

ZEICHENERKLÄRUNG  
Nutzungsschablone Art und Maß der baulichen Nutzung

----- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

- 1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 11 Abs. 2 der BauNVO)
  - SO 1.1 "Sonstiges Sondergebiet (SO)" mit der Zweckbestimmung "Photovoltaikanlage" als Anlage zur Erzeugung Erneuerbarer Energien festgesetzt.  
Zulässig sind: Photovoltaikanlagen und betriebsbedingte Gebäude
- 2. Grünflächen (§9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
  - Ausgleichsfläche
  - Grünfläche
- 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Grenzen (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
  - Bemaßung
  - vorhandene Grenzen, Grenzstein, Flurnummer

B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 Abs. 2 BauNVO)
  - 1.1 Die Art der baulichen Nutzung des Gebietes wird entsprechend § 11 Abs. 2 BauNVO als "Sonstiges Sondergebiet (SO)" mit der Zweckbestimmung "Photovoltaikanlage" als Anlage zur Erzeugung Erneuerbarer Energien festgesetzt.  
Zulässig sind: Photovoltaikanlagen und betriebsbedingte Gebäude
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 ff BauNVO)
  - 2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend § 16 und 17 BauNVO für ein Sondergebiet (SO) nicht festgelegt.
  - 2.2 Zulässig sind Solarmodule bis zu einer Normbauhöhe von 3,0 m inkl. Unterkonstruktion sowie die dazugehörigen Betriebsgeräte (hochzulässige Gesamthöhe - gemessen am obersten Punkt der baulichen Anlage - der Solarmodule beträgt 3m über natürlichem Gelände).  
Zulässig sind Bauwerke, die zum Betrieb benötigt werden: z.B. das Stationsgebäude in Form eines Containers, Umspannwerk. Die Bauhöhe darf 4,0 m nicht überschreiten (hochzulässige Gesamthöhe - gemessen am obersten Punkt der baulichen Anlage - der Gebäude beträgt 4m über natürlichem Gelände).  
Die Container sind in gedeckten unauffälligen Farben (grau, erdbraun, grün) zu gestalten.
- 3. Einfriedungen
  - 3.1 Einfriedungen sind grundsätzlich dem Geländeverlauf anzupassen.
  - 3.2 Sockelmauern sind nicht zulässig.
  - 3.3 Die Höhe der Einfriedung darf 2,50 m (abhängig vom Geländeverlauf, senkrecht gemessen ab der Geländeoberkante) nicht überschreiten.
  - 3.4 Für die Einfriedung sind Maschendrahtzäune, 3D oder Stabmattenzäune zulässig.
  - 3.5 Um Kleintieren das Durchqueren der Anlage zu ermöglichen, ist mit der Zaununterkante, im Mittel, erst ab 0,20 m über dem Erdbreich zu beginnen.
  - 3.6 Ein Übersteigerschutz aus Stacheldraht ist zulässig.
- 4. Nebenanlagen
  - 4.1 Eine andere Nutzung der Nebenanlagen ist nicht gestattet.
  - 4.2 Stellplätze sind offensipig mit Schotterrasen zu befestigen. Der Versiegelungsgrad ist dabei auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken.
  - 4.3 Für notwendige Betriebsgebäude (einschließlich Container) wird eine Gesamtnutzfläche von max. 300 qm festgesetzt.
- 5. Ausgleichsflächen
  - 5.1 Die als Ausgleichsflächen vorgesehenen Flächen werden als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.  
Für die Anlage des Kompensationsstreifens sind folgende Maßnahmenarten vorgesehen, die alternativ-, aber auch in Kombination angelegt werden können:  
Wiesen oder Weiden zu nutzen. Es wird Selbstbegrünung oder Einsaat von gebietsheimischem, arten- und blütenreichem Saatgut empfohlen. Die Grünflächen im Bereich der Module dürfen maximal zwei Mal ab Mitte Mai gemäht werden; die Randbereiche frühestens einmal ab August. Das Mahdgut ist anschließend zu entfernen. Die Mahd muss mit einem Messermäher durchgeführt werden.  
Baum- und Strauchpflanzungen. Es wird empfohlen, die Grünflächen für den frühesten Zeitpunkt eine Nachpflanzung in der bis dahin erreichten Größe erfolgen. Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln, Düngemitteln und Herbiziden ist nicht zulässig.
- 6. Wasserhaushalt
  - 6.1 Modulüberdeckte Flächen: Das an den Moduloberflächen ablaufende Regenwasser wird an Ort u. Stelle dem Oberboden zum Versickern zugelassen.
  - 6.2 Freiflächen: Bei der Gestaltung der Freiflächen ist der Versiegelungsgrad auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Die Belagswahl für Freiflächen, wie z.B. Zufahrten etc. hat sich, sofern keine Grundwassergefährdung besteht und keine funktionalen Gründe zwingend entgegenstehen, auf die Verwendung versickerungsfähiger Beläge wie Schotterrasen zu beschränken.
- 7. Schutz des Bodens
  - 7.1 Der anstehende Oberboden ist insgesamt zur Wiederverwertung zu sichern (DIN 18915/3). Bei Zwischenlagerung über 10 Wochen ist der Oberboden zum Schutz gegen Erosion zu begrünen.
- 8. Bodendenkmäler
  - 8.1 Soweit Bodendenkmäler auftreten, sind diese unverzüglich dem zuständigen Landratsamt oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege" anzuzeigen. Die Vorgehensweise bei eventuell zu Tage tretenden Bodendenkmälern gem. Art. 8 Abs. 1 DSchG und Art. 8 Abs. 2 DSchG muss eingehalten werden.
- 9. Rückbauverpflichtung
  - 9.1 Zum Bebauungsplan wird ein städtebaulicher Durchführungsvertrag gem. BauGB § 12 Abs. 1 geschlossen, in dem u. a. eine Regelung über die Planungs- und Erschließungskosten sowie die Rückbauverpflichtung der Anlage festgelegt wird. Der Vormabensträger verpflichtet sich im Durchführungsvertrag nach Aufgabe der PV-Nutzung zum Rückbau der Anlage in die ursprüngliche Nutzfläche. Sämtliche baulichen Konstruktionsteile einschließlich ihrer Fundamente, sind zu entfernen.
- 10. Artenschutz
  - Hier wird auf die Artenschutzrechtliche Legalausnahme verwiesen.
- C. HINWEISE
  - 1. Im Planbereich sind weder Altlasten noch schädliche Bodenveränderungen bekannt. Sollen Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen angetroffen werden, sind sie nach Bodenschutzrecht hinsichtlich des Wirkungsspieltes Boden-Gewässer in Abstimmung mit Landratsamt und Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg durch einen angemessenen Sachverständigen nach § 18 BBodSchG zu untersuchen, zu bewerten und ggfs. zu sanieren
  - 2. Im Plangebiet werden landwirtschaftliche Emissionen, wie beispielsweise Staub aus der Bearbeitung der landwirtschaftlichen Flächen, entstehen. Der Solarpark-Betreiber hat diese Emissionen hinzunehmen und selbst für die ggfs. erforderliche Reinigung seiner Solarmodule aufzukommen.
  - 3. Bei der Errichtung von Trafostationen ist die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) zu beachten.
- D. GRÜNDORDNUNG
  - 1. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
    - 1. Bestandssicherung
      - 1.1 Die vorhandenen Vegetationsbestände sind zu erhalten, zu pflegen und während der Baumaßnahme nach DIN 18920 vor Beschädigung zu schützen.
    - 2. Pflanzgebote
      - 2.1 Vollzugsfrist: Die Ausgleichsmaßnahmen und die Einsaaten auf den privaten Grünflächen sind unmittelbar in der auf das Bauende folgenden Pflanzperiode, jedoch spätestens 2 Jahre nach Errichtung der Photovoltaikanlage planmäßig sowie fachgerecht durchzuführen und abzuschließen.
    - 3. Erhaltungsgebot/Neupflanzungen
      - 3.1 Sämtliche Pflanzungen sind ordnungsgemäß im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Bei wesentlichen Ausfällen (über 15%) muss auch zu einem späteren Zeitpunkt eine Nachpflanzung in der bis dahin erreichten Größe erfolgen. Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln, Düngemitteln und Herbiziden ist nicht zulässig.
  - ARTENSCHUTZRECHTLICHE LEGALAUSNAHME (nach § 44 Abs. 5 BNatSchG)  
Im Rahmen der erforderlichen Genehmigungsverfahren für die einzelnen Bauvorhaben, ist der Nachweis zu erbringen, dass die artenschutzrechtliche Legalausnahme nach § 44 Abs. 5 BNatSchG für die im jeweiligen Gebiet vorkommenden Arten vorliegt.  
Es liegt die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung des Büro Bachmann, Ansbach vor. Diese wird Bestandteil des Bebauungsplanes. Folgende Maßnahmen sind laut saP erforderlich:

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Schwelheim hat in seiner Sitzung am 29.06.2022 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans Sondergebiet „SOLARPARK NORD 1“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 07.07.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans Sondergebiet „SOLARPARK NORD 1“ hat in der Zeit vom ... bis ... stattgefunden. Gleichzeitig wurden die Unterlagen zum Vorentwurf in das Internet eingestellt.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans Sondergebiet „SOLARPARK NORD 1“ in der Fassung vom ... hat mit Schreiben vom ... bis zum ... stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans Sondergebiet „SOLARPARK NORD 1“ in der Fassung vom ... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ... bis zum ... beteiligt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplans Sondergebiet „SOLARPARK NORD 1“ in der Fassung vom ... wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ... bis einschließlich ... öffentlich ausgestellt. Gleichzeitig wurden die Unterlagen zum Entwurf in das Internet eingestellt.

6. Der Gemeinderat der Gemeinde Randersacker hat mit Beschluss vom ... den Bebauungsplan Sondergebiet „SOLARPARK NORD 1“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ... als Sitzung beschlossen.

Randersacker, den .....

1. Bürgermeister .....

1. Bürgermeister .....

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan Sondergebiet „SOLARPARK NORD 1“ wurde am ... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung und Umweltbericht wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Baumrat der Gemeinde Randersacker zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan Sondergebiet „SOLARPARK NORD 1“ in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Randersacker, den .....

1. Bürgermeister .....

GEMEINDE RANDERSACKER  
LANDKREIS WÜRZBURG

BEBAUUNGSPLAN SONDERGEBIET  
"SOLARPARK NORD 1"

MIT INTEGRIERTEM GRÜNDORDNUNGSPLAN

Maßstab : 1 : 1000  
Stand: 08.01.2024  
Ergänzt:

Änderung	Nr.:	Datum:	Bearbeiter:

PLANUNG BEBAUUNGSPLAN :

