

GEMEINDE GROßHABERSDORF

LANDKREIS FÜRTH

**VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN
MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN
FÜR DAS SONDERGEBIET
"PHOTOVOLTAIKANLAGE GALGENBUCK"**



SATZUNG

FASSUNG 14.01.2010

ERMISCH

& PARTNER

LANDSCHAFTSPLANUNG

Jörg Ermisch
Dipl.Ing (FH)

Lucia Ermisch
LandschaftsArchitekten

Gartenstraße 13
Tel. 09171/87549

91154 Roth
Fax. 09171/87560

www.ermisch-partner.de / info@ermisch-partner.de

GEMEINDE GROßHABERSDORF

LANDKREIS FÜRTH

**VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN
MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN
FÜR DAS SONDERGEBIET
"PHOTOVOLTAIKANLAGE GALGENBUCK"**



SATZUNG

FASSUNG 14.01.2010



LANDSCHAFTSPLANUNG

Jörg Ermisch
Dipl.Ing (FH)

Lucia Ermisch
LandschaftsArchitekten

Gartenstraße 13
Tel. 09171/87549

91154 Roth
Fax. 09171/87560

www.ermisch-partner.de / info@ermisch-partner.de

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Großhabersdorf erlässt als Satzung:

aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. IS. 2414), zuletzt geändert 21.12.2006 (BGBl. IS. 3316) i. V. mit der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung vom 14.08.2007 (GVBl. 18/2007 S. 588) zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.07.2009 und Art. 23 ff. der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796) zuletzt geändert am 10.04.2007 (GVBl. S. 271) den

VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN „PHOTOVOLTAIKANLAGE GALGENBUCK“

Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan besteht aus dem vom Büro Ermisch & Partner, Roth ausgearbeiteten Planblatt in der Fassung vom 14.01.2010 und dieser Bebauungsplansatzung.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurnummern 951, 951/2, 952 und 952/2 der Gemarkung Großhabersdorf mit einer Gesamtfläche von ca. 8,6 ha.

2 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

2.1.1 Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich wird als Sondergebiet Photovoltaikanlage im Sinne §11 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

2.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Auf den Flurnummern 951, 951/2, 952 und 952/2, Gemarkung Großhabersdorf ist die Errichtung von fest aufgeständerten Solarmodulen zulässig. Die Fundamentierung der Modulträger ist mit Schraub-, Ramm- oder Bohrpfählen durchzuführen, um die Bodenversiegelung so gering als möglich zu halten.

Der Anteil der die Horizontale überdeckenden Gesamtmodulfläche darf hierbei 50% der Sondergebietsfläche nicht überschreiten.

Der Regelabstand von der Oberkante der Module zum Gelände darf im normalen Betriebszustand eine Höhe von 3,50 m nicht überschreiten.

Ferner ist die Errichtung von eingeschossigen Betriebs- oder Trafogebäuden mit einer Gesamtgrundfläche von maximal 150 m² innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.

Die zulässige max. Höhe der Gebäude richtet sich nach der im Planblatt festgelegten Traufhöhe (TH), die ab natürlicher Geländehöhe gilt.

2.1.3 Dauer der baulichen Nutzung

Die Nutzung des Geltungsbereichs als Sondergebiet ist gem. §9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB nur bis zur endgültigen Einstellung des Betriebes der Photovoltaikanlage zulässig. Die Anlage ist anschließend vollständig und fachgerecht zurückzubauen.

Als anschließende Folgenutzung des Geltungsbereichs wird die landwirtschaftliche Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB festgesetzt.

2.2 Stellplätze und Nebenanlagen

2.2.1 Stellplätze

In Zuordnung zu den Betriebsgebäuden und im Bereich der Zufahrt sind maximal 2 Kfz-Stellplätze mit teildurchlässigen Belägen (Schotterrassen, Rasenfugenpflaster, großfugiges Pflaster) zulässig.

2.2.2 Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 (2) BauNVO für Transformatoren oder Wechselrichter sind zulässig.

2.3 Ver- und Entsorgung

2.3.1 Verkehr

Die Hauptschließung erfolgt im Norden, vom Gewerbegebiet Galgenbuck aus über den bestehenden nördlichen Flurweg (Flur-Nr. 461/2) und eine zu errichtende Zufahrt.

Die Zufahrt zu den Betriebsflächen und den Betriebsgebäuden ist mit wassergebundener Wegedecke und einer Breite von ca. 5,0 m im Norden zulässig.

2.3.2 Niederschlagswasser

Unbelastetes Niederschlagswasser ist vor Ort über die geschlossene Vegetationsdecke zu versickern.

2.3.3 Leitungen

Alle Leitungen zur Ver- und Entsorgung des Sondergebietes sind unterirdisch zu verlegen. Zu bestehenden Pflanzungen ist ein Abstand von 2,50 m vorzusehen oder sind geeignete Schutzeinrichtungen einzubauen.

2.3.4 Querende Hochspannungsfreileitungen

Maßnahmen zur Bestands- und Betriebssicherheit der Leitungen müssen ungehindert möglich sein. Geländeänderungen bedürfen der Zustimmung der Transpower GmbH.

2.4 Grünordnung

Die grünordnerischen Maßnahmen sind spätestens in der nächsten Pflanzperiode nach der Fertigstellung der Hochbaumaßnahme und der Errichtung der Solarmodule umzusetzen.

2.4.1 Private Grünflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die im Planblatt festgesetzten privaten Grünflächen sind gemäß der nachfolgenden Pflanzgebote zu bepflanzen bzw. gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten.

