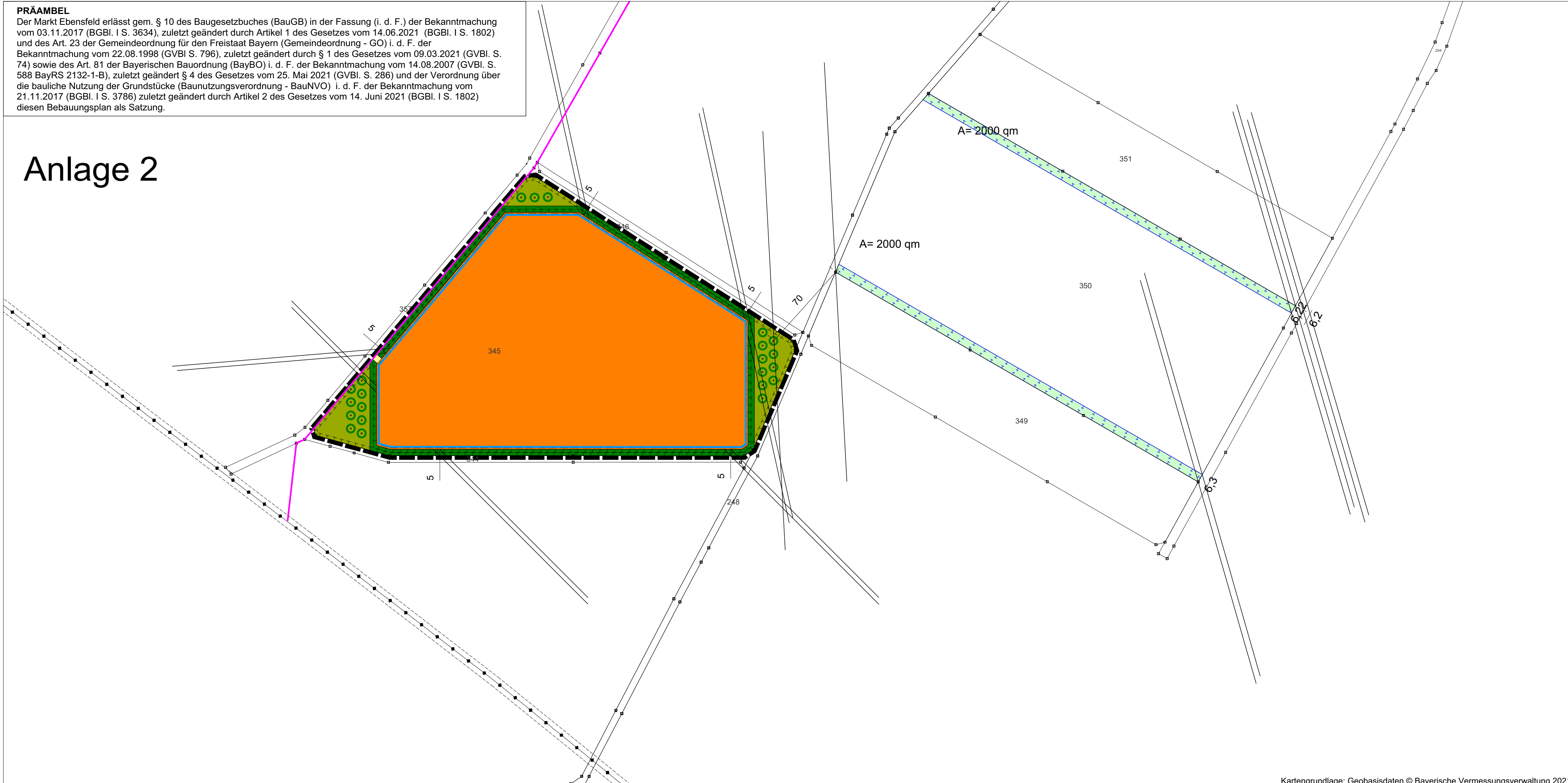


PRAAMBE
 Der Markt Ebensfeld erlässt gem. § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung (i. d. F.) der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - GO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 09.03.2021 (GVBl. S. 74) sowie des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588 BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286) 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 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) diesen Bebauungsplan als Satzung.

Anlage 2



Kartengrundlage: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2021

A. Festsetzungen durch Planzeichen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 Abs. 2 BauNVO)**
 Sonstiges Sondergebiet
 Zweckbestimmung "Photovoltaik-Freiflächenanlage"
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 BauNVO)**
 0,6 Grundflächenzahl (GRZ)
 3,5 m Maximale Höhe der baulichen Anlagen
- Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**
 Baugrenze
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
 Private Verkehrsflächen (Zufahrt)
- 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)**
 Interne Ausgleichsfläche/-maßnahmen
 externe Ausgleichsfläche/-maßnahmen
Entwicklungsziele
 Gras-Krautsäume (Maßnahme 1)
 Hecke aus Sträuchern (Maßnahme 2)
 Pflanzung von Obstbäumen (Maßnahme 3)
 Blühflächen (Maßnahme 4 CEF - Maßnahme für Felderche
- Hauptversorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)**
 20 KV - Freileitung (oberirdisch) mit Baubeschränkungsbereich
- Sonstige Planzeichen**
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Hinweise**
 vorhandene Grundstücksgrenzen (mit Flurnummern)
 Gemarkungsgrenze

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Marktrat hat in der Sitzung vom 27.04.2021 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnungsplan beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 07.05.2021 ortsüblich bekannt gemacht.
- 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 27.04.2021 hat in der Zeit vom 25.05.2021 bis 26.06.2021 stattgefunden.
- 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 27.04.2021 hat in der Zeit vom 10.05.2021 bis 26.06.2021 stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 09.07.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.08.2021 bis 19.09.2021 beteiligt.
- Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 09.07.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.08.2021 bis 19.09.2021 öffentlich ausgelegt. Die Auslegung wurde eine Woche vorher bekannt gemacht.
- Der Markt hat mit Beschluss des Marktrates vom 26.10.2021 den vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 26.10.2021 als Satzung beschlossen.
 (Siegel) Markt Ebensfeld, den

.....
 Bernhard Storath
 Erster Bürgermeister

- Ausgefertigt
 (Siegel) Markt Ebensfeld, den

.....
 Bernhard Storath
 Erster Bürgermeister

- Der Satzungsbeschluss zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist mit dem mit dem Vorhabenträger abgestimmten Vorhaben- und Erschließungsplan identisch.
 (Siegel) Markt Ebensfeld, den

.....
 Bernhard Storath
 Erster Bürgermeister

B. Textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB und BauNVO

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)**
 - Sondergebiet Photovoltaik (§ 11 BauNVO)
 Zulässig sind ausschließlich die Errichtung von aufgeständerten Solarmodulen in starrer Aufstellung sowie der Zweckbestimmung des Sondergebiets unmittelbar dienende Nebenanlagen.
 - Es sind nur solche Vorhaben zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag gem. § 12 Abs. 3a BauGB verpflichtet.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 9 Abs. 2 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)**
 - Grundflächenzahl (GRZ): 0,6 (§ 19 BauNVO)
 Bei der zulässigen Grundflächenzahl sind die Gesamtlänge der aufgeständerten Solarmodule in senkrechter Projektion einschließlich Nebenanlagen zu berücksichtigen. Die max. zulässige Grundfläche für Nebenanlagen ist hierbei auf 150 qm begrenzt.
 - Höhenfestsetzung (§ 9 Abs. 2 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
 Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen über der Geländeoberfläche beträgt 3,5 m. Gemessen wird ab Oberkante zukünftigen Gelände (siehe Festsetzung C.4).
- Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**
 - Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
 Bauliche Anlagen einschließlich Nebenanlagen dürfen nur innerhalb der Baugrenze errichtet werden. Einfriedungen gemäß der Festsetzung C.3 sind innerhalb der Baufläche auch außerhalb der Baugrenze zulässig.
- 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 i.V.m. § 9 Abs.1a BauGB)**
 - Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen
 Die Baumaßnahmen (Erdbaubarbeiten) sind entweder außerhalb der Brutzeit von Vogelarten zwischen Anfang September und Ende Februar durchzuführen oder ganzjährig, sofern durch anderweitige Maßnahmen (geeignete Vergrünerungsmaßnahmen i.V.m. funktionswirksamen CEF-Maßnahmen) sichergestellt wird, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG nicht erfüllt werden.
 - Interne Ausgleichsflächen/-maßnahmen
 Dem durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff werden die internen Ausgleichsflächen im Ganzen zugeordnet (Gesamtlängengröße: 7.899 qm). Folgende Maßnahmen sind gemäß Abgrenzungen in der Planzeichnung umzusetzen:
 - Maßnahme 1
 Entwicklung von Gras-Krautfluren durch Einbringen einer Regiosaatgutmischung für Säume mittlerer Standorte oder im Heudruschverfahren mit anschließender Erhaltung durch abschnittsweise Mahd von ca. 50% der Fläche im Herbst jedes Jahres
 - Maßnahme 2
 Anlage von Heckenstrukturen durch die Pflanzung von Sträuchern (dreireihig)
 - Maßnahme 3
 Pflanzung von Wildobstbäumen oder Obstbäumen (Hochstämmle, regionale Sorten Pflanzabstand 10 m) gem. Planzeichnung. Düngung und Pflanzenschutz sind in den ersten fünf Jahren für zu pflanzenden Obstbäume zulässig, im Anschluss an die 5 Jahre nur in Ausnahmefällen zur Verhinderung eines Absterbens der Obstbäume durch Mangelernährung oder/und Schädlings- bzw. Krankheitsbefall.

