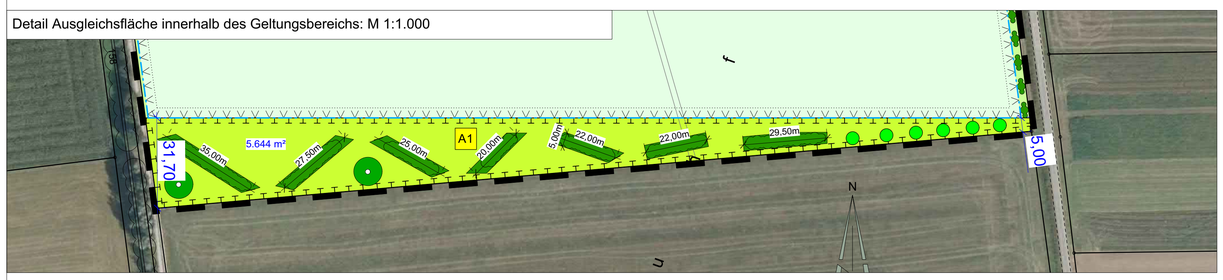
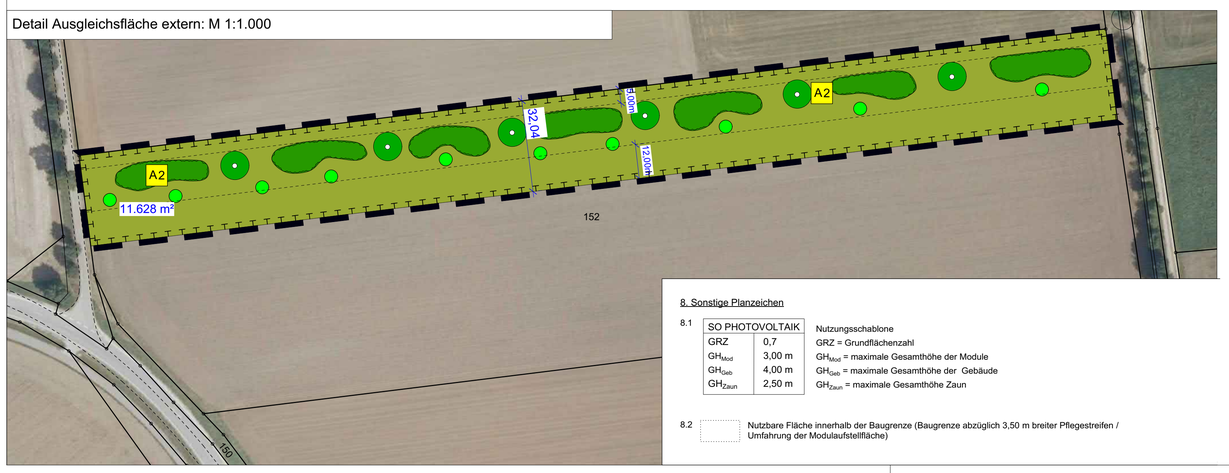
1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans "SO-Photovoltaikanlage Weidenwang"

Detail Ausgleichsfläche innerhalb des Geltungsbereichs: M 1:1.000



Detail Ausgleichsfläche extern: M 1:1.000



8. Sonstige Planzeichen

8.1

SO PHOTOVOLTAIK		
GRZ	0,7	Nutzungsschablone GRZ = Grundflächenzahl
GH_{Mod}	3,00 m	GH_{Mod} = maximale Gesamthöhe der Module
GH_{Geb}	4,00 m	GH_{Geb} = maximale Gesamthöhe der Gebäude
GH_{Zaun}	2,50 m	GH_{Zaun} = maximale Gesamthöhe Zaun

8.2 Nutzbare Fläche innerhalb der Baugrenze (Baugrenze abzüglich 3,50 m breiter Pflegestreifen / Umfahrung der Modulaufstellfläche)

