

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

**A) Art und Maß der baulichen Nutzung nach § 9 (1) BauGB, §§ 11 bis 14 BauNVO**

- Die Art der baulichen Nutzung des Plangebiets wird entsprechend der BauNVO § 11 als Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung "Sondergebiet für regenerative Energien - Sonnenenergie" als Anlage zur Erzeugung Erneuerbarer Energien festgesetzt. Zulässig sind: Photovoltaikanlagen und betriebsbedingte Nebengebäude
- Das Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend § 16 und 17 BauNVO für ein Sondergebiet mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 festgesetzt.
- Die zulässige Modulhöhe wird mit max. 4,00 m festgesetzt (senkrecht gemessen ab der Geländeoberkante und abhängig vom Geländeverlauf).
- Die Höhe der sonstigen baulichen Anlagen, wie Nebenanlagendarf 4,00m nicht überschreiten. (z.B. Wechselrichtergebäude)
- Für Nebenanlagen, wie Wechselrichtergebäude oder sonstige Anlagen ist eine Grundfläche von 50,0 m<sup>2</sup> je Anlage zulässig. Die Grundfläche der Betriebsgebäude und sonstigen Nebenanlagen wird nicht auf die zulässige Grundflächenzahl gem. Pkt. 2 angerechnet.

**B) Einfriedung**

- Die Zaunhöhe wird auf max. 3,00 m begrenzt. Einfriedungen sind dabei mit einer Bodenfreiheit von max. 15 cm ohne Sockel herzustellen. Sollten elektrisch leitende Materialien für die Einfriedung verwendet werden, ist eine Erdung vorzunehmen.

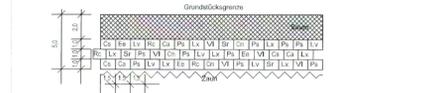
**C) Festsetzungen Zur Grünordnung nach § 1(6), 7 BauGB, § 9 (1), 15, 20, 25 und 1a BauGB**

- Die als Ausgleichsflächen vorgesehenen Flächen werden als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.
  - Pflanzauswahl, Pflanzdichte und Qualität:**
    - Die Pflanzauswahl und naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen, gem § 9 Abs. 1a BauGB, sind entsprechend der Auswahlliste gem. Nummer 3 (3.4) zusammenzusetzen.
    - Für Pflanzdichte und Qualität gelten die Vorschriften für Baumschulpflanzen der DIN 18916. Die im Einzelnen unter der Nummer 3.4 angegebenen Mengen und Größen sind Mindestangaben
  - Ausgleichsmaßnahmen:**
    - Die Flächen unter und zwischen den Modulreihen sind mit autochtonem Saatgut einzusäen und 2-3 mal im Jahr zu mähen. Mulchen unter und zwischen den Modulreihen ist gestattet.
    - Entwicklung von Krautsaum (Privates Grün): Die Privaten Grünflächen zwischen Baugrenze und Zaun sind als artenreicher Krautsaum zu entwickeln und nicht zu düngen. Eine 2malige Mahd, nach dem 15. Juni und nach dem 15. August ist gestattet.
    - Entwicklung einer Magerwiese mit Biotopbausteinen (Ausgleichsmaßnahme A1): Es ist eine Magerwiese mit Magerwiesenkrautern zu entwickeln. Das Mähgut ist sollte von der gesamten Fläche entfernt werden. Die Fläche ist mit Biotopbausteinen (Totholzhaufen, Steinhaufen, etc.) aufzuwerten. Pflege: Einmalige Mahd der Fläche nach dem 01. September eine jeden Jahres.

- Pflanzung einer dreireihigen Hecke (Ausgleichsmaßnahme A2):** Pflanzung einer dreireihigen Hecke mit grenzlinienreichem buchtigtem Ausenrand sowie vorgelagertem Gras- und Krautsaum. Die Gehölzpflanzung erfolgt auf 50% der Fläche, 1-3reihig, Breite max. 3,00m. Abstand zum Zaun beträgt 1,0 m. Pflanzreihenabstand 1,50 m. Pflanzabstand in der Reihe 1,0 m. Pflanzqualität: Sträucher 2 x verpflanzt, 80-100, 1-3 Reihen

**Pflanzliste der standortgerechten Gehölzarten**

Sträucher:	Hartriegel	Stück pro Schema
Cornus sanguinea	Hasel	03
Corylus avellana	Eingriffiger Weißdorn	03
Crateagus monogyna	Pflaflenhütchen	05
Euonymus europaeus	Rote Heckenkirsche	03
Lonicera xylosteum	Liguster	05
Ligustrum vulgare	Schlehe	07
Prunus spinosa	Heimische Wildrose	03
Rosa canina	Traubenholunder	03
Sambucus nigra	Wolliger Schneeball	05
Viburnum lantana		
Sträucher: (Pflanzgröße 2 x v. 30/40)		



