

B. Textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB und BauNVO

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 11 Abs. 2 BauNVO)
1.1 Sondergebiet Photovoltaik-Freiflächenanlage (§ 11 Abs. 2 BauNVO)
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 BauGB, § 16 Abs. 2 und § 19 BauNVO)
2.1 Grundflächenzahl (GRZ): 0,7 (§ 19 BauNVO)
2.2 Höhenfestsetzung (§ 9 Abs. 2 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 14 und 23 BauNVO)
3.1 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
3.2 Bauliche Anlagen einschließlich Nebenanlagen dürfen nur innerhalb der Baugrenze errichtet werden.
4. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25; § 1a Abs.3 i.V.m. § 9 Abs.1a BauGB)
4.1 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen
4.2 Interne Ausgleichsflächen/-maßnahmen

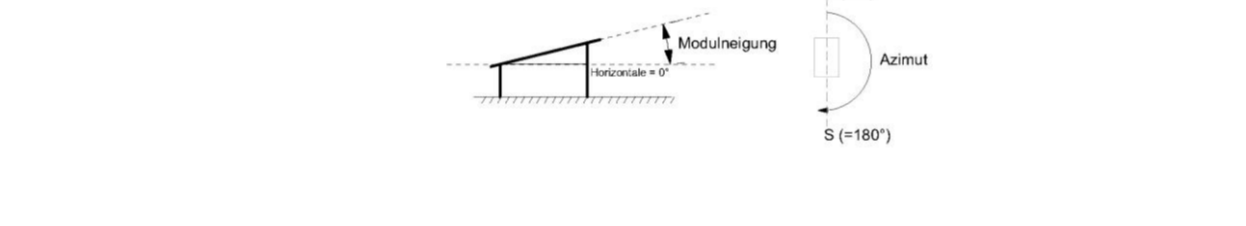
- Für Gehölzpflanzungen sind standortgerechte, heimische Arten, Wuchsgebiet 5.2 (Fränkische und schwäbische Alb), aus der u.g. Artenliste zu verwenden.
- Durch Fertigstellungsplanung ist ein Anwachsen der Gehölze sicherzustellen, ausgefallene Gehölze sind nachzupflanzen.
- Die Gehölze sind durch regelmäßige Pflege zu erhalten (abschnittsweise Auf den Stocksetzen) bei Hecken, fachgerechter Einzelsträucherschritt.
- Die Regioaatgutmischungen, oder das im Heudruschverfahren gewonnene Saatgut müssen dem Ursprungsgebiet 14 „Fränkische Alb“ entstammen.
- Das Mahdgut ist nach erfolgter Mahd von der Fläche zu entnehmen.
- Gehölzpflanzungen und Ansaaten sind spätestens ein Jahr nach Aufnahme der Nutzung der Anlage durchzuführen.
- Der Einsatz von Dünger und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.

- Artenliste Sträucher: Mindestqualität 1 x v, Höhe 60-100
Cornus sanguinea Hartnegg
Corylus avellana Haselnuss
Crataegus monogyna Pfaffenhütchen
Euonymus europaeus Eingrifflicher Weißdorn
Ligustrum vulgare Keim Mulchen
Prunus cerasifera Myrobalane (Kirschpflaume)
Rosa canina Schwarze Holunder
Salix caprea Salweide
Viburnum lantana Wolliger Schneeball

- 4.3 Dem durch die vorliegende Planung durch das Vorhaben „Solarpark Pollanten“ verursachten Eingriff in den Lebensraum der Feldlerche wird eine externe CEF-Fläche auf der Teilfläche der Fl.Nr. 434 in der Gemarkung Altmannsberg mit 20.000 qm für den erforderlichen Ausgleich von vier Feldlerchenrevieren zugeordnet.
4.4 Freiflächengestaltung innerhalb des Sondergebietes
4.5 Umgang mit Niederschlagswasser / Grundwasser- und Bodenschutz

- 4.3 Dem durch die vorliegende Planung durch das Vorhaben „Solarpark Pollanten“ verursachten Eingriff in den Lebensraum der Feldlerche wird eine externe CEF-Fläche auf der Teilfläche der Fl.Nr. 434 in der Gemarkung Altmannsberg mit 20.000 qm für den erforderlichen Ausgleich von vier Feldlerchenrevieren zugeordnet.
4.4 Freiflächengestaltung innerhalb des Sondergebietes
4.5 Umgang mit Niederschlagswasser / Grundwasser- und Bodenschutz

