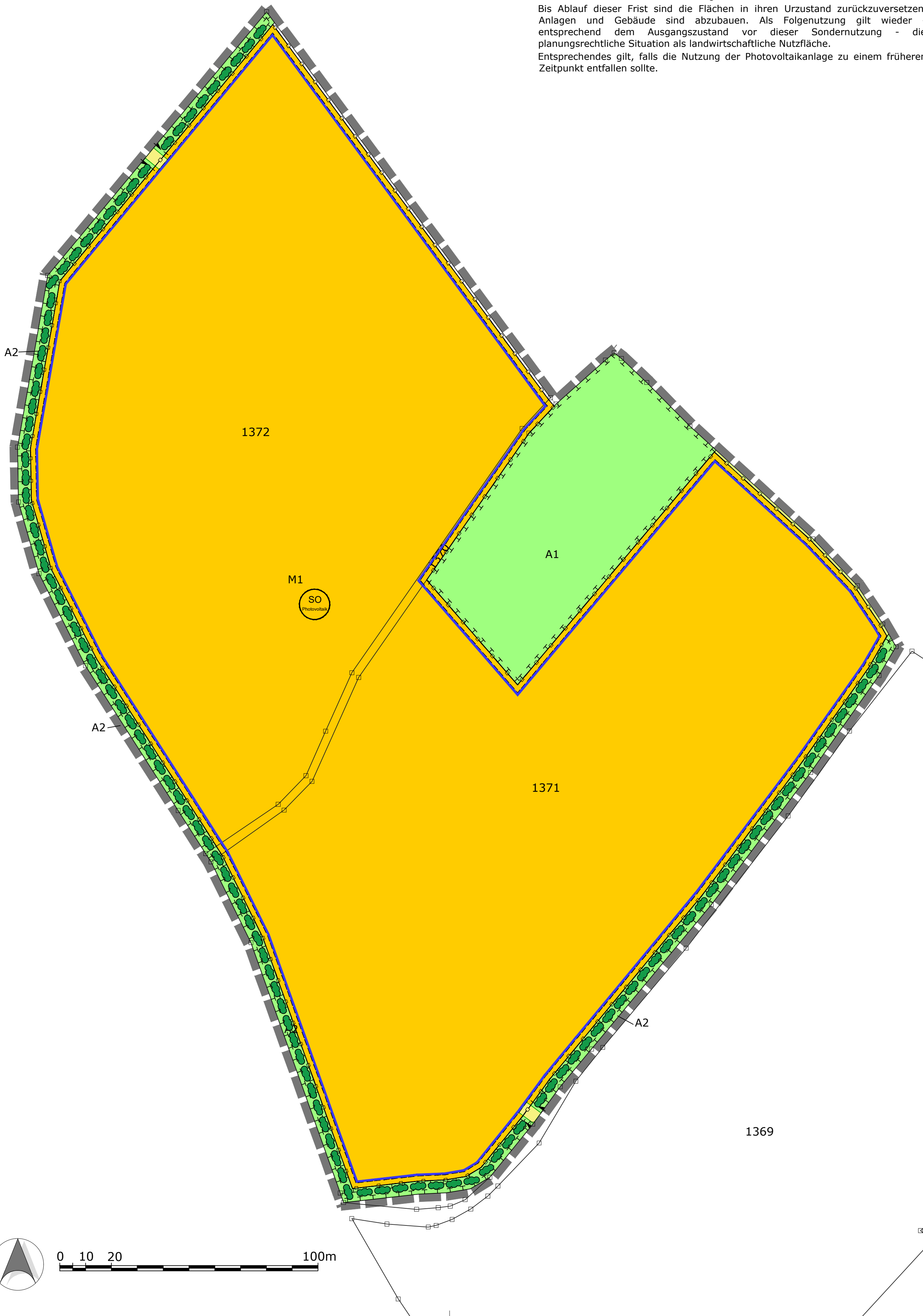


Sondergebiet Photovoltaik

Planungsrechtliche Voraussetzungen:

Der Markt Breitenbrunn erlässt gemäß § 2 Abs. 1, § 9 und § 12 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), Art. 81 Bayer. Bauordnung (BayBO), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanZV 90) folgende Satzung. Die o.a. Rechtsgrundlagen gelten in der jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung:

A. Planzeichnung



B. Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Sondergebiet Photovoltaik (§ 11 Abs. 2 BauNVO)  
Auf den Grundstücken Fl.-Nr. 1370 (TF), 1371 (TF) und 1372, Gemarkung Dürr.  
Zulässig ist die Errichtung von freistehenden (gebäudeunabhängigen) Photovoltaikmodulen sowie der Zweckbestimmung des Sondergebietes unmittelbar dienende Nebenanlagen wie technische Einrichtungen zur Erzeugung, Umwandlung, Speicherung und Abgabe von elektrischer Energie.

