

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN FÜR DEN GELTUNGSBEREICH

- 1.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
Die Art der baulichen Nutzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Sondergebiet Photovoltaik - Hellingen IV" wird festgesetzt: § 11 BauNVO Sondergebiet - Photovoltaik.
- 2.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 17 BauNVO)**
Das Maß der baulichen Nutzung im Baugebiet wird wie folgt festgesetzt:
Grundflächenzahl (GRZ) 0,8
- 3.0 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
 - 3.1 Das Baugelände ist in abweichender Bauweise - Zeilenbauweise zu bebauen.
 - 3.2 Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO sind einzuhalten.
- 4.0 Einfriedungen**
 - 4.1 Notwendige Einfriedungen kommen auf der Innenseite der Ausgleichsflächen zu liegen und sind grundsätzlich dem Geländeverlauf anzupassen.
 - 4.2 Sockelmauern sind nicht zulässig.
 - 4.3 Die Kompensationsmaßnahmen liegen außerhalb der Einzäunung und sind für Wildtiere frei zugänglich. Die maximale Höhe der Einfriedung beträgt 3,0 m. Ein Überstreichschutz aus Stacheldraht ist innerhalb dieser Gesamthöhe von 3,0 m zulässig. Der Zaun wird in Bodennähe so gestaltet, dass Kleintiere ungehindert passieren können. Das bedeutet die Offenhaltung von mindestens 15 cm zwischen der Oberkante des Geländes und der Unterseite des Zauns.
 - 4.4 Für die Einfriedungen sind Maschendrahtzäune zulässig.
- 5.0 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)**
 - 5.1 Bauwerke, die zum Betrieb und zur Nutzung der Anlage benötigt werden, z.B. Stationsgebäude, sind zulässig. Die maximal zulässige Höhe der Bauwerke darf 6,0 m nicht überschreiten. Die betriebsnotwendigen Bauwerke dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden.
 - 5.2 Eine andere Nutzung der Nebenanlagen, z.B. zum Wohnen, ist nicht zulässig.
 - 5.3 Zufahrten und Stellplätze gemäß § 12 BauNVO sind mit offenporigen Bodenbelägen zu befestigen (z.B. Pflaster mit Rasenfuge, wasserdurchlässiges Pflaster, Rasengittersteine, etc.).
- 6.0 Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen**
Das Dach ist als Flachdach mit einer Dachneigung von 0 - 7° auszuführen.

