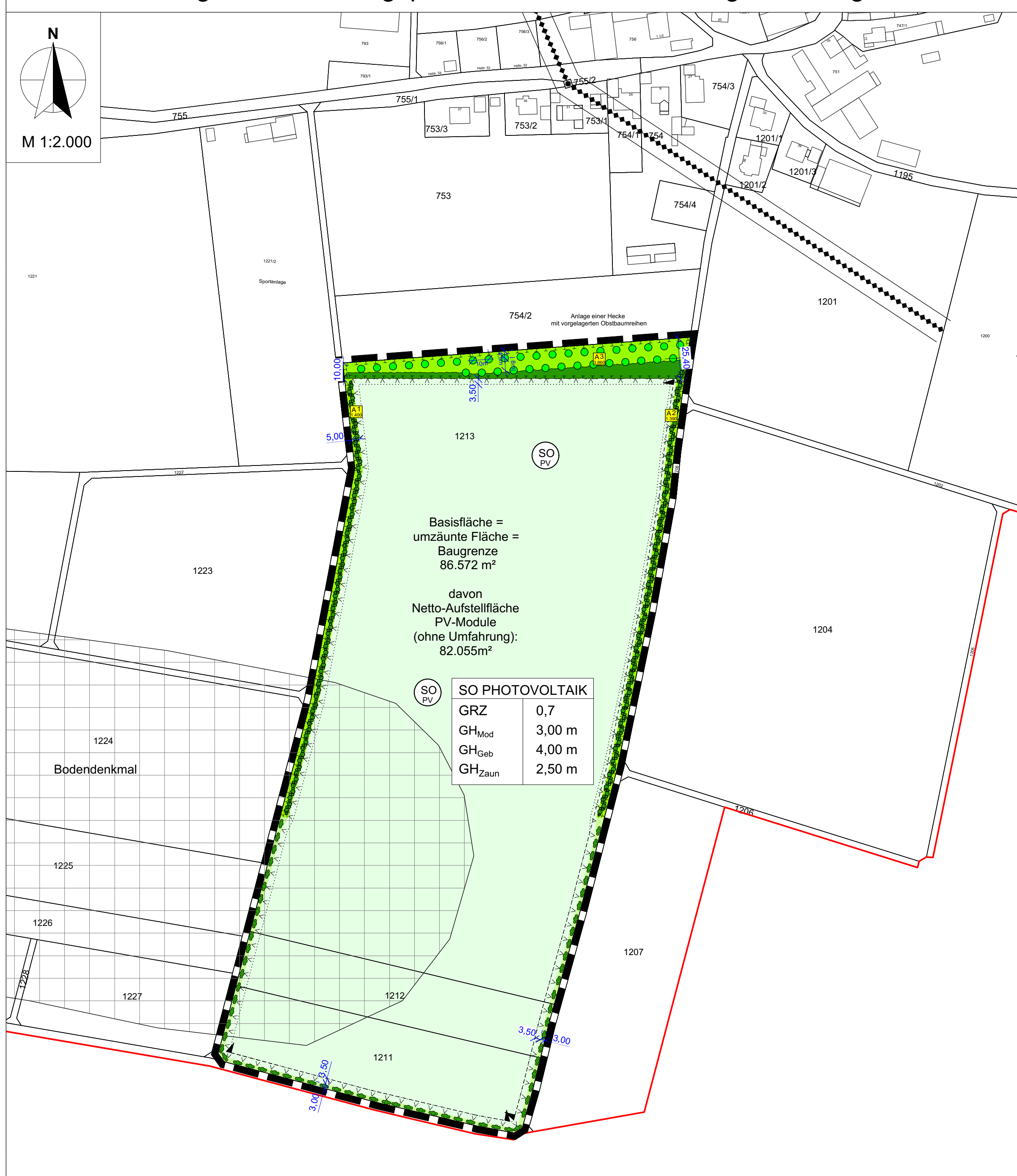


Vorhabenbezogener Bebauungsplan "SO-Photovoltaikanlage Schweigersdorf II"



