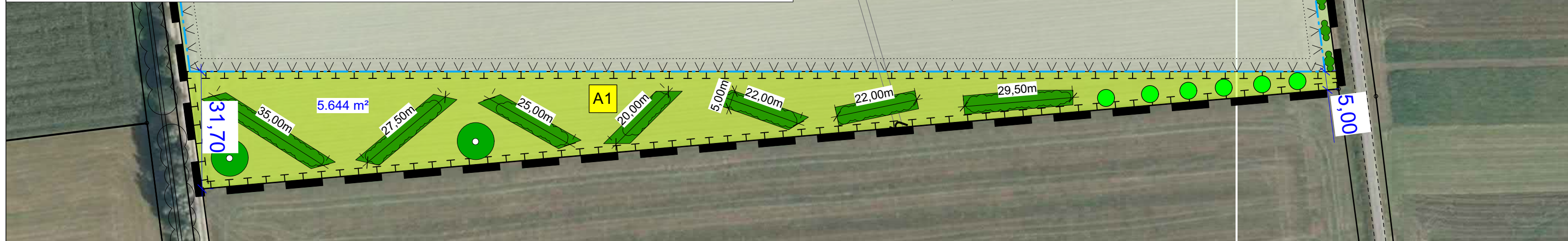


1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans "SO-Photovoltaikanlage Weidenwang"



Detail Ausgleichsfläche innerhalb des Geltungsbereichs: M 1:1.000



Detail Ausgleichsfläche extern: M 1:1.000

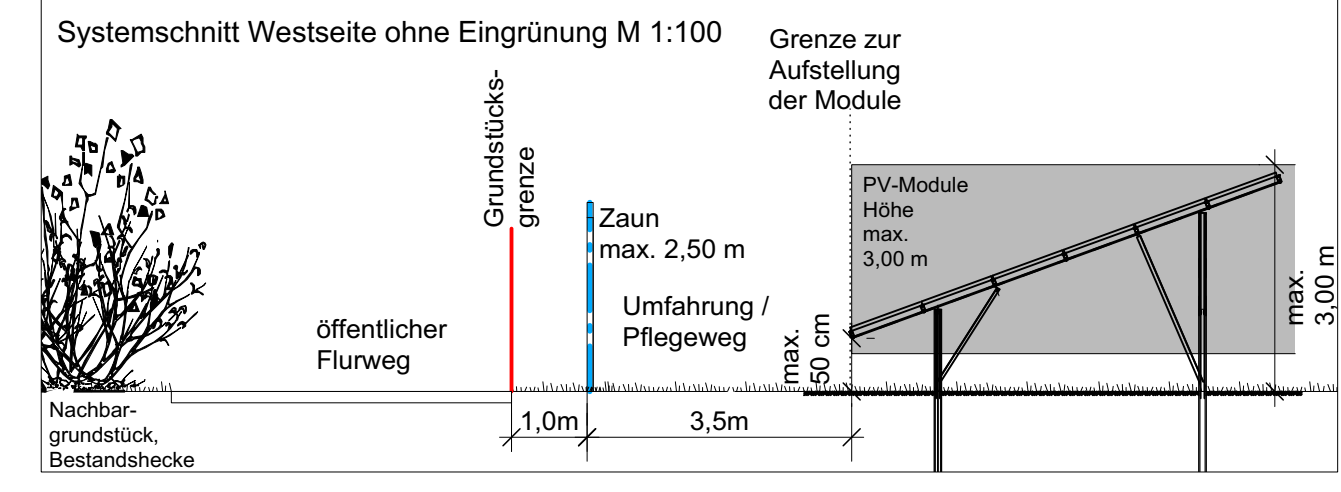
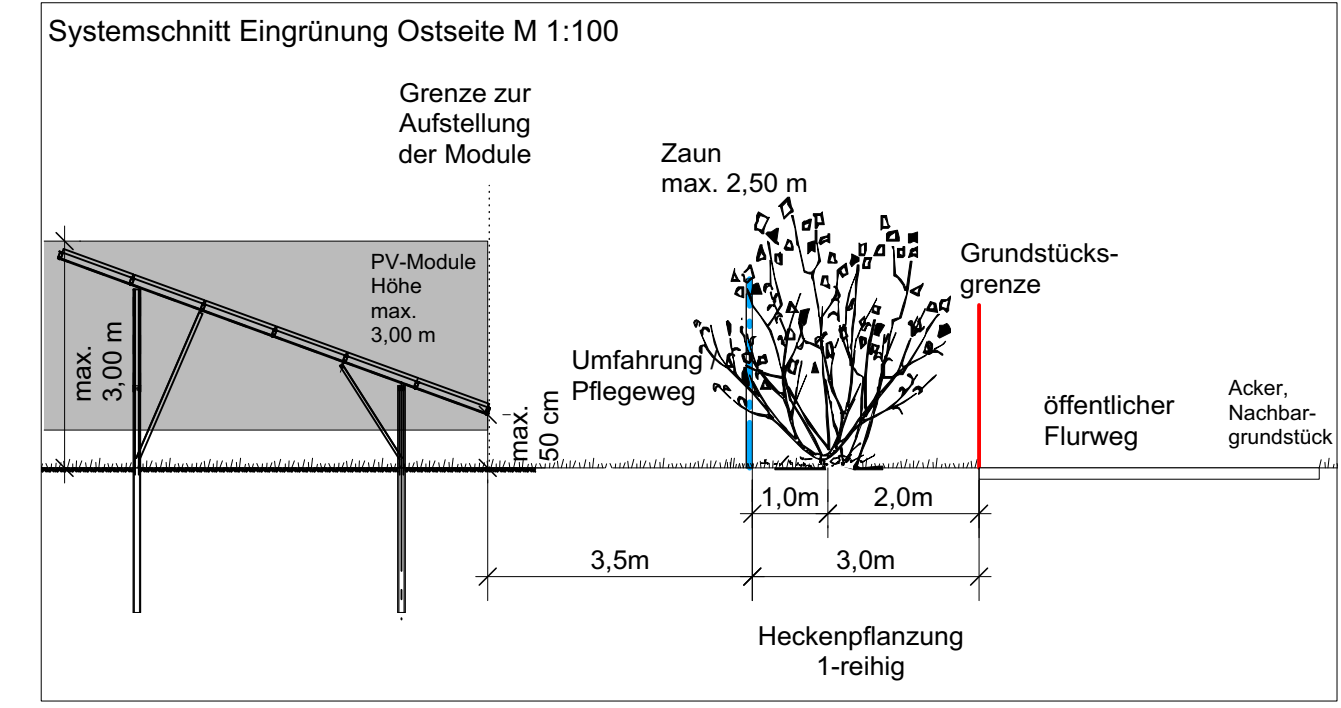