2.4.2 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Auf den im Planblatt gekennzeichneten Standorten sind gem. den Festsetzungen der nachfolgenden Pflanzgebote Hochstamm-Obstbäume zu pflanzen und zu pflegen.

Pflanzgebot A:

7 Bäume ohne Standortbindung auf privaten Grünflächen an der nördlichen Geltungsbereichsgrenze. Geeignete Arten sind z.B.:

Vogelkirsche (<i>Prunus avium</i>)	H 2xv STU 8-10 mB
Apfel in Sorten	H 2xv STU 8-10 mB
Birne in Sorten	H 2xv STU 8-10 mB

Die Bäume sind mit einem Baumpfahl und Verbissschutz zu versehen.

Extensive Wiesenflächen und Gras-/Krautsäume

Die privaten Grünflächen innerhalb des Sondergebietes sind als extensives Grünland zu entwickeln und dauerhaft zu unterhalten. Hierzu ist eine Ansaat mit Saatgut „RSM 7.1.2 Landschaftsrasen – Standard mit Kräutern“ vorzunehmen.

Auf Teilflächen der Gras-/Krautsäume ist der anstehende Oberboden abzuschieben und auf den angrenzenden Flächen wieder aufzutragen. Diese Rohbodenbereiche sind nicht anzusäen, sondern bleiben der natürlichen Vegetationsentwicklung überlassen.

Die nicht mit Modulen überstellten Flächen, auf denen auch kein Oberbodenabtrag erfolgt ist, werden jährlich zweimal gemäht. Der erste Schnitt darf nicht vor dem ersten Juli erfolgen; das Mähgut ist zu beseitigen.

Auf Flächen auf denen der Oberboden abgetragen worden ist, ist ab dem zweiten Standjahr jeweils die Hälfte des Aufwuchses nach dem ersten Juli zu mähen. Das Mähgut ist zu beseitigen. Die Mahdflächen sind zu wechseln.

Die Flächen, die von den Modulen überstanden sind, dürfen, soweit erforderlich nach dem 15. August gemäht werden. Das Mähgut ist zu beseitigen.

2.4.3 Maßnahmen für den Artenschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches sind 4 Sitzstangen für Greifvögel zu errichten. Die Aufstellhöhe soll zwischen 2,50 bis 4,00 m variieren.

Das Baufeld ist außerhalb der Brutzeit zu räumen, um die Beeinträchtigung von Bodenbrütern (Bsp.: Feldlerche) zu vermeiden.

3 BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

3.1 Dachform / Dachneigung / Dacheindeckung

Für die Betriebsgebäude sind Satteldächer mit einer Neigung zwischen 30 bis 38°, Pultdächer bis 20° und Flachdächer zugelassen. Die Firstrichtung von Betriebsgebäuden ist möglichst parallel zu der Hauptausrichtung der Solarmodule anzulegen.

Als Dacheindeckung sind bei geneigtem Dach naturrote Ziegel zulässig. Ebenfalls zulässig ist die Errichtung von Modulen zur Erzeugung elektrischer Energie aus Sonnenlicht auf der südexponierten Dachhälfte ohne Aufständering. Nicht zugelassen sind Dacheindeckungen in bunter Einfärbung (außer Ziegelrot) und reflektierende Beschichtungen oder Materialien.

3.2 Gestaltung der Baukörper

Es sind klare und einfache Baukörper ohne Dacheinschnitte oder Türme zu errichten. Fenster und Türformate sind nur im stehenden Format (höher als breit) oder mit stehender Unterteilung zulässig.

3.3 Fassaden

Außenputz und Fassadenverkleidungen sind in gedeckten Farben zu halten, Holzfassaden sind zugelassen.

3.4 Einfriedungen, Geländemodellierungen

Zum öffentlichen Straßenraum und den Nachbargrundstücken sind folgende Einfriedungen zulässig:

Maschendraht- oder Drahtgitterzäune bis zu einer Höhe von 2,00 m über OK Gelände mit einem ergänzenden Übersteigenschutz bis 0,5 m Höhe. Zwischen Zaununterkante und Geländeoberfläche ist ein Abstand von mindestens 20 cm vorzusehen. Die Zäune sind ohne durchlaufende Zaunsockel mit Zaunsäulen als Einzelfundament zu errichten.

Die Lage der Zäune richtet sich grundsätzlich nach den Eintragungen im Planblatt. Zu vorhandenen Straßen und Wegen ist ein Abstand von mindestens 4,00 m einzuhalten. Bei angrenzenden landwirtschaftlichen Wegen sind Fahrgassen mit einer Mindestbreite von 4,0 m freizuhalten.

Geländemodellierungen sind nur im Bereich der Gebäude (Trafo und Wechselrichteranlagen) und der Zufahrten zulässig, wobei ein Massenausgleich herzustellen ist.

4 HINWEISE

4.1 Fassadenbegrünung- und Dachbegrünung

Fassadenbegrünung wird zur Verbesserung der Einbindung der Gebäude in die freie Landschaft empfohlen.

Flachdächer sollten extensiv mit mindestens 5 cm Substratschicht begrünt werden.

4.2 Boden- /Baudenkmäler

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler (u.a. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) unterliegen gem. Art. 8 Abs. 1-2 DschG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde.

5 INKRAFTTRETEN / AUFSTELLUNGSVERMERK

Der Bebauungsplan wird mit dem Tag der Bekanntmachung gem. § 10, Abs. 3 BauGB rechtsverbindlich.

Gemeinde Großhabersdorf

Großhabersdorf, den **29. April 2010**

Friedrich Biegel



Friedrich Biegel, 1. Bürgermeister

geändert: