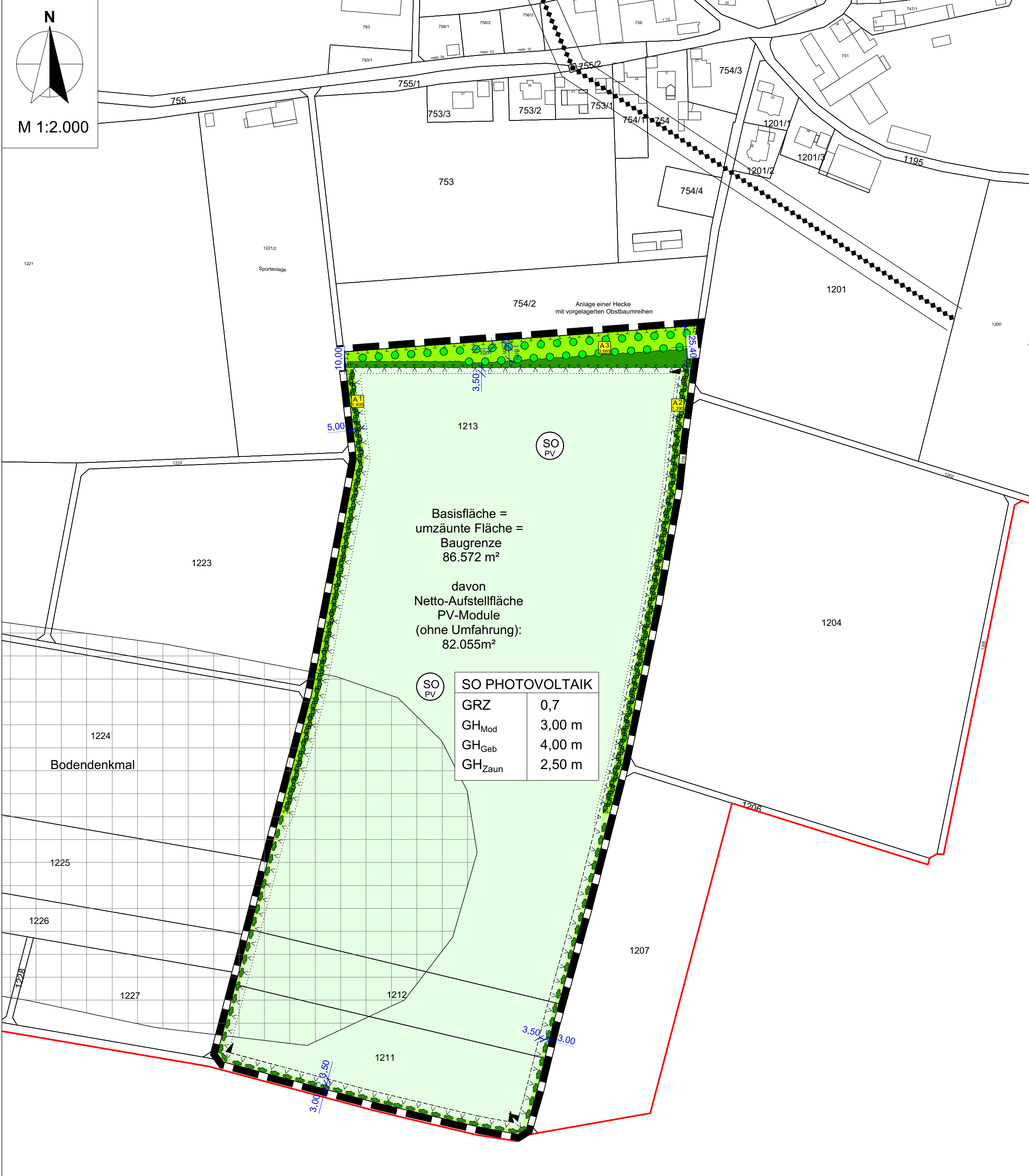


Vorhabenbezogener Bebauungsplan "SO-Photovoltaikanlage Schweigersdorf II"



