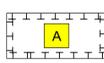
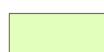


**A. FESTSETZUNGEN**

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches f. Bebauungsplan
-  Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 Abs. 2 BauNVO  
Zweckbestimmung: Photovoltaik
-  GRZ  
max. zulässige Grundflächenzahl 0,3
-  Baugrenze Photovoltaikanlage
-  Flächen zu Schutz, Pflege und Entwicklung der Landschaft (Ausgleichsflächen)
-  Basisfläche = eingezäunte Fläche extensiv genutztes Grünland
-  extensiv genutztes Grünland: Ausgleichsfläche
-  Sträucher zu pflanzen 3-reihig versetzt
-  Sträucher zu pflanzen 5-reihig versetzt

**B. HINWEISE**

-  mögliche Aufstellung der Solarmodule
-  mögliche Lage der Trafostationen / Wechselrichterstatione
-  mögliche Lage der Betriebsgebäude Garagen als Lagergebäude
-  Schotterwege / Schotterrassen
-  Lagerfläche / Montagefläche
-  Wege Breite 4m
-  Zufahrt: Breite des Tores ca. 4 m
-  Zugang: Breite des Tores ca. 1,20 m
-  Flurgrenzen
-  Flurnummer
-  344
-  bestehende Gehölze
-  ca.-Lage der Drainagen, die als Hauptsdienen

**VERFAHRENSVERMERKE**

1. Der Bauausschuss der Stadt Berching hat am 26.01.2010 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Sondergebiet Photovoltaikanlage Weidenwang" beschlossen. Der Beschluss ist am 15.03.2010 im Mitteilungsblatt bekanntgegeben worden. (§2 Abs. 1 BauGB)
2. Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung hat zum Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes mit Umweltbericht in der Fassung vom 23.03.2010 von 10.05.2010 bis 11.06.2010 stattgefunden.
3. Die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauGB hat zum Vorentwurf des Bebauungsplans mit Umweltbericht vom 23.03.2010 von 29.04.2010 bis 31.05.2010 stattgefunden.
4. Vom 24.08.2010 bis 25.09.2010 hat der vorhabenbezogene Bebauungs- und Grünordnungsplan mit dem Erläuterungsbericht in der Geschäftsstelle der Stadt Berching öffentlich ausliegen. Die Auslegung ist am 15.08.2010 ortsüblich bekanntgegeben worden. (§3 Abs. 2 BauGB).
5. Am 16.11.2010 hat der Bauausschuss den vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan als Satz beschlossen. (§10 BauGB)
6. Mit Bekanntmachung vom ..... tritt der vorhabenbezogene Bebauungs- und Grünordnungsplan gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

