



A. Festsetzungen durch Planzeichen

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 Abs. 2 BauNVO)

SO Sonstiges Sondergebiet
Zweckbestimmung "Photovoltaik-Freiflächenanlage"

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 BauNVO)

0,6 Grundflächenzahl (GRZ)
3,8 m Maximale Höhe der baulichen Anlagen

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

4. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Private Verkehrsflächen (Zufahrt)

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

Umgrenzung von Flächen zum Erhalt von Vegetationsbeständen (biotopkartierte Feldhecken/Gebüsche)

Umgrenzung von Flächen zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (interne Ausgleichsfläche)

Entwicklungsziele (vgl. Festsetzung B.4.2):

- Naturnahe Hecke (Maßnahme 1)
- Naturnaher Waldmantel (Maßnahme 2)
- Artenreiche Gras-Krautsäume (Maßnahme 3)

6. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (vgl. Festsetzung B.5.2)

Hinweise

3058 vorhandene Grundstücksgrenzen (mit Flurnummern)

6030-0011-008 Biotope lt. amtl. Kartierung (1987) LfU mit Nummer
Hinweis: Biotope teilweise nicht mehr existierend bzw. Lage ungenau (tatsächliche Lage im Geltungsbereich gemäß "Umgrenzung von Flächen zum Erhalt von Vegetationsbeständen")

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 07.11.2019 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 14.11.2019 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom 06.11.2019 hat in der Zeit vom 22.11.2019 bis 27.12.2019 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom 06.11.2019 hat in der Zeit vom 22.11.2019 bis 27.12.2019 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom 06.02.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.03.2020 bis 06.04.2020 beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom 06.02.2020 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.03.2020 bis 06.04.2020 öffentlich ausgelegt.
6. Der Markt hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom 30.07.2020 den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom 30.07.2020 als Satzung beschlossen.

(Siegel) Markt Kastl, den

Stefan Braun
Erster Bürgermeister

(Siegel) Markt Kastl, den

Stefan Braun
Erster Bürgermeister

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Marktgemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan 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 wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

(Siegel) Markt Kastl, den

Stefan Braun
Erster Bürgermeister

PRÄAMBEL

Der Markt Kastl erlässt gem. § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung (i. d. F.) der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - GO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 5 Abs. 2 des Gesetzes vom 23.12.2019 (GVBl. S. 737) sowie des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2019 (GVBl. S. 408) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) diesen Bebauungsplan als Satzung.

B. Textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB und BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

1.1 Sondergebiet Photovoltaik (§ 11 BauNVO)
Zulässig sind ausschließlich die Errichtung von aufgeständerten Solarmodulen sowie der Zweckbestimmung des Sondergebiets unmittelbar dienende Nebenanlagen.

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 9 Abs. 2 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl (GRZ): 0,6 (§ 19 BauNVO)
Bei der zulässigen Grundflächenzahl sind die Gesamtfläche der aufgeständerten Solarmodule in senkrechter Projektion sowie die zulässigen Nebenanlagen zu berücksichtigen. Für Gebäude als Nebenanlagen ist die Grundfläche auf 40 qm beschränkt.

2.2 Höhenfestsetzung (§ 9 Abs. 2 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen über der Geländeoberfläche beträgt 3,8 m. Gemessen wird ab Oberkante natürliches Gelände.

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

3.1 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
Bauliche Anlagen einschließlich Nebenanlagen dürfen nur innerhalb der Baugrenze errichtet werden. Einfriedungen gemäß Festsetzung C.3 sind innerhalb des Sondergebiets auch außerhalb der Baugrenze zulässig. Innerhalb der Flächen zum Erhalt von Vegetationsbeständen und der internen Ausgleichsflächen sind bauliche Anlagen unzulässig.

4. Flächen oder Maßnahmen für Bepflanzungen sowie zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25, § 9 Abs. 1a BauGB)

4.1 Umgrenzung von Flächen zum Erhalt von Vegetationsbeständen
Die bestehenden biotopkartierten Feldhecken und Gebüsche sind einschließlich der Lesesteinhaufen zu erhalten und durch fachgerechtes, abschnittsweises „auf den Stock setzen“ zu entwickeln.

- 4.2 Interne Ausgleichsfläche/-maßnahmen
Folgende Maßnahmen sind innerhalb der internen Ausgleichsflächen gemäß den Abgrenzungen in der Planzeichnung umzusetzen:
- Maßnahme 1:
Anlage einer dreireihigen Hecke aus überwiegend dormentragenden Sträuchern; Verwendung von standortgerechten, heimischen Straucharten gemäß der u.g. Pflanzliste
 - Maßnahme 2:
Anlage eines naturnahen Waldmantels aus Sträuchern durch Zulassen einer natürlichen Gehölzszukzession und/oder durch punktuelle Pflanzung von überwiegend dormentragenden Sträuchern; Verwendung von standortgerechten, heimischen Straucharten gemäß der u.g. Pflanzliste
 - Maßnahme 3:
Entwicklung von artenreichen Gras-Krautsäumen durch Einbringen einer Regiosaatgutmischung für Säume trockenwarmer Standorte (Ursprungsgebiet „Fränkische Alb“) und Erhaltung durch abschnittsweise Mahd von ca. 50% der Fläche im Herbst jeden Jahres (mit Mahdgutabfuhr).

Die Pflanzungen und Ansaaten haben unmittelbar nach Errichtung der Solarmodule bei geeigneter Witterung zu erfolgen, spätestens im folgenden Frühjahr.

Für die Gehölzpflanzungen sind ausschließlich folgende Arten autochthoner Herkunft zu verwenden:
Sträucher:

- | | |
|----------------------------|---------------------------------|
| <i>Crataegus laevigata</i> | <i>Zweigriffeliger Weißdorn</i> |
| <i>Crataegus monogyna</i> | <i>Eingriffeliger Weißdorn</i> |
| <i>Euonymus europaea</i> | <i>Pfaffenhütchen</i> |
| <i>Ligustrum vulgare</i> | <i>Liguster</i> |
| <i>Rhamnus cathartica</i> | <i>Kreuzdorn</i> |
| <i>Rosa canina</i> | <i>Hundsrose</i> |
| <i>Viburnum lantana</i> | <i>Wolliger Schneeball</i> |
| <i>Corylus avellana</i> | <i>Haselnuss</i> |
| <i>Sambucus nigra</i> | <i>Holunder</i> |

Die zu pflanzenden Gehölze sind fachgerecht zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Eine Düngung sowie der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sind innerhalb der Ausgleichsfläche unzulässig.

Bauliche Anlagen einschließlich Einfriedungen sind innerhalb der gesamten Ausgleichsfläche unzulässig.

4.3 Freiflächengestaltung

- Die nicht mit baulichen Anlagen überdeckten Bereiche des Sondergebietes sind durch Einbringen einer Regiosaatgutmischung (Ursprungsgebiet „Fränkische Alb“) und anschließende Pflege als extensiv genutztes Grünland zu entwickeln. Die Einsaat hat vor oder unmittelbar nach Errichtung der Solarmodule bei geeigneter Witterung zu erfolgen, spätestens im folgenden Frühjahr; darüber hinaus sind auch alle anderen nicht versiegelbaren Bereiche einschließlich derer unter den aufgeständerten Solarmodulen zu begrünen.
- Die Flächen sind anschließend extensiv zu beweidern (Schafe oder Ziegen) oder durch einmalige Schnitt pro Jahr (ab dem 01.06. jeden Jahres) zu pflegen. Eine (über die Beweidung hinausgehende) Düngung sowie der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sind unzulässig.

4.4 Boden- und Grundwasserschutz

- Die Solarmodule sind mit Ramm- oder Schraubfundamenten zu verankern. Betonfundamente sind unzulässig.
- Zufahrten und interne Erschließungswege sind in unbefestigter und begrünter Weise auszuführen.
- Das auf den Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ist innerhalb des Geltungsbereichs flächenhaft über die belebte Bodenzone in den Untergrund zu versickern.
- Für die Reinigung der PV-Module darf ausschließlich Wasser ohne chemische Zusätze verwendet werden.

5. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

5.1 Vorkehrungen zum Schutz vor Lärmimmissionen
Wechselrichterstationen haben dem Stand der Technik zu entsprechen. Sie sind mit Schallschutzmaßnahmen wie Kulissenschalldämpfer in den Zu- und Abluftöffnungen auszustatten.

5.2 Vorkehrungen zum Schutz vor Lichtimmissionen / Blendwirkungen
Es sind nur Photovoltaikmodule zulässig, deren Neigungswinkel (von der Horizontalen (=0°) ausgehend) und Ausrichtung (N=0°, S=180°, dem Uhrzeigersinn folgend) folgendermaßen sind (siehe auch Schemaskizzen unten):

Sondergebiet 1 (SO₁):
Innerhalb des Sondergebietes 1 sind folgende zwei Varianten zulässig:

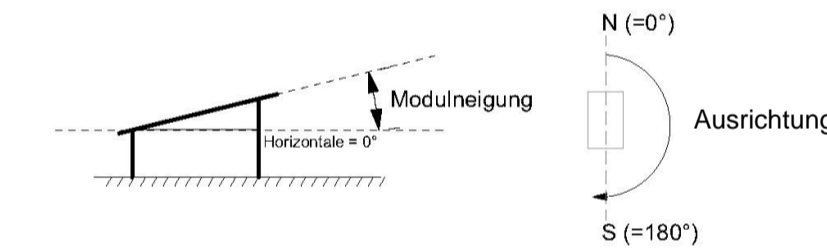
- Variante 1:
- Modulneigung: 25°
 - Ausrichtung Modulreihen: 145° Südost

- Variante 2:
- Modulneigung: 5°
 - Ausrichtung Modulreihen: 192° Südsüdwest

Sondergebiet 2 (SO₂):
Innerhalb des Sondergebietes 2 sind die oben genannten Varianten 1 und 2 zulässig sowie folgende dritte Variante:

- Variante 3:
- Modulneigung: Toleranz zwischen 20 und 25°
 - Ausrichtung Modulreihen: 180° Süd

Schemaskizzen



C. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. der BayBO)

1. Gestaltung der Solarmodule
Es sind ausschließlich reflexionsarme Solarmodule in starrer Aufstellung zulässig.
2. Gestaltung von Gebäuden
Gebäude sind mit Pultdach oder Satteldach (Neigung max. 30°) zu versehen. Außenwände sind zu verputzen (keine grellen Farbtöne) oder mit Holz zu verschalen. Metallstationen sind ausschließlich in nichtreflektierenden, gedeckten Farben zulässig.
3. Einfriedungen
Einfriedungen sind dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen und nur in transparenter Ausführung (Maschendraht, Drahtgitter) bis zu einer Höhe von 2,5 m über Oberkante Gelände zulässig. Geringfügige Überschreitungen durch Übersteigerschutzvorrichtungen sind, sofern aus versicherungstechnischen Gründen erforderlich, zulässig. Sockel sind nicht zulässig. Die Zäune sind so anzulegen, dass durchgehend ein Freihalteabstand zwischen Gelände und Zaununterkante von 15 cm als Durchlass für Kleintiere eingehalten wird.
4. Höhenentwicklung und Gestaltung
Geländeveränderungen sind insoweit zulässig, als sie im Zusammenhang mit der Erstellung der Anlage unbedingt erforderlich sind, jedoch max. 0,3 m abweichend vom natürlichen Gelände. Der Anschluss an das vorhandene Gelände der Nachbargrundstücke ist übergangslos herzustellen.
5. Werbeanlagen und Beleuchtung
Werbeanlagen sowie Außenbeleuchtungen sind unzulässig.

D. Hinweise

1. Rückbauverpflichtung
Der Rückbau aller in den Boden eingebrachten baulichen Elemente am abschließenden Ende der solarenergetischen Nutzung sowie die Wiederherstellung der ursprünglichen Bodenstruktur werden über einen städtebaulichen Vertrag zwischen dem Markt und dem Anlagenbetreiber sichergestellt.
2. Grenzabstände bei Bepflanzungen gegenüber landwirtschaftlichen Grundstücken
Bei Neupflanzungen von Gehölzen sind die gesetzlichen Grenzabstände gem. Art 47 u. 48 AGBGB einzuhalten:
 - Gehölze bis zu 2,0 m Höhe – mindestens 0,5 m Abstand von der Grenze
 - Gehölze über 2,0 m Höhe – mindestens 2,0 m, bei starker Verschattung 4,0 m Abstand von der Grenze
3. Denkmalpflege
Archäologische Bodendenkmäler genießen den Schutz des BayDSchG, insbesondere Art. 7 Abs. 1 und Art. 8 Abs. 1 und 2. Alle mit der Durchführung des Projektes betrauten Personen müssen darauf hingewiesen werden, dass bei Außenarbeiten auftretende vor- und frühgeschichtliche Funde nach dem BayDSchG unverzüglich dem Bay. Landesamt für Denkmalpflege gemeldet werden müssen.
4. Bodenschutz
Alle Baumaßnahmen sind in bodenschonender Weise unter Beachtung der gültigen Regelwerke und Normen, insbesondere DIN 18915 und 19731 (vgl. auch § 12 BBodSchV) auszuführen.



Kartengrundlage: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 07/2019

Markt Kastl
Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan
"Solarpark Oberfeld"

maßstab: 1 : 1.000 bearbeitet: cz
datum: 30.07.2020 ergänzt:

TEAM 4 Bauernschmitt • Enders • Wehner
Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbH
90491 nürnberg oedenberger str. 65 tel 0911/39357-0 fax 39357-99
www.team4-planung.de info@team4-planung.de