1.2 Entsprechend § 12 Abs. 3a BauGB sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

1.3 Zeitliche Befristung/Rückbau

Die Art der Nutzung für Photovoltaik wird gem. § 9 Abs. 2 BauGB zeitlich befristet: bis 31.12.2057 ist die Anlage wieder zurückzubauen. Bis Ablauf dieser Frist sind die Flächen in ihren Urzustand zurückzusetzen. Anlagen und Gebäude sind abzubauen. Als Folgenutzung gilt wieder - entsprechend dem Ausgangszustand vor dieser Sondernutzung - die planungsrechtliche Situation als landwirtschaftliche Nutzfläche. Entsprechendes gilt, falls die Nutzung der Photovoltaikanlage zu einem früheren Zeitpunkt entfallen sollte.

2. Maß der baulichen Nutzung

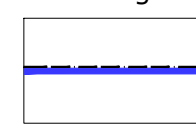
2.1 Grundfläche

Die Vollversiegelung von Flächen im Sondergebiet ist auf die erforderlichen Gebäudefundamente zu beschränken. Die Grundfläche für Nebengebäude darf insgesamt maximal 300 m² betragen. Die Modulstiche sind mit Ramm- oder Schraubfundamenten aus Metall zu verankern. Sollten Gründungsprobleme vorliegen, können bedarfsorientiert Punktfundamente eingesetzt werden.

2.2 Höhe baulicher Anlagen:

Die maximal zulässige Höhe der Module einschließlich Tragekonstruktion, gemessen zwischen der Geländeoberkante und der Oberkante Module, beträgt 3,00 m. Die maximal zulässige Höhe der Gebäude, gemessen zwischen Geländeoberkante und Oberkante Gebäude, beträgt 3,00 m.

3. Baugrenze



Die überbaubare Fläche für Photovoltaikmodule und Gebäude werden durch Baugrenzen im Sinne von § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

4. Gestaltung baulicher Anlagen

4.1 Dachausbildung

Für alle Gebäude werden Flach- oder Satteldächer mit maximal 30° Neigung festgesetzt. Dacheindeckungen in Metall sind nicht zulässig. Als Farbe ist naturrot, rotbraun, grün, grau oder braun in gedeckten Nuancen zu wählen. Alternativ ist eine extensive Dachbegrünung zulässig.

4.2 Fassaden

Durchbrüche, Lüftungsöffnungen und dergleichen müssen siedlungsabgewandt angeordnet werden. Als Fassadenfarbe ist grün, grau oder braun in gedeckten Nuancen zulässig. Blechfassaden sind unzulässig.

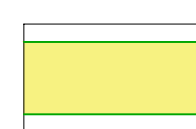
4.3 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind bis zu einer maximalen Fläche von 1 m² an der Einfriedung im Zufahrtbereich zulässig. Fahnenmasten und elektrische Wechselwerbeanlagen sind nicht zulässig.

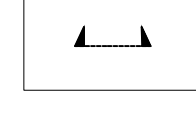
4.4 Überwachungseinrichtung gemäß §4 BDSG

Die PV-Anlage darf mit optisch-elektronischen Einrichtungen überwacht werden, sofern keine Anhaltspunkte bestehen, dass schutzwürdige Interessen der Betroffenen überwiegen. Diese Einrichtungen dürfen eine maximale Höhe von 8,00 m haben.