Details Ausgleichsflächen A 1-3 M 1:1.000



A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN UND TEXT



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

1. Art der baulichen Nutzung



- 1.1 Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Photovoltaikanlage" (§ 11 Abs. 2 BauNVO) als Anlage zur Erzeugung erneuerbarer Energien
- Zulässig sind Anlagen und Einrichtungen, die der Entwicklung und Nutzung erneuerbarer Energien dienen und betriebsbedingte Gebäude,
 - erforderliche Erschließungswege und Zufahrten nur in wassergebundener Bauweise (Kies, Schotter) erforderlich
 - Interims-Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB bis zur endgültigen Betriebseinstellung; Folgenutzung: Landwirtschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB
 - Im Durchführungsvertrag wird der Vorhabenträger nach Beendigung des Betriebs innerhalb einer im Vertrag durchgeführten Frist zum kompletten Rückbau der Anlage mit allen ihren ober- und unterirdischen Teilen verpflichtet. Mit dem Rückbau erfüllt die Ausgleichsverpflichtung. Die Fläche ist wieder einer landwirtschaftlichen Nutzung zuzuführen.

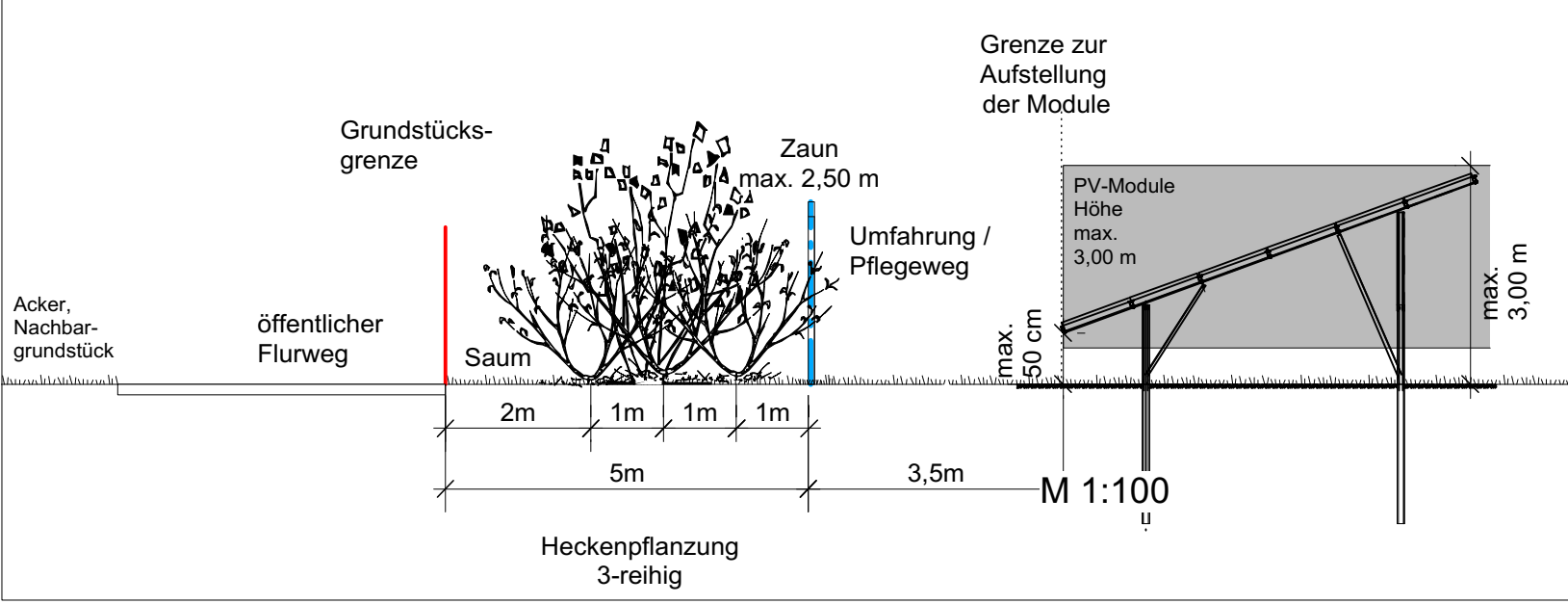
2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 GRZ 0,7
- maximal zulässige GRZ = 0,7
- Für die Ermittlung der Grundflächenzahl ist die Fläche des festgesetzten Sondergebietes ohne die in den Randbereichen festgesetzten Ausgleichsflächen gemäß Punkt 6.1 maßgeblich.
- Bei der Berechnung der Grundfläche sind die jeweils von den Modulen und Trafostationen überragten Flächen anzunehmen, nicht jedoch die unbefestigten Wege bzw. Abstandsflächen zwischen den Modulreihen.
- 2.2 Baugrenze = identisch mit dem Verlauf der dauerhaften Einzäunung
- Fläche innerhalb der Baugrenze (= Basisfläche)
- Innerhalb der Baugrenze sind neben den Photovoltaikanlagen die technisch erforderlichen Nebenanlagen (z.B. Trafostation, Übergabestation) zulässig.
- Für notwendige Betriebsgebäude und Trafostationen wird eine maximale Gesamtumzäunungsfläche von insgesamt 200 m² festgesetzt.
- 2.3 Zulässigkeit und Höhe baulicher Anlagen und Einrichtungen über Gelände:
- Zulässig sind Solarmodule bis zu einer Normbauhöhe von 3,00 m inkl. Unterkonstruktion sowie die dazugehörigen Betriebsgebäude.
- Diese Höhe ist bezogen auf ein gleichmäßig geneigtes Gelände. Kleine Bodennebenheiten können durch geringfügig höhere Aufstellungen ausgeglichen werden. Geländeänderungen werden nicht vollzogen, das ursprüngliche Gelände ist zu erhalten.
- Die aufgestellten Module sind nur mit geramten oder gebohrten Stützen ohne Betonfundament und ohne oberirdische Fundamente zulässig.
- Zulässig sind Bauwerke, die zum Betrieb benötigt werden. Die Bauhöhe der Gebäude darf 4,00 m nicht überschreiten. Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur im Bereich der Betriebsgebäude zur Angleichung bis zu max. 0,25 m zulässig.
- Unzulässig ist eine Belichtung der Anlage.
- 2.4