Details Ausgleichsflächen A 1-3 M 1:1.000



A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN UND TEXT

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

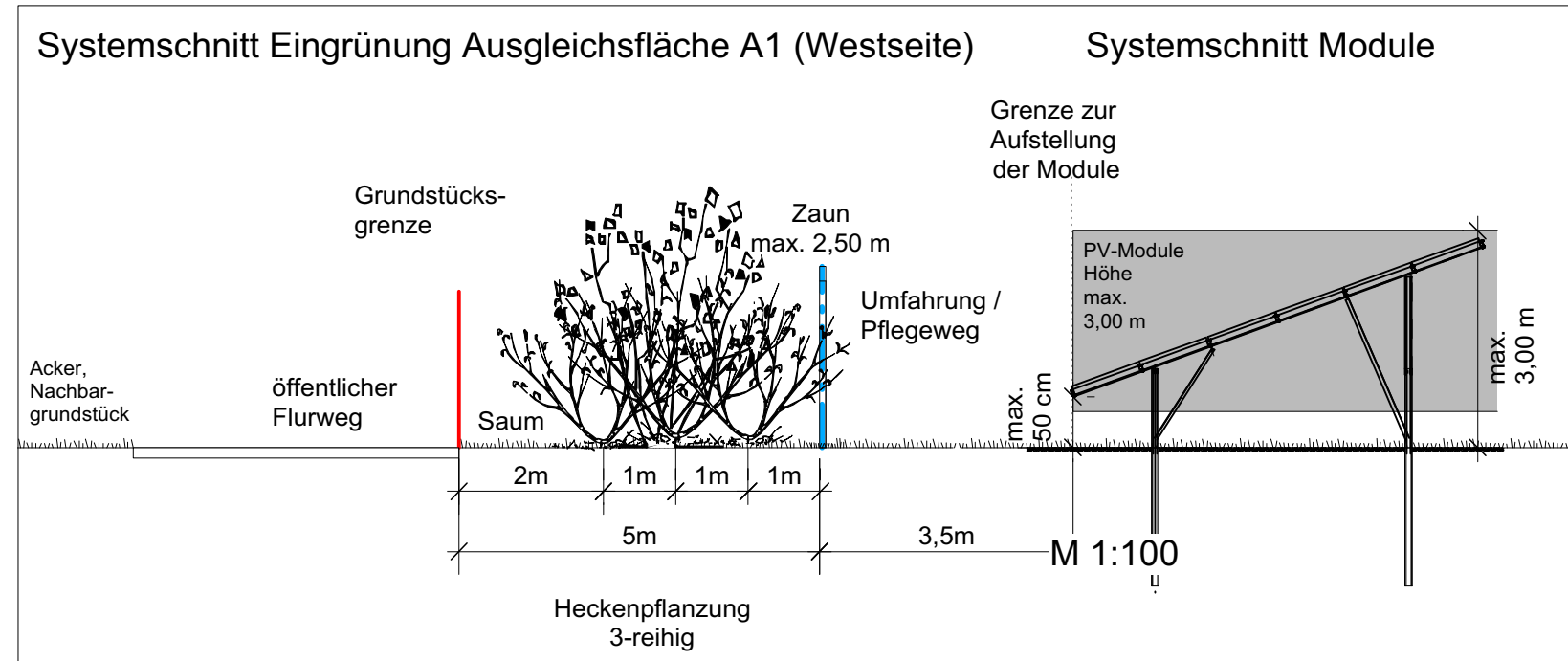
1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 **SO PV** 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)
 - Interims-Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB bis zur endgültigen Betriebsanstellung; Folgenutzung: Landwirtschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB
 - Im Durchführungsvertrag wird der Vorhabensträger 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 erlischt die Ausgleichsverpflichtung. Die Fläche ist wieder einer landschaftlichen 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 5.1 maßgeblich.
Bei der Berechnung der Grundflächenzahl sind die jeweils von den Modulen und Trafostationen übertragene 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.
- 2.3 Für notwendige Betriebsgebäude und Trafostationen wird eine maximale Gesamtnutzfläche von insgesamt 200 m² festgesetzt.
- 2.4 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 Bodenunebenheiten können durch geringfügig höhere Aufständigkeiten ausgeglichen werden. Geländeänderungen werden nicht vollzogen, das ursprüngliche Gelände ist zu erhalten.
Die aufgeständerten Module sind nur mit gerammten 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 Beleuchtung der Anlage.

