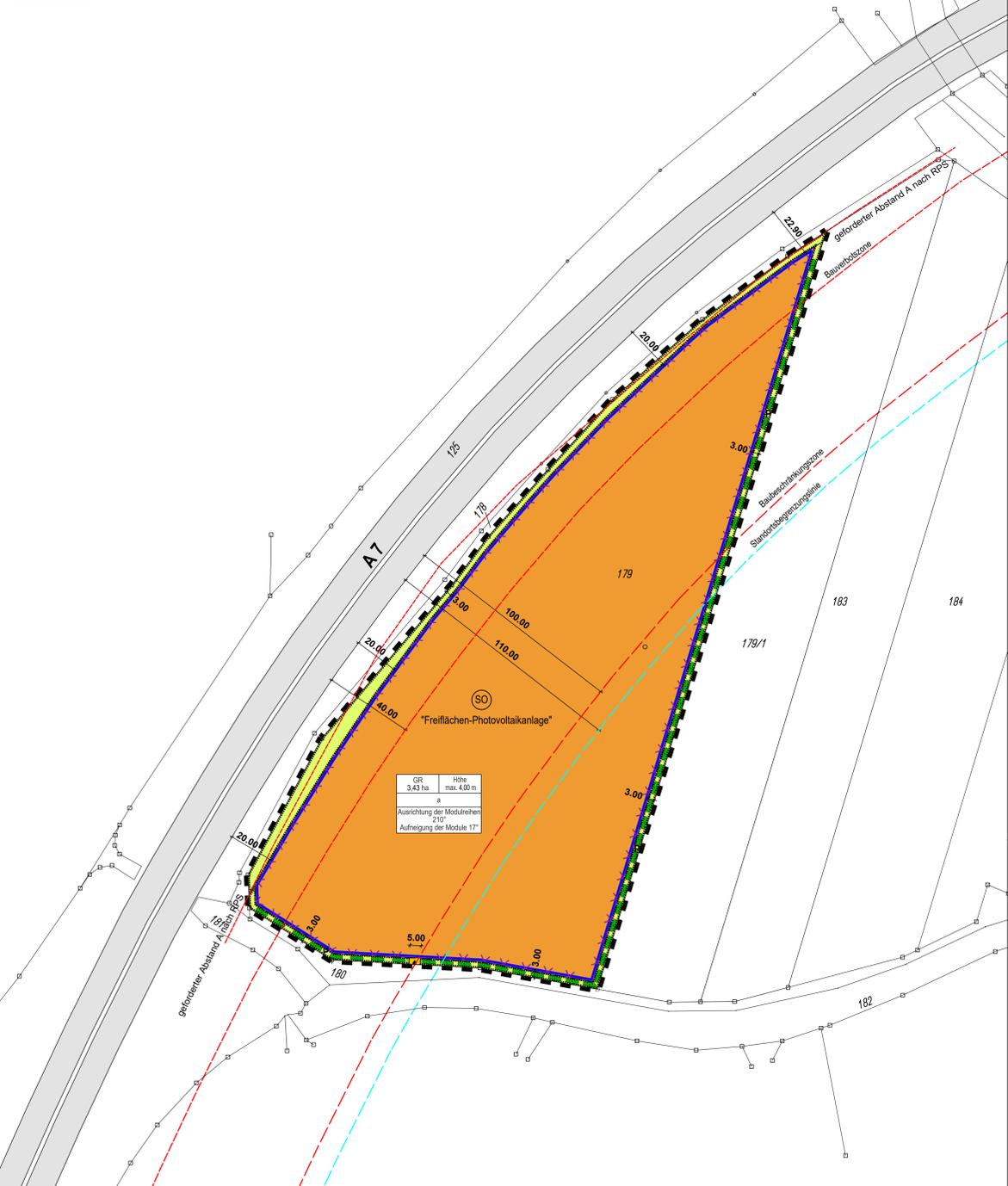


A. PLANTEIL



M 1:1000 Kartengrundlage: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2020

B. PLANZEICHNERKLÄRUNG

- 1. Geltungsbereich
2. Art und Maß der baulichen Nutzung
3. Bauweise, Baugrenze
4. Verkehrsflächen
5. Grünflächen
6. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
7. Flächen zur Entwicklung und Pflege von Boden, Natur und Landschaft
8. Nachrichtliche Übernahmen
9. Hinweise

Die Große Kreisstadt Dinkelsbühl erlässt aufgrund
- des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634),
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeicherverordnung - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057),
- der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 4. August 2007 (GVBl. S. 586), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 10. Juli 2018 (GVBl. S. 523),
- des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juni 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706),
- Artikel 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern, in der Fassung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 15. Mai 2018 (GVBl. S. 260).