Ausgleichsflächen A4 und A5 M 1:2.000



Systemschnitt Eingrünung Ausgleichsfläche A1 (Westseite) Systemschnitt Module



3. Einfriedungen

- 3.1 Einfriedungen sind grundsätzlich dem Geländeverlauf anzupassen.
- 3.2 Sockelmauern sind nicht zulässig. Zausäulen sind als Einzelfundamente auszubilden.
- 3.3 Die Höhe der Einfriedung darf incl. Überstegschutz 2,50 m nicht überschreiten.
- 3.4 Für die Einfriedung sind Maschendrahtzäune oder ähnliches mit Überstegschutz zulässig.
- 3.5 Um Kleintieren das Durchqueren der Anlage zu ermöglichen, ist mit der Zaununterkante erst ab 0,10 m über dem Erdbereich zu beginnen.
- 3.6 Lage des Zauns außerhalb der Pflanzflächen.

4. Nebenanlagen

- 4.1 Eine andere Nutzung der Nebenanlagen ist nicht gestattet.
- 4.2 Stellplätze sind offengrün mit Schotterrassen zu befestigen. Der Versiegelungsgrad ist dabei auf das erforderliche Maß zu beschränken.
- 4.3 Eine Befestigung des Pflegetreiffens / der Umfahrung ist nicht zulässig.