5. Örtliche Verkehrsflächen

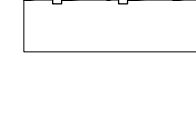


5.1 Die Grundstückszufahrten sind in Höhe im zeichnerischen Teil dargestellten Flächen bis zu einer Breite von maximal 5 m zulässig



5.2 Einfahrtbereich des SO-Gebiets

6. Einfriedungen



Einfriedungen sind als Metallzäune, auch mit Kunststoffummantelung und Übersteigschutz zulässig. Sie dürfen eine Gesamthöhe von 2,30 m über der bestehenden natürlichen Geländeoberkante nicht überschreiten. Durchgehende Betonsockel sind unzulässig. Es sind lediglich Punktfundamente für die Zaunpfosten erlaubt. Die Einfriedung ist - mindestens für die Dauer einer Beweidung - wolfsicher zu gestalten, wobei die Durchlässigkeit für Kleintiere im Bereich von 20 cm ab dem Boden gewährleistet sein muss.

7. Geländeoberfläche/Grundwasserschutz

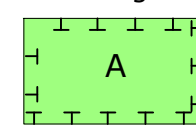
7.1 Das natürliche Geländeebene darf nur im direkten Umgriff der Technikgebäude und maximal um 0,50 m abgegraben oder aufgeschüttet werden. Stützmauern sind unzulässig. Aufschüttungen müssen mit inertem Material (Z-O-Material entsprechend den Vorgaben der LAGA) bzw. dem Ausubmaterial des Planungsbereichs erfolgen.

7.2 Sämtliche Bodenbefestigungen für Wege sind in sickerfähiger Ausführung (Schotterterrassen) herzustellen, so dass das Niederschlagsabwasser breitflächig über die belebte Bodenzone versickern kann. Für stärker befahrene Abschnitte der Sondergebietszufahrt können für Bodenbefestigungen auch Rasengittersteine oder Rasenfugenpflaster verwendet werden.

7.3 Das von den Modulen und Dachflächen abfließende Niederschlagswasser ist breitflächig über die belebte Bodenzone zu versickern. Eine punktuelle Versickerung ist nicht zulässig.

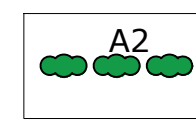
7.4 Das Einbringen von verzinkten Rammprofilen oder Erdschraubankern ist nur zulässig, wenn sichergestellt wird, dass die Eindringtiefe in der ungesättigten Bodenzone liegt. Die Reinigung der Module ist nur mit entmineralisiertem Wasser durchzuführen. Der Einsatz synthetischer Reinigungsmittel ist unzulässig.

8. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft



8.1 Interne Ausgleichsflächen  
Die festgesetzten Ausgleichsflächen werden den im Rahmen des Bebauungsplanes festgesetzten Eingriffen zugeordnet. Mindestens die Eckpunkte der Ausgleichsfläche sind im Gelände dauerhaft zu kennzeichnen, zum Beispiel mit Eichenpflocken.

Folgende Maßnahmen sind auf den Flächen durchzuführen:  
- A1: Entwicklung von artenreichem Extensivgrünland (G214)  
Der Aufwuchs ist ein- bis zweimal jährlich zu mähen. Etwa drei Viertel der Fläche wird zweischürig (erster Schnitt ab 15. Juli, zweiter Schnitt ab 15. August) gemäht, das verbleibende Viertel einschürig (ab 15. August). Die Verteilung der ein- bzw. zweischürigen Teilflächen ist jährlich wechselnd anzuordnen.  
Der Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden ist ausgeschlossen.



- A2: Flächeneingrünung mit Heckenpflanzung  
Der Rand des Geltungsbereichs sind in dem dargestellten Bereich mit einer Hecke aus heimischen Sträuchern und Bäumen der unter 8.4 genannten Arten zu versehen. Die Pflanzung ist mindestens zweireihig auszuführen.  
Die Anlage der Hecke ist mit der Errichtung der Anlage, spätestens ein Jahr nach Fertigstellung durchzuführen.  
Die Pflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und in ihrem Bestand dauerhaft zu sichern. Nicht angewachsene Gehölze sind in der nächsten Pflanzperiode durch Gehölze gleicher Art und Größe zu ersetzen.  
Näheres zu den Ausgleichsmaßnahmen ist dem Umweltbericht zu entnehmen.

8.2 Sonstige Maßnahmen

M1: Pflege innerhalb der Freiflächenphotovoltaikanlage  
Die Pflege der Flächen hat bevorzugt durch eine extensive Beweidung zu erfolgen, zum Beispiel mit Schafen. Alternativ sind Pflegemaßnahmen (Mahd) sind ein- bis zweimal jährlich durchzuführen (erster Schnitt ab 01. Juli, zweiter Schnitt ab 15. August) und das Mahdgut abzufahren. Der Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden ist ausgeschlossen.



