TEXTLICHE FESTSETZUNGEN FÜR DEN GELTUNGSBEREICH

1.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die Art der baulichen Nutzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Sondergebiet Photovoltaik - Junkersdorf I" wird festgesetzt: § 11 BauNVO Sondergebiet - Photovoltaik.

2.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 17 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung im Baugebiet wird wie folgt festgesetzt:

Grundflächenzahl (GRZ) 0,8

3.0 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 Das Baugelände ist in abweichender Bauweise - Zeilenbauweise zu bebauen.

3.2 Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO sind einzuhalten.

4.0 Einfriedungen

4.1 Notwendige Einfriedungen kommen auf der Innenseite der Ausgleichsflächen zu liegen und sind grundsätzlich dem Geländeverlauf anzupassen.

4.2 Sockelmauern sind nicht zulässig.

4.3 Die Kompensationsmaßnahmen liegen außerhalb der Einzäunung und sind für Wildtiere frei zugänglich. Die maximale Höhe der Einfriedung beträgt 3,0 m. Ein Übersteigschutz aus Stacheldraht ist innerhalb dieser Gesamthöhe von 3,0 m zulässig. Der Zaun wird in Bodennähe so gestaltet, dass Kleintiere ungehindert passieren können. Das bedeutet die Offenhaltung von mindestens 15 cm zwischen der Oberkante des Geländes und der Unterkante des Zauns.

4.4 Für die Einfriedungen sind Maschendrahtzäune zulässig.

5.0 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

5.1 Bauwerke, die zum Betrieb und zur Nutzung der Anlage benötigt werden, z.B. Stationsgebäude, sind zulässig. Die maximal zulässige Höhe der Bauwerke darf 6,0 m nicht überschreiten. Die betriebsnotwendigen Bauwerke dürfen nur innerhalb der überbauren Grundstücksfläche errichtet werden.

5.2 Eine andere Nutzung der Nebenanlagen, z.B. zum Wohnen, ist nicht zulässig.

5.3 Zufahrten und Stellplätze gemäß § 12 BauNVO sind mit offenporigen Bodenbelägen zu befestigen (z.B. Pflaster mit Rasenfuge, wasserdurchlässiges Pflaster, Rasengittersteine, etc.).

6.0 Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Das Dach ist als Flachdach mit einer Dachneigung von 0 - 7° auszuführen.

7.0 Textliche Festsetzung der Grünordnung

7.1 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

7.1.1 Die als Ausgleichsflächen vorgesehenen Teilflächen der Fl. Nr. 597 der Gemarkung Junkersdorf werden als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt und diesem Bebauungsplan als Ausgleichsflächen mit einer Gesamtfläche von 4.020 m² zugeordnet.
Dort sind folgende Maßnahmen gemäß der Planerischen Festsetzungen und Kap. 3.2.2 der Begründung vorgesehen:
- Anlage von zwei- bzw. vierreihigen Strauchpflanzungen mit autochthonen gebietsheimischen Arten (siehe 7.2.1) sowie im Norden und Nordosten Einzelbaumpflanzungen mit (Wild-)Obstbaumhochstämmen. Die verbleibenden Flächen werden mit einer artenreichen Wiesenmischung (z.B. Regelsaatgutmischung (RSM) 8.1.2 Landschaftsrasen mit Kräutern als Regiosaatgut) angesät. Sie werden in den ersten 2 Jahren zur weiteren Aushagerung des Standorts zweimal gemäht (erste Mahd nicht vor dem 15.06., zweite Mahd im Spätsommer) mit Entfernen des Mähgutes. In den Folgejahren erfolgt eine jährliche Mahd (nicht zwischen Mitte März und Mitte Juni) oder eine Beweidung der Flächen. Auf Düngung und den Einsatz von Herbiziden, Bioziden und Rodentiziden ist zu verzichten.