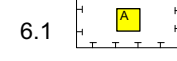
5. Grünflächen

- 5.1 Basisfläche / eingezäunte Fläche: alle Oberflächen inklusive der Flächen zwischen und unter den Modulen sind mit Ausnahme der Zufahrt und der Flächen für Nebengebäude als Extensivrasen zur Mahd als eingriffsmindernde Maßnahme zu gestalten.
- Die Herstellung der Extensivrasenfläche hat durch zu erfolgen.
- Dünger- und Pflanzenschutzmittelanwendung sowie Gülleausbringung sind im Geltungsbereich nicht zulässig.
- Pflege: in den ersten Jahren nach Ansaat: Aushagerungsmahd 3-4 x jährlich mit Abfuhr des Mähguts
- Langfristige Pflege:
- Die Gehölze sind zunächst selbst zu überlassen.
- Ein dauerhafter Rückschnitt zur Höhenbegrenzung wegen einer möglichen Verschattung der Module ist nicht zulässig.
- Bei Verwitterung dürfen frühestens nach 8 bis 10 Jahren jeweils nur 25 bis 30% der Heckenflächen in einem Jahr abschnittsweise auf den Stock gesetzt werden.
- 5.2 Private Grünfläche - Zweckbestimmung Randeingrünung
- Pflanzung einer einreihigen Hecke - Bepflanzung von mind. 75 % der jeweiligen Seitenlänge
- Pflanzabstand in der Reihe: 1,00 m; Pflanzung im Versatz
- Der Grenzabstand von 2,0 m zu den angrenzenden Flurwegen ist bei der Pflanzung einzuhalten.
- Ein dauerhafter Rückschnitt zur Höhenbegrenzung auf max. 3,50 m Höhe wegen einer möglichen Verschattung der Module ist zulässig.

- Zulässige Arten: mind. 10 verschiedene Arten der Pflanzliste unter Punkt 6.5 in der Mindestqualität: 15 % der Gehölze: verpflanzter Heister, mind. 125-150 cm Höhe
- 85 % der Gehölze: 2x verpflanzte Sträucher, mind. 60-80 cm Höhe
- Ein dauerhafter Rückschnitt zur Höhenbegrenzung auf max. 3,50 m Höhe wegen einer möglichen Verschattung der Module ist zulässig.
- Zulässige Arten gem. Pflanzliste unter Punkt 6.5 in der Mindestqualität 2x verpflanzte Sträucher, mind. 60-80 cm Höhe.

6. Ausgleichsflächen

Alle Begrünungs- und Pflanzmaßnahmen sind vor oder bis zur Fertigstellung der Baumaßnahme, jedoch spätestens in der nach Beginn der Stromerzeugung folgenden Pflanzperiode bis 30. November anzulegen.



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft: Ausgleichsflächen mit Nr. und Flächengröße in m²

Zuordnung der Ausgleichsflächen zum Sondergebiet "Photovoltaikanlage Schweigersdorf II" gem. § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB

- 6.2 Ausgleichsfläche (A1 und A2) Maßnahme:
- durch Pflanzgebot belegter Randstreifen mit vor- und zwischengelagerten Säumen;
- Selbstbegrünung der Saumflächen ohne Ansaat, alternativ Ansaat einer Blütmischung, Saummaß 1 mal im Jahr, mit Entfernung des Mähgutes, zur Ausbildung eines artenreichen Gehölzsaumes und zur Unterstützung von landschafts- und ökonomisch evtl. problematischen Bektäuren;
- keine Dünge- oder Pflanzenschutzmaßnahmen
- bodenbündiger Wildschutzzaun außen für ca. 5 Jahre, zusätzlich zur dauerhaften Einzäunung zulässig
- Ausgleichsfläche (A1 und A2) Maßnahme:
- Pflanzung einer dreireihigen Hecke in Gruppen; Bepflanzung von mind. 75 % der jeweiligen Seitenlänge
- Unterstützung für je eine Zufahrt an der Ostseite mit max. 5 m Breite zulässig.
- Pflanzabstand zwischen den Reihen: 1 m;
- Pflanzabstand in der Reihe: 1,50 m; Pflanzung im Versatz
- Der Grenzabstand von 2,0 m zu den angrenzenden Flurwegen ist bei der Pflanzung einzuhalten.

Die Gehölze sind zunächst selbst zu überlassen.

Ein dauerhafter Rückschnitt zur Höhenbegrenzung wegen einer möglichen Verschattung der Module ist nicht zulässig.

