

PRÄAMBEL
 Die Gemeinde Röckingen erlässt gem. § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung (i. d. F.) der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - GO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 1 Abs. 38 der Verordnung vom 26.03.2019 (GVBl. S. 98) sowie des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2019 (GVBl. S. 408) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) diesen Bebauungsplan als Satzung.



A. Festsetzungen durch Planzeichen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 Abs. 2 BauNVO)**
 Sonstiges Sondergebiet
 Zweckbestimmung "Photovoltaik-Freiflächenanlage"
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 BauNVO)**
 0,6 Grundflächenzahl (GRZ)
 4,0 m Maximale Höhe der baulichen Anlagen
- Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**
 Baugrenze
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
 Private Verkehrsflächen (dauerhafte Zufahrt)
- Flächen oder Maßnahmen für Bepflanzungen sowie zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB)**
 Umgrenzung von Flächen zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Interne Ausgleichsfläche)
 Entwicklungsziele:
 Naturnahe Baumhecke (Maßnahme 1)
 Naturnahe Hecke aus Sträuchern (Maßnahme 2)
 Artenreiche Gras-Krautsäume (Maßnahme 3)
 Lebensraumkomplex für die Zauneidechse (Maßnahme 4)
 Umgrenzung von Flächen zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Externe Ausgleichsfläche, gleichzeitig CEF-Maßnahme für die Feldlerche)
 Entwicklungsziel: Blühstreifen/-flächen (vgl. Festsetzung B.4.3)
- Sonstige Planzeichen**
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 Bodendenkmal (nachrichtliche Übernahme) (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- Hinweise**
 vorhandene Grundstücksgrenzen (mit Flurnummern)

B. Textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB und BauNVO

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)**
 - Sondergebiet Photovoltaik (§ 11 BauNVO)
 Zulässig sind ausschließlich die Errichtung von aufgeständerten Solarmodulen sowie der Zweckbestimmung des Sondergebietes unmittelbar dienende Nebenanlagen.
 - Es sind nur solche Vorhaben zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag gem. § 12 Abs. 3a BauGB verpflichtet.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 9 Abs. 2 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)**
 - Grundflächenzahl (GRZ): 0,6 (§ 19 BauNVO)
 Bei der zulässigen Grundflächenzahl sind die Gesamtlfläche der aufgeständerten Solarmodule in senkrechter Projektion sowie die zulässigen Nebenanlagen zu berücksichtigen.
 - Höhenfestsetzung (§ 9 Abs. 2 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
 Die maximal zulässige Höhe der aufgeständerten Solarmodule über der Geländeoberfläche beträgt 3,2 m. Für Nebenanlagen sind bis 4,0m Höhe zulässig. Gemessen wird ab Oberkante natürliches Gelände.
- Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**
 - Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
 Bauliche Anlagen einschließlich Nebenanlagen dürfen nur innerhalb der Baugrenze errichtet werden. Einfriedungen gemäß Festsetzung C.3 sind innerhalb des Sondergebietes auch außerhalb der Baugrenze zulässig.
- Flächen oder Maßnahmen für Bepflanzungen sowie zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25, § 9 Abs. 1a BauGB)**
 - Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen
 - Der Baubeginn (einschließlich vorbereitender Erdbauarbeiten) hat entweder außerhalb der Brutzeit von Vogelarten zwischen Anfang September und Ende Februar zu erfolgen oder ganzjährig, sofern durch anderweitige Maßnahmen (geeignete Vergrümmungsmaßnahmen i.V.m. funktionswirksamen CEF-Maßnahmen) oder Prüfung/Begehung eines Sachverständigen sichergestellt wird, dass artenschutzrechtliche Verbotstabbestände im Sinne des § 44 BNatSchG nicht erfüllt werden.
 - Falls der Anlagenbau im Frühjahr oder Sommer des nächsten Jahres erfolgt, ist der Böschungsaum der im nördlichen Randbereich gelegenen nicht genutzten Staudenflur (Saum / Böschung) zum Schutz der Zauneidechse mit einem Zaun („Amphibienzaun“) abzugrenzen.
 - Interne Ausgleichsfläche/-maßnahmen
 Folgende Maßnahmen sind innerhalb der internen Ausgleichsflächen gemäß den Abgrenzungen in der Planzeichnung umzusetzen:
 - Maßnahme 1:
 Anlage einer lockeren, stufig aufgebauten Baumhecke aus Bäumen (zweireihig) im Innern (davon etwa 50 % Zitterpappel) und Sträuchern (zweireihig) an den Rändern; Verwendung von standortgerechten, heimischen Gehölzarten gemäß der u.g. Pflanzliste
 - Maßnahme 2:
 Anlage einer zweireihigen Hecke aus überwiegend dornentragenden Sträuchern; Verwendung von standortgerechten, heimischen Straucharten gemäß der u.g. Pflanzliste
 - Maßnahme 3:
 Entwicklung von artenreichen Gras-Krautsäumen durch Einbringen einer Regiosaatgutmischung für Säume mittlerer Standorte (Ursprungsgebiet „Fränkisches Hügelland“) und Erhaltung durch abschnittsweise Mahd von ca. 50% der Fläche im Herbst jeden Jahres (mit Mahdgutabfuhr).
 - Maßnahme 4 / CEF-Maßnahme für die Zauneidechse:
 Neuanlage eines Lebensraums für die Zauneidechse als kombiniertes Sommer- und Winterquartier (mit offenen Bodenstellen, Versteckmöglichkeiten, grober Steinschüttung und Asthaufen)