7.2 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB)

7.2.1 Pflanzung von Gehölzen
Zur Minderung des Eingriffes auf das Landschaftsbild sowie zur weiteren Einbindung der Photovoltaikanlage in die Landschaft werden Strauchpflanzungen aus gebietseigenen Straucharten gemäß Pflanzschemata A und B und entsprechender Gehölzartenliste sowie Einzelbaumpflanzungen mit Bäumen II. Ordnung bzw. Obstbäumen gemäß Gehölzartenliste vorgenommen.
Die Pflanzungen sind mit einem Pflanzschutzzaun zu zäunen, um sie vor Wildverbiss zu schützen.

7.2.2 Pflanzqualität
Die Qualitätsmerkmale richten sich nach den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzungen.
Die im einzelnen aufgeführten Größen sind Mindestangaben.
Sträucher: Str., 2 x v., Höhe 60 - 100,
Baum II. Ordnung/Obstbaum: Hochstamm 2 x v., STU 8-10

7.2.3 Extensive Pflege der Flächen zwischen den Modulen
Auf den Flächen innerhalb des Sondergebietes zwischen und unter den Modulreihen in den Bereichen, die nicht durch Erschließungsflächen, Betriebsanlagen oder Fundamente genutzt werden, wird eine Ansaat mit gebietsheimischem Saatgut als Extensivwiese vorgenommen. Es wird die Verwendung der Regelsaatgutmischung (RSM) 8.1.2 Landschaftsrasen mit Kräutern als Regiosaatgut empfohlen.
Diese Flächen sind in den ersten beiden Jahren zur weiteren Aushagerung mindestens 1 x jährlich zu mähen (nicht vor dem 15.06.). Das Mähgut ist zu entfernen. In den Folgejahren ist der Aufwuchs zwischen den Modulen durch Mahd oder Beweidung (jeweils ab dem 15.06.) zu entfernen.
Düngung und der Einsatz von Herbiziden, Bioziden und Rodentiziden ist unzulässig.
Die Pflege der Betriebsflächen ist freigestellt.

7.3 Vollzugsfrist und Erhaltungsgebot
Die verbindlichen Anpflanzungen und Ansaaten nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB zwischen den Modulen und auf den Ausgleichsflächen im Geltungsbereich sind innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung zu vollziehen und für die Dauer der Betriebszeit der Anlage fachgerecht zu pflegen und fortzuführen.
Sämtliche Pflanzungen und Ansaaten sind vom jeweiligen Eigentümer ordnungsgemäß im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Bei wesentlichen Ausfällen der Pflanzung (über 10 %) ist auch zu einem späteren Zeitpunkt eine Nachpflanzung auf Kosten des Eigentümers in der bis dahin erreichten Größe zu verlangen.
Die Ausgleichsflächen und Eingrünungen sind, soweit sie nicht nach Naturschutzrecht geschützt sind, auf Dauer des Eingriffs, das heißt bis zum Rückbau der Anlage, zu pflegen und zu erhalten.

7.4 Artenschutz
Eine Schädigung von Brutplätzen bodenbrütender Vogelarten wird durch einen Beginn der Baumaßnahmen vor der Brutzeit der Vögel ausgeschlossen. Falls die Baumaßnahmen innerhalb des Brutzeitraums, also zwischen Anfang März und Ende Juli liegen sollten, so sind von Anfang März bis Baubeginn mittels kontinuierlicher Schwarzbrache Bodenbruten auszuschließen oder die betroffenen Flächen müssen auf mögliche Neststandorte durch einen Fachmann geprüft werden.

7.5 Bodenschutz und Bodenarbeiten
Der anstehende Oberboden ist insgesamt zur Wiederverwendung zu sichern.
Bei einer Lagerung von mehr als 8 Wochen ist der Oberboden zum Schutz gegen Erosion und zum Erhalt des Bodenlebens zwischen zu begrünen.

7.7 Die Pflanzschemata A und B sind Bestandteil dieses Bebauungsplans.

8.0 Hinweise

8.1 Bodenfunde
Art. 8 Abs. 1 BayDSchG
Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.
Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben.
Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch die Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.
Art. 8 Abs. 2 BayDSchG
Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

8.2 Altlasten
Sollten bei Grabungsarbeiten Altdeponien, Altablagerungen oder schädliche Bodenverunreinigungen angetroffen werden, sind die Arbeiten einzustellen und es ist das Landratsamt Haßberge - staatliches Abfallrecht - unverzüglich zu benachrichtigen.

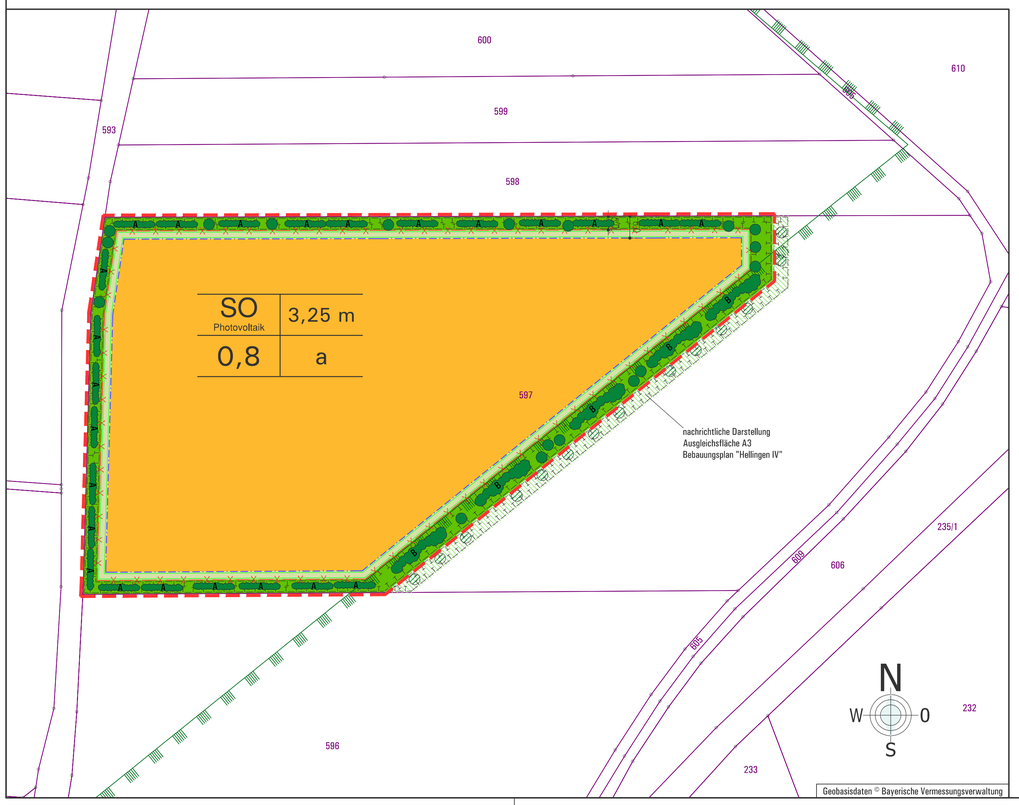
8.3 Landwirtschaft
Auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung können Geruchs-, Staub- und Lärmimmissionen aus der Bewirtschaftung benachbarter landwirtschaftlicher Flächen auftreten, die auf das Gebiet einwirken können. Diese sind hinzunehmen.

8.4 Nachbarrecht
Die Grenzabstände von Anpflanzungen gemäß Art. 47 ff AGBGB sind einzuhalten:
- mind. 0,50 m für Bäume, Sträucher und Hecken unter 2,0 m Höhe
- mind. 2,00 m für Bäume über 2,0 m Höhe
- mind. 4,00 m für Bäume über 2,0 m Höhe bei angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücken

Die Freihaltung des Lichtraumprofils von der Baumkrone bis 4,50 m Höhe an öffentlichen Verkehrsflächen ist durch Auswahl geeigneter Baumarten und Kronenpflege zu gewährleisten.

8.5 Versickerungsfördernde Maßnahmen
Bei der Bebauung und Gestaltung von Freiflächen, einschließlich Stell- und Parkplätzen, ist der Versiegelungsgrad auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken.
Die Belagswahl für die Freiflächen hat sich primär - sofern keine Grundwassergefährdung besteht und keine funktionalen Gründe zwingend entgegenstehen - auf die Verwendung versickerungsgünstiger Beläge, wie z.B. Pflaster mit Rasenfuge, versickerungsfähiges Pflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen auszurichten.

8.6 Für die Detailplanung ist der Praxis-Leitfaden für die ökologische Gestaltung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen des Bayerischen Landesamtes für Umwelt mit heranzuziehen. Blendwirkung für den Luftfahrer ist auszuschließen.



PFLANZSCHEMA A

(zweireihige Landschaftshecke)

Ostseite

Lv	Eu	Eu	Eu	Co	Co	Co	Vi	Vi	Vi	Eu	Eu	Eu	Lv	Lv
Ps	Ps	Ps	Rc	Rc	Rc	Ps	Ps	Ps	Co	Co	Co	Rc	Rc	Rc

Westseite

Länge: 15,0 m, Breite: 2,0 m, Pflanzabstand: 1,0 x 1,0 m

PFLANZSCHEMA B

(Baum-Strauchhecke)

Nordwestseite

Lv	Lv	Rc	Rc	Rc	Rc	Vi	Vi	Eu	Eu	Cm	Cm	Sc	Sc	Sc	
	Lv	Lv	Lv	Rc	Rc	Vi	Vi	Vi	Eu	Cm	Cm	Cm	Sc	Sc	Ca
Ps	Ps	Ca	Ca	Sc	Cm	Cm	Eu	Lv	Lv	Ca	Rc	Rc	Rc	Vi	
	Ps	Ps	Ps	Sc	Sc	Cm	Eu	Eu	Lv	Ps	Ps	Ps	Rc	Vi	Vi

Südostseite

Länge: 15,0 m, Breite: 4,0 m, Pflanzabstand: 1,0 x 1,0 m

PFLANZLISTE: Str., 2 x v, oB, Höhe: 60-100 cm

Sträucher:

Ca	Corylus avellana	Hasel
Cm	Cornus mas	Kornelkirsche
Eu	Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Lv	Ligustrum vulgare	Liguster
Ps	Prunus spinosa	Schlehe
Rc	Rosa canina	Hundsrose
Sc	Salix caprea	Salweide
Vi	Viburnum opulus	Schneeball

GEHÖLZARTENLISTE (heimische Arten)

BÄUME II. ORDNUNG UND OBSTBÄUME

Hochstamm, 2 x v, mB, StU 8-10cm

Acer campestre	Feld-Ahorn
Betula pendula	Sand-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Juglans regia	Walnussbaum
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Pyrus communis	Kultur-Birne
Sorbus aria	Schwedische Mehlbeere
Sorbus domestica	Speierling
Ulmus carpinifolia	Feldulme

BIRNENSORTEN

Bayerische Weinbirne
Clapps Liebling
Conference
Gellerts
Oberösterreichische Weinbirne
Wasserbirne

KIRSCHENSORTEN

Burlat
Königskirsche
Knorpelkirsche
Schattenmorelle
Weichsel

APFELSORTEN

Berlepsch
Bittenfelder
Bohnapfel
Boskoop
Jakob Fischer
Kaiser Wilhelm
Goldrenette von Blenheim
Retina
Roter Eiserapfel
Ontario

PFLAUMEN- UND ZWETSCHGENSORTEN

Bühler Frühzwetschge
Große Grüne Reneklode
Hauszwetschge
Mirabelle von Nancy

ZEICHENERKLÄRUNG ZU DEN PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

Nutzungsschablone

A | B	A Art der baulichen Nutzung
	B max. Bauteilhöhe
C | D	C Grundflächenzahl GRZ
	D Bauweise

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

SO Photovoltaik — Sondergebiet - Photovoltaik (§ 11 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 4 BauGB, §§ 16 ff. BauNVO)

0,8 — Grundflächenzahl GRZ gemäß § 19 BauNVO

3,25 m — maximale Bauteilhöhe der Photovoltaikmodule in Meter

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

a — abweichende Bauweise - Zeilenbauweise

Baugrenze

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

privater Wiesenweg

5. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die textlichen Festsetzungen der Grünordnung Punkt 7 des Bebauungsplans sind zu berücksichtigen.