M 2: Entwicklung einer Staudenfur entlang des Zaunes  
Die Fläche zwischen Zaun und Geltungsbereichsgrenze in den als M2 gekennzeichneten Bereichen ist als Staudenfur (Zielzustand K122 - Mäßig artenreiche Säume frischer bis mäßig trockener Standorte) zu entwickeln. Der Saum ist alle zwei Jahre im Herbst zu mähen. Der Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden ist ausgeschlossen.

8.3 Verwendung von Region - Saatgut

Bei der Ansaat aller Grünlandflächen und der Flächen für die Eingrünung sowie der CEF-Maßnahmen ist Region - Saatgut des Ursprungsgebietes 14 (Fränkische Alb) mit einem Kräuteranteil von 50 % zu verwenden. Für die Pflanzungen ist Pflanzgut des Vorkommensgebietes 5.2 Schwäbische und Fränkische Alb zu verwenden.

8.5 Gehölzauswahlliste

Zulässig sind im gesamten Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ausschließlich folgende heimische und standortgerechte Gehölzarten.

Bäume 1. Ordnung:

- Acer pseudoplatanus
- Betula pendula
- Prunus avium
- Quercus robur
- Tilia cordata
- Tilia platyphyllos

Bäume 2. Ordnung:

- Acer platanoides
- Carpinus betulus
- Malus sylvestris
- Prunus padus
- Pyrus pyrastrer
- Sorbus aucuparia
- Sorbus torminalis

Sträucher

- Cornus mas
- Cornus sanguinea
- Corylus avellana
- Crataegus monogyna
- Euonymus europaeus
- Ligustrum vulgare
- Prunus spinosa
- Rhamnus frangula
- Rosa canina
- Rosa rubignosa
- Sambucus nigra
- Viburnum opulus
- Kornellkirsche
- Hartriegel
- Haselnuss
- Eingrifflicher Weißdorn
- Pfaffenhütchen
- Liguster
- Schlehe
- Faulbaum
- Hunds-Rose
- Wein-Rose
- Schwarzer Holunder
- Gewöhnlicher Schneeball

9. Immissionsschutz

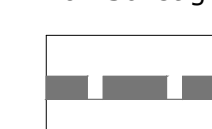
9.1 Von den Modulen darf keine störende Blendwirkung ausgehen. Verkehrsteilnehmer dürfen durch die Module nicht geblendet werden. Zum Ausschluss einer Blendwirkung sind die Module mit einer Ausrichtung auf 180° Süd und einer Aufneigung zwischen 15° und 25° zu montieren. Von diesen Werten darf nur abgewichen werden, wenn gutachterlich nachgewiesen werden kann, dass ein Blendwirkung weiterhin ausgeschlossen ist.

9.2 Die von der Anlage ausgehenden Geräusche, wie tieffrequente vom Transformator abstrahlende Geräusche, oder der Lärm, den Wartungsarbeiten verursachen, müssen bei nächstgelegenen Wohngebäuden die in der TA Lärm genannten Anforderungen erfüllen.  
Bei Beschwerden über den Lärm, den der Betrieb der Anlage verursacht, kann die Gemeinde den Nachweis anhand von Immissionsmessungen nach TA Lärm und/oder der DIN 45680 fordern. Die Ergebnisse dieser Messung sind spätestens innerhalb von zwei Monaten nach Aufforderung durch die Gemeinde vom Vorhabenträger kostenfrei vorzulegen.

Lärmintensive Wartungsarbeiten, wie z.B. Mäharbeiten, sind nur werktags in der Zeit von 6:00 - 22:00 Uhr zulässig.