Die Pflanzungen und Ansaaten haben unmittelbar nach Errichtung der Solarmodule bei geeigneter Witterung zu erfolgen, spätestens im folgenden Frühjahr.

Für die Gehölzpflanzungen sind folgende Arten autochthoner Herkunft zu verwenden:

- Bäume 1. und 2. Ordnung:
- | | |
|------------------------|---------------------|
| <i>Populus tremula</i> | <i>Zitterpappel</i> |
| <i>Prunus avium</i> | <i>Vogelkirsche</i> |
| <i>Quercus robur</i> | <i>Stieleiche</i> |
| <i>Tilia cordata</i> | <i>Winterlinde</i> |
- Sträucher:
- | | |
|---------------------------|--------------------------------|
| <i>Corylus avellana</i> | <i>Gemeine Hasel</i> |
| <i>Crataegus monogyna</i> | <i>Eingriffeliger Weißdorn</i> |
| <i>Cornus sanguinea</i> | <i>Roter Hartriegel</i> |
| <i>Euonymus europaea</i> | <i>Pflaflenhütchen</i> |
| <i>Ligustrum vulgare</i> | <i>Liguster</i> |
| <i>Prunus spinosa</i> | <i>Schlehe</i> |
| <i>Rosa canina</i> | <i>Hundsrose</i> |
| <i>Salix caprea</i> | <i>Salweide</i> |
| <i>Sambucus niger</i> | <i>Holunder</i> |

Die zu pflanzenden Gehölze sind fachgerecht zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Eine Düngung sowie der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sind innerhalb der Ausgleichsfläche unzulässig.

- Externe Ausgleichsfläche/-maßnahmen / CEF-Maßnahme für die Feldlerche
 Dem Eingriff durch die geplante Bebauung wird die Fl.Nr. 339, Gmk. Röckingen, als externe Ausgleichsfläche zugeordnet. Die Maßnahme ist gleichzeitig vorgezogene Ausgleichsmaßnahme / CEF-Maßnahme im Sinne des § 44 Abs. 5 BNatSchG für die Feldlerche und hat vor dem eigentlichen baulichen Eingriff zu erfolgen.

Folgende Maßnahmen sind zur Herstellung und Entwicklung von Blühstreifen auf der Fläche umzusetzen:

- Ansaat mit autochthoner, für die Lebensraumsprüche der Feldlerche geeigneter blütenreicher Saatgutmischung (nicht zu hochwüchsig)
- Kein Mulchen, Pflegeschnitt bei Bedarf im Frühjahr
- bei Bedarf nach mehreren Jahren Nachsaat bzw. Umbruch mit erneuter Ansaat im Frühjahr
- keine Düngung bzw. Verwendung von Pflanzenschutzmitteln

