

Festsetzungen durch Planzeichen:

1. Art der baulichen Nutzung

SO Sondergebiet i.S.d. § 11 Abs. 2 BauNVO mit Zweckbestimmung Anlagen zur Sonnenergieerzeugung

2. Maß der baulichen Nutzung

0,7 Grundflächenzahl (GRZ) z. B. 0,7

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze

4. Verkehrsflächen

Zufahrtsbereich mit Breitenangabe in Meter

5. Grünflächen

private Grünfläche

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

zu pflanzende Hecke ohne Ortsbestimmung

best. Baum, zu erhalten

A1 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen, zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit Angabe des Teilbereiches z. B. A1

6. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

Bemaßung in Meter

Nutzungsschablone:

Art der baul. Nutzung: SO Anlagen für Sonnenenergieerzeugung

Zweckbestimmung zur Nutzung, hier: Anlage für die Nutzung der Sonnenenergie

max. zul. Grundflächenzahl (GRZ) z. B. 0,7

Ah_{max} = 3,90 m

max. zul. Anlagenhöhe über Gelände = 3,90 m

Regelquerschnitt:

Gebäude / Nebengebäude

- Flach- oder Satteldach

- Dachneigung max. 30°

- Grünsdach empfohlen

Hinweise durch Planzeichen

Flurstücksgrenzen 938 Flurnummer

Höhenlinie

Hinweise durch textliche Erläuterung

Denkmäler: Bau- und Bodendenkmäler sind im Planungsgebiet aktuell nicht bekannt. Das Vorkommen archaischer Spuren im Planungsgebiet kann aber für den gesamten Geltungsbereich grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden. Beim Auffinden von Bodendenkmälern (u. a. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metall- oder Kunstgegenstände etc.) sind unmittelbar gemäß der geltenden Meldepflicht die untere Denkmalschutzbehörde im Landkreisamt Weißenburg-Gunzenhausen, Bahnhofstraße 2 (Gebäude A), 91781 Weißenburg i. Bay., Tel. 09141-902-0 oder das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Burg 4, 90403 Nürnberg, Tel. 0911235 85-0 zu verständigen.

Altlasten: Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen sind im Planungsgebiet aktuell nicht bekannt. Grundsätzlich wird darauf hingewiesen, dass beim Auftreten von Altlastenverdachtsfällen oder schädlichen Bodenveränderungen und -Verunreinigungen umgehend, d. h. ohne schuldhaftes Verzögern, die zuständigen Fachstellen am Landkreisamt Ansbach sowie am Wasserwirtschaftsamt Ansbach zu informieren sind und die weitere Vorgehensweise abzustimmen ist.

Koordinatensystem:

Lage-system: GK4 im DHDN00, EPSG 5678 / Bessel-Ellipsoid (1841) Gauß-Krüger

Höhen-system: Höhe über Normal-Null (NN) im DHHN12 (NN-Höhen, Status 100)

BEBAUUNGSPLANVORSCHRIFTEN

Textliche Festsetzungen

1. Geltungsbereich

Für den im Lageplan dargestellten Geltungsbereich gilt der ausgearbeitete Plan, der zusammen mit den nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurnummer 935 der Gemarkung Theilenhofen, sowie eine Teilfläche des Grundstückes Fl. Nr. 997, ebenso Gemarkung Theilenhofen.

Der zeichnerische Teil des Bebauungsplans wird gleichzeitig zum Vorhabens- und Erschließungsplan bestimmt.

2. Art der baulichen Nutzung

2.1 Es wird ein Sondergebiet (§ 11 Abs. 2 BauNVO) für Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie festgesetzt.

2.2 Im Sondergebiet sind ausschließlich folgende Nutzungen zulässig:

a) Betriebsgebäude, die der Zweckbestimmung des Sondergebietes dienen,

b) Solarmodule (Photovoltaikanlagen) in aufgeständerter Ausführung

2.3 Im Bereich des festgesetzten zusätzlichen Geltungsbereiches Teilfläche 987 der Gemarkung Theilenhofen ist die Errichtung einer Umspannstation (Trafo) zur Netzanspeisung mit einer max. Grundfläche von je 30 m² zulässig

3. Maß der baulichen Nutzung

3.1 Soweit sich aus der Festsetzung der überbaubaren Flächen nicht geringere Werte ergeben, bestimmt sich das Höchstmaß der zulässigen baulichen Nutzung aus der in der Planzeichnung eingetragenen Grundflächenzahl (GRZ) sowie aus den nachfolgenden Vorschriften über die zulässige Gebäude- und Anlagenhöhen.

