

BEBAUUNGSPLANVORSCHRIFTEN

A) Festsetzungen durch Planzeichen:

1. Art der baulichen Nutzung

Bestandteil SO: Sondergebiet i.S.d. § 11 Abs. 2 BauNVO mit Zweckbestimmung Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie, sowie Stellplätze

2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze

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

zu pflanzender Baum, ohne Ortsbestimmung; zu pflanzende Hecke ohne Ortsbestimmung

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

4. Verkehrsflächen

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Stellplatzanlagen

5. Sonstige Planzeichen

3,00: Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes; Bemaßung in Meter

BVZ: Umgrenzung von Flächen für Stellplätze; Bauverbotszone der Kreisstraße WUG16

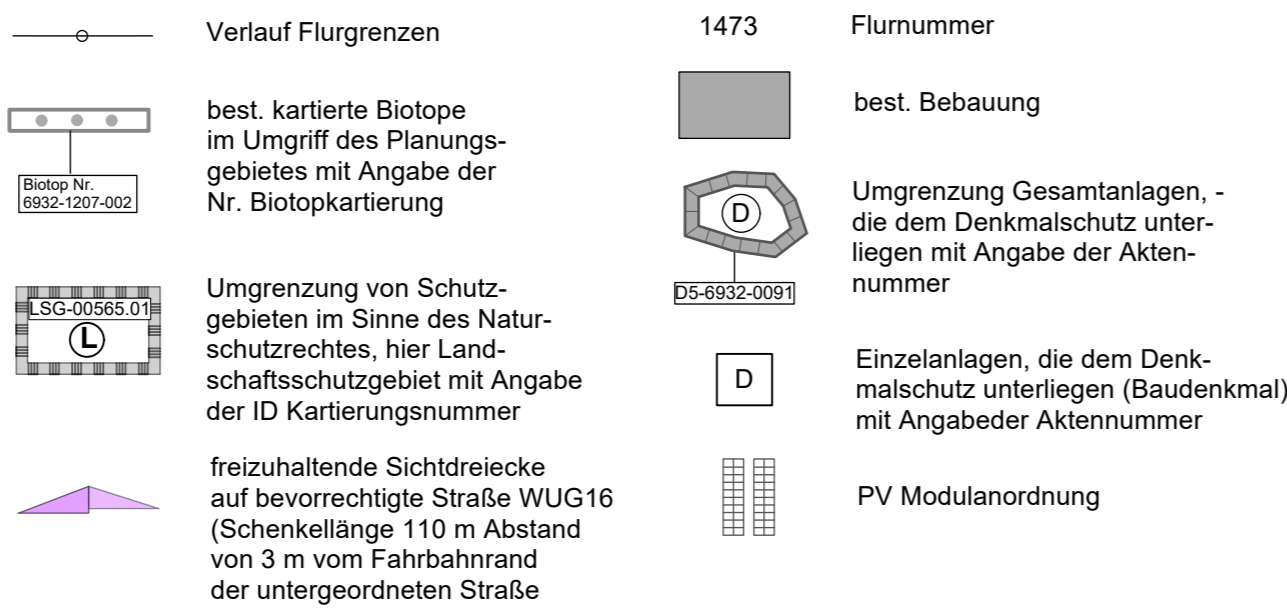
Nutzungsschlüssel:

Art der baul. Nutzung Sondergebiet i. S. d. § 11 BauNVO; Zweckbestimmung zur Nutzung, hier Anlage zur Nutzung der Sonnenenergie, sowie Stellplatzanlagen

Regelquerschnitt:

Gebäude / Nebengebäude; -Flach- oder Satteldach -Dachneigung max. 30° -Gründach empfohlen

B) Hinweise durch Planzeichen



C) 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 1473, Gemarkung Thalmannsfeld. 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, sowie Stellplätze festgesetzt.
2.2 Im Sondergebiet sind ausschließlich folgende Nutzungen zulässig:
a) Betriebsgebäude, die der Zweckbestimmung des Sondergebietes dienen.
b) Solarmodule (Photovoltaikanlagen) in aufgeständerter Ausführung,
c) Landwirtschaftliche Nutzungen,
d) Zuwegung
e) Stellplätze für PKW innerhalb des gesondert festgesetzten Bereiches

3. Maß der baulichen Nutzung

- 3.1 Die Versiegelung von Flächen im Sondergebiet ist auf die erforderlichen Gebäudefundamente zu beschränken. Die Modulstütze sind mit Rammfundamenten aus Metall zu verankern.
3.2 Die Anlagenhöhe der aufgeständerten Module der PV-Anlagen, darf eine Höhe von 3,90 m nicht überschreiten und die Traufhöhe ein Maß von max. 3,50 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 kürzesten Schnittpunkt mit der Oberkante des PV-Moduls an der Traufe gemessen.