A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN UND TEXT

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 betriebsbedingt 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 oben- und unterirdischen Teilen verpflichtet. Mit dem Rückbau erlischt 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 Fläche innerhalb der Baugrenze (= Basisfläche)
 - Innerhalb der Baugrenze sind neben den Photovoltaikanlagen die technisch erforderlichen Nebenanlagen (z.B. Trafostation, Übergabestation) zulässig.
 - Bei der Berechnung der Grundfläche sind die jeweils von den Modulen und Trafostationen überragten Flächen anzurechnen, nicht jedoch die unbefestigten Wege bzw. Abstandsflächen zwischen den Modulreihen.
 - 2.2 Baugrenze = identisch mit dem Verlauf der dauerhaften Einzäunung
 - 2.3 Zulässigkeit und Höhe baulicher Anlagen und Einrichtungen über Gelände:
 - Zulässig sind Solarmodule bis zu einer Normbauhöhe von 3,00 m inkl. Unterkonstruktion.
 - Diese Höhe ist bezogen auf ein gleichmäßig geneigtes Gelände. Kleine Bodenunebenheiten können durch geringfügig höhere Aufständerungen ausgeglichen werden. Geländeänderungen werden nicht vollzogen, das ursprüngliche Gelände ist zu erhalten.
 - Die aufgeständerten Module sind nur mit gerammten oder gebohrten Stützen aus Betonfundament und ohne oberirdische Fundamente zulässig. Zulässig sind Bauwerke, die zum Betrieb benötigt werden. Die Bauhöhe der Gebäude und Nebenanlagen 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.
3. Einfriedigungen
 - 3.1 Einfriedigungen sind grundsätzlich dem Geländevertiefen anzupassen.
 - 3.2 Sockelmauern sind nicht zulässig. Zaunsäulen sind als Einzelfundamente auszubilden.
 - 3.3 Die Höhe der Einfriedigung darf incl. Überstreichung 2,50 m nicht überschreiten.
 - 3.4 Für die Einfriedigung sind Maschendrahtzäune oder ähnliches mit Überstreichung zulässig.
 - 3.5 Um Kleintieren das Durchqueren der Anlage zu ermöglichen, ist mit der Zaununterkante erst ab 0,10 m über dem Erdreich zu beginnen.
 - 3.6 Lage des Zauns außerhalb der Pflanzflächen.
 - 3.7 Einfriedigungsbereiche auf der Südseite sind nicht zulässig; auf der Ost-, Nord- und Westseite sind Tore zulässig; Breite je Tor max. 6 m; max. 3 Tore gesamt; Unterbrechung der Eingrängung zulässig
4. Nebenanlagen
 - 4.1 Stellplätze sind offenporig mit Schotterrasen zu befestigen. Der Versiegelungsgrad ist dabei auf das erforderliche Maß zu beschränken.
 - 4.2 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 einflussminimierende Maßnahme zu gestalten.
 - Die Herstellung der Extensivrasenfläche hat durch Ansaat von standortheimischen Regio-Saatgut des Ursprungsgebietes 14 "Fränkische Alb" 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: Es wird eine ein- bis zweimalige Mahd der Flächen pro Jahr festgesetzt. 1. Schnitzeitpunkt nach dem 20. Juni, alternativ Schafbeweidung
 - 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 Planung einzuhalten.
 - Ein dauerhafter Rückschnitt zur Höhenbegrenzung auf max. 3,50 m Höhe wegen einer möglichen Verschattung der Module ist zulässig; frühestens nach 8 bis 10 Jahren, jeweils nur 25 bis 30% der Heckenflächen in einem Jahr durch abschnittsweise "Auf-den-Stock-setzen"