- Im Bereich des landwirtschaftlichen Flurweges (Fl. Nr. 511) ist vorgelagert vor der Hecke ein ca. 2 m breiter Streifen als Saum herzustellen um die Durchgängigkeit für Landwirtschaftliche Fahrzeuge zu gewährleisten.
- Die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens 1 Jahr nach Errichtung der Photovoltaikanlage planmäßig sowie fachgerecht durchzuführen.
- Die Ausgleichsflächen sind an das Bayerische Ökoflächenkataster zu melden.
- Die aufgeführten Ausgleichsmaßnahmen und -flächen sind den mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan verbundenen Eingriffen unmittelbar verbunden. Nach dem vollständigen Rückbau des "Solarpark Unterhaid nördlich der Bahnlinie" ist das Vorhalten der Ausgleichsflächen nicht mehr erforderlich, und die Zuordnung sowie baurechtliche Bindung entfällt dann.
- Auf das Einbringen und die Verwendung von Düngemitteln, Pflanzenschutzmitteln und chemische Reinigungsmitteln ist zu verzichten.
- Textliche Festsetzungen zum Rückbau der Anlage:** "Der Vorhabensträger verpflichtet zum Rückbau der Anlage unter den im Durchführungsvertrag festgesetzten Bedingungen.
- "Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird ein städtebaulicher Durchführungsvertrag gemäß § 12 Abs. 1 BauGB geschlossen, in dem u.a. eine Regelung zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten sowie zur Rückbaupflicht der Anlage getroffen wird.

**Verfahrensvermerke**

- Der Gemeinderat der Gemeinde Unterhaid hat am 10.01.2012 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Solarpark Unterhaid nördlich der Bahnlinie" gem. § 2 (1) BauGB beschlossen. Dieser Beschluss wurde ortsüblich am 07.03.2012 bekannt gemacht.
- Die förmliche Bürgerbeteiligung an der Bauleitplanung ist gem. § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 29.03.2012 bis 30.04.2012 statt.
- Die von der Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden sind mit dem Schreiben vom 22.03.2012 gem. § 2 (2) und § 4 (1) BauGB förmlich beteiligt und von 29.03.2012 bis 30.04.2012 zur Stellungnahme aufgefordert worden.
- Der Gemeinderat der Gemeinde Unterhaid hat am 08.05.2012 den Erlass zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Solarpark Unterhaid nördlich der Bahnlinie" nach § 12 BauGB und die Begründung vom 08.05.2012 genehmigt und die Ausgabe des Entwurfs beschlossen. Der Planentwurf und die Begründung liegen in der Zeit vom 29.05.2012 bis 25.06.2012 während der Dienstzeiten öffentlich aus.
- Die von der Bauleitplanung betroffenen Träger öffentlicher Belange werden gem. § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 21.05.2012 über die Ausgabe informiert und zur Stellungnahme im Zeitraum von 24.05.2012 bis 25.06.2012 aufgefordert.
- Der Gemeinderat der Gemeinde Unterhaid hat die eingegangenen Stellungnahmen der Bürger, Behörden, Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden am 17.07.2012 gem. § 1 (6) BauGB geprüft, behandelt und abgezwungen.
- Der Gemeinderat der Gemeinde Unterhaid hat am 17.07.2012 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan zum "Solarpark Unterhaid nördlich der Bahnlinie" einstimmig genehmigt und Umweltbericht gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
- Die Erstellung der Genehmigung der Satzung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Solarpark Unterhaid nördlich der Bahnlinie" sowie Zeit und Ort, für die Errichtung des Plans während der Dienstzeiten sind am 22.07.2012 über die Einreichung des Entwurfs an der Gemeindefiliale der Gemeinde Unterhaid bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung wurde auf die Geltendmachung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 (2) BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und Lösung von Entscheidungssprachen (§ 44 BauGB) aufmerksam gemacht und hingewiesen. Die Satzung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Solarpark Unterhaid nördlich der Bahnlinie" ist mit Bekanntmachung vom 22.07.2012 in Kraft getreten.

**HINWEISE**

**Denkmalschutz**  
Sollten Bodendenkmäler gefunden werden, so ist der Finder verpflichtet dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden.  
Zur Anzeige verpflichtet sind auch Eigentümer und Besitzer des Grundstückes, sowie der Unternehmer oder Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines Verpfändeten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer befreit.

Gemäß des Artikel 8 Abs. 2 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) sind die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort bis nach Ablauf einer Frist von einer Woche nach Anzeige des Fundes unverändert zu belassen, wenn nicht die Gegenstände vorher durch die Untere Denkmalschutzbehörde oder das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege freigegeben werden oder die Arbeiten fortgeführt werden dürfen.