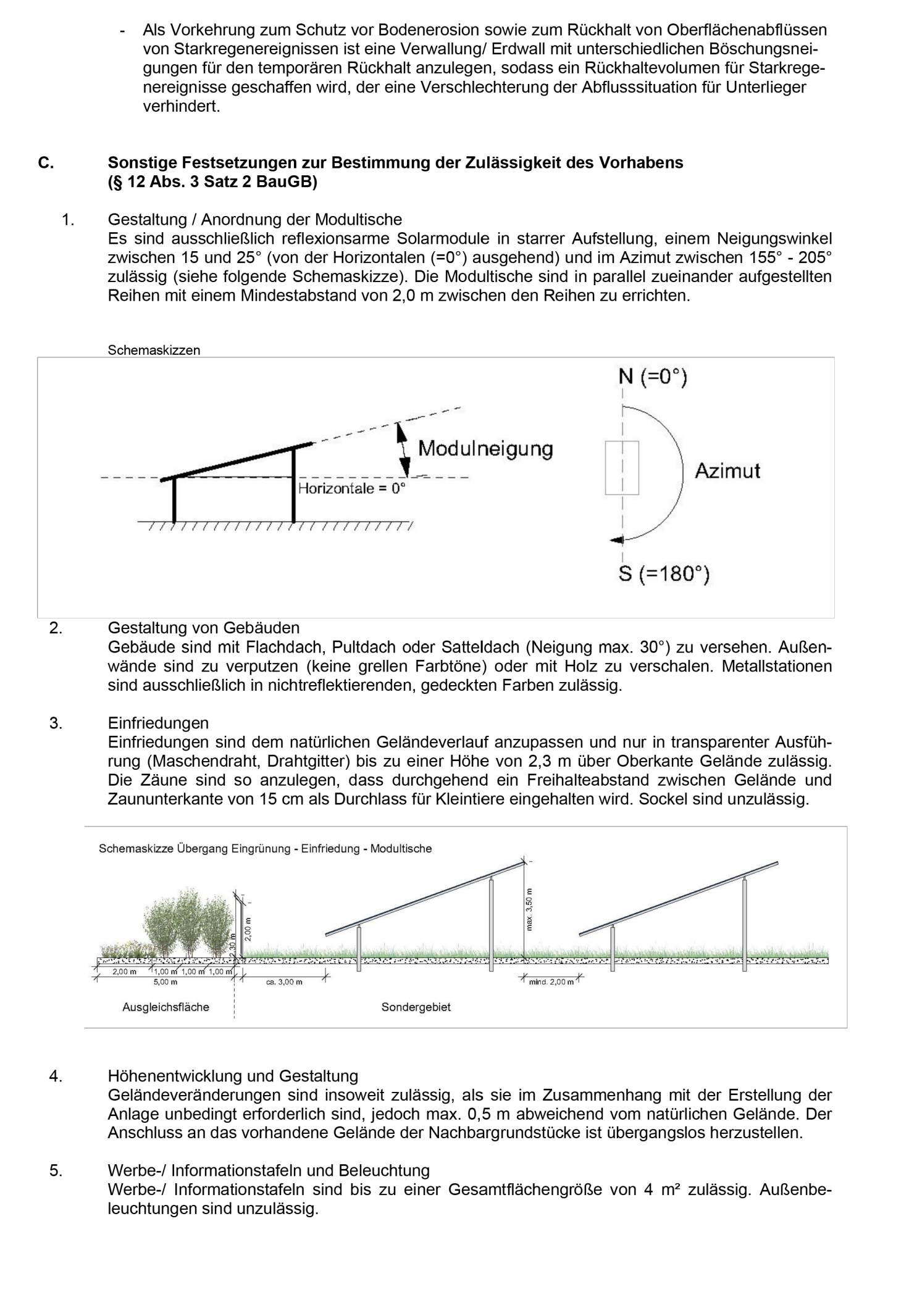
Für die gesamte Ausgleichsfläche gelten folgende Maßnahmen allgemein:

- Bauliche Anlagen (einschließlich Einfriedungen) sind unzulässig.
- Für Gehölzpflanzungen sind standortgerechte, heimische Arten aus der u.g. Artenliste zu verwenden.
- Die Regiosaatgutmischungen, oder das im Heudruschverfahren gewonnene Saatgut müssen dem Ursprungsgebiet 12 „Fränkisches Hügelland“ entstammen.
- Gehölzpflanzungen und Ansaaten sind spätestens ein Jahr nach Aufnahme der Nutzung der Anlage durchzuführen.
- Das Mahdgut ist nach erfolgter Mahd von der Fläche zu entnehmen, die Gehölze sind entsprechend dem jeweiligen Entwicklungsziel fachgerecht zu pflegen.
- Der Einsatz von Dünger und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig (mit Ausnahme der Obstbäume).

Artenliste Bäume:
 Wildobstbäume:
Prunus domestica subsp. domestica *Echte Zwetschge*
Prunus avium *Vogelkirsche*
Pyrus pyrastra *Wildbirne*
Malus, Pyrus spec. *regionale Obstsorten*

Artenliste Sträucher:
Cornus sanguinea *Hartrieel*
Euonymus europaeus *Pfaffenhütchen*
Rosa canina *Hundsrose*
Viburnum lantana *Wolliger Schneeball*
Corylus avellana *Haselnuss*
Spiraea nigra *Schwarzer Holunder*
Crataegus monogyna *Eingrifflicher Weißdorn*
Salix caprea *Salweide*