- 7.0 Textliche Festsetzung der Grünordnung**
 - 7.1 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 - 7.1.1 Die als Ausgleichsflächen vorgesehenen Teilflächen der Fl. Nr. 737 und 738 der Gemarkung Hellingen werden als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt und diesem Bebauungsplan als Ausgleichsflächen mit einer Gesamtfläche von 3.934 m² zugeordnet (A 2). Dort sind folgende Maßnahmen gemäß der Planerischen Festsetzungen und Kap. 3.2.2 der Begründung vorgesehen:
- Anlage von zweireihigen Strauchpflanzungen mit autochthonen gebietsheimischen Arten sowie im Norden und Nordosten Einzelbaumpflanzungen mit (Wild-)Obstbaumhochstämmen. Die verbleibenden Flächen werden mit einer artenreichen Wiesennischung (z.B. Regelsaatgutmischung (RSM) 8.1.2 Landschaftsrasen mit Kräutern als Regiosaatgut) angesät. Sie werden in den ersten 2 Jahren zur weiteren Aushagerung des Standorts zweimal gemäht (erste Mahd nicht vor dem 15.06., zweite Mahd im Spätsommer) mit Entfernen des Mähgutes. In den Folgejahren erfolgt eine jährliche Mahd (nicht zwischen Mitte März und Mitte Juni) oder eine Beweidung der Flächen. Auf Düngung und den Einsatz von Herbiziden, Bioziden und Rodentiziden ist zu verzichten.
 - 7.1.2 Weiterhin wird die 906 m² große externe Ausgleichsfläche auf Fl.Nr. 887 der Gemarkung Rügheim als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt und diesem Bebauungsplan als Ausgleichsfläche (A 2) zugeordnet. Folgende Maßnahmen sind auf dieser Fläche vorgesehen:
- Pflanzung von 15 Stück (Wild-)Obstbaumhochstämmen
- Die Fläche wird mit einer artenreichen Wiesennischung (z.B. Regelsaatgutmischung (RSM) 8.1.2 Landschaftsrasen mit Kräutern als Regiosaatgut) angesät. Sie werden in den ersten 2 Jahren zur weiteren Aushagerung des Standorts zweimal gemäht (erste Mahd nicht vor dem 15.06., zweite Mahd im Spätsommer) mit Entfernen des Mähgutes. In den Folgejahren erfolgt eine jährliche Mahd (nicht zwischen Mitte März und Mitte Juni) oder eine Beweidung der Flächen. Auf Düngung und den Einsatz von Herbiziden, Bioziden und Rodentiziden ist zu verzichten.
 - 7.1.3 Weiterhin wird die 1.240 m² große externe Ausgleichsfläche auf Fl.Nr. 597 der Gemarkung Junkersdorf als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt und diesem Bebauungsplan als Ausgleichsfläche (A 3) zugeordnet. Folgende Maßnahmen sind auf dieser Fläche vorgesehen:
- Pflanzung von 15 Stück (Wild-)Obstbaumhochstämmen
- Die Fläche wird mit einer artenreichen Wiesennischung (z.B. Regelsaatgutmischung (RSM) 8.1.2 Landschaftsrasen mit Kräutern als Regiosaatgut) angesät. Sie werden in den ersten 2 Jahren zur weiteren Aushagerung des Standorts zweimal gemäht (erste Mahd nicht vor dem 15.06., zweite Mahd im Spätsommer) mit Entfernen des Mähgutes. In den Folgejahren erfolgt eine jährliche Mahd (nicht zwischen Mitte März und Mitte Juni) oder eine Beweidung der Flächen. Auf Düngung und den Einsatz von Herbiziden, Bioziden und Rodentiziden ist zu verzichten.
 - 7.2 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB)
 - 7.2.1 Pflanzung von Gehölzen
Zur Minderung des Eingriffes auf das Landschaftsbild sowie zur weiteren Einbindung der Photovoltaikanlage in die Landschaft werden Strauchpflanzungen aus gebietseigenen Straucharten gemäß Pflanzschema A und entsprechender Gehölzartenliste sowie Einzelbaumpflanzungen mit Bäumen II. Ordnung bzw. Obstbäumen gemäß Gehölzartenliste vorgenommen. Im Bereich der Ausgleichsfläche A 3 auf Fl.Nr. 597 der Gemarkung Junkersdorf werden 15 (Wild-)Obstbaumhochstämmen entsprechend der Gehölzartenliste vorgesehen. Die Pflanzungen sind mit einem Pflanzschutzzaun zu zäunen, um sie vor Wildverbiss zu schützen.
 - 7.2.2 Pflanzqualität
Die Qualitätsmerkmale richten sich nach den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzungen. Die im einzelnen aufgeführten Größen sind Mindestangaben.
Sträucher: Str., 2 x v., Höhe 60 - 100
Baum II. Ordnung/Obstbaum: Hochstamm 2 x v., STU 8-10
 - 7.2.3 Extensive Pflege der Flächen zwischen den Modulen
Auf den Flächen innerhalb des Sondergebietes zwischen und unter den Modulreihen in den Bereichen, die nicht durch Erschließungsflächen, Betriebsanlagen oder Fundamente genutzt werden, wird eine Ansaat mit gebietsheimischem Saatgut als Extensivweise vorgenommen. Es wird die Verwendung der Regelsaatgutmischung (RSM) 8.1.2 Landschaftsrasen mit Kräutern als Regiosaatgut empfohlen.
Diese Flächen sind in den ersten beiden Jahren zur weiteren Aushagerung mindestens 1 x jährlich zu mähen (nicht vor dem 15.06.). Das Mähgut ist zu entfernen. In den Folgejahren ist der Aufwuchs zwischen den Modulen durch Mahd oder Beweidung (jeweils ab dem 15.06.) zu entfernen. Düngung und der Einsatz von Herbiziden, Bioziden und Rodentiziden ist unzulässig. Die Pflege der Betriebsflächen ist freigestellt.

- 7.3 Vollzugsfrist und Erhaltungsgebot
Die verbindlichen Anpflanzungen und Ansaaten nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB zwischen den Modulen und auf den Ausgleichsflächen im Geltungsbereich sind innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung zu vollziehen und für die Dauer der Betriebszeit der Anlage fachgerecht zu pflegen und fortzuführen.
Sämtliche Pflanzungen und Ansaaten sind von jeweiligen Eigentümer ordnungsgemäß im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Bei wesentlichen Ausfällen der Pflanzung (über 10 %) ist auch zu einem späteren Zeitpunkt eine Nachpflanzung auf Kosten des Eigentümers in der bis dahin erreichten Größe zu verlangen.
Die Ausgleichsflächen und Eingrünungen sind, soweit sie nicht nach Naturschutzrecht geschützt sind, auf Dauer des Eingriffes, das heißt bis zum Rückbau der Anlage, zu pflegen und zu erhalten.
- 7.4 Artenschutz
Eine Schädigung von Brutplätzen bodenbrütender Vogelarten wird durch einen Beginn der Baumaßnahmen vor der Brutzeit der Vögel ausgeschlossen. Falls die Baumaßnahmen innerhalb des Brutzeitraums, also zwischen Anfang März und Ende Juli liegen sollten, so sind von Anfang März bis Baubeginn mittels kontinuierlicher Schwarzbrache Bodenbruten auszuschließen oder die betroffenen Flächen müssen auf mögliche Neststandorte durch einen Fachmann geprüft werden.
- 7.5 Bodenschutz und Bodenarbeiten
Der anstehende Oberboden ist insgesamt zur Wiederverwendung zu sichern. Bei einer Lagerung von mehr als 8 Wochen ist der Oberboden zum Schutz gegen Erosion und zum Erhalt des Bodenlebens zwingend zu begrünen.
- 7.6 Das Pflanzschema A ist Bestandteil dieses Bebauungsplans.

- 8.0 Hinweise**
 - 8.1 Bodenfunde
Art. 8 Abs. 1 BayDSchG
Wer Bodenkennblätter auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.
Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben.
Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch die Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.
Art. 8 Abs. 2 BayDSchG
Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigeht oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
 - 8.2 Altlasten
Sollten bei Grabungsarbeiten Altdeponien, Altablagungen oder schädliche Bodenverunreinigungen angetroffen werden, sind die Arbeiten einzustellen und es ist das Landratsamt Halberge - staatliches Abfallrecht - unverzüglich zu benachrichtigen.
 - 8.3 Landwirtschaft
Auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung können Geruchs-, Staub- und Lärmmissionen aus der Bewirtschaftung benachbarter landwirtschaftlicher Flächen auftreten, die auf das Gebiet einwirken können. Diese sind hinzunehmen.
 - 8.4 Nachbarrecht
Die Grenzabstände von Anpflanzungen gemäß Art. 47 ff AGBGB sind einzuhalten:
- mind. 0,50 m für Bäume, Sträucher und Hecken unter 2,0 m Höhe
- mind. 2,00 m für Bäume über 2,0 m Höhe
- mind. 4,00 m für Bäume über 2,0 m Höhe bei angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücken
Die Freihaltung des Lichtraumprofils von der Baumkrone bis 4,50 m Höhe an öffentlichen Verkehrsflächen ist durch Auswahl geeigneter Baumarten und Kronenpflege zu gewährleisten.
 - 8.5 Versickerungsfördernde Maßnahmen
Bei der Bebauung und Gestaltung von Freiflächen, einschließlich Stell- und Parkplätzen, ist der Versiegelungsgrad auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken.
Die Belagswahl für die Freiflächen hat sich primär - sofern keine Grundwassergefährdung besteht und keine funktionalen Gründe zwingend entgegenstehen - auf die Verwendung versickerungsfördernder Beläge, wie z.B. Pflaster mit Rasenfuge, versickerungsfähiges Pflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen auszurichten.
 - 8.6 Für die Detailplanung ist der Praxis-Leitfaden für die ökologische Gestaltung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen des Bayerischen Landesamtes für Umwelt mit heranzuziehen. Blendwirkung für den Luftfahrer ist auszuschließen.