9.3. Eine dauerhafte Beleuchtung der Anlage ist unzulässig.

10. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen

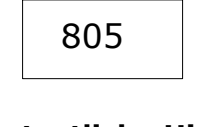
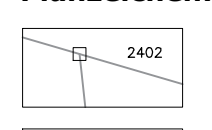


10.1 Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes

10.2 Vorhaben- und Erschließungsplan/Durchführungsvertrag  
Entsprechend § 12 Abs. 3 BauGB wird der Vorhaben- und Erschließungsplan Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

C. Hinweise/ nachrichtliche Übernahme

Planzeichen:



bestehende Grundstücksgrenzen

Flurstücksnummer

textliche Hinweise:

- Sollten im Zuge der Errichtung oder des Betriebes der Photovoltaikanlage Schäden an Flurwegen entstehen sind diese Schäden durch den Betreiber der Anlage zu beseitigen. Sollten bei den Bauarbeiten Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderungen oder eine Altlast bekannt werden, sind unverzüglich das Wasserwirtschaftsamt und das Landratsamt zu informieren.
- Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.
- Hinweise zum Brandschutz:
  - Zwischen PV-Modulen und Trafostationen ist ein 5 m breiter Freistreifen einzuhalten.
  - Es ist ein Feuerwehrplan nach DIN 14095 zu erstellen und der Kreisbrandinspektion nach Freigabe farbig gedruckt in dreifacher Ausfertigung, sowie digital als PDF-Datei zu übergeben.
  - Für eine gewaltlose Zugänglichkeit des Solarparks (beide Teilflächen) ist an den Hauptzufahrten ein Feuerwehrschilderdepot anzuordnen, oder - in Abstimmung mit der örtlichen Feuerwehr - eine andere Zugangsmöglichkeit zu schaffen.
  - Um im Schadensfall einen Ansprechpartner erreichen zu können, ist an jedem Zufahrtstor die Erreichbarkeit eines Verantwortlichen dauerhaft und deutlich erkennbar anzubringen

D. Verfahrensvermerke

1. Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom ..... gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der vom Marktgemeinderat am ..... gebilligten Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der vom Marktgemeinderat am ..... gebilligten Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.

6. Der Markt Breitenbrunn hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom ..... den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

Markt Breitenbrunn, den .....

1. Bürgermeister Johann Lanzhammer

2. Ausgefertigt  
Markt Breitenbrunn, den .....

Bürgermeister Johann Lanzhammer

3. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Marktverwaltung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Markt Breitenbrunn, den .....

Bürgermeister Johann Lanzhammer

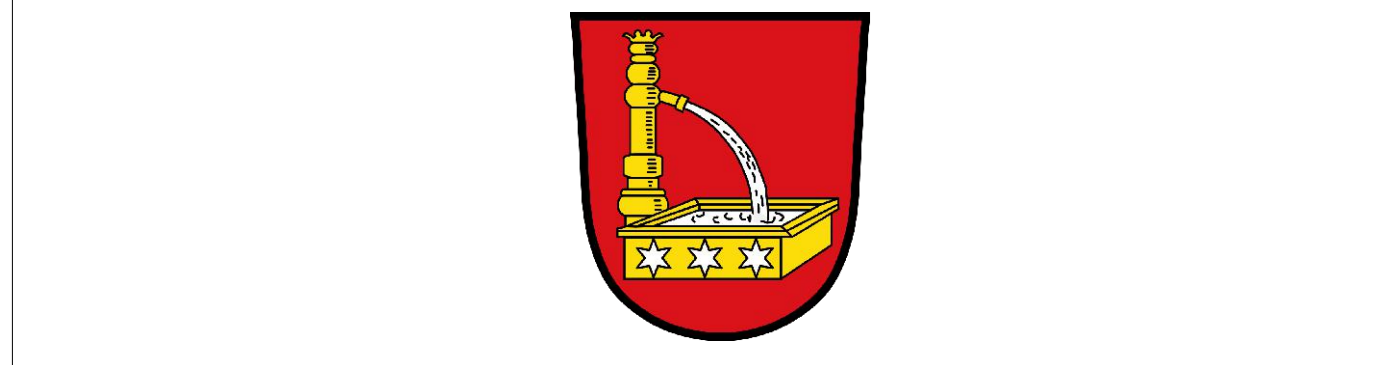
Für die Planung:  
Sulzbach-Rosenberg, den .....

NEIDL+NEIDL Landschaftsarchitekten und Stadtplaner Partnerschaft mbB

VORHA Benenbezogener  
Bebauungs- und Grünordnungsplan

"Solarpark  
Dürr - Hohenbügl"

Markt Breitenbrunn  
Von-Tilly-Strasse 7, 92363 Breitenbrunn  
Landkreis Neumarkt i.d.Opf.



Vorentwurf: 10.10.2022  
Entwurf: 17.07.2023  
Endfassung:

