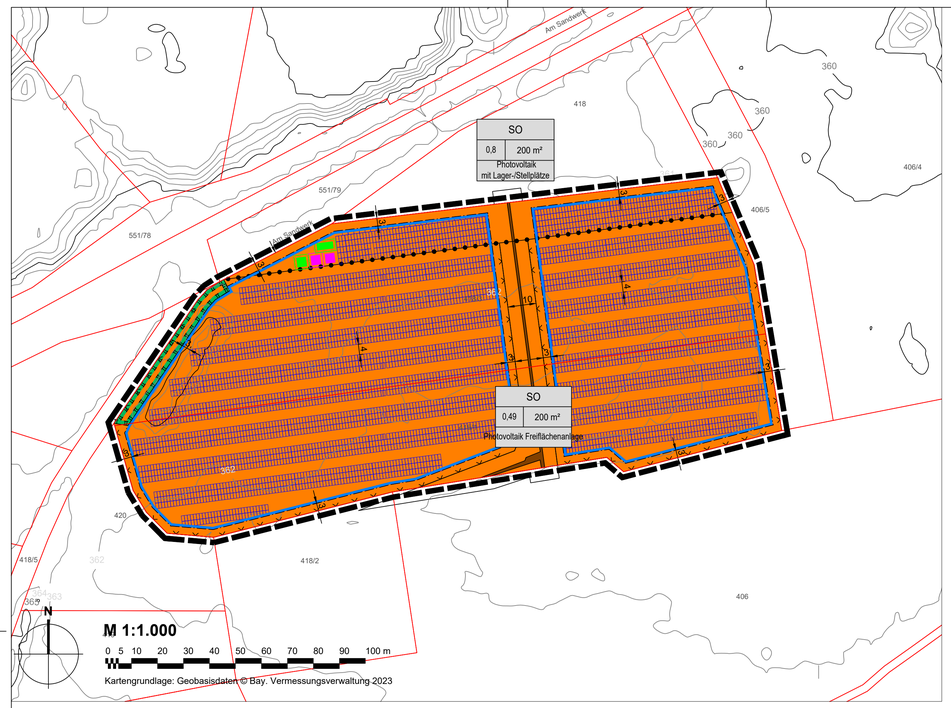


Legende

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches - BauGB, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)

1.4.2. Sonstige Sondergebiete "Zeckbestimmung Photovoltaik"
(§ 11 BauNVO)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

3.5. Baugrenze

Maß der baulichen Nutzung

SO	
0,8	200 m²
Photovoltaik	

Art der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ) — Grundfläche(GR)
Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche — von Betriebsgebäuden als Höchstmaß in m²

Zweckbestimmung

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6 BauGB)

Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen
im Sinne des BNatSchG (Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen)

15. Sonstige Planzeichen

15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
(§ 9 Abs.7 BauGB)

15.14. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
(§ 1 Abs.4, § 16 Abs.5 BauNVO)

Darstellungen als Hinweis (ohne Festsetzungscharakter)

geplante Einzäunung

3.0 Maßzahl in Metern

Förderband

Plangrundlagen

645 Flurstücksgrenzen/Flurstücksnummern

412 Höhenschichtlinien, in m ü.NHN

Zeichenerklärung (Vorhaben- und Erschließungsplan)

geplante Standorte Photovoltaik- Modulreihen

geplante Standorte Technische Anlage (Trafo, Wechselrichter, Speicher etc.)

Präambel

Die Gemeinde Georgensgmünd erlässt aufgrund § 2 Abs. 1, §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1353), 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 Art. 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der geltenden Fassung und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der geltenden Fassung den Bebauungsplan „Nr. 70 Sondergebiet PV-Anlage Am Sandwerk" als Satzung.

§ 1
Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Baugebietes gilt die ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom 10.02.2023 und die auf diesen vermerkten Festsetzungen.

§ 2
Bestandteile dieser Satzung

Bebauungsplan mit
1. zeichnerischem Teil im Maßstab 1:1.000 und
2. Textlichen Festsetzungen sowie
3. Vorhaben- und Erschließungsplan 1:1.000 (integriert im Bebauungsplan)

§ 3
Inkrafttreten

Diese Satzung tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Festgesetzt werden Sonstige Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „Photovoltaik Freiflächenanlage" und „Photovoltaik mit Lager-/Stellplätzen" gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO.

