardswinden“ wurde am ...2024 gemäß § 1 Abs. 3 BauGB ersichtlich bekannt gemacht. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Stunden der Stadt Ansbach zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Ansbach, den

Thomas Defner, Oberbürgermeister (Siegel)

Stadt Ansbach

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Be 4

„Photovoltaikanlage südlich der Autobahn A6 bei Bernhardswinden“

mit Grünordnungs- und Erschließungsplan und integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan

- Vorentwurf -

<p>Fassung vom 13.06.2024 (Folgebogen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung)</p>	<p>Datum</p> <p>05 / 2024</p>	<p>Name</p> <p>...</p>
<p>entf. 05 / 2024</p>	<p>gepr. 05 / 2024</p>	<p>gepr. 05 / 2024</p>

hörtfelder
 Hörfelder Ingenieurexperte GmbH
 Eisenstraße 1
 91438 Bad Windsheim
 Tel: 09381 / 89 99 8-0
 E-Mail: info@hoertfelder.de