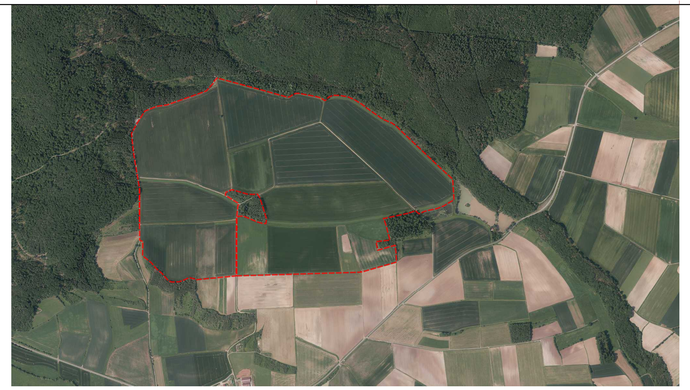
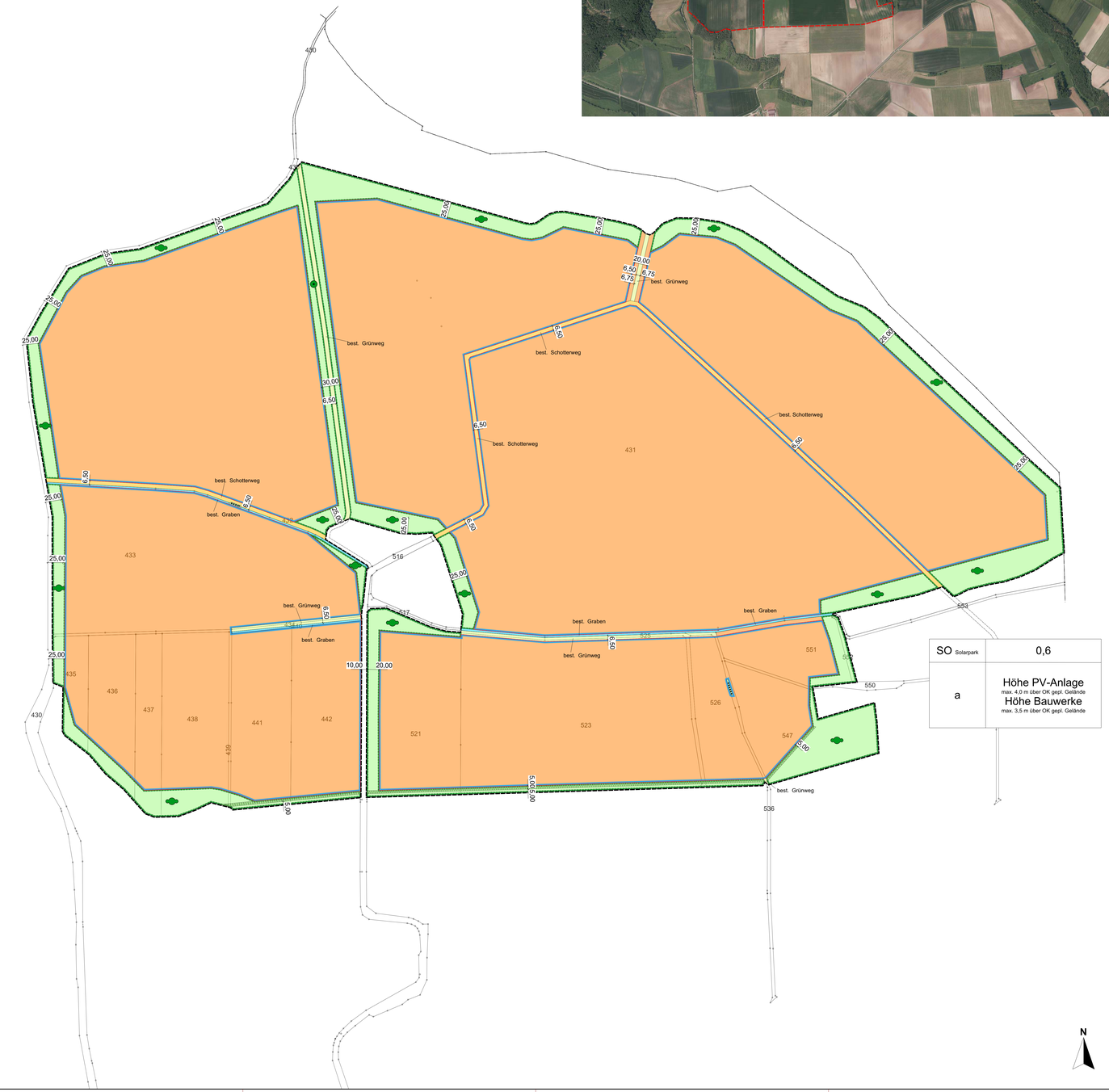