1.2 In den Sondergebieten „Photovoltaik Freiflächenanlage" sind freistehende, aufgeständerte, nicht nachgeführte Photovoltaikanlagen (Modultische) zur Nutzung der Sonnenenergie zulässig. Sie sind ohne Fundamente mittels Stahlprofilen im Boden zu verankern. Wenn aufgrund der Bodenverhältnisse diese Befestigungsform nicht möglich ist, sind ausnahmsweise auch Betonfundamente zulässig.

1.3 In den Sondergebieten „Photovoltaik Freiflächenanlage" sind Gebäude und bauliche Anlagen zulässig, die der Aufnahme technischer Anlagen dienen (z.B. Trafos, Wechselrichter) und die für den Betrieb einer Photovoltaikanlage erforderlich sind.

1.4 In den Sondergebieten „Photovoltaik mit Lager-/Stellplätzen" sind auf Dachflächen, aufgeständerte, nicht nachgeführte Photovoltaikanlagen zur Nutzung der Sonnenenergie zulässig.

1.5 In den Sondergebieten „Photovoltaik mit Lager-/Stellplätzen" sind Gebäude in der Form von überdachten Lager-/Stellplätzen zulässig, sowie bauliche Anlagen, die der Aufnahme technischer Anlagen dienen (z.B. Trafos, Wechselrichter) und die für den Betrieb einer Photovoltaikanlage erforderlich sind.

2. Maß der baulichen Nutzung

Sondergebiet „Photovoltaik Freiflächenanlage"

2.1 Die Grundflächenzahl GRZ (maximal zulässige überdeckte Fläche) beträgt 49 vom 100 (GRZ 0,49).

2.2 Die Grundfläche von Betriebsgebäuden (Trafostationen, etc.) innerhalb des jeweiligen Sonstigen Sondergebietes eine Grundfläche von 200 m² nicht überschreiten.

2.3 Die Modultische dürfen eine maximale Höhe von 3,5 m, bezogen auf die bestehende Geländeoberfläche am jeweiligen Aufstellort nicht überschreiten. Die Unterkante der Module muss eine Höhe von mindestens 80 Zentimeter über dem Gelände aufweisen.

2.4 Die Oberkante der Betriebsgebäude darf eine Höhe von 3,5 m, bezogen auf die höchstliegende bestehende Geländeoberfläche am jeweiligen Aufstellort nicht überschreiten.

Sondergebiet „Photovoltaik mit Lager-/Stellplätzen"

2.5 Die Grundflächenzahl GRZ (maximal zulässige überdeckte Fläche) beträgt 80 vom 100 (GRZ 0,80).

2.6 Die Grundfläche von Betriebsgebäuden (Trafostationen, etc.) innerhalb des jeweiligen Sonstigen Sondergebietes eine Grundfläche von 200 m² nicht überschreiten.

2.7 Die Dachfläche der Lager-/Stellplätze dürfen eine maximale Höhe von 6 m, bezogen auf die bestehende Geländeoberfläche am jeweiligen Aufstellort nicht überschreiten. Die Unterkante der Dachfläche muss eine Höhe von mindestens 4 m über dem Gelände aufweisen.

2.8 Die Oberkante der Betriebsgebäude darf eine Höhe von 3,5 m, bezogen auf die höchstliegende bestehende Geländeoberfläche am jeweiligen Aufstellort nicht überschreiten.

3. Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Flächen werden mittels Baugrenzen nach § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Die Baugrenzen gelten auch unterirdisch. Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten. Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO findet keine Anwendung.

4. Dauer der baulichen Nutzung

4.1 Gemäß § 9 Abs. 2 BauGB wird die bauliche Nutzung des Sonstigen Sondergebietes mit Zweckbestimmung Freiflächenphotovoltaik auf 31 Jahre beschränkt, gerechnet ab dem Tag der Rechtskraft des Bebauungsplans. Nach Ablauf der 31-Jahre-Frist sind die Flächen in ihren Urzustand zurückzuversetzen. Anlagen und Gebäude sind abzubauen. Die Fläche des Sonstigen Sondergebietes wird dann als Flächen für die Landwirtschaft festgesetzt.

Sollte die Nutzung als Photovoltaikanlage zu einem früheren Zeitpunkt dauerhaft enden, ist der ursprüngliche Zustand der Flächen innerhalb von 1,0 Jahren nach Beginn der Nutzungsaufgabe wiederherzustellen. Die Flächen des Sonstigen Sondergebietes werden dann als Flächen für die Landwirtschaft festgesetzt.

5. Leitungsrecht

Innerhalb der als Fläche für Leitungsrechte festgesetzten Fläche wird ein Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Georgensgmünd festgesetzt.

6. Grünordnung

6.1 Die grünordnerischen Maßnahmen sind spätestens in der nächsten Pflanzperiode nach Fertigstellung der Photovoltaikanlage umzusetzen.

6.2 Die nicht versiegelten Flächen im Sondergebiet sind weiterhin als Sukzessionsflächen zu pflegen ohne Einsaat.

6.3 Pflegemaßnahmen: Die Flächen sind entsprechend den technischen Erfordernissen unter Berücksichtigung der Vegetationsentwicklung mind. 2-mal pro Jahr zu mähen oder durch eine extensive Beweidung zu unterhalten. Der Einsatz von Dünger und Pflanzenschutzmittel ist nicht zulässig. Das Mahdgut ist abzutransportieren.

Textliche Festsetzungen (fortsetzung)

6.4 Pflanzgebot gemäß § 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB

Innerhalb der „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" sind blickdichte Strauchpflanzungen festgesetzt, die das äußere Erscheinungsbild der Anlage verbessern und den Eingriff in das Landschaftsbild minimieren. Die anzupflanzenden Gehölze sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und im Falle eines Ausfalls gleichwertig zu ersetzen. Die Gehölzstrukturen liegen dabei innerhalb der Einfriedung der PV-Anlage (Wildtier Verbissschutz). Der Gehölzstreifen ist dreireihig in einer Breite von mind. 5,0 Meter auszubilden. Die Pflanzung hat in Gruppen von 3 – 5 Pflanzen einer Art zu erfolgen mit einem Pflanzabstand von 1,5 x 1,0 Metern. Es sind die Arten der nachfolgenden Liste zu verwenden. Die Anpflanzungen dürfen eine Wuchshöhe von 4,5 Metern nicht überschreiten.

Artenliste Gehölzpflanzungen:

Pflanzqualität: mind. 2x verpflanzt; Mindestgröße 60 – 100 Zentimeter
Vorkommensgebiet 5.1. „Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkisches Becken"

Acer campestre	*Feld-Ahorn*
Corylus avellana	*Haselnuss*
Frangula alnus	*Faulbaum*
Lonicera nigra	*Schwarze Heckenkrische*
Prunus spinosa	*Schlehe*
Rhamnus catharticus	*Kreuzdorn*
Rosa canina	*Hunds-Rose*
Salix aurita	*Öhrchen-Weide*
Salix cinerea	*Grau-Weide*
Salix fragilis	*Bruch-Weide*
Salix purpurea	*Purpur-Weide*
Sambucus racemosa	*Trauben- Holunder*
Virbunum opulus	*Gewöhnlicher Schneeball*

7. Einfriedungen, Zäune

7.1 Es sind ausschließlich Draht- und Stabgitterzäune mit einer max. Höhe von 2,5 m bezogen auf die angrenzende Geländeoberfläche zulässig. Zwischen Zaununterkante und Geländeoberfläche ist ein Mindestabstand von 15 Zentimeter einzuhalten. Durchlaufende Zaunsockel sowie Mauern, Dammschüttungen oder sonstige Aufschüttungen zur Einfriedung sind unzulässig. Die Einfriedung darf nur die Modulflächen umfassen. Eingrünungsmaßnahmen und Ausgleichsflächen sind außerhalb der Einzäunung anzulegen.

8. Wasserhaushalt

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

8.2 Erforderliche Bodenbefestigungen (z.B. Zufahrten) sind in versickerungsfähiger Ausführung auszubilden.

Hinweise

1. Die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) i.V.m. den „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammelten Niederschlagswasser in das Grundwasser" (TRENGW) sind zu beachten.

2. Das Landratsamt Roth und das Wasserwirtschaftsamt Nürnberg sind umgehend zu informieren, wenn im Zuge der Baumaßnahmen in den betroffenen Bereichen Altlastenverdachtsflächen oder sonstige schädliche Bodenverunreinigungen aufgedeckt werden. Bei der weiteren Vorgehensweise sind dann die Vorgaben der vorgenannten Behörden zu berücksichtigen.

3. Die DIN-Vorschriften, auf die in den Festsetzungen zu diesem Bebauungsplan verwiesen werden, sowie anderweitig im Bebauungsplan erwähnte Normen, Richtlinien, Regelwerke etc. sind bei der Gemeinde Georgensgmünd während der allgemeinen Dienststunden einzusehen.

VERFAHRENSVERMERKE

1) Der Gemeinderat der Gemeinde Georgensgmünd hat in der Sitzung vom 23.11.2023 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 70 „Sondergebiet PV-Anlage Am Sandwerk" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ……ortsüblich bekanntgemacht.

2) Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 70 „Sondergebiet PV-Anlage Am Sandwerk" 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 zum Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 70 „Sondergebiet PV-Anlage Am Sandwerk" in der Fassung vom …… hat in der Zeit vom …… bis …… stattgefunden.

4) Zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 70 „Sondergebiet PV-Anlage Am Sandwerk" in der 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 Nr. 70 „Sondergebiet PV-Anlage Am Sandwerk" in der Fassung vom …… wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom …… bis …… öffentlich ausgelegt.

6) Die Gemeinde Georgensgmünd hat mit Beschluss des Gemeinderates vom …… den Bebauungsplan Nr. 70 „Sondergebiet PV-Anlage Am Sandwerk" gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom …… als Satzung beschlossen.

Georgensgmünd, den **……**

(Siegel)

. . . . . .
(1. Bürgermeister Ben Schwarz)

7) Ausgefertigt

Georgensgmünd, den **……**

(Siegel)

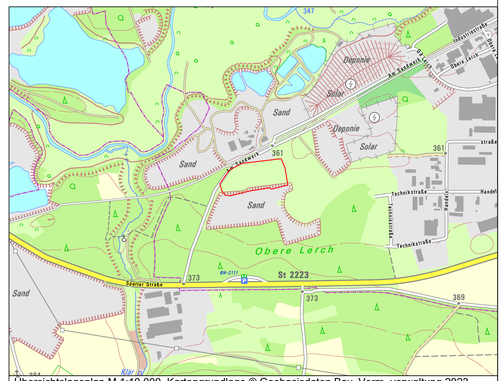
. . . . . .
(1. Bürgermeister Ben Schwarz)

8) Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan Nr. 70 „Sondergebiet PV-Anlage Am Sandwerk" 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 Gemeinde 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 wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Georgensgmünd, den **……**

(Siegel)

. . . . . .
(1. Bürgermeister Ben Schwarz)



Übersichtslageplan M 1:10.000, Kartengrundlage © Geobasisdaten Bay. Verm.-verwaltung 2023

Gemeinde Georgensgmünd
Bahnhofstraße 4
91166 Georgensgmünd

Bebauungsplan
Nr. 70 "Sondergebiet PV-Anlage Am Sandwerk"
mit integriertem Grünordnungsplan

Format	letzte Änderung:	Datum der Planfassung:	Plan Nr.:
60x100cm	03.04.2023	10.02.2023	1316-VE-01

TB MARKERT Stadtplaner * Landschaftsarchitekt PartG mbB
Brahm, Fleischhauer, Merdes
Bearbeitung:
Rainer Brahm
Claudio Lenz
Pillenreuther Str. 34
90459 Nürnberg
Tel. (0911) 999876-0
Fax (0911) 999876-54
Amtsgericht Nürnberg PR 286
USt-IdNr. DE315889497
info@tb-markert.de
https://www.tb-markert.de

Planfassung: Vorentwurf

Unterschrift des Planers:

TB | MARKERT Stadtplaner · Landschaftsarchitekten