

**PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN  
ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN  
SO 'PHOTOVOLTAIK AN DER HAMMERMÜHLE'**

**MARKT SEINSHEIM**

**GEMARKUNG WÄSSERNDORF**

**LANDKREIS KITZINGEN**

**STAND 22. AUGUST 2011**



**PROF. DR.  
KLÄRLE  
INGENIEURBÜRO**

## 1 Rechtsgrundlagen

- |     |                                |   |
|-----|--------------------------------|---|
| 1.1 | Baugesetzbuch (BauGB)          | Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) geändert worden ist" |
| 1.2 | Baunutzungsverordnung (BauNVO) | Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) geändert worden ist      |
| 1.3 | Planzeichenverordnung (PlanzV) | In der Fassung v. 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58) mit den jeweils gültigen Änderungen.   |
| 1.4 | Bayerische Bauordnung (BayBO)  | In der Fassung v. 14.08.2007 (GVBl. S. 588)<br>Zuletzt geändert durch §1 G vom 27.07.2009 (GVBl. S.385).  |

## 2 Planungsrechtliche Festsetzungen

(Textliche Festsetzungen)

- |       |   |   |
|-------|---|---|
| 2.1   | Art der baulichen Nutzung<br>§ 9(1)1 BauGB<br>§ 11(1) BauNVO    | Siehe Eintragungen im Lageplan<br><br>SO = Sondergebiet<br><br>Zulässig sind freistehende Solar-Module ohne Fundamente. Die Aufständerung ist im Rammverfahren zu errichten.<br><br>Zulässig sind die für die Solar-Module notwendigen Wechselrichterstationen, Transformatoren, sonstige Betriebsgebäude und -anlagen.<br><br>Ausnahmen sind nicht zulässig.   |
| 2.2   | Maß der baulichen Nutzung<br>§ 9(1)1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO |   |
| 2.2.1 | Höhe baulicher Anlagen<br>§ 16 (2)4 und §18 BauNVO              | Die Höhe der Solar-Module ist mit maximal 3,5m über dem Gelände festgesetzt.<br><br>Die Wandhöhe der Betriebsanlagen ist mit bis 3,5m über der Gelände-höhe festgesetzt. Die Wandhöhe beschreibt das Maß zwischen der Gelände-höhe und dem Schnittpunkt zwischen Außenwand und Dachhaut.<br><br>Die Gebäude- und Firsthöhe der Betriebsanlagen ist mit bis 5,0m über der Gelände-höhe festgesetzt. Die Gebäude- und Firsthöhe beschreibt das Maß zwischen der Gelände-höhe und dem höchsten Punkt am geplanten Dach des Gebäudes. |
| 2.3   | Überbaubare Grundstücksflächen<br>§ 23 BauNVO                   | Die überbaubare Grundstücksfläche beträgt für das gesamte Plangebiet maximal 500m <sup>2</sup> für Betriebsgebäude und Transformatoren sowie die notwendigen Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, mit Ausnahme der Photovoltaikmodule.  |

- 2.4 Pflanzgebot  
§ 9 (1)25a BauGB**
- Das Pflanzgebot erstreckt sich über das gesamte Plangebiet. Das Plangebiet ist, auch unter den Modulen, als extensiv genutztes Dauergrünland (Einsaat aus deutschem Weidelgras) anzulegen und durch Mahd (nicht vor dem 01.06.) oder Beweidung fachgerecht und abschnittsweise (jeweils nur die Hälfte oder versetzt gemäht) zu pflegen. Das Mähgut ist zu entfernen. Das Mulchen ist untersagt.
- Zwischen den Modulreihen ist durch die lückige Ansaat mit gebietsheimischen Saatgut gem. zertifiziertem Nachweis nach Regio-Zert (Regio-Saatgut aus der Region P oder K (bzw. 11 oder 12) in Anlehnung an die Wiesenmischung RSM 8.1 ein artenreiches Grünland anzulegen. Außerdem ist an geeigneter Stelle (Bereiche, die nicht genutzt werden können) eine Strukturanreicherung durch „Biotopbausteine“ (insg. 5m<sup>3</sup>/ha z.B. Steinhaufen, Reisig- und/oder Totholzhaufen, Häckselgut) zu schaffen.
- Jegliche Düngung und der Einsatz von Bioziden oder Rodentiziden ist unzulässig.
- Die Photovoltaikanlage ist randlich mit einer mind. 2 – reihigen, freiwachsenden Hecke mit standortheimischen Laubgehölzen fachgerecht einzurünen. Es darf nur autochthones Pflanzgut aus der Herkunftsregion „P“ oder „K“ verwendet werden.
- Die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen sind innerhalb eines Jahres nach Errichtung der Photovoltaikanlage umzusetzen und für die Dauer der Betriebszeit der Anlage fachgerecht zu pflegen und fortzuführen.
- Für Einfahrten kann das Pflanzgebot bis maximal 10m in der Summe unterbrochen werden.
- 2.5 Ordnungswidrigkeiten  
§ 213 BauGB**
- Ordnungswidrig handelt, wer die im Bebauungsplan festgesetzten Bindungen für die Erhaltung und die Bepflanzung mit Grünflächen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen dadurch zuwiderhandelt, dass diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört.
- 2.6 Zeitliche Befristung  
§9 Abs.2 Nr.2 BauGB**
- Befristung der Geltungsdauer des Bebauungsplanes. Die im Bebauungsplan festgesetzten baulichen und sonstigen Nutzungen und Anlagen sind zulässig, bis zum Zeitpunkt, wenn die Anlage, nach Fertigstellung und Inbetriebnahme, für einen Zeitraum von mehr als zwei Jahren nicht betrieben wird. Die Fläche wird dann wieder ihrer ursprünglichen Nutzung als Fläche für die Landwirtschaft zugeführt.