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

private Grünfläche - Randeingrünung
Landschaftsrasen, kräuterreich, Heublumensaat von ortsnahen Magerwiesen oder Regelsaatgutmischung 8.1.2 für kräuterreiche Wiesen (Regio-Saatgut)

6. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB)

Laubbäume II. Ordnung / Obstbäume

Feldgehölz gem. Pflanzschema A ohne Standort- jedoch mit Flächenbindung

Feldgehölz gem. Pflanzschema B ohne Standort- jedoch mit Flächenbindung

7. Sonstige Planzeichen

7.1 Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans "Sondergebiet Photovoltaik - Junkersdorf I"

7.2 Hinweise

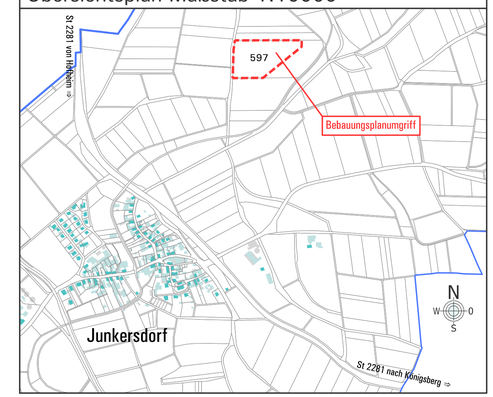
142/8 — best. Flurstücksnummern

best. Grundstücksgrenzen

Zaunverlauf

Landschaftsschutzgebiet

Übersichtsplan Maßstab 1:10000



PROJEKT NR.	PLANUNGSSTAND	PLAN NR.	ANLAGE
0692	Fassung vom 12.10.2021	1	Begründung

MASSSTAB: 1:1000

vorhabenbezogener Bebauungsplan
inkl. Grünordnungsplan

	NAME	DATUM
ENTW.	Derra	Sept. 21
GEZ.	Pfaff	Sept. 21
GEPR.	Stubenrauch	Okt. 21

VORHABEN:
Stadt Königsberg i. Bay.
Stadtteil Junkersdorf
"Sondergebiet Photovoltaik - Junkersdorf I"

LANDKREIS: Haßberge

VORHABENSTRÄGER:
GFG-Solar GmbH & Co. KG
Am Backhaus 10
97486 Königsberg i. Bay.

12.10.2021 DATUM — UNTERSCHRIFT

Ingenieurbüro
Stubenrauch
Schloßberg 3
97486 Königsberg
Tel.: 09525/98293-0
Fax: 09525/98293-9
Mail: info@ise-ing.de

12.10.2021 DATUM — Dipl.-Ing. (FH) Erika Stubenrauch

Stadt Königsberg i. Bay.

Stadtteil Junkersdorf

Verfahrensvermerke zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Sondergebiet Photovoltaik - Junkersdorf I"

in der Fassung vom 12.10.2021

Die Stadt Königsberg hat in der Sitzung vom 12.10.2021 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Sondergebiet Photovoltaik - Junkersdorf I" beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 22.10.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 22.10.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom 12.10.2021 hat in der Zeit vom __.__.____ bis __.__.____ stattgefunden.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom 12.10.2021 hat in der Zeit vom __.__.____ bis __.__.____ stattgefunden.

Der Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde am __.__.____ ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom __.__.____ wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom __.__.____ bis __.__.____ öffentlich ausgelegt.

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

Die Stadt Königsberg hat mit Beschluss des Stadtrates vom __.__.____ den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom __.__.____ als Satzung beschlossen.

Königsberg, den __.__.____

(Siegel)

.....
Bürgermeister

Ausgefertigt

Königsberg, den __.__.____

(Siegel)

.....
Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplans wurde am __.__.____ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplanplan ist damit in Kraft getreten.

Königsberg, den __.__.____

(Siegel)

.....
Bürgermeister