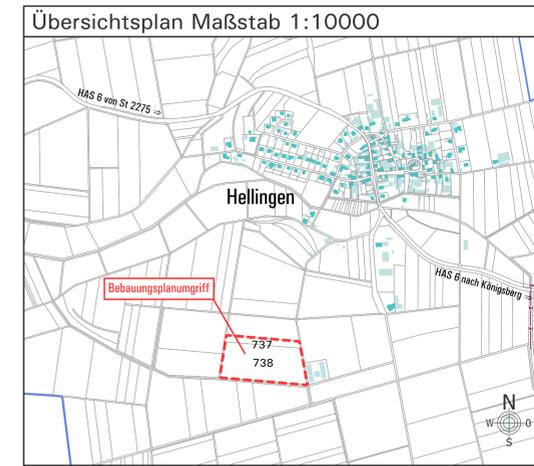
ZEICHENERKLÄRUNG ZU DEN PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

Nutzungsschablone

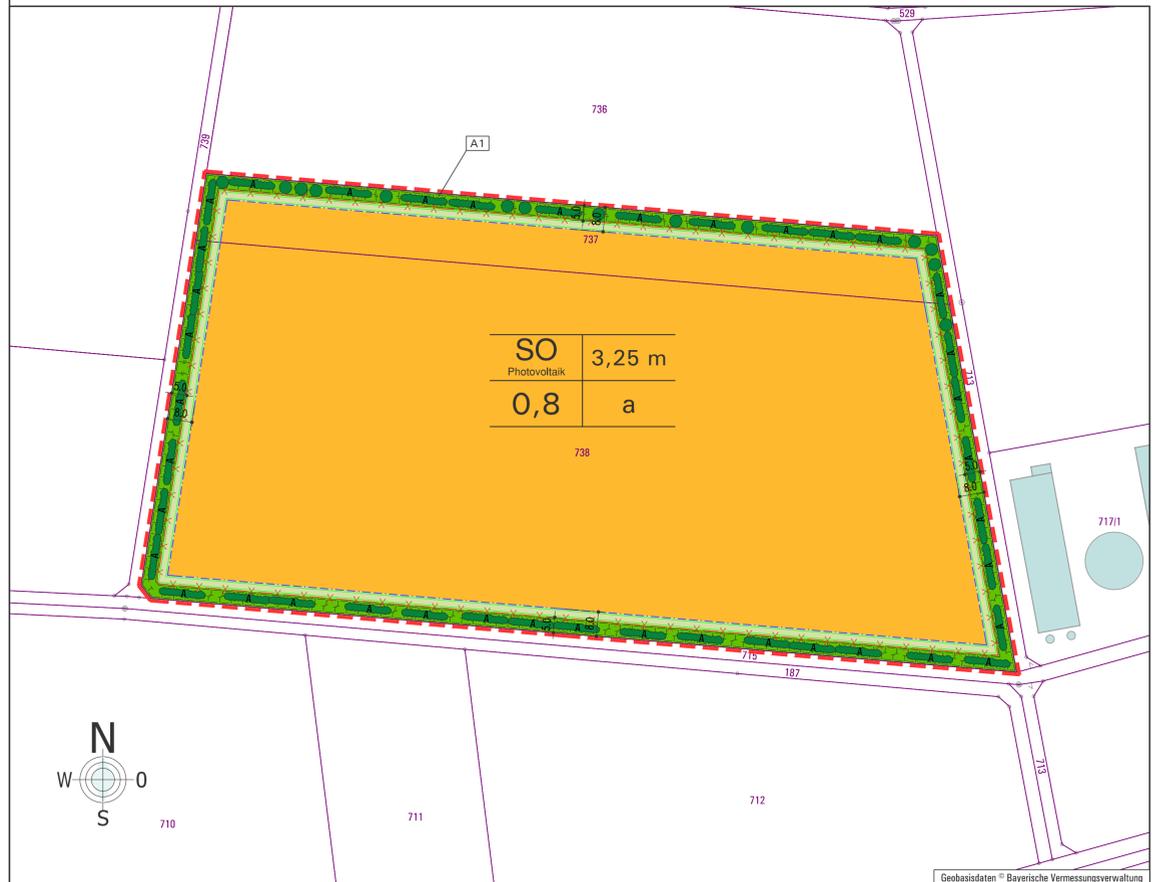
A	B
C	D

A Art der baulichen Nutzung
B max. Bauhöhe
C Grundflächenzahl GRZ
D Bauweise

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
SO Sondergebiet - Photovoltaik (§ 11 BauNVO)
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 4 BauGB, §§ 16 ff. BauNVO)**
0,8 Grundflächenzahl GRZ gemäß § 19 BauNVO
3,25 m maximale Bauhöhe der Photovoltaikmodule in Meter
- 3. Bauweise und Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**
a abweichende Bauweise - Zeilenbauweise
--- Baugrenze
- 4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
privater Wiesenweg
- 5. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
Die textlichen Festsetzungen der Grünordnung Punkt 7 des Bebauungsplans sind zu berücksichtigen.
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
private Grünfläche - Randeingrünung
Landschaftsrasen, kräuterreich, Heublumensaat von ortsnahen Magerwiesen oder Regelsaatgutmischung 8.1.2 für kräuterreiche Wiesen (Regio-Saatgut)