I PRÄAMBEL

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Bürgersolarpark Bundorf" erfolgte auf der Grundlage

- des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch das Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728)

- der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

- der Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) und

- der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 23. Dezember 2020 (GVBl. S. 663)

II ZEICHNERISCHEN FESTSETZUNGEN

1.0 Nutzungsschablone

A) Art der baulichen Nutzung

A	B
C	D

B) max. Grundflächenzahl GRZ

C) Bauweise

D) max. Höhe baulicher Anlagen

2.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)

Sonstiges Sondergebiet (SO) "Solarpark" gemäß § 11 BauNVO

3.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,6 max. Grundflächenzahl GRZ

4.0 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

a Abweichende Bauweise

Baugrenze

5.0 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Innere Erschließung (best. Schotterweg)

Innere Erschließung (best. Grünweg)

6.0 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflußes (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

Wasserflächen (best. Entwässerungsgraben)

7.0 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
hier: best. Hecken (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
hier: best. Einzelbaum (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)

8.0 Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

III HINWEISE ZU DEN ZEICHNERISCHEN FESTSETZUNGEN

516 Flurstücksnummer

Grenzsteine

Vorhandene Flurgrenzen

Bestehender Flurweg

Geplante Einfriedung

7,66 Bemaßung

IV TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 Abs. 1 BauGB

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)

Als Art der baulichen Nutzung wird "Sonstiges Sondergebiet" (SO) gemäß § 11 BauNVO mit Zweckbestimmung "Solarpark" festgesetzt. Bauwerke, die zum Betrieb und zur Nutzung der PV-Anlage benötigt werden (z.B. Trafostationen, Ersatzteillager, Grünflächenpflegegeräteunterstände, Aufenthalts- und Überwachungsgebäude sowie technische Einrichtungen und Anlagen zur Speicherung), als auch benötigte Verkehrswege und -flächen mit wassergebundenen Deckschichten, sind innerhalb der Baugrenzen zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-20 und 22 BauNVO)

1.2.1 Grundflächenzahl (GRZ):
Die GRZ wird auf max. 0,6 festgesetzt.

1.2.2 Höhe baulicher Anlagen
Die bauliche Höhe der PV-Anlage wird auf max. 4,0 m über OK gepl. Gelände festgesetzt.
Ggf. notwendige Bauwerke, die zum Betrieb und zur Nutzung der PV-Anlage benötigt werden (z.B. Stationsgebäude, technische Einrichtungen und Anlagen zur Speicherung), werden auf eine Höhe von max. 3,5 m über OK gepl. Gelände festgesetzt.

1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Im Plangebiet ist die abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt, bei der Modulreihen mit Längen von über 50 m innerhalb der Baugrenzen zulässig sind.

1.4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Flächen (Baugrenzen) nicht zulässig.

2.0 Grünordnerische Maßnahmen und Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)

2.1 Grün- und Freiflächen

Die Sondergebietsfläche "Bürgersolarpark Bundorf" ist zwischen den Modulen durch Mahdgutübertragung von angrenzenden Extensivwiesen, oder alternativ durch Einsaat von autochthonen Regiosaatgut des Ursprungsgebietes 12 Fränkisches Hügelland anzusäen und als extensiv genutztes Grünland zu entwickeln. Die Fläche ist ein- bis zweimal pro Jahr entweder mit Schafen zu beweiden oder zu mähen. Dabei ist das Mahdgut abzufahren.
Der Einsatz von Düngemitteln, Herbiziden, Biziden und Rodentiziden ist unzulässig.