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

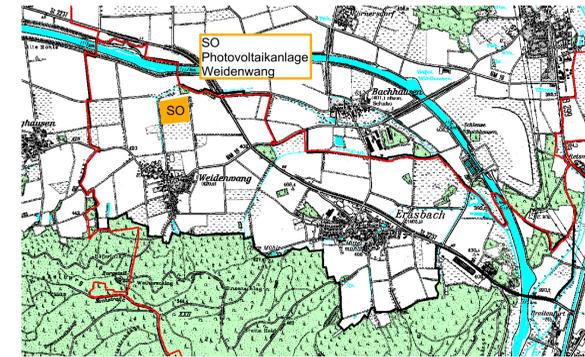
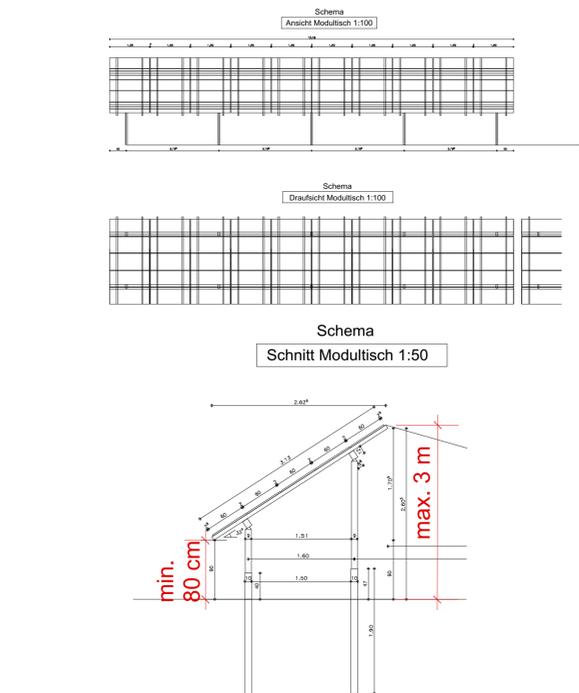
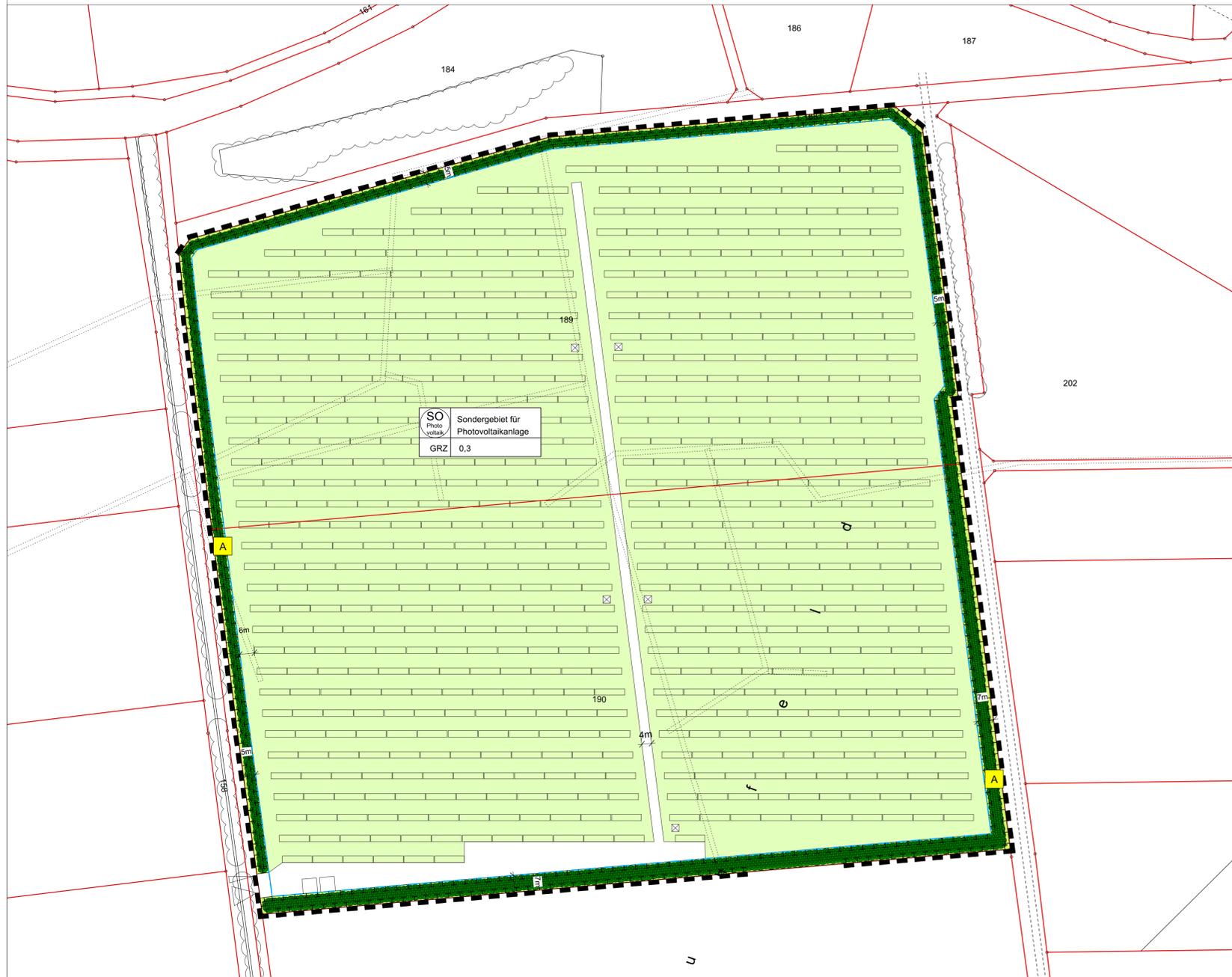
**A. Textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB (rechtsverbindlich)**  
**Planungsrechtliche Festsetzungen**  
(nach BauGB § 9, Abs. 1)