Ausgleichsflächen A4 und A5 M 1:2.000



3. Einfriedungen

- 3.1 Einfriedungen sind grundsätzlich dem Geländeverlauf anzupassen.
- 3.2 Stöckmauern sind nicht zulässig. Zaunsäulen sind als Einzelfundamente auszubilden.
- 3.3 Die Höhe der Einfriedung darf incl. Übersteigung 2,50 m nicht überschreiten.
- 3.4 Für die Einfriedung sind Maschendrahtzäune oder ähnliches mit Übersteigung 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 offenzugig mit Schotterrasen zu befestigen. Der Versiegelungsgrad ist dabei auf das erforderliche Maß zu beschränken.
- 4.3 Eine Befestigung des Pflagestreifens / 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 oder 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: Aushagerungsmaß 3-4 x jährlich mit Abfuhr des Mähguts
Langfristige Pflege:
Es wird eine ein- bis zweimalige Mahd der Flächen pro Jahr festgesetzt.
1. Schnittzeitpunkt nach dem 20. Juni mit Entfernung des Mähgutes, alternativ Schaafbeweidung
- 5.2 **Private Grünfläche - Zweckbestimmung Randeingrünung:** Pflanzung einer einreihigen Hecke - Befpflanzung 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 gem. Pflanzliste unter Punkt 6.5 in der Mindestqualität 2x verpflanzte Sträucher, mind. 60-80 cm Höhe.

6. Ausgleichsflächen

Alle Begrünungs- und Pflichtenmaßnahmen sind vor oder bis zur Fertigstellung der Baumaßnahme, jedoch spätestens in der nach Beginn der Streuspendungsfrist folgenden Periode bis 30. November anzulegen.

- 6.1 **Umgrünung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft:** Ausgleichsflächen mit Nr. und Flächengröße in m² **Zurückführung 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 Saumbereiche ohne Ansaat, alternativ Ansaat einer Blütmischung, Saummah 1 mal im Jahr, mit Entfernung des Mähgutes; zur Ausbildung eines artenreichen Gehölzsaums und zur Unterstützung von landwirtschaftlich evtl. problematischen Bestäubern; keine Düngung- oder Pflanzenschutzmaßnahmen bodenbünder Wälderschutzmaßnahmen bodenbünder Wälderschutzmaßnahmen
Ausgleichsfläche (A1 und A2) Maßnahme: Pflanzung einer dreireihigen Hecke in Gruppen; Befpflanzung von mind. 75 % der jeweiligen Seitenlänge
Unterbrechung 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 gegen 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. 20 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.
 - 6.3 **Ausgleichsfläche (A1 und A2) Maßnahme:** Pflanzung einer dreireihigen Hecke in Gruppen; Befpflanzung von mind. 75 % der jeweiligen Seitenlänge
Unterbrechung 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
kein Rückschnitt zulässig
Zulässige Arten: mind. 20 verschiedene Arten der Pflanzliste unter Punkt 6.5 in der Mindestqualität:
20 % der Gehölze (Bäume): 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.
- 6.4 **Ausgleichsfläche (A3) Maßnahme:** Pflanzung einer mehrreihigen Hecke auf gesamter Grundstückslänge
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 (Bäume): 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:	Berg-Ahorn	Acer campestre	Field-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Esche	Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Buche	Malus sylvestris	Wild-Äpfel
Fagus sylvatica	Stiel-Eiche	Pyrus pyrastris	Wild-Birne
Quercus robur	Sand-Birke	Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Betula pendula	Vogel-Kirsche		
Prunus avium			
Sorten aus der Kreissortliste des Landkreises Neumarkt:			
Cornus sanguinea	Roter Hatrtriegel	Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Cornus mas	Kornelkirsche	Rosa arvensis	Field-Rose
Corylus avellana	Gewöhnliche Hasel	Rosa canina	Hunds-Rose
Crataegus monogyna	Eingriffiger Weißdorn	Salix caprea	Sal-Weide
Crataegus laevigata	Zweigriffiger Weißdorn	Salix purpurea	Purpur-Weide
Eucryphia europaea	Pflanzlichen	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