3.2 Maßgebend für die zulässigen Höhen der PV Anlagen sind die Festsetzungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans. Trafo- und Betriebsgebäude dürfen eine Traufhöhe von 3,90 m nicht überschreiten.

Die festgesetzten max. zulässigen Traufhöhen werden von der Oberkante des natürlichen Geländes bis zum Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenwand bei Gebäuden bzw. bis zum lotrechten Schnittpunkt mit der Oberkante des PV-Moduls an der Traufe gemessen. Die max. zulässigen Anlagenhöhen werden bis zum höchsten Punkt des aufgeständernten PV-Moduls gemessen.

4. Überbaubare Grundstücksflächen (Bauweise)

4.1 Die Errichtung der Solaranlagen ist nur innerhalb der festgesetzten Baugrenze zulässig. Dieses bildet das Baufenster.

4.2 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen und bauliche Anlagen i.S. des § 23 Abs. 5 BauNVO unzulässig.

5. Verankerung von Niederschlagswasser

5.1 Auf den Grundstücksflächen anfallendes Niederschlagswasser ist innerhalb des Plangebietes breitflächig zu versickern.

6. Ausgleichsmaßnahmen / Grünordnungsmaßnahmen

6.1 Nicht überbaute Flächen sowie festgesetzte private Grünflächen

Auf den nicht überbauten Flächen der festgesetzten sonst. Sondergebiete sowie die festgesetzten privaten Grünflächen sind als Extensivgrünland mit charakteristischem Arteninventar zu entwickeln, dauerhaft zu unterhalten und extensiv zu pflegen. Die Anlage von Blühstreifen wird empfohlen. Düngung und Einsatz von Pflanzenschutzmittel sind nicht zulässig, das Mähen ist zu unterlassen. Zur Begrünung ist standortheimisches Regio-Saatgut der Herkunftsregion 14 "Fränkische Alb" zu verwenden.

6.2 Neu zu pflanzende Heckenstrukturen und Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und bei Abtragung oder Abgang mit heimischen Gehölzen zu ersetzen.

6.3 Gehölzpflanzungen

Entsprechend der Darstellungen im zeichnerischen Teil sind Pflanzungen mit standortgerechten, heimischen Gehölzen und mit einer Breite von mind. 5 m durchzuführen. Die Pflanzungen sind während der Anwachszeit zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen. Erfolgen auf den Ausgleichs- bzw. Grünflächen Ansaaten, so sind diese (gemäß § 40 Abs. 4 BNatSchG) mit standortheimischem Regio-Saatgut der Herkunftsregion 14 "Fränkische Alb" vorzunehmen.

Für die Gehölzpflanzungen sind nachweislich gebietseigene (autochthone) Gehölze des Vorkommensgebietes "Süddeutsches Hügelland und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkisches Becken" (Vorkommensgebiet gemäß UMS vom 18.09.2013) zu verwenden. Ist geeignetes Pflanzmaterial aus diesem Vorkommensgebiet nicht verfügbar, ist auf alternative Gehölzqualitäten oder andere geeignete Gehölzarten auszuweichen.

Ackerbauschädliche Wirtspflanzen (z. B. Berberidaceae Berberitze) sind nicht zulässig.