2.2 Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die im Bebauungsplan dargestellten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind herzustellen. Es sind ausschließlich standortgerechte heimische Gehölzarten der Artenlisten 1 und 2 zu verwenden. Ein Pflanzschema zum Pflanzgebot wird entsprechend nachgereicht, sobald die faunistischen Untersuchungen abgeschlossen sind und das artenschutzrechtliche Fachgutachten vorliegt.

2.3 Pflegemaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Sämtliche Pflanzungen sind vom Anlagenbetreiber im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörungen zu schützen. Bei Ausfällen gilt: ausgefallene Bäume, deren Stützkahl festgesetzt ist, sind innerhalb eines Jahres zu ersetzen. Für die restlichen Pflanzungen gilt: Ausfälle von mehr als 10 % sind innerhalb eines Jahres zu ersetzen.

Die bestehenden Entwässerungsgräben sind mittels extensiven Pflegemaßnahmen zu unterhalten, wobei folgende Punkte zu beachten sind:
- Einseitige Böschungsmahd im jährlichen Wechsel, dabei wertvolle Bestände wie z.B. Seggen, Hochstaudenfluren und Röhrichte stehenlassen, bei Sohlkrautung der Gräben kein vollständiges Krauten, sondern nach Möglichkeit abschnittsweise bzw. halbseitig Krauten und dieses Muster über mehrere Jahre beibehalten. Kein Antasten der Gewässersohle beim Einsatz des Mähkorbes.
- Die Mahd solite möglichst selten (seltener als einmal pro Jahr) erfolgen und im Zeitraum von Juli bis einschließlich Oktober stattfinden (Röhricht darf nicht in der Zeit vom 01. März bis 30. September geschnitten werden (§ 39 Abs. 5 BNatschG))
- Kein vollständiges Krauten, sondern nach Möglichkeit abschnittsweise bzw. halbseitig Krauten und dieses Muster über mehrere Jahre beibehalten. Kein Antasten der Gewässersohle beim Einsatz des Mähkorbes.
- Das Mähgut ist abzufahren

Für Sohlräumungen gilt:
- Keine Vertiefung der Sohle, sondern lediglich Wiederherstellung des Bestandes
- Räumintervalle so groß wie möglich, z. B. im Abstand von 5 Jahren, und erst wenn es hydraulisch wirklich erforderlich ist sowie die angrenzende Nutzung es erfordert
- Innerhalb eines Grabensystems jährlich nicht mehr als 20% räumen und nicht mehr als 200 m Grabenlänge am Stück in einem Arbeitsgang
- Räumung im Zeitraum von August bis November, ideal: September und Oktober (beachte Art. 69 BayFiG für Fischwasser und Salmonidengewässer)
- Das Räumgut liegenlassen und erst nach einigen Tagen entfernen. Unbelastetes Material kann auf landwirtschaftlichen Flächen (kein Überschwemmungsgebiet, keine Auffüllung von Mulden, keine naturschutzfachlich wertvollen Flächen) eingearbeitet werden.

2.4 Auswahlliste standortgerechter, heimischer Gehölzarten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Artenliste 1: Klein- bis mittelkronige Laubgehölze
Pflanzmindestgröße : Hochstamm, 3xv, STU 10/12

Acer campestre	Feld-Ahorn
Malus sylvestris	Holz-Apfel
Betula pendula	Hängebirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Sorbus aria	Echte Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Vogelbeere

Artenliste 2: Sträucher für Schnitt- und freiwachsende Hecken
Pflanzmindestgröße : Str 2xv, h 60-100

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hunds-Rose
Rhamnus catharticа	Purger-Kreuzdorn
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

3.0 Ausgleichsmaßnahmen und -flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)

3.1 Ausgleichsmaßnahmen und -flächen

Aus naturschutzfachlicher Sicht ergibt sich durch das Bauvorhaben ein Kompensationsbedarf von 111.088m², der innerhalb des Geltungsbereichs auf folgenden Flurstücken ausgeglichen werden kann: 431, 433, 434, 435, 436, 437, 438, 439, 441, 442, 521, 523, 525, 526, 536, 547, 550, 551, 552. Insgesamt wird somit ein Ausgleich von 142.077 m² erbracht.

Folgende Maßnahmen sind auf den Ausgleichsflächen umzusetzen:
- Begrünung der Ausgleichsfläche durch Mahdgutübertragung von angrenzenden Extensivwiesen, oder alternativ durch Einsaat von autochthonen Regiosaatgut des Ursprungsgebietes 12. Fränkisches Hügelland.
- Innerhalb von bestehenden Grünlandflächen ist in den ersten zwei Jahren eine drei- bis zweischürige Mahd zur Aushagerung durchzuführen.
- Auf sämtlichen Flächen ist durch eine ein- bis zweischürige Mahd oder extensive Beweidung die Entwicklung eines artenreichen, extensiv genutzten Grünlandes zu gewährleisten. Das Mahdgut ist abzufahren.
- Der Einsatz von Düngemitteln, Herbiziden, Biziden und Rodentiziden ist unzulässig.
- Innerhalb der Ausgleichsflächen sind vereinzelt Gehölzpflanzungen vorzunehmen sowie im Randbereich von bestehenden Gehölzstrukturen Ersatzhabitate für Zauneidechsen anzulegen. Die genaue Anzahl und Verortung dieser Maßnahmen erfolgen nach Vorliegen der faunistischen Erhebungen sowie der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung.

3.2 Vollzugsfristen

Festgesetzte Begrünungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind in der auf die Inbetriebnahme der Anlage nachfolgenden Pflanzperiode herzustellen.

4.0 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 44 BNatSchG)

Die entsprechenden Vorkehrungen zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG werden nachgereicht sobald die faunistischen Untersuchungen abgeschlossen sind und das artenschutzrechtliche Fachgutachten vorliegt.

5.0 Örtliche Bauvorschriften, bauliche und städtebauliche Gestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art 81 BayBO)

5.1 Einfriedungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)

5.1.1 Einfriedungen sind grundsätzlich dem Geländeverlauf anzupassen.

5.1.2 Die Einfriedung des gesamten Grundstücks ist mittels Metallzaun (Höhe max. 2,5 m, incl. Übersteigschutz) entlang der Baugrenzen herzustellen. Unterbrechungen für Torbereiche sind zulässig.

5.1.3 Zaunsockel sind nicht zulässig. Davon abweichend sind betonierte Sockel nur in Torbereichen zulässig. Für Zaunpfosten sind Punktfundamente zulässig.

5.1.4 Für die Durchlässigkeit für Tiere ist ein Mindestabstand von 15 cm zum geplanten Gelände einzuhalten.

5.2 Geländegestaltung

Aufschüttungen und Abgrabungen sind innerhalb der Baugrenzen um bis zu 0,5 m zulässig.

V NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1.0 Auffinden von Bodendenkmälern (§ 8 BayDSchG)

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine bekannten Bodendenkmäler. Zur Sicherung von obertägig nicht mehr sichtbaren Bodendenkmälern ist auf folgendes hinzuweisen:

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

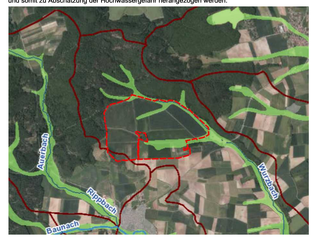
Art. 8 Abs. 2 BayDSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