- 1. Geltungsbereich**  
Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes erstreckt sich auf die Flurstücknummern 189 und 190 in der Gemarkung Weidenwang.
- 2. Art der baulichen Nutzung**  
(a) Im Geltungsbereich wird ein Sondergebiet (SO) gemäß § 9 BauGB in Verbindung mit § 11 Abs. 2 BauNVO mit Zweckbestimmung für Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie festgesetzt.  
(b) Im Sondergebiet sind ausschließlich folgende Nutzungen zulässig  
1. Betriebsgebäude und Lagergebäude, die der Zweckbestimmung des Sondergebietes dienen.  
2. Solarmodule (Photovoltaikanlagen) mit erforderlichen Aufänderungen.  
3. Trafostationen und Wechselrichterstationen  
(c) Die im Bebauungsplan festgesetzte Art der baulichen Nutzung Freiflächenphotovoltaikanlage ist zu beenden, sobald die Anlage dauerhaft nicht mehr zur Stromerzeugung benutzt wird. Nach Ende der Nutzungsdauer der Anlage, d. h. sobald die Anlage vom Stromnetz genommen wurde, sind Module, Betriebsgebäude und Zaun rückstandslos zu entfernen. Als Nachfolgenutzung der innerhalb der festgesetzten Baugrenze liegenden Flächen ist nur eine landwirtschaftliche Nutzung zulässig.  
(d) Zwischen dem Investor und der Stadt Berching ist ein Durchführungsvertrag mit einer Rückbauverpflichtung zu vereinbaren.
- 3. Maß der baulichen Nutzung**  
Soweit sich aus der Festsetzung der überbaubaren Fläche nicht geringere Werte ergeben, bestimmt sich das Maß der zulässigen baulichen Nutzung aus der in der Planzeichnung eingetragenen Grundflächenzahl, sowie aus den nachfolgenden Vorschriften über die zulässigen Gebäude- und Anlagenhöhen. Die GRZ ergibt sich überbauter Fläche für Betriebsgebäude sowie aus übertraufter Fläche in senkrechter Projektion auf die Geländeoberfläche. Maßgebend ist die Grundstücksfläche, die innerhalb der festgesetzten Baugrenze liegt.
- 4. Nicht überbaubare Grundstücksfläche**  
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen und baulichen Anlagen i.S. des § 23 Abs. 5 BauNVO unzulässig.
- 5. Bauweise**  
Die baulichen Anlagen zur Nutzung der Solarenergie und die notwendigen Nebengebäude sind nur innerhalb der Bebauungsplanzeichnung festgesetzten Baugrenzen zulässig. Es gilt die abweichende Bauweise. Der Geltungsbereich weist eine Größe von 9,32 ha, die Fläche innerhalb der Baugrenze weist eine Größe von 8,63 ha auf.
- 6. Geländegestaltung**  
Das Gelände darf insgesamt in seiner natürlichen Gestalt nicht verändert werden. Das vorhandene Landschaftsrelief ist zu erhalten. Abgrabungen und Aufschüttungen sind unzulässig.
- 7. Niederschlagswasser, Abwasser**  
Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern.
- 8. Drainageleitungen**  
(a) 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.  
(b) Vor Baubeginn sind die Drainagegräben und Drainageleitungen durch Sondagegrabungen festzustellen und zu sichern.
- 9. Grünordnung**  
(a) Oberflächen für die Aufstellung baulicher Anlagen für die Sonnenenergienutzung sind als Schotterrassen oder Extensivrasen zur Mahd oder zur Beweidung zugelassen. Dünger- und Pflanzenschutzmittelanwendung sind im Geltungsbereich nicht gestattet. Diese Wiesenflächen sind zur Förderung eines artenreichen Vegetationsbestandes extensiv zu pflegen. Als Schnittzeitpunkt wird der 1. Juni mit max. 2-maliger Mahd pro Jahr festgelegt. Alternativ ist eine Beweidung durch Schafe möglich.  
Private Grünflächen mit Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach § 9 Abs. 1 Ziff. 20 BauGB:  
(b) Für den Eingriff sind insgesamt 17.270 m<sup>2</sup> Ausgleichsfläche nachzuweisen. Innerhalb des Geltungsbereiches werden 6.830 m<sup>2</sup> als Ausgleichsfläche festgesetzt. Außerhalb des Geltungsbereiches werden im Ausgleichsbebauungsplan „PV-Weidenwang Ausgleich Streuobstwiese“ 10.470 m<sup>2</sup> festgesetzt. Dieser Ausgleichsbebauungsplan ist Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplans  
(c) Die im Plan dargestellten Gehölzflächen sind als freiwachsende Hecke aus Laubgehölzen dicht zu bepflanzen. Der Pflanzabstand von Gehölzen für Heckenpflanzungen darf in der Reihe max. 1,50 m betragen. Der Abstand zwischen den Reihen max. 1,00 m.  
(d) Die Hecke an der Nord- und Westseite ist als 3-reihige Hecke zu pflanzen, die Hecken an der Ost- und Südseite mindestens als 5-reihige Hecken mit vorgelagerten Säumen.

