



Lageplan
M 1:1000
Robert Beham
Planungsbüro

für den aus der Planzeichnung ersichtlichen Bereich des Marktes Oberzenn, Landkreis Neustadt a. d. Aisch - Bad Windsheim.

Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderates die 1. Änderung/Erweiterung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß der §§ 12 und 30 Abs.2, 9 und 10 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. Art. 81 Abs.3 Bayr. Bauordnung (BayBO) und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) als **Satzung** erlassen.

Folgende rechtskräftige Festsetzungen der Erfassung des Bebauungsplanes werden übernommen, ergänzt oder geändert (die Ziffernfolge ist analog der Erfassung):

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO)

1.1 Sondergebiet Photovoltaische Sonnenergieerzeugung. Zulässig ist nur die Errichtung von Modultischen, gegründet auf einzelnen Schraubfundamenten und darauf liegenden Solarmodulen. Tischhöhe über Gelände max. 3,20 m.

1.2 Nach Aufgabe der Nutzung (wenn mit der Anlage kein Strom mehr produziert wird) ist die Anlage vom Vorhabenträger auf dessen Kosten rückzubauen.

3.0 Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

3.1 Öffentliche Verkehrsfläche

3.2 Straßenbegrenzungslinie

3.4 Sichtdreieck mit Angabe der Schenkellängen in Metern. Innerhalb der festgesetzten Sichtflächen ist jede Sichtbehinderung höher als 0,80 m über der Fahrbahnebene unzulässig. Dies gilt auch für Einzäunungen und Befestigungen (Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen).

3.5 Der Versiegelung des Bodens ist entgegenzuwirken. Montage- und Wartungswege, Zufahrten, Park- und Stellplätze sind als befestigte Vegetationsflächen (Schotterterrassen, Pflasterterrassen, Rasengittersteine etc.) oder mit versickerungsfähigen Pflasterdecken auszuführen.

4.0 Weitere Planzeichen

4.1 Maßzahlen in Metern

4.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

1.0 Baugestaltung

1.1 Einfriedungen

1.1.1 Zaunlinie

1.1.2 Als Einzäunungen sind Maschendrahtzäune mit Übersteigenschutz (z.B. 3 Reihen Stacheldraht) zwingend notwendig.

1.1.3 Zaunsockel sind nicht zulässig. Die Zaunkonstruktion muss mindestens 15 cm Freiraum zur natürlichen Geländeoberfläche belassen.

1.1.4 Die max. zulässige Höhe der Maschendrahtkonstruktion beträgt 1,50 m über Gelände. Die Gesamtkonstruktion darf eine Höhe von 2,00 m über Gelände nicht überschreiten.

C. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

1.0 Grünordnung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 - 25 BauGB)

1.2 Entlang des Wirtschaftsweges an der Südseite ist im Bereich der privaten Grünfläche (Festsetzung 1.7) im Abstand von 10 m Obstbäume regionaler Sorten zu pflanzen.

1.4 Die zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

1.5 Auf den unversiegelten, vegetationsbestandenen Flächen im Bereich der gezeigten Solaranlage sind mineralische und organische Düngung, sowie der Einsatz von Pestiziden unzulässig.

1.6 Private Grünfläche

1.7 Private Grünfläche (Gebietseingrünung mit Gehölzen)

1.7.1 Festsetzung für die Ost- und Nordseite: Das Plangebiet ist mit standortgerechten und heimischen Gehölzen (siehe Pflanzliste) zu bepflanzen. Für die Gehölze ist eine Aufwuchshöhe von mind. 3,20 m über Geländeoberfläche zu dulden.

1.7.2 Festsetzung für die Südseite: Das Plangebiet ist mit standortgerechten und heimischen Gehölzen (siehe Pflanzliste) zu bepflanzen. Für die Gehölze ist eine Aufwuchshöhe von 2,00 m über Geländeoberfläche zu dulden.