Extensivierung der Wiesenfläche mit Belassen von Brachestreifen
- 6. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB)**
Laubbäume II. Ordnung / Obstbäume
Feldgehölz gem. Pflanzschema A ohne Standort- jedoch mit Flächenbindung
Feldgehölz gem. Pflanzschema B ohne Standort- jedoch mit Flächenbindung
- 7. Sonstige Planzeichen**
 - 7.1 Festsetzungen
--- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans "Sondergebiet Photovoltaik - Hellingen IV"
 - 7.2 Hinweise
bestehende Neben- und Hauptgebäude
best. Flurstücksnummern
best. Grundstücksgrenzen
Zaunverlauf



PROJEKT NR. 0692	PLANUNGSSTAND Fassung vom 12.10.2021	PLAN NR. 1	ANLAGE Begründung
MASSTAB: 1:1000	vorhabenbezogener Bebauungsplan inkl. Grünordnungsplan	NAME DERRA GEZ. Pflaff GEPR. Stubenrauch	DATUM Sept. 21 Sept. 21 Okt. 21
VORHABEN: Stadt Hellingen i. Bay. Stadtteil Hellingen "Sondergebiet Photovoltaik - Hellingen IV"		Ingenieurbüro Stubenrauch Schloßberg 3 97486 Königsberg Tel.: 09525/98293-0 Fax: 09525/98293-9 Mail: info@ise-ing.de	
LANDKREIS: Haßberge VORHABENTRÄGER: GFG-Solar GmbH & Co. KG Am Backhaus 10 97486 Königsberg i. Bay.		12.10.2021 DATUM UNTERSCHRIFT 	