Bei Verwitterung dürfen frühestens nach 8 bis 10 Jahren jeweils nur 25 bis 30% der Heckenflächen in einem Jahr abschnittsweise auf den Stock gesetzt werden.

Zulässige Arten: mind. 10 verschiedene Arten der Pflanzliste unter Punkt 6.5 in der Mindestqualität: 15 % der Gehölze: verpflanzter Heister, mind. 125-150 cm Höhe

85 % der Gehölze: 2x verpflanzte Sträucher, mind. 60-80 cm Höhe

Für die Pflanzung ist autochthones Pflanzmaterial zu verwenden.

6.4 Ausgleichsfläche (A3) Maßnahme:

Pflanzung einer mehrreihigen Hecke auf gesamter Grundstücksfläche

Mindestbreite Westseite: 5 m, Mindestbreite Ostseite: 12 m

Der Anteil der Bäume muss bei mindestens 20 % liegen.

Pflanzabstand zwischen den Reihen: 1 m;

Pflanzabstand in der Reihe: 1,50 m; Pflanzung im Versatz

kein Rückschnitt zulässig

Zulässige Arten: mind. 20 verschiedene Arten der Pflanzliste unter Punkt 6.5 in der Mindestqualität: 20 % der Gehölze (Blume): verpflanzter Heister, mind. 125-150 cm Höhe

80 % der Gehölze: 2x verpflanzte Sträucher, mind. 60-80 cm Höhe

Für die Pflanzung ist autochthones Pflanzmaterial zu verwenden.

6.5 Pflanzliste:

Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	Acer campestre	Feld-Ahorn
Fraxinus excelsior	Esche	Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Buche	Malus sylvestris	Wild-Äpfel
Quercus robur	Stiel-Eiche	Prunus pyrasier	Wild-Birne
Betula pendula	Sand-Birke	Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Prunus avium	Vogel-Kirsche		
Cornus sanguinea	Roter Hartfrießel	Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Cornus mas	Kornelkirsche	Rosa arvensis	Feld-Rose
Corylus avellana	Rosskastanie	Rosa canina	Hunds-Rose
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn	Salix caprea	Sal-Weide
Crataegus laevigata	Zweiggriffeliger Weißdorn	Salix purpurea	Purpur-Weide
Eucornus europaeus	Pflaumenblüte	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster	Sambucus racemosa	Trauben-Holunder
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche	Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Prunus spinosa	Schlehe	Viburnum opulus	Gew. Schneeball

6.6 Ausgleichsfläche (A3) Maßnahme:

Umwandlung von Acker in extensiv genutztes Grünland mit Anlage von Obstbaumreihen

Ansaat mit einer kräuterreichen, extensiven Saatmischung mit mind. 50% Kräuteranteil

Abstand der Obstbäume in der Reihe: 10 m, Abstand von der nördl. Flurgrenze: 4,50 m

Pflanzqualität: Hochstamm, Pflanzmaterial zertifiziert nach BdB-Richtlinien, Stammumfang mind. 7 cm

keine Einzäunung der Fläche zulässig

Pflege: in den ersten Jahren nach Ansaat: Aushagerungsmahd 3-4 x jährlich mit Abfuhr des Mähguts

Langfristige Pflege: 2-schürige Mahd nach dem 20.06. und nach dem 15.09.

Alternativ: 1 x jährlich im Herbst

Dünger- und Pflanzenschutzmittelanwendung sowie Gülleausbringung sind nicht zulässig.

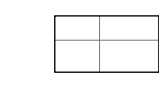
Sorten aus der Kreissortenliste des Landkreises Neumarkt

Azel	Birne	Steinobst
Klarapfel	Gute Graue	Lutzelisa, Frühzwetsche
Jakob Fischer	Philippbirne	Hauszwetsche
Gelbeimel Oldenburg	Wangenheimer	Ontariopflaume
Grahms Jubiläumspflaume	Alexander Lucas	Athanas Renekode
Ingrid Marie	Gelbes Butterbrot	Kassins Südkirsche
Boskop		Hedelfinger Schattenmorelle
Danzinger Kant		
Kaiser Wilhelm		

6.7 Pflege der Gehölzpflanzungen:

Sämtliche Pflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft mind. bis zur endgültigen Betriebsbereitstellung der Anlage zu erhalten. Ausgefallene Pflanzungen sind bis zur Abnahme nach Fertigstellung der mind. 2-jährigen Entwicklungspflege in der jeweils nächsten Pflanzperiode zu ersetzen.