- Externe Ausgleichsfläche/-maßnahmen**
 Dem durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff werden externe Ausgleichsflächen zugeordnet. Folgende Maßnahmen sind zur Entwicklung und Erhaltung von Blühstreifen auf den externen Ausgleichsflächen vor dem eigentlichen baulichen Eingriff durch das geplante Sondergebiet herzustellen umzusetzen:
 - Ansaat mit autochthoner, für die Lebensraumsprüche der Felderche geeigneter blütenreicher Saatgutmischung (nicht zu hochwüchsig)
 - Kein Mulchen, Pflegeschnitt bei Bedarf im Frühjahr
 - bei Bedarf nach mehreren Jahren Nachsaat bzw. Umbruch mit erneuter Ansaat im Herbst
 - keine Düngung bzw. Verwendung von Pflanzenschutzmitteln
- Freiflächengestaltung innerhalb des Sondergebietes**
 - Die nicht mit baulichen Anlagen überdeckten Bereiche sind durch Einbringen einer standortgerechten autochthonen Saatgutmischung für mittlere Standorte oder im Heudruschverfahren mit anschließender Pflege als extensiv genutztes Grünland zu entwickeln.
 - Die Ansaat hat bei geeigneter Witterung, spätestens im nach Errichtung der Solarmodule folgenden Frühjahr zu erfolgen.
 - Die Flächen sind anschließend zu beweideten oder durch ein- bis zweimalige Mahd pro Jahr (ab dem 15.06. jeden Jahres) mit Mahdgutabfuhr in den nicht mit baulichen Anlagen überdeckten Bereichen zu pflegen. Eine (über die Beweidung hinausgehende) Düngung so-wie die Verwendung von Pflanzenschutzmitteln sind unzulässig.
- Umgang mit Niederschlagswasser / Grundwasser- und Bodenschutz**
 - Bei Verwendung von Technikgebäuden mit Dacheindeckungen in Metall sind diese zu beschichten.
 - Bei den Rammprofilen sind korrosionsfeste Legierungen zu verwenden (z.B. Magnesium).
 - Die Solarmodule sind mit Ramm- oder Schraubfundamenten zu verankern, wenn aufgrund der Bodenverhältnisse diese Befestigungsform nicht möglich ist, sind ausnahmsweise auch Betonfundamente zulässig.
 - Die Flächen sind anschließend zu beweideten oder durch ein- bis zweimalige Mahd pro Jahr (ab dem 15.06. jeden Jahres) mit Mahdgutabfuhr in den nicht mit baulichen Anlagen überdeckten Bereichen zu pflegen. Eine (über die Beweidung hinausgehende) Düngung so-wie die Verwendung von Pflanzenschutzmitteln sind unzulässig.