- Freiflächengestaltung
 - Die nicht mit baulichen Anlagen überdeckten Bereiche des Sondergebietes sind durch Einbringen einer Regiosaatgutmischung (Ursprungsgebiet „Fränkisches Hügelland“) und anschließende Pflege als extensiv genutztes Grünland zu entwickeln. Die Ansaat hat vor oder unmittelbar nach Errichtung der Solarmodule bei geeigneter Witterung zu erfolgen, spätestens im folgenden Frühjahr; darüber hinaus sind auch alle anderen nicht versiegelbaren Bereiche einschließlich derer unter den aufgeständerten Solarmodulen zu begrünen.
 - Die Flächen sind anschließend extensiv zu beweidern (Schafe oder Ziegen) oder durch ein- bis zweimalige Schnitt pro Jahr (ab dem 01.06. jeden Jahres) zu pflegen. Eine (über die Beweidung hinausgehende) Düngung sowie der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sind unzulässig.

- Boden- und Grundwasserschutz
 - Die Solarmodule sind mit Ramm- oder Schraubfundamenten zu verankern. Betonfundamente sind unzulässig.
 - Die Versiegelung durch Gebäude als Nebenanlagen ist auf 60 qm zu begrenzen.
 - Interne Erschließungswege sind mit Ausnahme der Zufahrt (Private Verkehrsfläche) in unbefestigter und begrünter Weise auszuführen.
 - Das auf den Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ist innerhalb des Geltungsbereichs flächenhaft über die belebte Bodenzone in den Untergrund zu versickern.

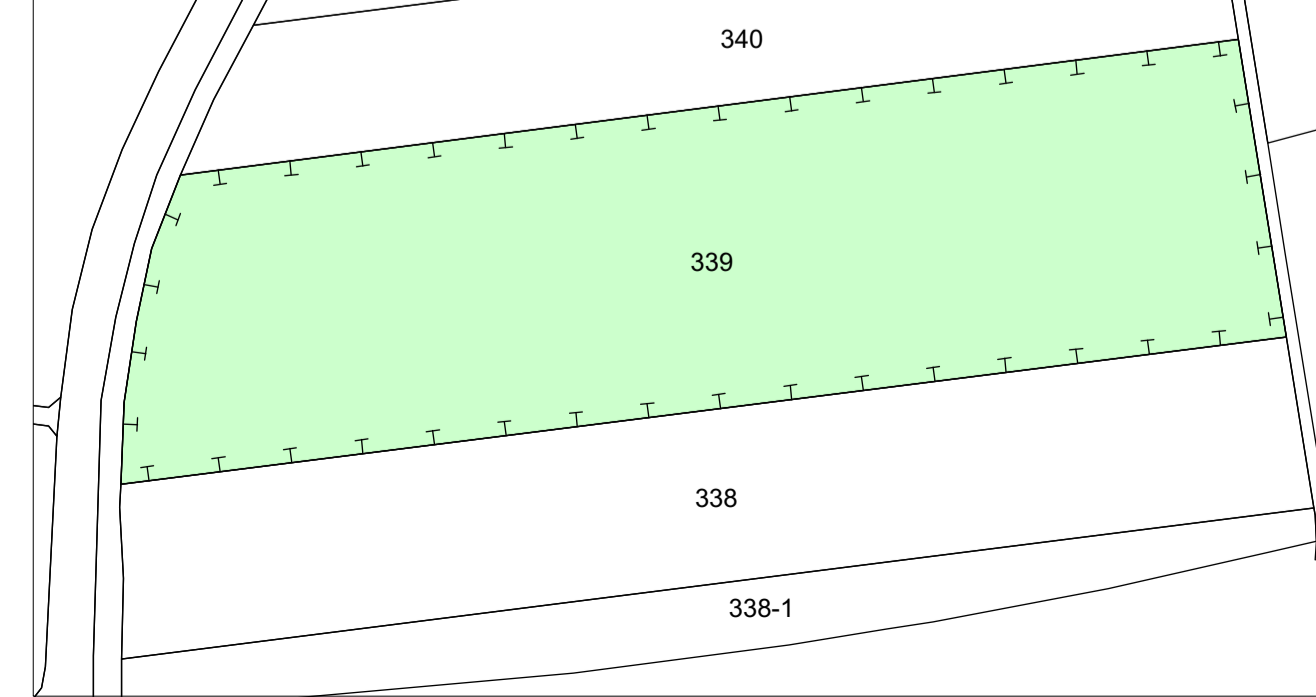
C. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. der BayBO)