4. Überbaubare Grundstücksflächen (Bauweise)

- 4.1 Die Errichtung der Solaranlagen ist nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.
4.2 Stellplätze sind nur innerhalb des im zeichnerischen Teiles vom Bebauungsplan festgesetzten Bereiches zulässig.
4.3 Die Bauverbotszone (BVZ) der Kreisstraße WUG16 mit einer Tiefe von 15,00 m, gemessen vom äußersten Fahrbahnrand der Kreisstraße, ist gem. Bayerischen Straßen- und Wegegesetz dauerhaft von baulichen Anlagen mit Ausnahmen von Lärmschutzrichtlinien...
5. Versickerung von Niederschlagswasser
6. Ausgleichsmaßnahmen / Grünordnungsmaßnahmen

- 6.1 Nicht überbaute Flächen sowie festgesetzte private Grünflächen.
6.2 Neu zu pflanzende Heckenstrukturen und Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgrabung oder Abgang mit heimischen Gehölzen zu ersetzen.
6.3 Gehölzpflanzungen
Entsprechend der Darstellungen im zeichnerischen Teil sind im Norden, Westen und Süden Pflanzungen mit standortgerechten, oder standortheimischen Gehölzen als 3-reihiger Gehölzstreifen mit Grünlandsaum, von mind. 10 m durchzuführen.
Ackerbauschädliche Wirtspflanzen (z. B. Berberidaceae Berberitze) sind nicht zulässig.
Es wird empfohlen die zu pflanzenden Strauchhecken vorrangig mit folgenden Gehölzarten anzulegen:
Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare - Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum - Gemeine Heckenkirische
Viburnum lantana - Wolliger Schneeball

Empfohlene Mindestpflanzgrößen:

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

Vorschlag Pflanzschema für Randeingrünung: (14 m Schema)

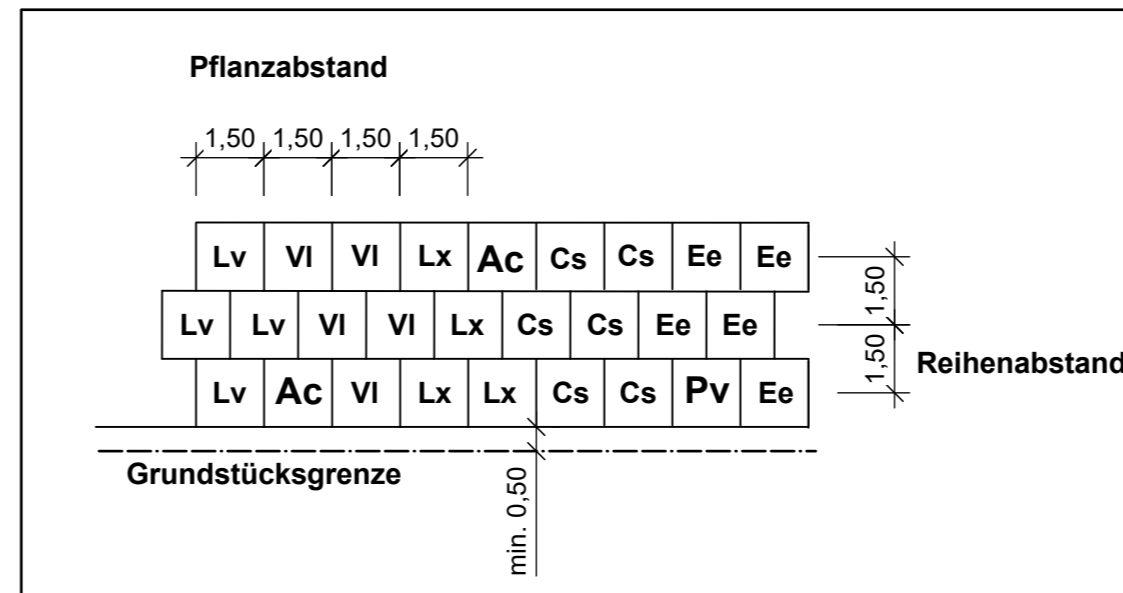


Table listing plant species and quantities: Sträucher (Cs, Ee, Lv, Lx, Vi, Vb), Bäume und Heister (Ac, Pv), Gesamt 24 Stück.