Es wird empfohlen die zu pflanzenden Strauchhecken vorrangig mit folgenden Gehölzarten anzulegen:

Crataegus laevigata - Zweigriffliger Weißdorn	Ligustrum vulgare - Liguster
Crataegus monogyna - Eingriffliger Weißdorn	Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
Crataegus sanguinea - Hartfrießel	Sambucus racemosa - Roter Holunder
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen	Viburnum lantana - Wolliger Schneeball

(Mindestqualität: Sträucher ohne Ballen, Pflanzgröße: 80-100 cm mit 5-8 Trieben)

Vorschlag Pflanzenschema für Randeingrünung gem. Ziffer 7. der Satzung: (14 m Schema)

Pflanzabstand													
1,50	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50
Lv	Sr	Lx	Lx	Vi	Ci	Ci	Ee	Cs					
Lv	Ac	Lx	Vi	Cm	Cm	Pv	Ee	Cs					
Reihenabstand													
min. 0,50 m													
Grundstücksgrenze													

Sträucher

Ci	Crataegus laevigata (Zweigriffliger Weißdorn)	2 Stück
Cm	Crataegus monogyna (Eingriffliger Weißdorn)	2 Stück
Cs	Crataegus sanguinea (Hartfrießel)	2 Stück
Ee	Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)	2 Stück
Lv	Ligustrum vulgare (Liguster)	2 Stück
Lx	Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)	2 Stück
Sr	Sambucus racemosa (Roter Holunder)	2 Stück
Vi	Viburnum lantana (wolliger Schneeball)	2 Stück
Gesamt		16 Stück

Bäume und Heister

Ac	Acer platanoides (Spitzahorn)	1 Stück
Pv	Prunus avium (Vogelkirsche)	1 Stück
Gesamt		2 Stück

Empfohlene Mindestpflanzgrößen:

Verpflanzter Strauch	80 - 100 cm
verpflanzter Heister	125 - 150 cm
Pflanzabstand	1,00 - 1,50 m
Reihenabstand	1,00 - 1,50 m



6.4 Interne Ausgleichsflächen

Der notwendige naturschutzrechtliche Ausgleich ist auf internen Ausgleichsflächen zu leisten:

Interne Ausgleichsflächen A1 gesamt ca. 4.922 m²

Ausgangszustand: Der Ausgangszustand ist intensiv genutztes Acker- bzw. Ackergrünland

Entwicklungsziel Ausgleichsflächen A1: Die Ausgleichsfläche A1 ist als 10 m breiter Streifen entlang der östlichen und südlichen Gebietsgrenze mit Hecke- und Gehölzpflanzungen gem. Nr. 6.3 auszuführen. Es sind Blühstreifen mit einer autochthonen Regio-Saatgutmischung der Region 14 "Fränkische Alb" anzulegen

Interne Ausgleichsflächen A2 gesamt ca. 3.912 m²

Ausgangszustand: Der Ausgangszustand ist intensiv genutztes Acker- bzw. Ackergrünland

Entwicklungsziel Ausgleichsflächen A1: Die Ausgleichsfläche A2 ist als 10 m breiter Streifen entlang der westlichen Gebietsgrenze als extensiv genutztes Grünland gem. Nr. 6.1 auszuführen.

Hinweis: Die als Ausgleichsflächen genutzten Flächen sind dem Ökofaichenkataster des Landesamtes für Umwelt zu melden

7. Sonstiges

7.1 Die Nutzung des Geltungsbereiches "Sondergebiet Anlagen für Sonnenergieerzeugung" ist gem. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB nur bis zur endgültigen Einstellung des Betriebes der Photovoltaikanlage zulässig. Als anschließende Folgenutzung des Geltungsbereiches wird die landwirtschaftliche Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB festgesetzt.

Lageplan Einspeisepunkt ohne Maßstab

Kartographische Datenbestände (© Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung)

Koordinatenbezug UTM System (Höhenbezug nach NN/Normal 110)

Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Theilenhofen hat in seiner Sitzung vom 30.07.2020 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Sonnenpark am Pfarrwald" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 2020 örtlich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Sonnenpark am Pfarrwald", in der Fassung vom 30.07.2020 hat in dem Zeitraum vom 2020 bis 2020 stattgefunden. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 2020 durch örtliche Veröffentlichung bekannt gemacht.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Sonnenpark am Pfarrwald", in der Fassung vom 30.07.2020 hat im Zeitraum vom 2020 bis 2020 stattgefunden.

4. Zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Sonnenpark am Pfarrwald", in der Fassung vom 2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 2020 bis 2020 befragt.

5. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Sonnenpark am Pfarrwald", in der Fassung vom 2020 wurde mit Begründung und Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 2020 bis 2020 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 2020 durch örtliche Veröffentlichung bekannt gemacht.

Theilenhofen, den 2020

Helmut König
Erster Bürgermeister

Theilenhofen, den 2020

Helmut König
Erster Bürgermeister

Theilenhofen, den 2020

Helmut König
Erster Bürgermeister

Theilenhofen, den 2020

Helmut König
Erster Bürgermeister

8. Der Satzungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Sonnenpark am Pfarrwald" wurde am 2020 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB örtlich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf Rechtsbehelfen (§§ 24 und 215 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB) hingewiesen worden.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden zu Jedermanns Einsicht bereit gehalten und über den Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Sonnenpark am Pfarrwald" mit Begründung, Umweltbericht und den weiteren Anlagen ist damit in Kraft getreten.

Theilenhofen, den 2020

Helmut König
Erster Bürgermeister

Örtliche Bauvorschriften nach Art. 81 BayBO

1. Gestaltung der baulichen Anlagen

1.1 Die Gebäude sind mit Flachdächern oder Satteldächern mit einer Dachneigung von max. 30° auszuführen.

1.2 Stellplätze, Zufahrten und Betriebswege sind wasserdurchlässig als Schotterrasenflächen oder mit wasserbundener Decke zu befestigen.

2. Werbeanlagen

2.1 Werbeanlagen sind nur als Informationsstafeln zulässig

2.2 Die Ansichtsfläche auf der Vorderseite darf max. 4 m² betragen.

2.3 Beleuchtete Werbeanlagen, sowie grelle oder reflektierende Ausführungen von Werbeanlagen sind unzulässig

3. Aufschüttungen, Abgrabungen

3.1 Der natürliche Geländeverlauf ist weitestgehend zu erhalten.

3.2 Aufschüttungen und Abgrabungen sind ausnahmsweise bis zu einer max. Höhenabweichung vom natürlichen Geländeverlauf von 0,5 m zulässig, soweit sie zur Aufhebung der Solarmodule aus technischen Gründen erforderlich sind.

3.3 Übergänge zwischen Auffüllungen und Abgrabungen und der natürlichen Geländeoberfläche sind als Böschungen herzustellen.

4. Einfriedungen und Blendschutz

4.1 Einfriedungen sind als Gitterzäune mit einer Höhe von max. 2,00 m zulässig. Die Einfriedungen dürfen die Fläche A1 für den naturschutzrechtlichen Ausgleich nicht erschließen. Einfriedungen sind grundsätzlich ohne Sockelmauer herzustellen. Zwischen der Geländeoberkante und der Unterkante der Einfriedung muss im Mittel ein Abstand von mindestens 10 cm vorhanden sein.

5. Verkehrsflächen

Es werden entlang der öffentlichen Flurberreinigungswegs insgesamt zwei Zufahrten erstellt. Dazu sind Unterbrechungen der festgesetzten Gehölzpflanzungen bis zur max. Zufahrtbreite von 10,00 m zulässig.

Bestandteile des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Sonnenpark am Pfarrwald"

Bestandteile des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Sonnenpark am Pfarrwald" in der Fassung vom 30.07.2020 sind als jeweils gesondert ausgefertigte Dokumente:

- das Planblatt mit zeichnerischen sowie textlichen Festsetzungen zum Bauplanungs- und Bauordnungsrecht

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Sonnenpark am Pfarrwald" mit integriertem Grünordnungsplan

Gemeinde Theilenhofen

Landkreis Weißenburg-Gunzenhausen

Übersichtslageplan M 1:25.000

Aufgestellt: 30.07.2020

INGENIEURBÜRO CHRISTOFORI UND PARTNER

Vermessung • Planung • Bauleitung

Gewerbestraße 9, 91560 Heilsbrunn

Tel. 09872 - 95 711 0 Fax 09872 - 95 711 65

info@christofori.de

Dipl.-Ing. Jörg Bierwagen
Architekt und Stadtplaner