1.8 Pflanzlisten für die naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen und die Gebietseingrünung:

Bäume	Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name
	Sorbus domestica	Speierling
	Sorbus torminalis	Eibeere
	Cydonia oblonga	Quitte
	Mespilus germanica	Mispel
	Pyrus pyrastrer	Wildbirne
	Malus sylvestris	Wildapfel
	Acer campestre	Feldahorn

1.8.2 Sträucher

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name
Corylus avellana	Hassel
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Pflaumenhütchen
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Lonicera periclymenum	Wald-Geißblatt
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Purgier-Kreuzdorn
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa arvensis	Acker-Rose
Rosa canina	Hunds-Rose
Rubus fruticosus	Brombeere
Salix caprea	Sal-Weide
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

zu verwendende Qualitäten: verpflanzt, ohne Ballen, mind. 100 cm, Pflanzabstand 1,50 * 1,0 m

1.8.3 Kletterpflanzen (Innerhalb der Pflanzung und am Zaun)

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name
Clematis vitiflora	Gemeinde Waldrebe
Humulus lupulus	Hopfen
Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein

2.0 Immissions-, Umwelt- und Klimaschutz

2.1 Der naturschutzrechtliche Ausgleich nach § 1 a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 21 BNatSchG erfolgt im Umfang von 7.091 m² auf einer Teilfläche von Fl.Nr. 960, Gemarkung Oberaltenbernhelm, außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Der Ausgleichsplan vom September 2008, gefertigt vom Büro U-Plan, Königsdorf, ist Beiplan zum Bebauungsplan.

D. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Bauverbotszone entlang Staatsstraßen (BayStrWG)

E. ORDUNGSWIDRIGKEITEN

Zuwendungen gegen die in diesem Bebauungsplan enthaltenen örtlichen Bauvorschriften erfüllen den Tatbestand einer Ordnungswidrigkeit nach Art. 79 Abs.1 Satz 1 Nr. 1 BayBO. Zuwiderhandlungen gegen die in diesem Bebauungsplan festgesetzten Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern dadurch, dass diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden, erfüllen den Tatbestand einer Ordnungswidrigkeit nach § 213, Abs. 1, Nr. 3, BauGB.

F. RÜCKBAUVERPFLICHTUNG UND RENATURIERUNG

1.0 Zulässigkeitsvoraussetzung für Vorhaben auf der Grundlage dieses Bebauungsplanes ist die Abgabe einer Verpflichtungserklärung durch den Vorhabenträger bzw. Bauherrn. Mit dieser Erklärung hat sich der Vorhabenträger und seine Rechtsnachfolger dazu zu verpflichten, die Photovoltaikanlage - also die Anlagenmodule samt Nebeneinrichtungen (wie Einfriedung usw.) - nach Aufgabe der bestimmungsmäßigen Nutzung binnen eines Jahres vollständig zurück zu bauen und die Flächen zu renaturieren. Die Nutzung gilt als aufgehoben, wenn mit der Anlage über einen Zeitraum von mehr als sechs zusammenhängenden Monaten oder mehr als 180 Tagen innerhalb eines Jahres kein Strom mehr produziert wird, wenn die Anlage in wesentlichen Teilen abgebaut wurde oder in einem Umfang defekt ist, der eine Wiederbetriebnahme ausschließt.

2.0 Auf den Durchführungsvertrag zwischen dem Markt Oberzenn und dem Vorhabenträger, der Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplans nach § 12 Abs. 1 S. 1 BauGB ist, wird Bezug genommen.

3.0 Zur Erfüllung dieser Rückbauverpflichtung und Verpflichtung zur Renaturierung leistet der Vorhabenträger Sicherheit durch selbstschuldnerische unbefristete Bankbürgschaft (einer deutschen Großbank oder Sparkasse) nach §§ 785 BGB. Die Höhe der Sicherheitsleistung beträgt 1,00 Euro je Quadratmeter Voltak- bzw. Modulfläche.