7. Bodendenkmal



eingetragenes Bodendenkmal Nr. D-6934-0025 (Vorgeschichtliche Siedlung)

Verfahrensstand: Beibehalten nicht hergestellt

(nachrichtl. Übernahme v. Bay. Landesamt für Denkmalpflege)

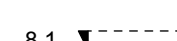
weitere textliche Hinweise beachten

7.1 Nachdem unmittelbar im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Bodendenkmäler vermutet werden, soll zunächst vor Baubeginn durch Sondagergrabungen untersucht werden, ob Bodendenkmäler vorhanden sind. Der Vorhabenträger hat für die im Geltungsbereich liegende Bodendenkmäler eine denkmalrechtliche Erlaubnis nach Art. 6 und 7 BayDSchG bei der Unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen. Die in dieser Erlaubnis formulierten Auflagen sind bei der Realisierung der Anlage einzuhalten. Die Sondagergrabungen erfolgen gem. denkmalschutzrechtlicher Erlaubnis.

7.2 Technische Gebäude, Parkplätze, Leitungsführungen sind im gekennzeichneten Bereich des Bodendenkmals nicht zulässig.

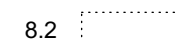
7.3 Nach dem Rückbau der Anlage ist auf der im Plan gekennzeichneten Bodendenkmalsfläche keine Tiefenlockerung zulässig.

8. Sonstige Planzeichen



Einfahrtsbereich: auf der Ost- und Südseite je eine Zufahrt zulässig

Breite max. 5 m; Unterberechnung der Eingrünung zulässig



Nutzbare Fläche innerhalb der Baugrenze

(Baugrenze abzüglich 3,50 m breiter Pflegetreiffen / Umfahrung der Modulauflastfläche)

8.3 SO PHOTOVOLTAIK

GRZ	0,7
GH _{Mod}	3,00 m
GH _{Geb}	4,00 m
GH _{Zaun}	2,50 m

Nutzungsschablone

GRZ = Grundflächenzahl

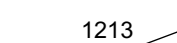
GH_{Mod} = maximale Gesamthöhe der Module

GH_{Geb} = maximale Gesamthöhe der Gebäude

GH_{Zaun} = maximale Gesamthöhe Zaun

B. HINWEISE, KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

weitere Textliche Hinweise vgl. Begründung zum Bebauungsplan



bestehende Flurstücksgrenzen mit Flurnummern

(nachrichtliche Übernahme aus der DFK)



Gemeindegrenze



Maßzahlen



Stromleitung 20 kV mit Schutzstreifen



mögliche Stellung der Solarmodule und Trafogebäude

Lage nach offen, Standort variabel innerhalb der Baugrenze

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Berching hat am 23.01.2018 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "SO-Photovoltaikanlage Schweigersdorf II" beschlossen.

Der Beschluss wurde ortsüblich bekanntgegeben. (§2 Abs. 1 BauGB)

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom 12.02.2019 hat von 11.03.2019 bis 12.04.2019 stattgefunden.

Auf die Beteiligung wurde durch Bekanntmachung im Mitteilungsblatt mit Erscheinungsdatum 01.03.2019 hingewiesen.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom 12.02.2019 hat mit Schreiben vom 07.03.2019 bis 12.04.2019 stattgefunden.

4. Vom 11.06.2019 bis 12.07.2019 hat der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit der Begründung einschließlich des Umweltberichtes in der Fassung vom 14.05.2019 im Rathaus der Stadt Berching öffentlich ausliegen. Die Auslegung wurde im Mitteilungsblatt mit Erscheinungsdatum 01.06.2019 ortsüblich bekanntgegeben. (§3 Abs. 2 BauGB)

5. Die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit der Begründung einschließlich des Umweltberichtes in der Fassung vom 14.05.2019 hat gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 05.06.2019 mit Bitte um Stellungnahme bis 12.07.2019 stattgefunden.

6. Mit Beschluss vom 01.10.2019 hat der Bau- und Umweltausschuss den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit der Begründung einschließlich des Umweltberichtes in der Fassung vom 01.10.2019 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satz beschlossen und den Bebauungsplan ausfertigt.

Berching, den

Ludwig Eisenreich, 1. Bürgermeister

Berching, den

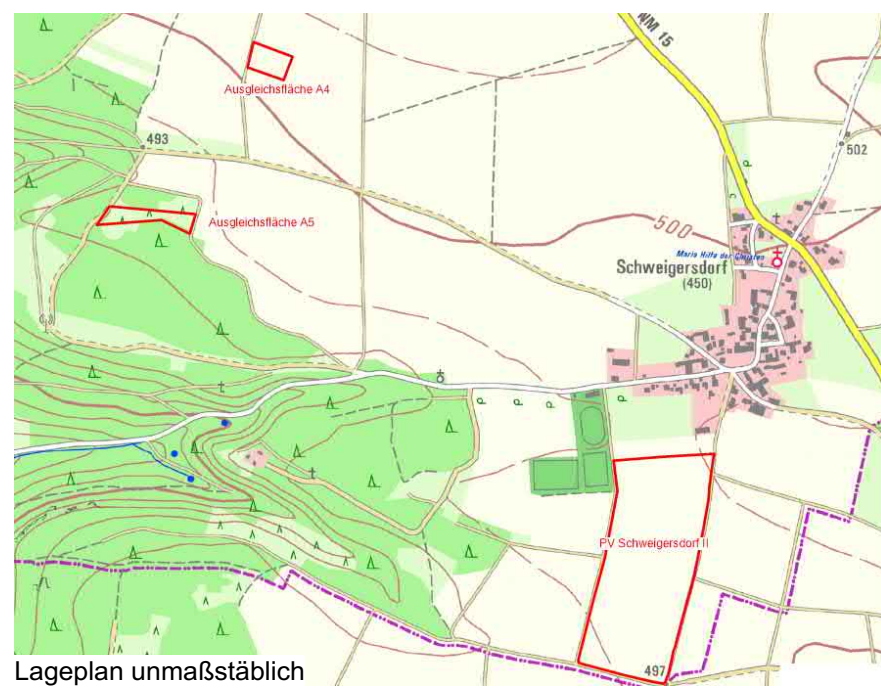
Ludwig Eisenreich, 1. Bürgermeister

Berching, den

Ludwig Eisenreich, 1. Bürgermeister

Berching, den

Ludwig Eisenreich, 1. Bürgermeister



PROJEKT | VORHABEN

SO-Photovoltaikanlage Schweigersdorf II

Flurstücke: 1211, 1212, 1213 Gemarkung: Wallnsdorf

PLANUNGSTRÄGER



Stadt Berching

vertreten durch
1. Bürgermeister Ludwig Eisenreich

Pettenkoperplatz 12
92334 Berching

PLANINHALT

Vorhabenbezogener Bebauungs- und Grünordnungsplan "SO-Photovoltaikanlage Schweigersdorf II"

PROJEKTNUMMER

259

PLANGRUNDLAGE

Digitale Flurkarte

PLANNUMMER

259.2

BEARBEITUNG

Annette Bölle

Dipl.-Ing. (FH) Landschaftsarchitektin

MASSSTAB

1: 2.000

DATUM

01.10.2019

PLANFERTIGER

LICHTGRÜN LANDSCHAFTSARCHITEKTUR

Kavalleriestraße 9 | 93053 Regensburg

Tel. 0941-565870 | Fax 0941-565871

post@lichtgruen.com | www.lichtgruen.com

Ruth Fehrmann

Dipl.-Ing. (FH) Landschaftsarchitektin