- (e) Innerhalb der Heckenpflanzung ist bei der Nord- Ost- und Westhecke ein Baumanteil von 5 % zu pflanzen. Bei der Südhecke kann der Baumanteil entfallen.
- (f) Der Abstand der Obstbäume in der Streuobstwiese darf in der Reihe max. 10 m betragen, der Abstand zwischen den Reihen darf max. 10 m betragen.
- (g) Für Bepflanzungen sind die im Naturraum vorkommenden heimischen Gehölzarten oder deren Sorten zugelassen gemäß Artenliste im Anhang. Es sind mindestens 7 verschiedene Arten zu verwenden. Es ist autochthones Saatgut zu verwenden.
- (h) Folgende Pflanzqualitäten aus autochthonem Pflanzgut sind mindestens einzuhalten  
**Pflanzqualitäten**  
Bäume 1. und 2. Ordnung • Heister, 1 x verpflanzt • Höhe min. 150 - 175 cm  
Bäume 3. Ordnung • Heister, 1 x verpflanzt • Höhe min. 125 - 150 cm  
Sträucher • verpflanzte Sträucher 2x • Höhe min. 60-100 cm
- (i) Abstandsflächen  
Die gesetzlichen Abstandsflächen sind einzuhalten.
- (j) Zeitpunkt der Pflanzungen  
Pflanz- und Saatarbeiten im öffentlichen Grün müssen nach Beginn der Stromerzeugung ins öffentliche Netz beendet sein, spätestens im darauf folgenden Herbst.
- (k) Entwicklungspflege  
Die Pflanzung ist bis zur Entwicklungspflege zu pflegen, Wildschutzzäune sind während dieser Zeit zulässig.
- (l) Die Pflanzungen sind naturnah zu gestalten. Die zu pflanzenden Bäume, Sträucher und sonstigen Vegetationsflächen müssen fachgerecht gepflegt und auf die Dauer des Eingriffs erhalten werden. Die Feldgehölzpflanzungen sind fachgerecht abschnittsweise zu verjüngen, so dass die Einbindungs- und Sichtschutzfunktion nicht merklich beeinträchtigt wird. Bei Verschattung der Anlage können einzelne Gehölzgruppen der Pflanzungen zurückgeschnitten werden.
- (m) Die extensiven Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen sowie die Pflanzmaßnahmen sind unter Absprache mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde vorzunehmen.
- (n) Nach § 9 Abs. 2 BauGB sind auf den Ausgleichsflächen für die Zeitdauer der baulichen Nutzung als Sondergebiet Photovoltaikanlage nur die festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zulässig. Nach Beendigung der baulichen Nutzung als Sondergebiet Photovoltaikanlage sind für die Flächen außerhalb der Baugrenze folgende Folgenutzungen zulässig:  
• Flächen für die Landwirtschaft  
• die festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

**Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**  
(nach § 9 BauGB Abs. 4 und Art 91 BayBO)

- 10. Gestaltung der Gebäude für Versorgung Elektrizität / Trafostationen**  
Bauweise: Erdgeschossig  
Wandhöhen: max. 3,00 m  
Fassaden zulässig sind Putzfasaden und Holzschalungen oder Verblechungen  
Dachform: Pultdach, Satteldach oder Flachdach  
Dachneigung: max. 15°  
Dachdeckung/Dachbegrünung: Stein, Ziegel oder Blech  
Dachaufbauten: nicht zulässig
- 11. Gestaltung der baulichen Anlagen für die Nutzung der Sonnenenergie**  
Höhe: max. zulässige Höhe der baulichen Anlagen für Sonnenenergienutzung 3,00 m ab natürlicher Geländeoberfläche bis zur Oberkante der schräg gestellten Solarmodule.  
Mindesthöhe: 0,80 m i. d. Geländeoberfläche  
Fundamente: nicht zulässig
- 12. Einfriedigung**  
Höhe: max. 2,00 m zzgl. Überstiegschutz.  
Mindestabstand vom Boden 15 cm  
Sockel: nicht zulässig  
Material: Gitterzaun oder Maschendraht; metallic verzinkt oder grün  
Mauern sind als Einfriedigung nicht zulässig  
Lage: von der Grundstücksgrenze zurückversetzt mit Vorpflanzung wie im Plan dargestellt  
Zufahrten: max. 2 Tore zulässig; Breite max. 7 m  
Zugänge: max. 2 Türen zulässig; Breite max. 1,50 m
- 13. Werbeanlagen und Informationstafeln**  
sind bis zu einer Maximalgröße von insgesamt 5 m<sup>2</sup> je Tor zulässig. Eine Beleuchtung ist unzulässig.



**SO Photovoltaikanlage Weidenwang**

Projekt: Sondergebiet Photovoltaikanlage Weidenwang  
Stadt Berching, Lkr. Neumarkt

Planinhalt: Vorhabenbezogener Bauungsplan mit Grünordnungsplan

Projekt-Nr.: 126/2010  
Plannr.: 126.1  
Maßstab: 1: 1000  
Regensburg, 23. März 2010  
geändert 26. Juli 2010

Vorhaben-träger: SRE Bau und Betriebs GmbH & Co. KG  
Kreiwichstraße 5  
92342 Freystadt

Bearbeitung: Annette Boßle

LANDSCHAFTSARCHITEKTURBÜRO  
Ruth Fehrmann Dipl.Ing. (FH) Landschaftsarchitektin

Tel 0941-565870 Fax 0941-565871  
buero@lichtgruen.com  
www.lichtgruen.com

93047 Regensburg - Bahnhofstraße 18