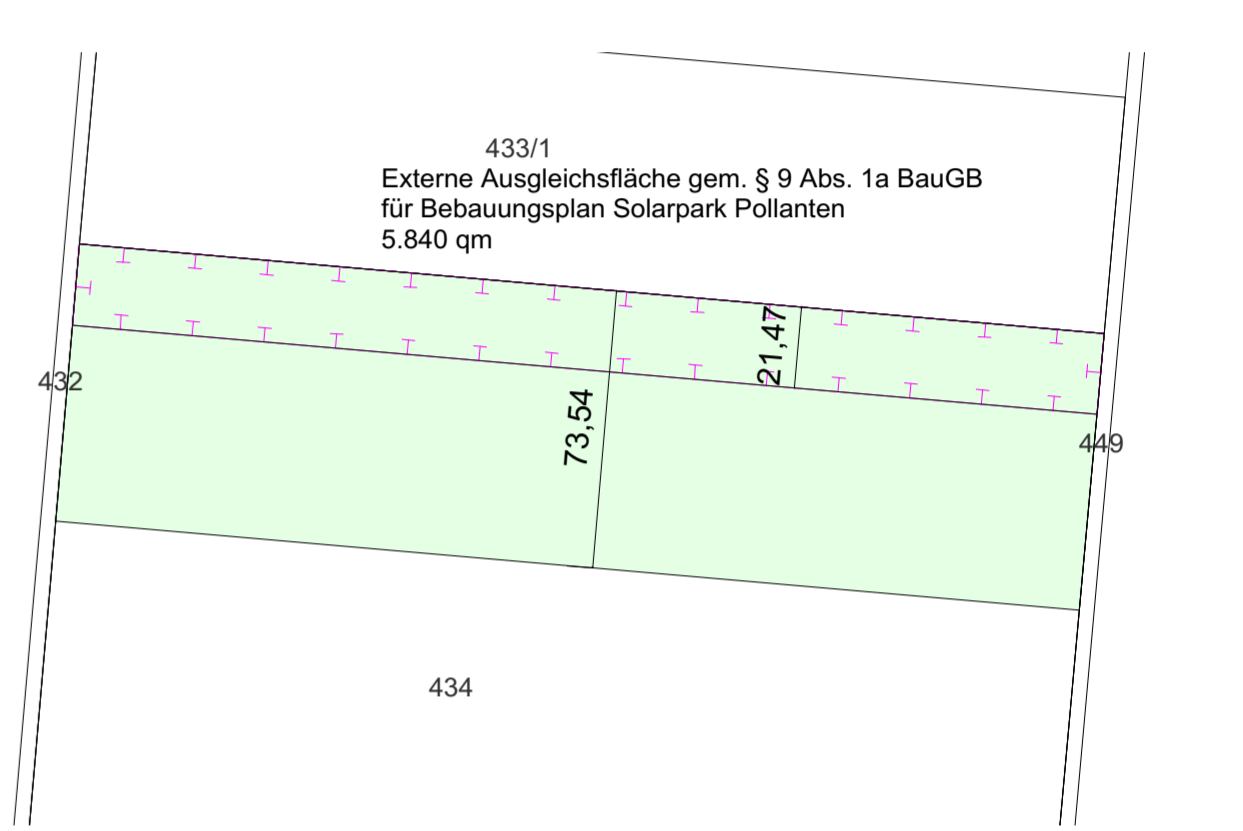
- C. Sonstige Festsetzungen zur Bestimmung der Zulässigkeit des Vorhabens (§ 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB)
1. Gestaltung / Anordnung der Modultische
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 BauNVO)
3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 14 und 23 BauNVO)
4. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15)
5. Flächen oder Maßnahmen für Bepflanzungen sowie zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25; § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB)



- 2. Gestaltung von Gebäuden
3. Einfriedungen
4. Höhenentwicklung und Gestaltung
5. Werbe- / Informationstafeln und Beleuchtung
6. Zufahrten und befestigte Flächen
D. Allgemeine Vorschriften
E. Hinweise

- meinde verbindlich geregelt. Innerhalb des Geltungsbereiches wird als Folgenutzung landwirtschaftliche Nutzung mit Ackerbau festgesetzt.
5. Duldung landwirtschaftlicher Immissionen
6. Gehölzschutz
7. Brandschutz
8. Gehölzpflege
9. Vereinbarung Zufahrt zur Kreisstraße 2

CEF-Fläche: Teilfläche 434 Gmk. Altmannsberg und externe Ausgleichsfläche nach § 9 Abs. 1a BauGB - Teilfläche 5.840 qm für Bebauungsplan Solarpark Pollanten Maßstab 1:2000



PRÄAMBEL
Die Stadt Berching erlässt gem. § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung (i. d. F.) der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221), und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - GO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1), zuletzt geändert durch die §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 385), sowie des Art. 61 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 07.07.2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371), und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), diesen Bebauungsplan als Satzung.



- A. Festsetzungen durch Planzeichen
1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 Abs. 2 BauNVO)
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 BauNVO)
3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 14 und 23 BauNVO)
4. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15)
5. Flächen oder Maßnahmen für Bepflanzungen sowie zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25; § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB)
6. Sonstige Planzeichen

- VERFAHRENSVERMERKE
1. Der Stadtrat hat in der Sitzung vom gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnungsplan beschlossen.
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 hat in der Zeit vom bis 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 hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnungsplan in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
5. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnungsplan in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt. Die Auslegung wurde eine Woche vorher bekannt gemacht.
6. Der Stadtrat hat mit Beschluss des Stadtrates vom den vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnungsplan sowie den Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom als Satzung beschlossen.



Kartengrundlage: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2021
Ludwig Eisenreich
Erster Bürgermeister

Entwurf
Stadt Berching
Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnungsplan und Vorhaben- und Erschließungsplan "Solarpark Pollanten"
maßstab: 1 : 2.000 bearbeitet: mw/ib
datum: 27.01.2026

TEAM 4
90491 nürnberg oedenberger str. 65
www.team4-planung.de
Stadtplaner GmbH
tel 0911/39357-0 fax 39357-99
info@team4-planung.de