A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN UND TEXT

Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und des Ausgleichsplans

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 Betriebseinstellung; 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 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 anzurechnen, 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.
Diese Höhe ist bezogen auf ein gleichmäßig geneigtes Gelände. Kleine Bodenunebenheiten können durch geringfügig höhere Aufständerungen ausgeglichen werden. Geländeveränderungen 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 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. Einfriedungen

3.1 Einfriedungen sind grundsätzlich dem Geländeverlauf anzupassen.
3.2 Sockelmauern sind nicht zulässig. Zaunsäulen sind als Einzelfundamente auszubilden.
3.3 Die Höhe der Einfriedung darf incl. Übersteigschutz 2,50 m nicht überschreiten.
3.4 Für die Einfriedung sind Maschendrahtzäune oder ähnliches mit Übersteigschutz 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 Einfahrtsbereiche 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 Eingrünung 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 Pflegestreifens / 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 eingriffsminimierende Maßnahme zu gestalten.
Die Herstellung der Extensivrasenfläche hat durch Ansaat von Landschaftsrasen bzw. Ansaat mit kleearmer, standortgerechter Dauergrünlandmischung 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. Schnittzeitpunkt 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 Planzung 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.

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

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

6.1 A
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 Weidenwang" gem. § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB

6.2 Ausgleichsflächen (A1) Maßnahme:
Umwandlung von Acker in extensiv genutztes Grünland
Ansaat mit einer regionalen, kräuterreichen, extensiven Saatmischung mit mind. 50% Kräuteranteil

Pflege:
in den ersten Jahren nach Ansaat: Aushagerungsmad 3-4 x jährlich mit Abfuhr des Mähguts
Langfristige Pflege: 2-schürige Mahd nach dem 01.07. und nach 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 einer regionalen, kräuterreichen, extensiven Saatmischung mit Arten des Sandmagerrasens
Breite der Saumfläche im Süden der Ausgleichsfläche: mind. 12 m

Pflege:
in den ersten beiden Jahren nach der Ansaat: Aushagerungsmad 3-4 x jährlich mit Abfuhr des Mähguts
Langfristige Pflege: Herbstmahd ab dem 15.09. jeweils mit Abfuhr des Mähguts; keine Mulchmahd 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 Heckenriegeln aus mind. 5-reihigen Hecken mit einer Mindestbreite vom 5 m.
Mind. 7 Stk. Heckenriegel mit einer Länge von jeweils mind. 20 m mittlere Breite;
Gesamtlänge aller Heckenriegel mind. 180 m (= ca. 16 % der Ausgleichsfläche)
einzuhaltendender Grenzabstand bei Pflanzungen: nach Süden 12 m, nach Norden Richtung Basisfläche 5 m

Ausgleichsfläche A2
Pflanzung von Heckenriegeln aus mind. 7-reihigen Hecken auf 15 % der Ausgleichsfläche (Gesamtgröße aller Gehölzruppen: 1.750 m²)
Mind. 7 Stk. Gehölzgruppen; Mindestgröße je Gruppe: 200 m²

einzuhaltendender Grenzabstand: nach Süden 4 m, nach Norden 5 m

Beide 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
bodenbündiger 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.

Pflanzliste:

Bäume 1. Ordnung		Bäume 2./3. Ordnung	
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche	Malus sylvestris	Wild-Apfel
Fagus sylvatica	Buche	Pyrus pyraster	Wild-Birne
Quercus robur	Stiel-Eiche	Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Betula pendula	Sand-Birke		
Prunus avium	Vogel-Kirsche		
Ulmus-laevis	Flatter-Ulme		

Sträucher			
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Cornus mas	Kornellkirsche	Rosa arvensis	Feld-Rose
Corylus avellana	Gewöhnliche Hasel	Rosa canina	Hunds-Rose
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn	Salix caprea	Sal-Weide
Crataegus laevigata	Zweigriffliger Weißdorn	Salix purpurea	Purpur-Weide
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Ligustrum vulgaris	Gemeiner Liguster	Sambucus racemosa	Trauben-Holunder
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche	Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Prunus spinosa	Schlehe	Viburnum opulus	Gew. Schneeball