### 3 Hinweise

- 3.1 Rückbauverpflichtung Der Vorhabenträger verpflichtet sich nach Aufgabe der PV-Nutzung zum Rückbau der Anlage in die ursprüngliche Nutzfläche.  
Sämtliche bauliche Konstruktionsteile einschließlich ihrer Fundamente sind zu entfernen.
- 3.2 Bodenschutz Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BodSchG), insbesondere auf §4, wird hingewiesen.  
Jeder, der auf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden (§ 4 Abs. 1 BodSchG).
- 3.3 Altlasten Im Plangebiet sind keine Altablagerungen bekannt. Sollte dennoch bei Erdarbeiten belasteter Boden angetroffen werden, so ist unverzüglich das Umweltschutzaamt im Landratsamt Kitzingen zu benachrichtigen und die Arbeiten im betroffenen Bereich einzustellen.
- 3.4 Baugrubenaushub Der Baugrubenaushub ist möglichst auf dem Baugrundstück unterzubringen.
- 3.5 Kulturdenkmale Denkmale sind nicht bekannt. Wird im Plangebiet eine archäologische Fundstelle angetroffen, wird auf die Meldepflicht gem. §20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) hingewiesen.
- 3.6 Bodendenkmale Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde gem. Art. 8 Abs. 1-2 DSchG.
- 3.7 Baudenkmale Sofern in Zukunft innerhalb des Geltungsbereichs Maßnahmen an Bau- denkmälern (in Neubaugebieten können u.U. Flurdenkmäler betroffen sein) oder in unmittelbarer Nähe davon durchgeführt werden, bittet das das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, jeweils zum Bauantrag gehört zu werden.
- 3.8 Niederschlagswasser Die schadlose Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone ist zu erhalten.  
Die Fläche unter den Solar-Modulen ist nicht befestigt, die Module stehen auf Stützen, darunter entsteht eine eingeschränkte, aber natürliche Vegetation. Eine Ableitung der Oberflächenwasser wird somit nicht notwendig.
- 3.9 Brandschutz Es sollten DC- Trennschalter zur Unterberechnung des Stromkreises installiert werden. Gleichspannungsleitungen sollten besonders gekennzeichnet werden. Außerdem sollten in den Trafo-/ Übergabestationen geeignete Feuerlöscher vorhanden sein.  
Vor Inbetriebnahme wird eine Anlageneinweisung für die Feuerwehr empfohlen.
- 3.10 Umweltbericht nach BauGB u. Eingriffsregelung nach NatSchG Hinsichtlich der Biotoptbewertung und dem Umweltbericht wird auf die Begründung zum Bebauungsplan hingewiesen.
- 3.11 Planunterlagen Der Lageplan im M 1:1.500 wurde auf Basis der Digitalen Flurkarte (DFK) vom Landesvermessungsamt Bayern durch das Ingenieurbüro Prof. Dr. Klärle in Weikersheim erstellt.
- 3.12 Bestandteile des Bebauungsplanes Der Bebauungsplan 'Sondergebiet Photovoltaik An der Hammermühle' besteht aus den vorliegenden planungsrechtlichen Festsetzungen und dem Lageplan mit den zeichnerischen Festsetzungen.

Ausgefertigt

Seinsheim, den

Bürgermeister Dorsch