Satzung
Vorhabenbezogener Bebauungsplan
Sondergebiet
„Solarpark Weidelbach-West“
Stadt Dinkelsbühl

- § 1 Geltungsbereich
Der Bebauungsplan setzt die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereiches fest (§ 9 Abs. 7 BauGB).
Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:
- im Norden durch das Grundstück mit der Fl.-Nr. 178 (Teilfläche), Gmkg. Weidelbach
- im Westen durch das Grundstück mit der Fl.-Nr. 178 (Teilfläche), Gmkg. Weidelbach
- im Süden durch das Grundstück mit der Fl.-Nr. 180 (Teilfläche), Gmkg. Weidelbach
- im Osten durch das Grundstück mit der Fl.-Nr. 179/1, Gmkg. Weidelbach.
Der Geltungsbereich erstreckt sich auf das Grundstück mit der Fl.-Nr. 179, Gmkg. Weidelbach, Stadt Dinkelsbühl.
§ 2 Bestandteile der Satzung
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus:
- dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan für das Sondergebiet „Solarpark Weidelbach-West“ mit integriertem Grünordnungsplan i. d. F. vom 22.07.2020 - mit A. Planenteil, B. Planzeichenerklärung, C. Textlichen Festsetzungen von A bis D, die den vorhabenbezogenen Bebauungsplan bilden
- dem Vorhaben- und Erschließungsplan i. d. F. vom 04.05.2020.
§ 3 Inkrafttreten
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan (s. § 2) wird mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 Abs. 3 Satz 4 Baugesetzbuch (BauGB) rechtsverbindlich.
Dinkelsbühl, den \_\_\_\_ 2020
Dr. C. Hammer, Oberbürgermeister (Siegel)

C. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- A Planungsrechtliche Festsetzungen
1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
1.1 Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird die Art der baulichen Nutzung entsprechend den Abgrenzungen in der Planzeichnung wie folgt festgesetzt:
Sondergebiet (SO) i. S. d. § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Freiflächen-Photovoltaikanlage“.
Innerhalb des Sondergebietes sind zulässig: technische und betriebsnotwendige Einrichtungen, die zur Erzeugung von Solarstrom erforderlich sind und sind.
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
2.1 Die zulässige Grundfläche (GR) für bauliche Anlagen beträgt 3,43 ha. Diese darf nicht überschritten werden.
2.2 Als Höchstgrenze für die Gesamthöhe der Freiflächen-Photovoltaikanlage sind 4,00 m gemessen von der natürlichen Geländeoberfläche festgesetzt. Diese max. zulässige Höhe darf nicht überschritten werden.
3. Bauweise, Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
3.1 Im Plangebiet gilt gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO die abweichende Bauweise (a). In der abweichenden Bauweise sind Baukörperpartien von über 50,00 m zulässig.
3.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind entsprechend der Planzeichnung durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Gebäude, Gebäudeteile und bauliche Anlagen dürfen die Baugrenzen nicht überschreiten.
3.3 Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO wie Trafostationen o. ä. dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden, jedoch nicht in der Bauverbotszone von 40,00 m entlang der Bundesautobahn A7.
3.4 Bei der Errichtung der Freiflächen-Photovoltaikanlage sind die technischen Parameter (Ausrichtung und Aufneigung der Module, Material, etc.) einzuhalten, die im Blindgutachten zugrunde gelegt wurden (§ 2 Obst & Ziermann GmbH, 20K1796-PV-BG-Weidelbach-West-R02-JBS\_DO-2020). Die Ausrichtung der Module muss nach Süden mit einem Azimut von 210° und mit einem Neigungswinkel von 17° erfolgen. Bei einer von diesen technischen Parametern abweichenden Bauausführung ist ein neues Blindgutachten vorzulegen.
4. Geländeänderungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 BayBO)
4.1 Geländeänderungen sind nur insoweit zulässig, als diese im Zusammenhang mit der Errichtung der Anlage erforderlich sind, jedoch max. 0,50 m abweichend vom natürlichen Gelände.
4.2 Die Übergänge zur natürlichen Geländeoberfläche sind als Böschungen herzustellen.
5. Einfriedungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 BayBO)
5.1 Eine Einfriedung der Gesamtanlage ist bis zu einer Höhe von max. 2,20 m über Geländeoberkante zulässig. Es dürfen Maschendraht- und Drahtgitterzäune verwendet werden.
5.2 Die Zaununterkante muss mindestens 0,15 m über dem natürlichen Gelände liegen, um das Durchqueren von Kleintieren zu ermöglichen. Sockelmauern sind nicht zulässig.

- B Grünordnerische Festsetzungen
1. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
Die detaillierten Beschreibungen der Maßnahmen sind aus dem Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu entnehmen und entsprechend zu beachten.
1.1 Auf der festgesetzten privaten Grünfläche mit Pflanzbindung und Strauchsymbol ist eine freiwachsende zweireihige Strauchhecke anzulegen. Für die Pflanzung sind die in der Artenliste aufgeführten Gehölze zu verwenden. Bei der Pflanzung ist in den Reihen ein Pflanzabstand von ca. 1,5 m einzuhalten, zwischen den Reihen ist ein Abstand von ca. 0,8 m einzuhalten.
1.2 Auf der privaten Grünfläche mit Pflanzbindung ohne Strauchsymbol im Westen ist ein dauerhafter Krautsaum anzulegen. Dafür ist eine regionale Saatgutmischung zu verwenden, die mind. 90 % Blumen-/Krautanteil und nur max. 10 % Grassamenanteil enthält. Während der ersten drei Jahre ist eine einmalige Mahd im zeitigen Frühjahr durchzuführen (ab Anf. März), danach ist nur noch alle zwei Jahre eine Mahd vorzunehmen, ebenfalls im zeitigen Frühjahr.
1.3 Die Ackerfläche unter den Solarmodulen ist als extensive Wiesenfläche anzusehen. Dafür ist eine regionale Saatgutmischung zu verwenden. Die Wiesenfläche ist 2 x jährlich zu mähen, die 1. Mahd ist ab dem 1. Juni durchzuführen, die 2. Mahd in der 1. Septemberhälfte. Das Mahgut ist stets abzuführen. Der Einsatz von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig. Eine Anpassung der Mahdhäufigkeit und Mahdtermine ist in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde möglich. Alternativ kann die Fläche beweidet werden, hierzu ist die Vorgehensweise mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
1.4 Die anerkannten Regeln der Technik hinsichtlich der Gehölzpflanzungen sind einzuhalten.
1.5 Artenliste
Cornus mas Kornelkirsche
Crataegus laevigata Zweigriffliger Weißdorn
Crataegus monogyna Eingriffliger Weißdorn
Euonymus europaeus Pfaffenhütchen
Fraxulus albus Faulbaum
Ligustrum vulgare Liguster
Lonicera xylosteum Heckenkirsche
Prunus spinosa Schlehe
Rhamnus cathartica Kreuzdorn
Rosa arvensis Feldrose
Rosa canina Hundrose
Sambucus nigra Schwarzer Holunder
Viburnum lantana Wolliger Schneeball
Mindestqualität: 2 x verpflanzte Sträucher, 80/100 cm
2. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege oder zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Zur Begrenzung der Bodenversiegelung ist die Zufahrt soweit möglich mit sickerfähigen Bölgeln zu versehen, wenn keine wasserrechtlichen Bestimmungen entgegenstehen. Geeignete Bölgarten sind z. B. Schotter oder wasserbundene Decken.

D. ARTENSCHUTZRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Aufgrund der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung werden folgende zum Artenschutz nach § 44 Abs. 5 Nr. 3 BNatSchG erforderliche Maßnahmen festgesetzt und sind zu beachten bzw. umzusetzen. Hierzu wird auch auf die detaillierte Erläuterung der Maßnahmen im Umweltbericht verwiesen, die zu beachten ist.
Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege oder zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1a BauGB und § 44 Abs. 5 BNatSchG)
1. Maßnahmen zur Vermeidung
1.1 Vermeidungsmaßnahme M1
Durchführung der Baufeldvorbereitung und Bauarbeiten nach Beendigung der Brutzeit ab Oktober und Abschluss vor Beginn der Brutzeit bis Ende Februar.
2. Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF)
2.1 CEF 1
Anlage von 6 Lerchenfenstern
Die im Umweltbericht detailliert erläuterten Vorgaben zur Umsetzung der CEF-Maßnahme in dieser Form sind zu beachten.
2.2 CEF 2
Vor Baubeginn ist von einem Experten die Funktion der CEF-Maßnahme der UNB zu bestätigen. Nach zwei bzw. vier Jahren ist die CEF-Maßnahme nochmals auf ordnungsgemäße Umsetzung zu kontrollieren. Da die Lerchenfenster auf wechselnden Flurstücken angelegt werden, ist/sind jedes Jahr das/die jeweilige/n Flurstück/e der Unteren Naturschutzbehörde zu melden.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN, HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