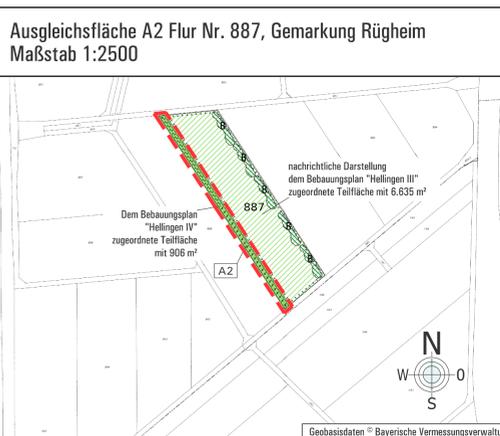
PFLANZSCHEMA A
(zweireihige Landschaftshecke)

Lv	Eu	Eu	Eu	Co	Co	Co	Vi	Vi	Vi	Eu	Eu	Lv	Lv	Ostseite
Ps	Ps	Ps	Rc	Rc	Rc	Ps	Ps	Ps	Co	Co	Rc	Rc	Rc	Westseite

Länge: 15,0 m, Breite: 2,0 m, Pflanzabstand: 1,0 x 1,0 m

PFLANZLISTE: Str., 2 x v, oB, Höhe: 60-100 cm

Ca	Corylus avellana	Hasel
Cm	Cornus mas	Kornelkirsche
Eu	Euonymus europaeus	Pflaumbäume
Lv	Ligustrum vulgare	Liguster
Ps	Prunus spinosa	Schlehe
Rc	Rosa canina	Hundsrose
Sc	Salix caprea	Salweide
Vi	Viburnum opulus	Schneeball



GEHÖLZARTENLISTE (heimische Arten)
BÄUME II. ORDNUNG UND OBSTBÄUME
Hochstamm, 2 x v, mB, SIU 8-10cm

Acer campestre	Feld-Ahorn
Betula pendula	Sand-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Juglans regia	Walnußbaum
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Pyrus communis	Kultur-Birne
Sorbus aria	Schwedische Mehlbeere
Sorbus domestica	Speierling
Ulmus carpinifolia	Feldulme

BIRNENSORTEN

Bayerische Weinbirne	KIRSCHENSORTEN
Clapps Liebling	Burkt
Conference	Königskirsche
Gellerts	Knochenkirsche
Oberösterreichische Weinbirne	Schattenmorelle
Wasserbirne	Weichsel

APFELSORTEN

Berlepsch	PFLAUMEN- UND ZWETSCHGENSORTEN
Bittentfelder	Bühler Frühzwetsche
Bohnapfel	Große Güne Reneklade
Boskoop	Hauszwetsche
Jakob Fischer	Mirabelle von Nancy
Kaiser Wilhelm	
Goldrenette von Blenheim	
Retina	
Roter Eiserapfel	
Ontario	

Stadt Königsberg i. Bay. Stadtteil Hellingen

Verfahrensvermerke zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Sondergebiet Photovoltaik - Hellingen IV" in der Fassung vom 12.10.2021

Die Stadt Königsberg hat in der Sitzung vom 12.10.2021 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Sondergebiet Photovoltaik - Hellingen IV" beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 22.10.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 22.10.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom 12.10.2021 hat in der Zeit vom ____ bis ____ stattgefunden.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom 12.10.2021 hat in der Zeit vom ____ bis ____ stattgefunden.

Der Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde am ____ ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom ____ wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ____ bis ____ öffentlich ausgestellt.

Zu dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom ____ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ____ bis ____ beteiligt.

Die Stadt Königsberg hat mit Beschluss des Stadtrates vom ____ den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ____ als Satzung beschlossen.

Königsberg, den ____ (Siegel)

.....
Bürgermeister

Ausgefertigt

Königsberg, den ____ (Siegel)

.....
Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplans wurde am ____ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Königsberg, den ____ (Siegel)

.....
Bürgermeister