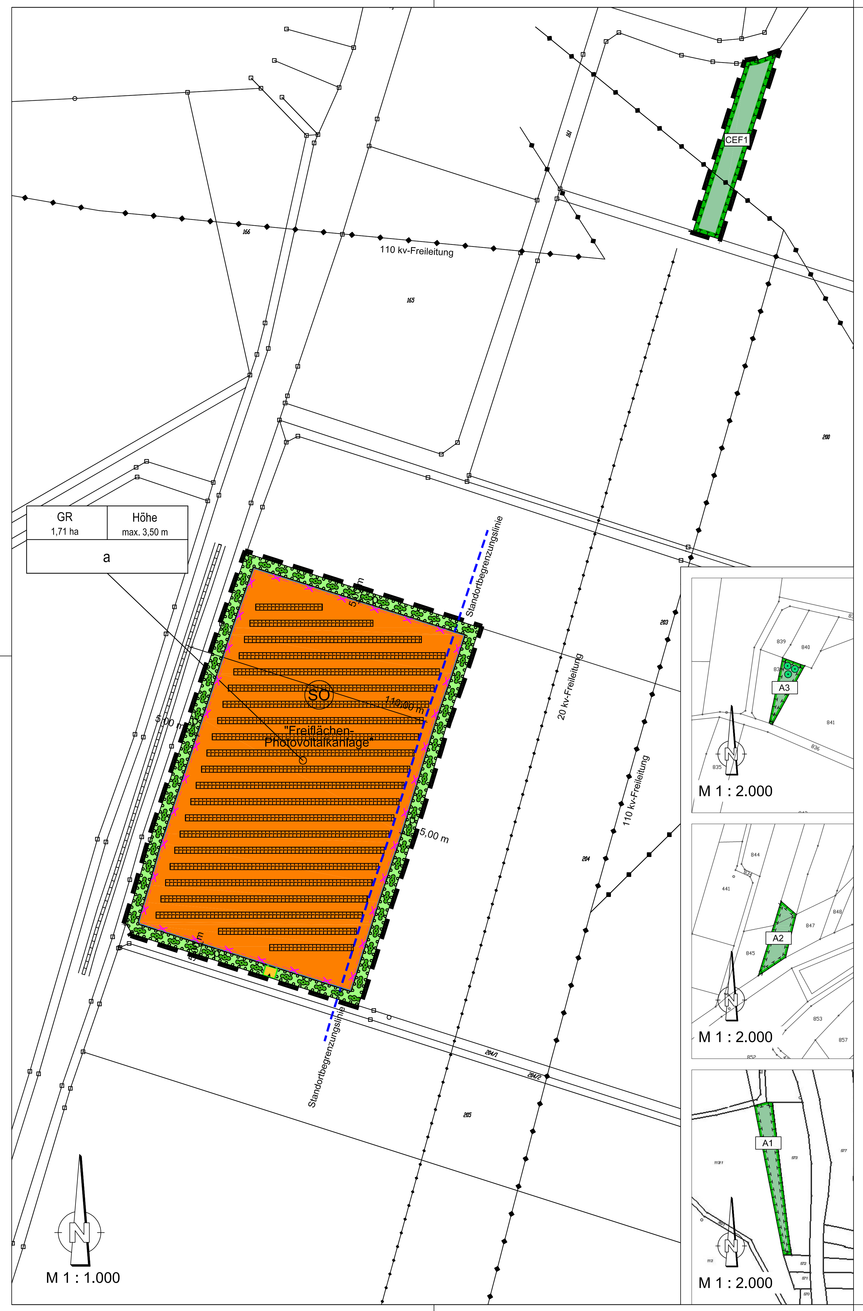

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Geltungsbereich

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

2. Art und Maß der baulichen Nutzung

SO "Sondergebiet" (SO) i.S.d. § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Freiflächen-Photovoltaikanlage"

Nutzungsschablone:

GR 1,71 ha	Höhe max. 3,50 m
a	

Grundfläche	maximale Höhe
Bauweise	

3. Bauweise, Baugrenze

a abweichende Bauweise

Baugrenze

4. Verkehrsflächen

geplante Straßenverkehrsfläche

geplante Zufahrt

Straßenbegrenzungslinie

4. Grünflächen

geplante private Grünfläche

5. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Pflanzbindung)

Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Anpflanzung: Sträucher

Anpflanzung: Bäume

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

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

7. Nachrichtliche Übernahmen

Standortbegrenzungslinie nach EEG-2017 = 110,00 m

bestehende 110-kv Freileitung

bestehende 20-kv Freileitung

8. Hinweise

geplante Zaunanlage

mögliche Modulanordnung der Photovoltaikanlage

bestehende Grundstücksgrenzen

505 Gemarkung - Flurstücksnummer

5,00 Maßangabe in Metern

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Windelsbach erlässt aufgrund

- des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 29. Mai 2017 (BGBl. I S. 1298),
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057),
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057),
- der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert am 24. Juli 2015 (GVBl. S. 296),
- des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1298),
- des Bundesfernstraßengesetzes (FStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juni 2007 (BGBl. I S. 1206), geändert durch Artikel 466 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474),
- Artikel 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern, in der Fassung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Artikel 17a des Gesetzes vom 13. Dezember 2016 (GVBl. S. 335)

den nachfolgenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan als

S a t z u n g

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A Festsetzungen nach § 9 BauGB und Art. 81 BayBO

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

Im Bebauungsplan wird die Art der baulichen Nutzung entsprechend den Abgrenzungen in der Planzeichnung wie folgt festgesetzt:

Sondergebiet (SO) i.S.d. § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Freiflächen-Photovoltaikanlage".

Innerhalb des Sondergebietes sind zulässig: Technische und betriebsnotwendige Einrichtungen, die zur Erzeugung von Solarstrom erforderlich sind.

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

2.1 Die zulässige Grundfläche (GR) für bauliche Anlagen beträgt 1,71 ha. Diese darf nicht überschritten werden.

2.2 Als Höchstgrenze für die Gesamthöhe der Photovoltaikanlage sind 3,50 m gemessen von der natürlichen Geländeoberfläche zwingend festgesetzt.

3. Bauweise, Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 Im Plangebiet gilt gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO die abweichende Bauweise. In der abweichenden Bauweise sind Baukörperlängen von über 50,00 m zulässig.

3.2 Die überbaubare Grundstücksfläche ist in der Planzeichnung mittels Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Gebäude und Gebäudeteile dürfen diese Grenze nicht überschreiten.

3.3 Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauGB, wie z.B. Trafostationen, dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden.

4. Geländeveränderungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 BayBO)

Geländeveränderungen sind insoweit zulässig, als diese im Zusammenhang mit der Erstellung der Anlage erforderlich sind, jedoch max. 0,50 m abweichend vom natürlichem Gelände.

5. Einfriedungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 BayBO)

Die Gesamtanlage ist mit einem Zaun einzufrieden, der die maximale Höhe von 2,20 m nicht überschreiten darf. Für die Einfriedung sind Maschentdrahtzäune zulässig. Sockelmauern sind unzulässig. Die Zaununterkante muss mindestens 0,15 m über dem natürlichen Gelände liegen, um das Durchqueren von Kleintieren zu ermöglichen.

6. Zeitliche Befristung (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgesetzte Nutzung als "Sondergebiet" (SO) i.S.d. § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Photovoltaik" ist zeitlich befristet auf 20 Jahre. Die Nutzung der Sonderfläche ist gem. § 9 Abs. 2 BauGB nur für den Zeitraum von 20 Jahren (Laufzeit der erstmaligen Einspeisevergütung) zulässig.
Als Folgenutzung wird eine Fläche für Landwirtschaft festgesetzt.

B Grünordnerische Festsetzungen

1. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

1.1 Auf der festgesetzten, geplanten privaten Grünfläche mit Pflanzbindung ist an der West-, Süd-, Nord- und Ostseite des Flurstückes mit der Fl.-Nr. 204 eine 3-reihige Strauchhecke mit einer Breite von 5,00 m anzulegen. Dabei sind die in der Artenliste A aufgeführten Gehölze zu verwenden. In der Reihe ist ein Pflanzabstand von ca. 1,50 m einzuhalten. Zwischen den Reihen ist ein Abstand von 0,80 m einzuhalten. Insgesamt sind ca. 1.150 Pflanzen einzubringen. Die Pflanzung ist dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen. Ausfälle sind art- und größengleich zu ersetzen.

1.2 Die Ackerfläche unterhalb den PV-Modulen ist als extensive Wiesenfläche anzusäen. Dabei ist regionales Saatgut zu verwenden (s. Umweltbericht zur Begründung). Die gesamte Wiesenfläche ist 2 x jährlich zu mähen; die 1. Mahd ist ab dem 1. Juni durchzuführen; die 2. Mahd ab Ende August / Anfang September. Das Mahdgut ist stets abzufahren, das Mulchen der Fläche ist nicht zulässig. Der Einsatz von Düngemitteln oder Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.

Artenliste

Artenliste A:

Cornus mas	Kornelkirsche
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Frangula alnus	Faulbaum
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rosa arvensis	Feldrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

Mindestqualität: 2x verpflanzte Sträucher, 80/100 cm

C Naturschutzrechtliche Festsetzungen

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

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. § 9 Abs. 1a BauGB werden die Ausgleichsflächen im vorliegenden Bebauungsplan dargestellt. Die Ermittlung des Umfangs der Ausgleichsmaßnahmen sowie die detaillierten Maßnahmenbeschreibungen sind aus dem Umweltbericht zum Bebauungsplan zu entnehmen. Die Maßnahmen sind entsprechend den Vorgaben des Umweltberichtes umzusetzen.

Maßnahmen-Nr. A 1 Grünlandextensivierung und Entwicklung eines Krautsaumes
Maßnahmenfläche: Fl.-Nr. 113/1 (Teilfläche) - Gemarkung Auerbach, Markt Colmberg
Größe: ca. 1.710 m²

Maßnahmen-Nr. A 2 Grünlandextensivierung und Entwicklung eines Krautsaumes
Maßnahmenfläche: Fl.-Nr. 846 (Teilfläche) - Gemarkung Neunkirchen b. Leutershausen, Stadt Leutershausen
Größe: ca. 1.000 m²

Maßnahmen-Nr. A 3 Grünlandextensivierung und Pflanzung einer Baumgruppe
Maßnahmenfläche: Fl.-Nr. 838 (Teilfläche) - Gemarkung Neunkirchen b. Leutershausen, Stadt Leutershausen
Größe: ca. 735 m²

D Artenschutzrechtliche Festsetzungen

Gemäß spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung sind folgende Maßnahmen zum Artenschutz nach § 44 Abs. 5 Nr. 3 BNatSchG festgesetzt und umzusetzen. Die Umsetzung und Unterhaltung der CEF-Maßnahme ist entsprechend den Vorgaben des Umweltberichtes vorzunehmen.

1. Maßnahmen zur Vermeidung

M 1
Beginn der Baufeldvorbereitung nach Beendigung der Brutzeit ab September und Beendigung der Montage der Solarmodule vor Beginn der Brutsaison bis Ende Februar.

2. Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität

CEF 1 Anlage einer Blühackerbrache von 1.000 m² für ein Feldlerchenpaar
Maßnahmenfläche: Fl.-Nr. 200/3 (Teilfläche) - Gemarkung Nordenberg, Gemeinde Windelsbach
Größe: ca. 1.000 m²

CEF 2 Vor Baubeginn ist von einem Experten die Funktion der CEF-Maßnahme der UNB zu bestätigen. Nach zwei bzw. vier Jahren ist die CEF-Maßnahme nochmals auf ordnungsgemäße Umsetzung zu kontrollieren.

E Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise und Empfehlungen

1. Brandschutz

Die Anlage sollte im Brandfalle frei zugänglich sein. Die Betriebstechnik sollte nicht ungeschützt errichtet werden. Die Erdkabel sind unterirdisch, in feuerbeständigen Kabelkanälen, mit einem ausreichenden Abstand zur Fluroberkante zu verlegen.

2. Denkmalpflege

Archäologische Bodenfunde, die während der Bauarbeiten freigelegt oder gesichtet werden, sind nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege oder dem Landratsamt als Untere Denkmalschutzbehörde zu melden.

3. Meldung an das Ökoflächenkataster

Die im Rahmen der Bauleitplanung festgelegten Ausgleichmaßnahmen sind nach Art. 9 BayNatSchG nach Inkrafttreten des Bebebauungsplanes an das Bayerische Landesamt für Umweltschutz zu melden.

4. Schutzzonen

Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist zu beachten, dass Bäume in mindestens 2,50 m Entfernung zu unterirdischen Versorgungsleitungen (u.a. Abwasser-, Femmeldeanlagen und sonstige Kabeltrassen) gepflanzt werden.

5. Wasserwirtschaft

5.1 Das auf den Moduloberflächen ablaufende Regenwasser wird an Ort und Stelle dem Oberboden zum Versickern zugeführt.

5.2 Der Oberflächenwasserabfluss darf nicht zu ungunsten umliegender Grundstücke verlagert oder beschleunigt abgeführt werden.

6. Landwirtschaft

Emissionen wie Lärm, Geruch und insbesondere Staub, die durch eine ordnungsgemäße landwirtschaftliche Nutzung entstehen und sich nachteilig auf die Photovoltaikanlage auswirken könnten, sind zu dulden.

7. Bahnlinie

Beeinträchtigungen wie Staub, Abrieb oder Schattenwurf, die sich aus dem ordnungsgemäßen Bahnbetrieb bzw. Instandhaltungsarbeiten ergeben und sich nachteilig auf die Photovoltaikanlage auswirken könnten, sind zu dulden und begründen keine Schadenersatzansprüche.

VERFAHRENSVERMERKE

a) Der Gemeinderat Windelsbach hat in seiner Sitzung am 06.07.2017 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 für das Sondergebiet "PV-Freiflächenanlage Nordenberg" mit integriertem Grünordnungsplan und Umweltbericht beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 04.08.2017 ortsüblich bekanntgemacht.

b) Der Billigungs- und Auslegungsbeschluss für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 für das Sondergebiet "PV-Freiflächenanlage Nordenberg" wurde am 14.09.2017 gefasst. Der Billigungs- und Auslegungsbeschluss wurde am 15.09.2017 ortsüblich bekanntgemacht.

c) Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit Öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 8 für das Sondergebiet "PV-Freiflächenanlage Nordenberg" mit integriertem Grünordnungsplan und Umweltbericht in der Fassung vom 14.09.2017 hat in der Zeit vom 22.09.2017 bis einschließlich 23.10.2017 stattgefunden.

d) Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die der Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB bzw. § 2 Abs. 2 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 8 für das Sondergebiet "PV-Freiflächenanlage Nordenberg" mit integriertem Grünordnungsplan und Umweltbericht in der Fassung vom 14.09.2017 hat in der Zeit vom 22.09.2017 bis einschließlich 23.10.2017 stattgefunden.

e) Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 8 für das Sondergebiet "PV-Freiflächenanlage Nordenberg" mit integriertem Grünordnungsplan und Umweltbericht in der Fassung vom 20.12.2017 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.01.2018 bis einschließlich 09.02.2018 beteiligt.

f) Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 8 für das Sondergebiet "PV-Freiflächenanlage Nordenberg" mit integriertem Grünordnungsplan und Umweltbericht in der Fassung vom 20.12.2017 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.01.2018 bis einschließlich 09.02.2018 öffentlich ausgelegt.

g) Die Gemeinde Windelsbach hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 01.03.2018 den Bebauungsplan Nr. 8 für das Sondergebiet "PV-Freiflächenanlage Nordenberg" mit integriertem Grünordnungsplan und Umweltbericht in der Fassung vom 01.03.2018 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Gemeinde Windelsbach, den 02.03.2018

.....
A. Wolz, 1. Bürgermeister
(Siegel)

h) Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 8 für das Sondergebiet "PV-Freiflächenanlage Nordenberg" mit integriertem Grünordnungsplan und Umweltbericht wurde am 04.06.2018 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Gemeinde Windelsbach, den 08.06.2018

.....
A. Wolz, 1. Bürgermeister
(Siegel)

INKRAFTTRETEN UND AUSFERTIGUNG

Die Satzung tritt am Tag der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 8 für das Sondergebiet "PV-Freiflächenanlage Nordenberg" mit integriertem Grünordnungsplan und Umweltbericht wird hiermit als Satzung ausgefertigt:

Gemeinde Windelsbach, den 08.06.2018

.....
A. Wolz, 1. Bürgermeister
(Siegel)

Gemeinde Windelsbach
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 8
für das Sondergebiet
"PV-Freiflächenanlage Nordenberg"

mit integriertem
Grünordnungsplan und Umweltbericht

ohne Maßstab

Fassung vom 01.03.2018
(Satzungsbeschluss)

	Datum	Name
entw.	11/2017	Deli
gez.	11/2017	Müller
gegr.	11/2017	Härtfelder

Vorhabensträger: **Wißmeler & Söhne GbR, Tiefenthal 5, 91578 Leutershausen**
Landkreis **Ansbach**

Gemeinde Windelsbach, den 02.03.2018

Unterschrift, Siegel

HÄRTFELDER-IT GmbH
91555 Feuchtwangen, Ansbacher Straße 20
Tel.: 09853/9809-0 Fax: 09853/9809-8
und
91438 Bad Windsheim, Sab.-München-Str.6
Tel.: 09841/6098-0 Fax: 09841/6098-8