VI HINWEISE

1.0 Wassersensible Bereiche

Gemäß Auszug aus dem Umweltatlas des Bayerischen Landesamtes für Umwelt befinden sich sogenannte "wassersensiblen Bereiche" im Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Diese Gebiete sind durch den Einfluss von Wasser geprägt. Sie kennzeichnen den natürlichen Einflussbereich des Wassers, in dem es zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen kann. Nutzungen können hier beeinträchtigt werden durch: über die Ufer tretende Flüsse und Bäche, zeitweise hohen Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder zeitweise hoch anstehendes Grundwasser. Im Unterschied zu amtlich festgesetzten oder für die Festsetzung vorgesehenen Überschwemmungsgebieten kann bei diesen Flächen nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind. Die Flächen können je nach örtlicher Situation ein häufiges oder auch ein extremes Hochwasserereignis abdecken. An kleineren Gewässern, an denen keine Überschwemmungsgebiete oder Hochwassergefahrenflächen vorliegen, kann die Darstellung der wassersensiblen Bereiche Hinweise auf mögliche Überschwemmungen und hohe Grundwasserstände geben und somit zu Abschätzung der Hochwassergefahr herangezogen werden.



VII VERFAHRENSVERMERKE

1.0 Der Gemeinderat der Gemeinde Bundorf hat in der Sitzung vom . . . . . gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans "Bürgersolarpark Bundorf" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am . . . . . ortsüblich bekannt gemacht.

2.0 Zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat ein Termin (. . . . .) im Bauamt der Verwaltungsgemeinschaft Hofheim i. UFr. stattgefunden. Darüber hinaus bestand die Möglichkeit, Stellungnahmen schriftlich bzw. via E-Mail bis einschließlich . . . . . abzugeben. Ort und Dauer der Auslegung wurden am . . . . . ortsüblich bekanntgemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom . . . . . mit Frist zur Stellungnahme bis . . . . . .

3.0 Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB, zum Entwurf des Bebauungsplanes i.d.F. vom . . . . . hat in der Zeit vom . . . . . bis einschließlich . . . . . stattgefunden. Ort und Dauer der Auslegung wurden am . . . . . ortsüblich bekanntgemacht.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom . . . . . und Frist zur Stellungnahme bis . . . . . .

4.0 Die Gemeinde Bundorf hat mit Beschluss des Gemeinderats vom . . . . . den Bebauungsplan Bebauungsplan „Bürgersolarpark Bundorf" gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom . . . . . als Satzung beschlossen.

Gemeinde Bundorf, den . . . . . .

Endres, Erster Bürgermeister

5.0 Die Satzung über den Bebauungsplan „Bürgersolarpark Bundorf" wurde am . . . . . ausgefertigt.

Gemeinde Bundorf, den . . . . . .

Endres, Erster Bürgermeister

6.0 Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan „Bürgersolarpark Bundorf" wurde am . . . . . gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Der Bebauungsplan mit Begründung, einschließlich der übrigen Anlagen wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Bauamt der Verwaltungsgemeinschaft Hofheim i. UFr. zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.
Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.
Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB sowie die Einsehbarkeit des Bebauungsplans mit Begründung, einschließlich der übrigen Anlagen wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Gemeinde Bundorf, den . . . . . .

Endres, Erster Bürgermeister

Nr.	Änderungen	geänd.	Autor	gepr.	Autor

Projekt:

Gemeinde Bundorf
Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung
Landkreis: Haßberge

Leistungsphase:

Vorentwurf

Planinhalt:	Plan-Nr.:	Maßstab: m, cm
Bebauungsplan "Bürgersolarpark Bundorf"	**SB 0010**	1:2.500
	Anlage:	gez. has 02.2021
	Proj.Nr.: **211103**	gepr. mas 02.2021

Vorhabenträger:
Gemeinde Bundorf
Verwaltungsgemeinschaft Hofheim i. UFr.
Obere Sennigstraße 4
97461 Hofheim i. UFr.

16.04.2021
Datum Unterschrift

Entwurfsverfasser:
BAURCONSULT
ARCHITEKTEN INGENIEURE
Reitheisenstraße 3 // 97437 Haßfurt // t +49 9521 694 0
info@baurconsult.de
gez. Peter Kuhn
Architekt - Geschäftsführender Gesellschafter