 - Zulässige Arten gem. Pflanzliste unter Punkt 6.5 in der Mindestqualität 2x verpflanzte Sträucher, mind. 60-80 cm Höhe.
 - 5.3 Pflanzung von Kletterpflanzen auf der Nordseite der PV-Anlage entlang des Zauns
 - 1 Pflanze je 3m
 - z.B. Clematis spec., Wilder Wein, Hopfen, Efeu, Winter-Jasmin.
6. Ausgleichsflächen
 - 6.1 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; Ausgleichsflächen mit Nr. und Flächengröße in m²
 - 6.2 Ausgleichsflächen (A1) Maßnahme:
 - Umwandlung von Acker in extensiv genutztes Grünland
 - Ansaat mit Regiosaatgut des Ursprungsgebietes 14 "Fränkische Alb" mit mind. 50% Kräuteranteil.
 - Pflege: in den ersten Jahren nach Ansaat: Aushagerungsmahd 3-4 x jährlich mit Abfuhr des Mähguts
 - Langfristige Pflege: Herbstmahd ab dem 15.09. jeweils mit Abfuhr des Mähguts; alternativ: 1 x jährlich im Herbst mit Abfuhr Dünger- und Pflanzenschutzmittelanwendung sowie Gülleausbringung sind nicht zulässig.
 - 6.3 Ausgleichsflächen (A2) Maßnahme:
 - Umwandlung von Acker: Entwicklung eines Sadmagerrasens
 - Ansaat mit Regiosaatgut des Ursprungsgebietes 14: kräuterreiche, extensive Saatmischung mit Arten des Sandmagerrasens
 - Breite der Saumfläche im Süden der Ausgleichsfläche: mind. 12 m
 - Pflege: in den ersten beiden Jahren nach der Ansaat: Aushagerungsmahd 3-4 x jährlich mit Abfuhr des Mähguts
 - Langfristige Pflege: Herbstmahd ab dem 15.09. jeweils mit Abfuhr des Mähguts; keine Mähmahd zulässig
 - Dabei ca. 1/3 der Fläche als wechselnde Brachfläche stehenlassen
 - Dünger- und Pflanzenschutzmittelanwendung sowie Gülleausbringung sind nicht zulässig.
 - 6.4 Ausgleichsfläche A1:
 - Pflanzung von Heckenreihen aus mind. 5-reihigen Hecken mit einer Mindestbreite von 5 m.
 - Mind. 7 Stk. Heckenregel mit einer Länge von jeweils mind. 20 m mittlere Breite.
 - Gesamtlänge aller Heckenregel mind. 180 m (= ca. 16 % der Ausgleichsfläche)
 - einzuhaltender Grenzabstand bei Pflanzungen: nach Süden 4 m, nach Norden Richtung Basisfläche 5 m
 - 6.5 Ausgleichsfläche A2
 - Pflanzung von Heckenreihen aus mind. 5-reihigen Hecken auf 15 % der Ausgleichsfläche (Gesamtgröße aller Gehölzgruppen: 1.750 m²)
 - Mind. 7 Stk. Gehölzgruppen; Mindestgröße je Gruppe: 200 m²
 - einzuhaltender Grenzabstand: nach Süden 12 m, nach Norden 5 m
 - 6.6 Reide Ausgleichsflächen A1 und A2
 - 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
 - Zulässige Arten: mind. 20 verschiedene Arten der Pflanzliste unter Punkt 6.6 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 bodenbüdiger Wildschutzzaun außen für ca. 5 Jahre zulässig
 - 6.5 Pflanzung von Einzelbäumen 1, Wuchsordnung : Hochstamm oder Stammbusch, 3xv mB StU 16-18
 - A1: 2 Einzelbäume, den Hecken vorgelagert
 - A2: 6 Einzelbäume, zwischen den Gehölzgruppen
 - 6.6 Für die Pflanzung ist autochthones Pflanzmaterial zu verwenden. Es ist kein Rückschnitt zulässig.
8. Sonstige Planzeichen
 - 8.1 SO PHOTOVOLTAIK
 - Nutzungsschablonen
 - GRZ = Grundflächenzahl
 - GH_Mod = maximale Gesamthöhe der Module
 - GH_Geb = maximale Gesamthöhe der Gebäude
 - GH_Zaun = maximale Gesamthöhe Zaun
 - 8.2 Nutzbare Fläche innerhalb der Baugrenze (Baugrenze abzüglich 3,50 m breiter Pflegetreiffen / Umfahrung der Modulaufstellfläche)
7. Drainageleitungen
 - 7.1 Beim Bau der Anlage ist darauf zu achten, dass keine Drainagen beschädigt werden, die benachbarte oder dahinterliegende Grundstücke entwässern.
 - 7.2 Beschädigungen dieser Drainagen durch Bohrungen bzw. Bau von Fundamenten müssen verhindert werden.
 - 7.2 Vor Baubeginn sind die Drainagegräben und Drainageleitungen durch Sondagegrabungen festzustellen und zu sichern.
 - 7.3 Bei Bepflanzung ist bei den im Plan als zu schützend gekennzeichneten Drainage-Sammelleitungen ein Mindestabstand von beidseits 2,50 m einzuhalten.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Berching hat am 10.12.2019 die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "SO-Photovoltaikanlage Weidenwang" beschlossen. Der Beschluss wurde ortsüblich durch Bekanntmachung im Mitteilungsblatt mit Erscheinungsdatum 01.01.2020 bekanntgegeben. (§2 Abs. 1 BauGB)
 2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom 10.12.2019 hat von 13.01.2020 bis 13.02.2020 stattgefunden. Auf die Beteiligung wurde durch Bekanntmachung im Mitteilungsblatt mit Erscheinungsdatum 01.01.2020 hingewiesen.
 3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom 10.12.2019 hat mit Schreiben vom 09.01.2020 bis 13.02.2020 stattgefunden.
 4. Vom 13.07.2020 bis 21.08.2020 hat der Entwurf der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit der Begründung einschließlich des Umweltberichtes in der Fassung vom 06.03.2020 im Rathaus der Stadt Berching öffentlich ausliegen. Die Auslegung wurde im Mitteilungsblatt mit Erscheinungsdatum 01.07.2020 ortsüblich bekanntgegeben. (§3 Abs. 2 BauGB)
 5. Die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange zum Entwurf der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit der Begründung einschließlich des Umweltberichtes in der Fassung vom 06.03.2020 hat gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 08.07.2020 mit Bitte um Stellungnahme bis 21.08.2020 stattgefunden.
 6. Mit Beschluss vom _____2020 hat der Bau- und Umweltausschuss die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit der Begründung einschließlich des Umweltberichtes in der Fassung vom _____2020 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen und den Bebauungsplan ausgefertigt.
- (Siegel)
- Berching, den Ludwig Eisenreich, 1. Bürgermeister
7. Der Satzungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplans wurde am _____2020 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "SO-Photovoltaikanlage Weidenwang" ist damit in Kraft getreten. Der Bebauungsplan wird zu jederdemins Einsicht bereitgehalten.
- (Siegel)
- Berching, den Ludwig Eisenreich, 1. Bürgermeister



PROJEKT | VORHABEN

SO-Photovoltaikanlage Weidenwang
Flurstücke: 189, 190 Gemarkung: Weidenwang

PLANUNGSTRÄGER

Stadt Berching
vertreten durch
1. Bürgermeister Ludwig Eisenreich
Pettenkofferplatz 12
92334 Berching

PLANINHALT

1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplans "SO-Photovoltaikanlage Weidenwang" - Neufassung
Durch diese 1. Änderung des Bebauungsplans "SO-Photovoltaikanlage Weidenwang" tritt der Ursprungsbebauungsplan außer Kraft.

PROJEKTNUMMER 274 PLANGRUNDLAGE Digitale Flurkarte

PLANNUMMER 274.1 BEARBEITUNG Annette Boßle Dipl.-Ing. (FH) Landschaftsarchitektin

MASSSTAB 1:2.000 / 1:1.000 DATUM 06.03.2020

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