6.4 Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft A1 - A3 (Ausgleichsflächen).

Der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich beträgt 18.635 Wertpunkte und ist durch die internen Ausgleichsflächen A1 - A3 innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wie folgt zu leisten:
Ausgangszustand der Ausgleichsfläche A1 - A3: Der Ausgangszustand ist brachgefallenes Intensivgrünland (G12)

Entwicklungsziel A1 (Teilfläche von 2.131 m²): Weitere Extensivierung der Nutzung mit dem Ziel eines mäßig extensiv genutzten, artenreichen Grünlandes (Ziel-BNT G212).
Maßnahmen zur Erreichung des Entwicklungszieles: Die Nutzung der Grünfläche ist weiter zu extensivieren. Vorrangig ist eine Selbstentwicklung durch Verzicht auf die Nutzung der Fläche vorzunehmen.

Entwicklungsziel A2 (Teilfläche von 1.800 m²): Anlage mesophiler Heckenstrukturen gem. Ziff. 6.3 der textlichen Festsetzungen (Ziel-BNT B112).
Maßnahmen zur Erreichung des Entwicklungszieles: Die Anlage und Pflege der zu pflanzenden Hecken hat gem. den Vorgaben der Ziff. 6.3 der textlichen Festsetzungen zu erfolgen.

Entwicklungsziel A3 (Teilfläche von 1.119 m²): Weitere Extensivierung der Fläche und Anlage eines artenreichen Blühstreifens (Ziel-GNT 214).
Maßnahmen zur Erreichung des Entwicklungszieles: Die Teilflächen A3 sind weiter zu extensivieren, auszumagern und mit einer autochthonen Regio-Saatgutmischung der Region 14 "Fränkische Alb" mit mindestens 30 % Kräuterteil zu versehen.

Zur Ausmagerung der Fläche ist im Jahr der Einsaat ca. 8 Wochen nach der Einsaat ein Schröpschnitt in einer Höhe von ca. 5-6 cm vorzunehmen. Das Mahgut ist zu entfernen.
Hinweis: Die als Ausgleichsflächen genutzten Flächen sind dem Ökoflächenkataster des Landesamtes für Umwelt zu melden.

- 6.5 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen
M01: Damit Bodenbrüter den Bereich der Baufläche nicht als Brutrevier besiedeln...
M02: Bei der Eingrünung muss auf die Verwendung heimischer, standortgerechter Sträucher geachtet werden.
M03: Die unbebauten Flächen der Anlage (Flächen zwischen den Photovoltaikmodulen) sind als extensive Wiesen oder Weiden (ohne Düngung und Pestizideinsatz) zu nutzen.
M04: Um eine Blendwirkung der Solarmodule für überfliegende Vögel zu reduzieren...
M05: Der Zaun um die PV-Anlage muss eine Bodenfreiheit von durchschnittlich mindestens 15 cm haben.

D) 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 in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen.
2. Werbeanlagen
2.1 Werbeanlagen sind nur als Informationstafeln 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. Einfriedungen
Einfriedungen sind als Gitterzäune mit einer Höhe von max. 2,20 m zulässig.

E) Hinweise durch textliche Erläuterung

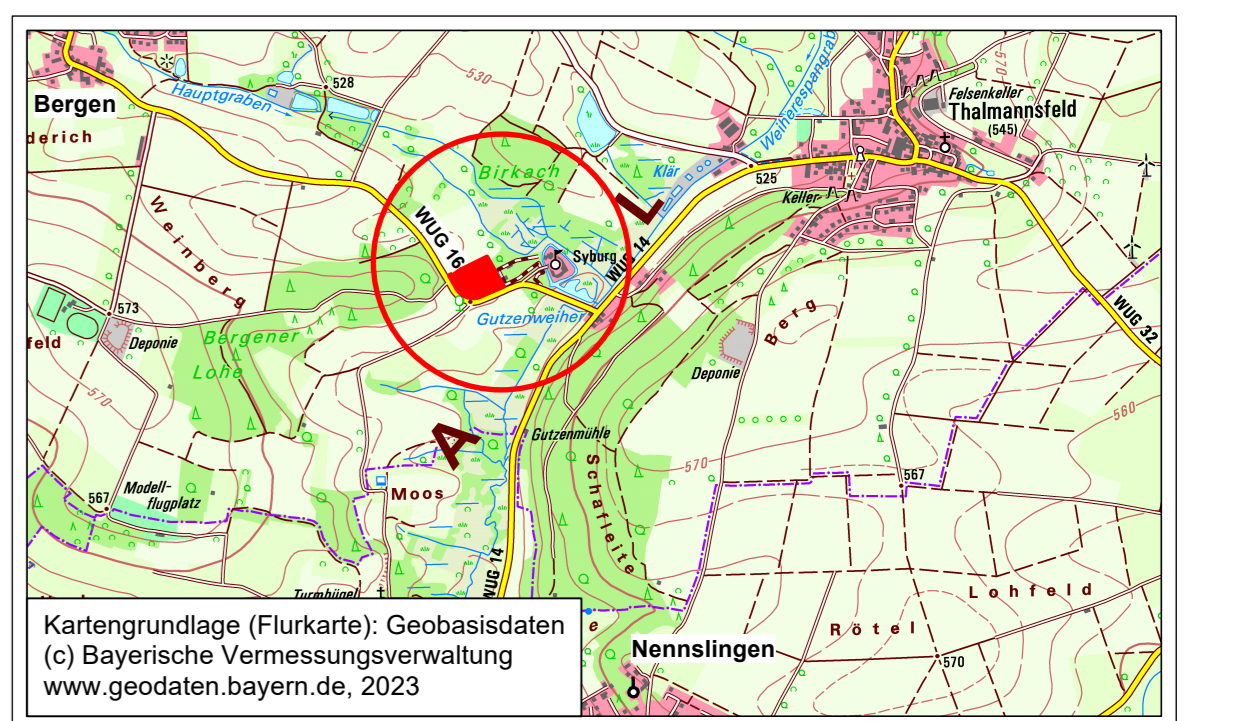
Denkmäler: Bau- und Bodendenkmäler sind im Planungsgebiet aktuell nicht bekannt. Das Vorkommen archäologischer Spuren im Planungsgebiet kann aber für den gesamten Geltungsbereich grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden.
Altstätten: Hinweise auf Altstätten oder schädliche Bodenveränderungen sind im Planungsgebiet aktuell nicht bekannt.

Landtschaftsschutzgebiet: Das Gebiet für die Baueilplanung liegt vollumfänglich im Bereich des Landschaftsschutzgebietes "Naturpark Altmühltal (Südliche Frankenalb)", die Belange des Schutzgebietes sind zu beachten.
Koordinatensystem:
Lagesystem: UTM32, ETRS89 / GRS80 - Ellipsoid Mittelmeermeridian 9°
Höhensystem: Höhe über Normalhöhen-Null (NHN) im DHHN2016 (Status 170)

Bestandteile des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Schloss Syburg"
Bestandteile des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Schloss Syburg" in der Fassung vom 2024 sind als jeweils gesondert ausgefertigte Dokumente:
- das Planblatt mit zeichnerischen sowie textlichen Festsetzungen zum Bauplanungs- und Bauordnungsrecht
- die Satzung

Koordinatensystem:
Lagesystem: UTM32, ETRS89 / GRS80 - Ellipsoid Mittelmeermeridian 9°
Streckenverzerrung beachten
Höhensystem: Höhe über Normalhöhen-Null (NHN) im DHHN2016 (Status 170)

vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan
Photovoltaik Freiflächenanlage "Schloss Syburg"
Gemeinde Bergen
Landkreis Weißenburg-Gunzenhausen



Übersichtslageplan M 1:25.000
Aufgestellt: 16.01.2024
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