- Gestaltung der Solarmodule
 Es sind ausschließlich reflexionsarme Solarmodule in starrer Aufstellung zulässig.
- Gestaltung von Gebäuden
 Gebäude sind mit Flachdach, Pultdach oder Satteldach (Neigung max. 30°) zu versehen. Außenwände sind zu verputzen (keine grellen Farbtöne) oder mit Holz zu verschalen. Metallstationen sind ausschließlich in nichtreflektierenden, gedeckten Farben zulässig.
- Einfriedungen
 Einfriedungen sind dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen und nur in transparenter Ausführung (Maschendraht, Drahtgitter) bis zu einer Höhe von 2,5 m über Oberkante Gelände zulässig. Die Zäune sind so anzulegen, dass durchgehend ein Freihalteabstand zwischen Gelände und Zaununterkante von 15 cm als Durchlass für Kleintiere eingehalten wird. Sockel sind unzulässig.
- Höhenentwicklung und Gestaltung
 Geländeänderungen sind insoweit zulässig, als sie im Zusammenhang mit der Erstellung der Anlage unbedingt erforderlich sind, jedoch max. 0,5 m abweichend vom natürlichen Gelände. Der Anschluss an das vorhandene Gelände der Nachbargrundstücke ist übergangslos herzustellen.
- Werbeanlagen und Beleuchtung
 Werbeanlagen sowie Außenbeleuchtungen sind unzulässig.

E. Hinweise

- Grenzabstände bei Bepflanzungen gegenüber landwirtschaftlichen Grundstücken
 Bei Neupflanzungen von Gehölzen sind die gesetzlichen Grenzabstände gem. Art 47 u. 48 AGBGB einzuhalten:
 - Gehölze bis zu 2,0 m Höhe – mindestens 0,5 m Abstand von der Grenze
 - Gehölze über 2,0 m Höhe – mindestens 2,0 m, bei starker Verschattung 4,0 m Abstand von der Grenze
- Denkmalpflege
 Archaische Bodendenkmäler genießen den Schutz des BayDSchG, insbesondere Art. 7 Abs. 1 und Art. 8 Abs. 1 und 2. Alle mit der Durchführung des Projektes betrauten Personen müssen darauf hingewiesen werden, dass bei Außenarbeiten auftretende vor- und frühgeschichtliche Funde nach dem BayDSchG unverzüglich dem Bay. Landesamt für Denkmalpflege gemeldet werden müssen.
- Bodenschutz
 Alle Baumaßnahmen sind in bodenschonender Weise unter Beachtung der gültigen Regelwerke und Normen, insbesondere DIN 18915 und 19731 (vgl. auch § 12 BBodSchV) auszuführen.

Externe Ausgleichsfläche Fl.Nr. 339, Gmk. Röckingen (M 1:2.500)



VERFAHRENSVERMERKE FÜR DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Fassung vom hat durch Auslage in der Zeit vom bis stattgefunden.

Zum Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Fassung vom wurde mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt. Die Auslegung wurde 1 Woche vorher bekannt gemacht.

Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderates vom den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

(Siegel) Gemeinde Röckingen, den

.....
 Martin Schachner
 Erster Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan wurde am gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

(Siegel) Gemeinde Röckingen, den

.....
 Martin Schachner
 Erster Bürgermeister



Vorhabensträger: juwi AG
 Energie-Allee 1
 55286 Würststadt

Vorentwurf

Kartengrundlage: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 10/2019

Gemeinde Röckingen
Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "Solarpark Röckingen"

maßstab: 1 : 2.000 bearbeitet: mw/cz
 datum: 21.11.2019 ergänzt:

TEAM 4 Bauernschmitt • Enders • Wehner
 Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbB
 90491 nürnberg oedenberger str. 65 tel 0911/39357-0 fax 39357-99
 www.team4-planung.de info@team4-planung.de

