

Der Markt Seinsheim erlässt gem. § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung (i. d. F.) der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) 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 § 1 Abs. 38 der Verordnung vom 26.03.2019 (GVBl. S. 98) sowie des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.07.2018 (GVBl. S. 523) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bauutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) diesen Bebauungsplan als Satzung.



A. Festsetzungen durch Planzeichen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)

SO Sonstiges Sondergebiet
Zweckbestimmung: "Photovoltaik-Freiflächenanlage"

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

0,5 Grundflächenzahl (GRZ)
3,0 m Maximale Höhe der baulichen Anlagen

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

Baugrenze

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

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Öffentlich gewidmeter land- und forstwirtschaftlicher Weg

5. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 1 Abs. 3 und § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Erhalt von Vegetationsbeständen
Umgrenzung von Flächen zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche)

6. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Private Grünfläche zur Eingrünung der Anlage

7. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Flächen für Nebenanlagen (Trafo-Station)
Kabeltrasse der Photovoltaik Freiflächenanlage "Obernreit" zum Netzanschlusspunkt inkl. Schutzzonenbereich (beidseits je 1,5 m)
Umgrenzung der Flächen entlang des Bodendenkmals, innerhalb derer die Bebaubarkeit eingeschränkt ist (Baubeschränkungszone)
Bodendenkmal (nachrichtliche Übernahme) (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Hinweise

795 vorhandene Grundstücksgrenzen (mit Flurnummern)
9035-0113-004 Biotope lt. amtll. Kartierung LfU mit Nummer

- 4.3 Die Baufelddräumung und Bauarbeiten dürfen nur außerhalb der Vogelbrutzeit von Mitte Juli bis Ende Februar durchgeführt werden, abweichend davon können auch innerhalb der Vogelbrutzeit Baufelddräumung und Bauarbeiten vorgenommen werden, wenn nach gutachterlichem Nachweis keine Vogelbruten auf der Fläche vorkommen.
- 4.4 Auf den Grundstücksflächen anfallendes Niederschlagswasser ist innerhalb des Geltungsbereichs flächenhaft über die belebte Bodenzone zu versickern. Unbeschützte Metalldächer von Gebäuden dürfen einen Gesamtflächenumfang von 40 qm nicht überschreiten.

5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- 5.1 Die private Grünfläche zur Eingrünung der Anlage ist auf 70 % der Fläche einreihig mit Sträuchern gemäß der Artenliste unter „Hinweise D.5“ zu bepflanzen. Die verbleibenden 30 % sind durch Einbringen der Regiosaatgutmischung „Feldrain und Saum“ (Ursprungsgebiet Südwestdeutsches Bergland) und extensive Pflege (Mahd, keine Düngung) als Gras-Krautsäume zu entwickeln.

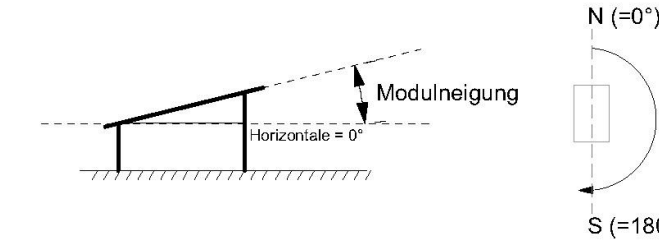
6. Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24)

- 6.1 Lichtemissionen / Blendwirkung
Es sind nur Photovoltaikmodule zulässig, deren Neigungswinkel (von der Horizontalen (=0°) ausgehend) und Azimut (N=0°; S=180°; dem Uhrzeigersinn folgend) sich innerhalb der folgenden Toleranzen bewegen (siehe auch Schemaskizzen unten):

Sondergebiet Teilfläche Nord
- Modulneigung: 15 - 20°
- Azimutbereich: 170 - 205°

Sondergebiet Teilfläche Süd
- Modulneigung: 15 - 20°
- Azimutbereich: 175 - 185°

Schemaskizzen



7. Sonstige Festsetzungen

- 7.1 Baubeschränkungszone entlang des Bodendenkmals
Innerhalb der Baubeschränkungszone sind ausschließlich aufgeständerte Solarmodule sowie Einfriedungen gem. Punkt C.4 zulässig. Bodeneingriffe, auch für die Anlage von Kabelgräben, sind auf das baubedingt unbedingt notwendige Maß zu beschränken.

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

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

- 2.1 Grundflächenzahl GRZ: 0,5 (§§ 16, 17 und 19 BauNVO)
Die Grundflächenzahl ergibt sich aus der senkrechten Projektion der Fläche der Solarmodule, Wechselrichter und Trafogebäude auf die Geländeoberfläche.
- 2.2 Höhenfestsetzung (§ 9 Abs. 2 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen über der Geländeoberfläche beträgt 3,0 m. Gemessen wird ab Oberkante Gelände (siehe Festsetzung C. 5).

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen (§ 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.4 sind innerhalb des Sondergebiets auch außerhalb der Baugrenze zulässig.
- 3.2 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)
Innerhalb der beiden Flächen für Nebenanlagen ist die Errichtung von jeweils einer Trafostation mit einer maximalen Grundfläche von je 12 qm zulässig.

4. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 1a Abs. 3 BauGB und § 9 Abs. 1 Nrn. 20 und 25 BauGB)

- 4.1 Ausgleichsflächen nach § 1a Abs. 3 BauGB

Folgende Maßnahmen sind innerhalb der internen Ausgleichsfläche umzusetzen:

- Erhaltung und Entwicklung der bestehenden, naturnahen Gehölzstrukturen (Höhe bis 5,0m) und Gras-Krautsäume
 - Entwicklung von Extensivgrünland durch Aushagerung im Bereich des bestehenden Grünlandes sowie durch Einsatz mit Regiosaatgutmischung Typ „Grundmischung“ des Ursprungsgebietes „Südwestdeutsches Bergland“ im Bereich des bestehenden Ackers mit anschließend extensiver Pflege (Mahd mit Abfuhr Mahdgut, Mahdzeitpunkte: ab dem 01.09 auf ca. 75% der Flächen und zwischen 01. und 31.03 auf ca. 25 % der Flächen; alt. ext. Beweidung, eine über eine Beweidung hinausgehende Düngung sowie der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sind unzulässig)
 - Anlage von jeweils 5 Lesensteinhaufen und 5 Totholzhaufen (je Haufen 10qm) in sonnexponierter Lage über die gesamte Länge der Ausgleichsfläche verteilt
- 4.2 Auf den nicht überbauten Bereichen ist vorhandenes Grünland zu erhalten und extensiv genutztes Grünland zu entwickeln (Schnittzeitpunkte: ab dem 01.09 auf ca.75% der Flächen und zwischen 01. und 31.03 auf ca. 25 % der Flächen; alt. ext. Beweidung, eine über eine Beweidung hinausgehende Düngung sowie der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sind unzulässig). Einsatz mit Regiosaatgutmischung Typ „Grundmischung“ des Ursprungsgebietes „Südwestdeutsches Bergland“ eine Vegetationsperiode nach Aufnahme der Nutzung der Photovoltaikanlage.

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

1. Solarmodule
Es sind ausschließlich reflexionsarme Solarmodule in starrer Aufstellung ohne Betonfundamente zulässig. Die Module sind mit Ramm- oder Schraubfundamenten zu verankern.
2. Nebengebäude
Nebengebäude (Trafostationen) sind mit Flachdach, Pultdach oder Satteldach (Neigung max. 30°) zulässig. Außenwände sind zu verputzen (keine grellen Farbtöne) oder mit Holz zu verschalen. Metallstationen sind in nichtreflektierenden gedeckten Farben zulässig.
3. Zufahrten, Betriebswege oder Stellplätze sind nur in Form von Rasseschotter oder Rasengitter zulässig.
4. Einfriedungen
Einfriedungen sind nur in durchsichtiger Bauweise (Ausnahme Hecken) bis zu einer Höhe von 2,3 m zulässig. Entlang der Einfriedung ist ein durchgehender Freihalteabstand zwischen Gelände und Zaununterkante von 15 cm als Durchlass für Kleintiere zu schaffen.
5. Auffüllungen und Aufschüttungen sind zu vermeiden. Der Ausgleich von Kuppen oder Senken ist nur zulässig, sofern er zur Aufstellung der Solartische unbedingt erforderlich ist.

D. Hinweise

1. 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
2. Berücksichtigung des Bodendenkmals
Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.
3. Umgang mit Atlanten oder schädliche Bodenveränderungen
Sofern Atlanten oder schädliche Bodenveränderungen innerhalb des Geltungsbereichs festgestellt werden, sind diese in Abstimmung mit dem Landratsamt und dem Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg durch einen zugelassenen Sachverständigen nach § 18 BBodSchG zu untersuchen, zu bewerten und ggfs. zu sanieren.
4. Grundwasserschutz
Die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) ist bei der Errichtung von Trafoanlagen zu beachten
5. Artenliste standorthemischer Sträucher für Eingrünung

Sträucher

Crataegus laevigata
Euonymus europaea
Ligustrum vulgare
Prunus spinosa
Rosa canina
Salix caprea
Viburnum lantana
Weißdorn
Pfaffenhütchen
Liguster
Schlehe
Hundsrose
Salweide
Wolliger Schneeball

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 19.11.2018 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnungsplan beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 10.01.2019 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 12.11.2018 hat in der Zeit vom 14.01.2019 bis 14.02.2019 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 12.11.2019 hat in der Zeit vom 14.01.2019 bis 14.02.2019 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 15.03.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.04.2019 bis 24.05.2019 beteiligt.
5. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 15.03.2019 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.04.2019 bis 24.05.2019 öffentlich ausgelegt. Die Auslegung wurde eine Woche vorher bekannt gemacht.
6. Der Markt hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom 04.11.2019 den vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 17.07.2019 als Satzung beschlossen.
- (Siegel) Markt Seinsheim, den
- Heinz Dorsch
Erster Bürgermeister
7. Ausgefertigt (Siegel) Markt Seinsheim, den
- Heinz Dorsch
Erster Bürgermeister
8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan 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 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 Seinsheim, den
- Heinz Dorsch
Erster Bürgermeister



© Bayerische Vermessungsverwaltung

Vorhabenträger:
Fa. Greenovative GmbH
Gleißbühlstraße 2
90402 Nürnberg



Markt Seinsheim

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnungsplan "Photovoltaik-Freiflächenanlage Winkelhof-Nordwest"

maßstab: 1 : 2.000 bearbeitet: mw/cz
datum: 17.07.2019 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