**Farbgebung**  
Notwendige Gebäude (Wechselrichter, Trafostation) sind in gedeckten Farben, z. B. Grautöne zu erichten.  
Auf leuchtende und ungebrochene Farben ist zu verzichten.

**Wasserrecht**  
Für den Solarpark ist keine Abwasserentsorgung erforderlich. Die Oberflächenentwässerung soll ohne Sammlung über die Fläche erfolgen. Durch den schnelleren Niederschlagswasserabfluss von den Solarmodulen darf es zu keiner nachteiligen Beeinflussung benachbarter Grundstücke kommen. Die Versicherung hat stets über den bewachsenen Boden zu erfolgen.

**Drainageleitungen**  
Auf den Flurstücken 508, 509 und 510 befinden sich Drainageleitungen die vermutlich in einer Tiefe von 50-60 cm verlegt sind. Diese sind um die Funktionsfähigkeit zu gewährleisten zu erhalten. Sollte es während der Bauphase zu Beschädigungen kommen sind die Leitungen wiederherzustellen.

**Informationstafeln**  
Das Anbringen von Informationstafeln ist nur am Ort der Betriebsstätte erlaubt. Die Gestaltung sollte nicht überdimensioniert, blendfrei, nicht beweglich und nur in sekundenbruchteilen vom Verkehrsteilnehmer wahrnehmbar erfolgen.



**PLANZEICHENERKLÄRUNG**

- A: ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN**
- Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 26 Nr. 7 BauGB)
  - Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 und § 16 ff BauNVO)  
Anlage zur Erzeugung Erneuerbarer Energien mit der Zweckbestimmung "Sondergebiet für regenerative Energien - Sonnenenergie"  
Nutzungsschablone  
A = Art der baulichen Nutzung  
B = max. Höhe der baulichen Nutzung  
C = Grundflächenzahl (GRZ)  
GRZ ≤ 0,35  
Grundflächenzahl GRZ nach § 19 BauNVO
  - Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)  
Baugrenze gemäß § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO
  - Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)  
Flächen zur Entwicklung von Extensivgrünland unter und zwischen den Modulreihen. Einsatz von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln ausgeschlossen  
Private Grünfläche zur Entwicklung von artenreichem Krautsaum

**5. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)**

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen mit Ausgleichsmaßnahmen)  
A1: "Entwicklung Magerwiese"  
A2: "Pflanzung" 3-reihige Hecke
- Entwicklung Magerwiese
- Biotopbausteine (Totholz, Steinhaufen, etc.)

**6. Nachrichtliche Übernahmen**

- Bahnlinie Bamberg - Rottendorf
- Flurweg Fl. 497 - Erschließungsweg
- Bestehende 110 kV-Leitung der E.ON Netz GmbH
- Baubeschränkungszone zur 110 - kV Leitung der E.ON Netz GmbH
- Flurstücksnummer
- Gemarkungs-/ Gemeindegrenzen
- Bestehende Flurstücksgrenzen
- Grenze Landschaftsschutzgebiet

**7. Hinweise**

- 110 m Abstand Bahnlinie (keine Festsetzung)
- 20 m Abstand Bahnlinie (keine Festsetzung)

**VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN "SOLARPARK UNTERHAID NÖRDLICH DER BAHNLINIE"**

Sonnenergieanlage auf den Grundstücken Fl. Nr. 510, 513, 514 und 515  
Gemarkung Unterhaid  
mit integriertem Grünordnungsplan  
Gemeinde Unterhaid, Landkreis Bamberg

Stand: 17.07.2012

Bauherr: Advanced Solar Technologies  
Harald W. Kogelmann  
St. Val. Str. 21  
96114 Hirschaid

Nr.	Veränderung des Geltungsbereichs	Datum	Verantwortlicher
1	Vorbereitung des Geltungsbereichs	03.05.2012	Daniela Späcker
2	Detaillierung Baubeschränkungszonen 110 kV-Leitung	03.05.2012	Daniela Späcker
3	Ergänzung Hinweise und Festsetzungen	03.05.2012	Daniela Späcker

Maßstab: M 1:1000

24.07.2012  
17.07.2012

Architekt: Solarwerk  
F.A. Solarwerk GmbH & Co. KG  
Helmuth-Hubner-Str. 1  
96114 Hirschaid  
Tel: 09361 96114-17  
Fax: 09361 96114-2  
info@solarwerk.de

Gepl. Architekt: Solarwerk  
F.A. Solarwerk GmbH & Co. KG  
Helmuth-Hubner-Str. 1  
96114 Hirschaid  
Tel: 09361 96114-17  
Fax: 09361 96114-2  
info@solarwerk.de

Gepl. Architekt: Solarwerk  
F.A. Solarwerk GmbH & Co. KG  
Helmuth-Hubner-Str. 1  
96114 Hirschaid  
Tel: 09361 96114-17  
Fax: 09361 96114-2  
info@solarwerk.de