- 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% Kräuterteil
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: Aushagerungsmaß 3-4 x jährlich mit Abfuhr des Mähguts
Langfristige Pflege: 2-schrägige 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 Kreissortliste des Landkreises Neumarkt:

7. Bodendenkmal

- 7.1 eingetragenes Bodendenkmal Nr. D-6934-0025 (Vorgeschichtliche Siedlung)
Verfahrensstand: Benehmen nicht hergestellt
(nachrichtl. Übernahme v. Bay. Landesamt für Denkmalpflege)
weitere textliche Hinweise beachten
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 Bodendenkmalfäche keine Tiefenlockerung zulässig.

8. Sonstige Planzeichen

- 8.1 **Einfahtbereich:** auf der Ost- und Südseite je eine Zufahrt zulässig
Breite max. 5 m; Unterbrechung der Eingrünung zulässig
- 8.2 **Nutzbare Fläche innerhalb der Baugrenze** (Baugrenze abzüglich 3,50 m breiter Pflegestreifen / Umfahrung der Modulauftellfläche)
- 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 des Zaun

B. HINWEISE, KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- weitere Textliche Hinweise vgl. Begründung zum Bebauungsplan
- 1213 bestehende Flurstücksgrenzen mit Flurnummern (nachrichtliche Übernahme aus der DFK)
- Gemeindegrenze
- Maßzahlen
- Stromleitung 20 kV mit Schutzstreifen
- mögliche Stellung der Solarmodule und Trafostation
Lage noch offen, Standort variabel innerhalb der Baugrenze