6.7 Anlage einer Obstbaumreihe (A1) bzw. Anlage einer Streuobstwiese (A2)
A1: mind. 6 Obstbäume, Abstand der Obstbäume in der Reihe: 10 m, Abstand von der südl. Flurgrenze: mind. 3,00 m
A2: mind. 10 Obstbäume, den Gehölzgruppen südlich vorgelagert verteilt über die ganze Flustückslänge

Pflanzqualität: Halbstamm, Pflanzmaterial zertifiziert nach BdB-Richtlinien, Stammumfang mind. 7 cm
keine Einzäunung der Fläche zulässig

Sorten aus der Kreissortenliste des Landkreises Neumarkt, z.B.

Apfel	Birne	Steinobst
Klarapfel	Gute Graue	Lützelsa. Frühzwetschge
Jakob Fischer	Philippsbirne	Hauszwetschge
Geheimrat Oldenburg	Alexander Lucas	Wangenheimer Ontarioplaume
Grahams Jubiliäumsapfel	Gellerts Butterbirne	Althans Renekiode
Ingrid Marie		Kassins Süßkirsche
Boskop		Hedelfinger Schattenmorelle
Danzinger Kant		
Kaiser Wilhelm		

6.8 Pflege der Gehölzpflanzungen:
Sämtliche Pflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft mind. bis zur endgültigen Betriebseinstellung 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. Drainageleitungen

7.1 Beim Bau der Anlage ist darauf zu achten, dass keine Drainagen beschädigt werden, die benachbarte oder dahinterliegende Grundstücke entwässern. 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.

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 14.02.2020 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 14.02.2020 stattgefunden.

4. Vom _____.2020 bis ____.2020 hat der Entwurf der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit der Begründung einschließlich des Umweltberichtes in der Fassung vom _____.2020 im Rathaus der Stadt Berching öffentlich ausgelegen. Die Auslegung wurde im Mitteilungsblatt mit Erscheinungsdatum ____.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 _____.2020 hat gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ____.2020 mit Bitte um Stellungnahme bis ____.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)

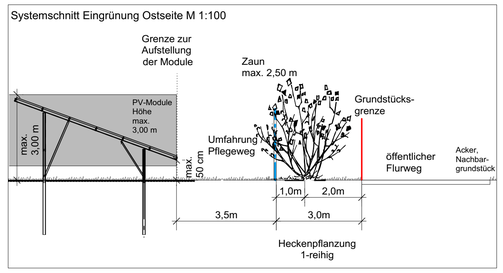
Berching, den ....
Ludwig Eisenreich, 1. Bürgermeister

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 jedermanns Einsicht bereitgehalten.

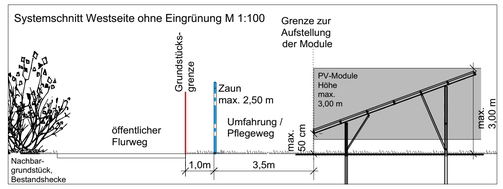
(Siegel)

Berching, den ....
Ludwig Eisenreich, 1. Bürgermeister

Systemschnitt Eingrünung Ostseite M 1:100



Systemschnitt Westseite ohne Eingrünung M 1:100



Lageplan unmaßstäblich

PROJEKT I VORHABEN

SO-Photovoltaikanlage Weidenwang

Flurstücke: 189, 190 Gemarkung: Weidenwang

PLANUNGSTRÄGER

Stadt Berching
vertreten durch
1. Bürgermeister Ludwig Eisenreich

Pettenkoferplatz 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 10.12.2019

PLANFERTIGER

LICHTGRÜN LANDSCHAFTSARCHITEKTUR
Kavalleriestraße 9 I 93053 Regensburg

Tel. 0941-565870 I Fax 0941-565871
post@lichtgruen.com I www.lichtgruen.com

Ruth Fehrmann
Dipl.Ing. (FH) Landschaftsarchitektin