- 1. Brandschutz
Die Anlage soll im Brandfall frei zugänglich sein. Die Betriebstechnik sollte nicht ungeschützt errichtet werden. Die Erdkabel sind unterirdisch mit einem ausreichenden Abstand zur Fluroberkante zu verlegen.
2. Denkmalpflege
Archäologische Bodenfunde, die während der Bauarbeiten freigelegt oder gesichtet werden, sind nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege oder dem Landratsamt Ansbach als Untere Denkmalschutzbehörde zu melden.
3. Schutzzone
Bei der Durchführung von Baupflanzungen ist zu beachten, dass Bäume in mindestens 2,50 m Entfernung von unterirdischen Versorgungsleitungen (u. a. Abwasser-, Fernwärmelangen und sonstigen Kabeltrassen) gepflanzt werden.
4. Wasserwirtschaft
4.1 Das auf den Moduloberflächen ablaufende Regenwasser wird an Ort und Stelle dem Oberboden zum Versickern zugeführt.
4.2 Der Oberflächenwasserabfluss darf nicht zu ungunsten umliegenden Grundstücke verlagert oder beschleunigt abgeführt werden.
5. Landwirtschaft
Emissionen, vor allem Staub, Geruch oder Lärm, die durch eine ordnungsgemäße landwirtschaftliche Nutzung auf den angrenzenden Flächen entstehen und sich nachteilig auf die Photovoltaikanlage auswirken könnten, sind zu dulden.
6. Grenzabstand von Pflanzen
Auf Nachbargrundstücken sind die Art. 47 - 52 des Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch (ABGB) zu beachten. Danach ist bei Pflanzung von Bäumen, Sträuchern, Hecken, Weinstöcken und Hopfenstöcken ein Abstand von 2,0 m zur Grenze des Grundstücks einzuhalten, wenn die Pflanzen höher als 2,0 m werden. Für Pflanzen mit einer Höhe bis zu 2,0 m ist ein Abstand von 0,5 m ausreichend. Gegenüber landwirtschaftlichen Grundstücken ist mit Bäumen von mehr als 2,0 m Höhe ein Abstand von 4,0 m einzuhalten.
7. Bundesautobahn BAB A7
7.1 Beeinträchtigungen wie Gischt, Schnee- oder Eispartikel, die bei der ordnungsgemäßen Durchführung des Winterdienstes auf der Autobahn entstehen und sich nachteilig auf die Photovoltaikanlage auswirken könnten, sind zu dulden und begründen keine Schadenersatzansprüche.
7.2 Vom Straßenverkehr ausgehende Emissionen sind zu dulden.
7.3 Beeinträchtigungen durch das Straßenbegleitgrün der Autobahn, insbesondere durch Schattenwurf, sind zu dulden.
7.4 Beeinträchtigungen, die durch Instandhaltungs- oder Bauarbeiten an der Bundesautobahn BAB A7 entstehen, z. B. Lärm, Staub oder Erschütterungen, sind zu dulden und begründen keine Ansprüche gegenüber dem Straßenbaufahrer.

VERFAHRENSVERMERKE

- a) Der Stadtrat Dinkelsbühl hat in seiner Sitzung am 22.01.2020 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Solarpark Weidelbach-West“ mit integriertem Grünordnungsplan und Umweltbericht für das Sondergebiet „Freiflächen-Photovoltaikanlage“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 28.01.2020 ortsüblich bekannt gemacht.
b) Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Solarpark Weidelbach-West“ in der Fassung vom 22.01.2020 hat in der Zeit vom 10.02.2020 bis einschließlich 20.03.2020 stattgefunden.
c) Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 1 und § 2 Abs. 2 BauGB für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Solarpark Weidelbach-West“ in der Fassung vom 22.01.2020 hat in der Zeit vom 10.02.2020 bis einschließlich 20.03.2020 stattgefunden.
d) Zu dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Solarpark Weidelbach-West“ in der Fassung vom 25.05.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie die Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.06.2020 bis einschließlich 03.07.2020 beteiligt.
e) Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Solarpark Weidelbach-West“ mit Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 25.05.2020 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.06.2020 bis einschließlich 03.07.2020 öffentlich ausgestellt.
f) Die Stadt Dinkelsbühl hat mit Beschluss des Stadtrates vom \_\_\_\_ 2020 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Solarpark Weidelbach-West“ mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom \_\_\_\_ 2020 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
Dinkelsbühl, den \_\_\_\_ 2020
Dr. C. Hammer, Oberbürgermeister (Siegel)
g) Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Solarpark Weidelbach-West“ wird hiermit als Satzung ausgerufen.
Dinkelsbühl, den \_\_\_\_ 2020
Dr. C. Hammer, Oberbürgermeister (Siegel)
h) Der Satzungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Solarpark Weidelbach-West“ mit integriertem Grünordnungsplan und Umweltbericht wurde am \_\_\_\_ 2020 gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.
Dinkelsbühl, den \_\_\_\_ 2020
Dr. C. Hammer, Oberbürgermeister (Siegel)

Stadt Dinkelsbühl
Vorhabenbezogener Bebauungsplan für das Sondergebiet
„Solarpark Weidelbach-West“
mit Grünordnungsplan und Umweltbericht



Table with columns: Datum, Name, and content for the meeting minutes, including the date 04/2020 and the name Wilfried Lehr.