G. HINWEISE

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der ursprünglichen Planung (außerhalb des Änderungs- bzw. Erweiterungsbereiches)
	Bestehende Grundstücksgrenzen
	Flurstücksnummern
	Höhenschichtlinie des natürlichen Geländes mit Höhenangabe in mÜNN

- Da kein Abwasser anfällt ist keine Abwasserbeseitigung notwendig.

- Da kein Frischwasser benötigt wird, ist kein Anschluss an die Wasserversorgung notwendig.

- In den Abstandstreifen vor den Gehölzen, sollten aus Gründen der Mäusebekämpfung, je Seite 4 bis 5 Greifvogelsitze aufgestellt werden.

- Treten bei der Bauausführung Bodendenkmäler zu Tage (unter anderem auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) sind diese unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Nürnberg) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt Neustadt an der Aisch-Bad Windsheim) zu melden.

- Der Betreiber hat die Grenzwerte der 26. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (VO über elektromagnetische Felder 26. BImSchV) einzuhalten.

- Auf die landestypischen Immissionen durch die angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen wird hingewiesen.

- Der Genehmigungsplanung ist ein Freiflächenplan beizulegen, in der die vorgeschriebene Durchgrünung der PV-Anlage und die der Ausgleichsflächen darzustellen ist.

- Im Geltungsbereich sind keine Altlasten- oder Verdachtsflächen bekannt. Im Kataster gemäß Art. 3 Bayer. Bodenschutzgesetz (BayBodSchG) Stand 31.03.2003, sind keine derartige Flächen aufgeführt. Sollten bei Aushebungen optische oder organoleptische Auffälligkeiten festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Neustadt a.d. Aisch - Bad Windsheim zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 2 BayBodSchG)

Beitrag des 25.03.2008
PLANUNGSBÜRO ROBERT BEHAM BFIA
Auftraggeber: Markt Oberzenn
Tel. 09227413 - Fax 092271642
Gekündigt am: 30.04.2008
24.09.2008
Robert Beham Planungsbüro

G. VERFAHRENHINWEISE

1. Der Marktgemeinderat Oberzenn hat in seiner Sitzung vom 19.03.2008 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 9.1 "Photovoltaikanlage Breitenau - Teil 2" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2, Abs.1 BauGB am 20.03.2008 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Auslegung des Vorentwurfs des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnungsplan, Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 25.03.2008 hat nach Veröffentlichung in der Aprilausgabe 2008 des gemeindlichen Mitteilungsblattes zusammen mit der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 27.03.2008 bis 28.04.2008 stattgefunden.

3. Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom 30.04.2008 wurde mit Grünordnungsplan, Begründung und Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.07.2008 bis einschließlich 14.08.2008 öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde am 26.06.2008 bekannt gemacht.

4. Zum Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom 30.04.2008 mit Grünordnungsplan, Begründung und Umweltbericht wurde die Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.07.2008 bis 14.08.2008 beteiligt.

5. Der Markt Oberzenn hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom 29.07.08 den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 24.09.2008 als Satzung beschlossen.

Oberzenn, den 31.07.2008

Heinrich Weiß
1. Bürgermeister

6. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde am 31.07.2008 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht; dabei wurde auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplanes hingewiesen. Ferner wurden auch die vorgeschriebenen Hinweise gem. § 44, Abs. 5 und § 215, Abs. 2 BauGB aufgenommen. Mit der Bekanntmachung ist der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 9.1 "Photovoltaikanlage Breitenau - Teil 2" in der Fassung vom 24.09.2008 in Kraft getreten (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Oberzenn, den 31.07.2008

Heinrich Weiß
1. Bürgermeister

Markt Oberzenn
Marktplatz 9, 91619 Oberzenn



Fassung vom 24.09.2008

Vorhabenbezogener Bebauungsplan 9.1
Photovoltaikanlage Breitenau - Teil 2