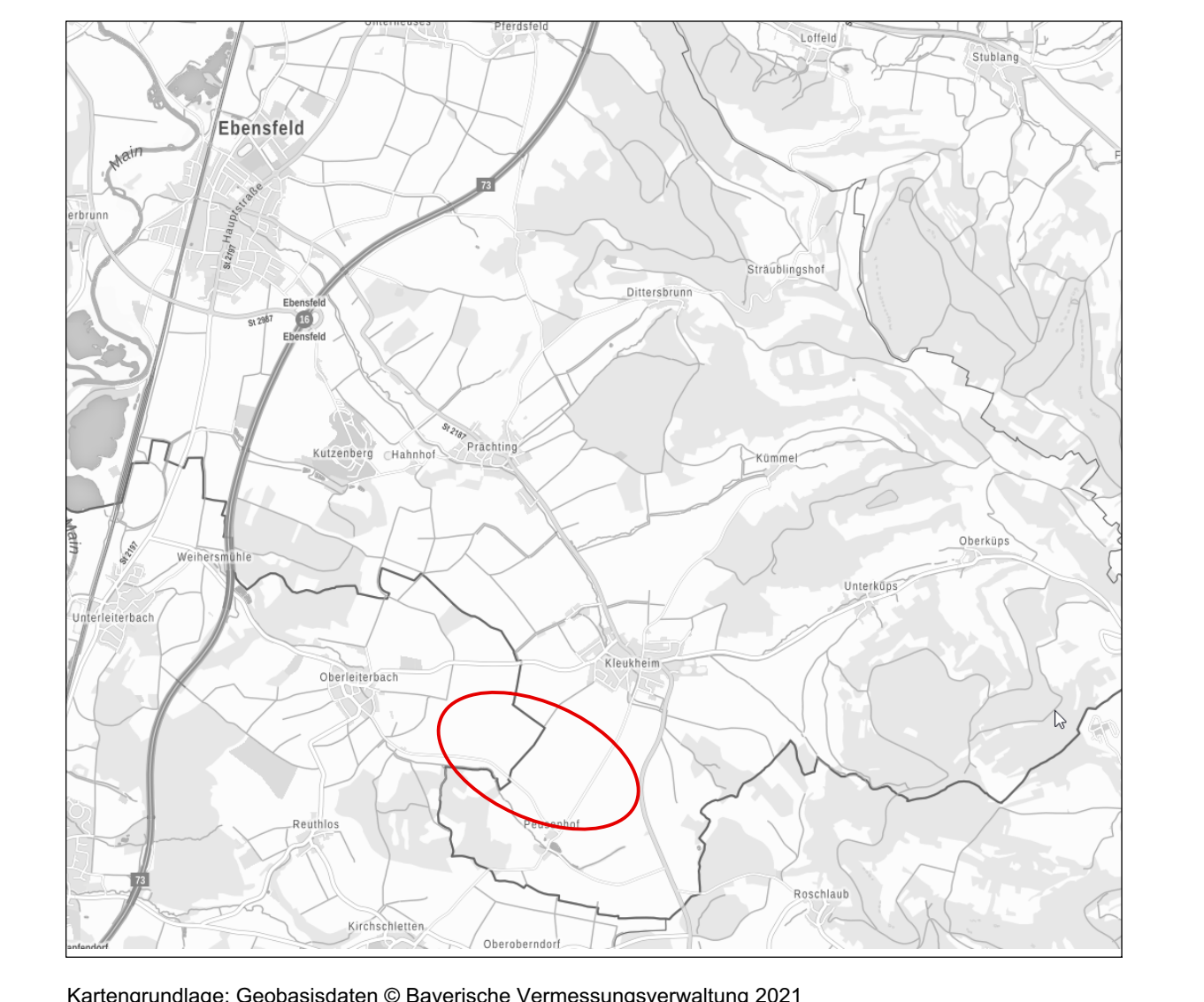


D. Allgemeine Vorschriften

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung und den Festsetzungen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist mit dem mit dem Vorhabenträger abgestimmten Vorhaben- und Erschließungsplan identisch.

E. Hinweise

- Grenzabstände bei Bepflanzungen gegenüber landwirtschaftlichen Grundstücken
 Bei Neupflanzungen von Gehölzen sind die gesetzlichen Grenzabstände gem. Art 47 u. 48 AGBGB einzuhalten:
 - Gehölze bis zu 2,0 m Höhe – mindestens 0,5 m Abstand von der Grenze
 - Gehölze über 2,0 m Höhe – mindestens 2,0 m, bei starker Verschattung 4,0 m Abstand von der Grenze
- Denkmalpflege
 Archaische Bodendenkmäler genießen den Schutz des BayDSchG, insbesondere Art. 7 Abs. 1 und Art. 8 Abs. 1 und 2. Alle mit der Durchführung des Projektes betrauten Personen müssen darauf hingewiesen werden, dass bei Außenarbeiten auftretende vor- und frühgeschichtliche Funde nach dem BayDSchG unverzüglich dem Bay. Landesamt für Denkmalpflege gemeldet werden müssen.
- Bodenschutz
 Alle Baumaßnahmen sind in bodenschonender Weise unter Beachtung der gültigen Regelwerke und Normen, insbesondere DIN 18915 und 19731 (vgl. auch § 12 BbodSchV) auszuführen. Sollten bei Ausarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 Bay-BodSchG).
- Rückbauverpflichtung
 Der Rückbau aller in den Boden eingebrachten baulichen Elemente am abschließenden Ende der solarenergetischen Nutzung sowie die Wiederherstellung der ursprünglichen Bodenstruktur werden über einen Durchführungsvertrag zwischen Vorhabenträger und Gemeinde verbindlich geregelt.
- Duldung landwirtschaftlicher Immissionen
 Die durch die ordnungsgemäße landwirtschaftliche Bearbeitung (Bodenbearbeitung, Ernte) der Nachbarflächen gelegentlich auftretenden Immissionen (insb. Staub) sind zu dulden.
- Gehölzschutz
 Im Zuge der Bauausführung ist darauf zu achten, dass bestehende, zu erhaltende Bäume und Heckenstrukturen nicht geschädigt werden.
- Umgang mit wassergefährdenden Stoffen
 Die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) ist bei der Errichtung von Trafoanlagen zu beachten.



Kartengrundlage: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2021

Markt Ebensfeld
 Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnungsplan und Vorhaben- und Erschließungsplan
"PV-Anlage Fl.Nr. 345 Gemarkung Kleukheim"
 maßstab: 1 : 2.000 bearbeitet: mw/cz
 datum: 26.10.2021

TEAM 4 Bauernschmitt • Wehner
 Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbH
 90491 nürnberg oedenberger str. 65 tel 0911/39357-0 fax 39357-99
 www.team4-planung.de info@team4-planung.de