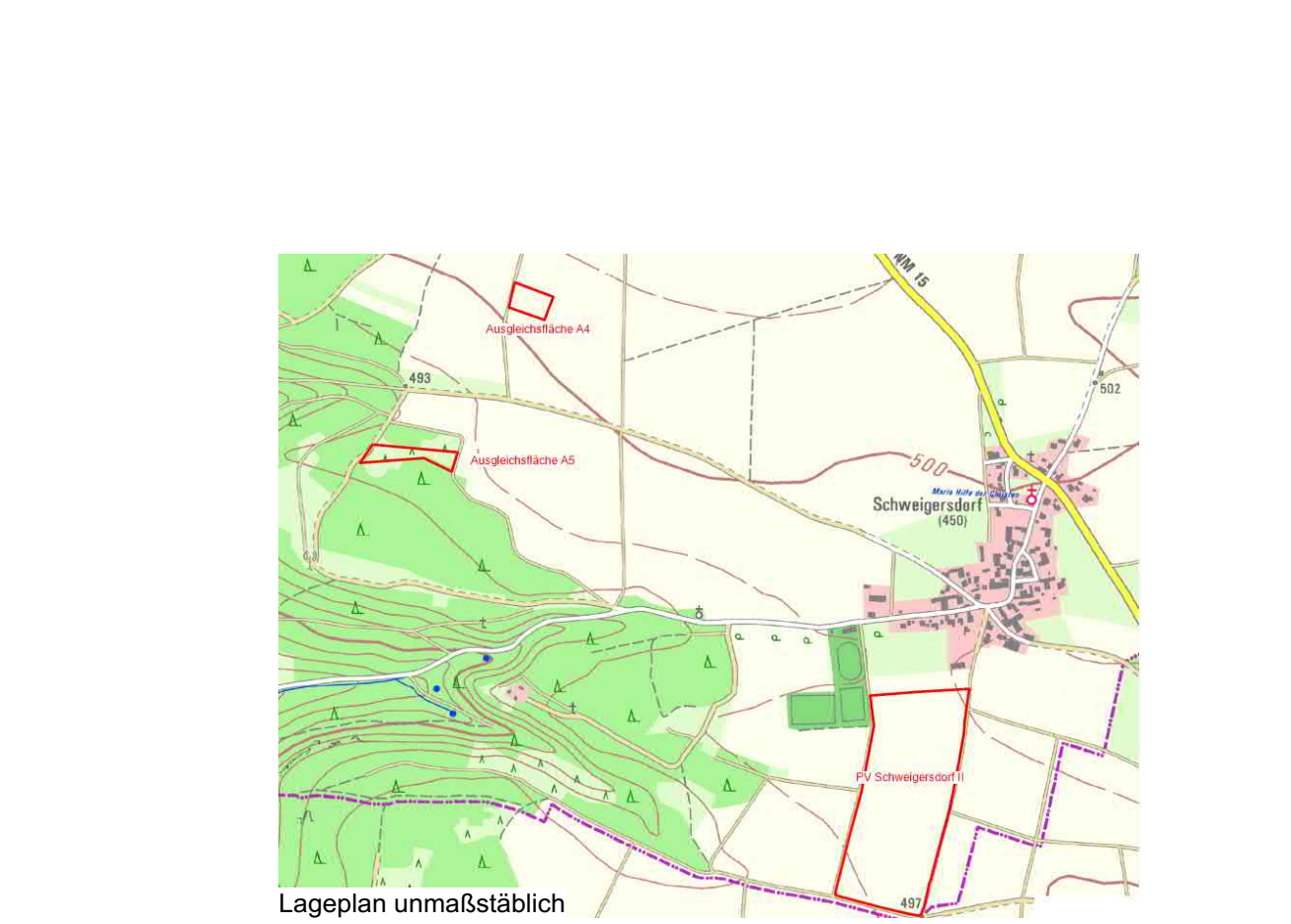
VERFAHRENSVERMERKE

- 1. Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Berching hat am 23.01.2018 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "SO-Photovoltaikanlage Schweigersdorf II" beschlossen. (§2 Abs. 1 BauGB)
Der Beschluss wurde ortsüblich bekanntgegeben.
- 2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung in der Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom 12.02.2019 hat vom 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 _____ mit Bitte um Stellungnahme bis 12.07.2019 stattgefunden.
- 6. Mit Beschluss vom _____ hat der Bau- und Umweltausschuss den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit der Begründung einschließlich des Umweltberichtes in der Fassung vom _____ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Sitzung beschlossen und den Bebauungsplan ausgefertigt.

Berching, den
Ludwig Eisenreich, 1. Bürgermeister

Berching, den
Ludwig Eisenreich, 1. Bürgermeister

7. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am _____ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "SO-Photovoltaikanlage Schweigersdorf II" ist damit in Kraft getreten.
Der Bebauungsplan wird zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.



PROJEKT I VORHABEN

SO-Photovoltaikanlage Schweigersdorf II
Flurstücke: 1211, 1212, 1213 Gemarkung: Wallnsdorf

PLANUNGSTRÄGER

Stadt Berching
vertreten durch
1. Bürgermeister Ludwig Eisenreich

Pettenkofferplatz 12
92334 Berching

PLANINHALT

Vorhabenbezogener Bebauungs- und Gründungsplan "SO-Photovoltaikanlage Schweigersdorf II"
ENTWURF

PROJEKTNUMMER 259	PLANGRUNDLAGE Digitale Flurkarte
PLANNUMMER 259.2	BEARBEITUNG Annette Boßle Dipl.-Ing. (FH) Landschaftsarchitekten
MASSTAB 1: 2.000	DATUM 14.05.2019
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