

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 - Junkersdorf II" mit 1. Änderung "Sondergebiet Photovoltaik - Junkersdorf I" 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 Baubereich 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 Einfriedigungen**
 4.1 Notwendige Einfriedigungen 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 Einfriedigung beträgt 3,0 m. Ein Überstreifschutz 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 Unterkante des Zauns.
 4.4 Für die Einfriedigungen 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 überbauten 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 Raseinfuge, 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. Nrn. 596, 597, 598 und 599 der Gemarkung Junkersdorf 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 4.507 m² zugeordnet. Dort sind folgende Maßnahmen gemäß der Planrischen Festsetzungen und Kap. 3.2.2 der Begründung vorgesehen:
 - Anlage von zwei- bzw. dreireihigen Strauchpflanzungen mit autochthonen gebietsheimischen Arten (siehe 7.2.1) sowie im Norden und Nordosten Einzelbaumpflanzungen mit (Wild-)Obstbaumhochstämmen. Die verbleibenden Flächen werden mit einer artenreichen Wiesenmischung (z.B. Regio-Grünmährgut Ursprungsbereich UG 11 „Südwestdeutsches Bergland“) angelegt. Sie werden in den ersten 2 Jahren zur weiteren Ausgestaltung 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 mit Mähgutentfernung (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 der Überschuss von 10.146 Wertpunkten aus dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Hellingen V" diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Junkersdorf II“ zugeordnet.
 7.1.3 Für das verbleibende Defizit von 16.710 Wertpunkten wird eine noch festzusetzende Fläche ebenfalls diesem Bebauungsplan zugeordnet.
 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 gebietsheimischen Straucharten gemäß Pflanzschemata A und B und entsprechender Gehölzartenliste sowie Einzelbaumpflanzungen mit Bäumen II. Ordnung bzw. Obstbäumen gemäß Gehölzartenliste vorgenommen. 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. v., Höhe 60 - 100,
 Baum II. Ordnung/Obstbaum: Hochstamm 2 x v., STU 8-10
 Nachweise der gebietsheimischen Herkunft der Pflanzen werden zur Freigabe vorab der Unteren Naturschutzbehörde vorgelegt.
 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 zur Erschließungsflächen, Betriebsanlagen oder Fundamente genutzt werden, wird eine Ansaat mit gebietsheimischem Saatgut als Extensivwiese vorgenommen. Es wird die Verwendung eines Landschaftsrausens mit Kräutern als Regio-Saatgut (Ursprungsgebiet UG 11 „Südwestdeutsches Bergland“) 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. Nachweise des gewählten Regio-Saatgutes werden zur Freigabe vorab der Unteren Naturschutzbehörde vorgelegt werden.
 7.3 Vollzugsfrist und Erhaltungsebot
 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 vom 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 Einfriedigungen 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 Vögelarten 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 Bodenbrütern auszuschließen und die betroffenen Flächen müssen auf mögliche Neststandorte durch einen Fachmann geprüft werden.
 Auf einer externen CEF-Maßnahme werden 4.000 m² Blühstreifen oder Wechselbrache im räumlichen Zusammenhang vorgesehen. Dabei erfolgt entweder
 - die Anlage eines Blühstreifens mit einer Mindestgröße von 20 x 100 Meter oder eine lückig mit ebenso großen Brachestreifen, der alle 3-5 Jahre umgebrochen, ansonsten aber nicht bewirtschaftet wird oder
 - die Anlage einer Wechselbrache, bei der jedes Jahr eine Hälfte umgebrochen, aber nicht bestellt wird und damit ein Wechsel einer offenen Fläche und einer lückig mit Ackerwildkrautgesellschaften bestandenen Fläche erreicht wird mit einer Mindestgröße von 0,2 ha. Der Anbau von Mais auf der entsprechenden Restfläche der Ackerfläche ist ausgeschlossen.
 CEF-Maßnahme für die Felderleiche
 Vor Baubeginn ist ein Bericht der Unteren Naturschutzbehörde einzureichen und abzustimmen, in dem die konkrete CEF-Maßnahmenfläche und die durchzuführende Maßnahme (Blühstreifen oder Wechselbrache) konkretisiert werden. Im Falle eines Blühstreifens sind die vorgesehene autochthone Saatgutmischung und die Herkunft des Saatgutes anzugeben. Mit dem Bau der PV-Anlage darf erst begonnen werden, wenn die CEF-Maßnahmen für die Felderleiche abgeschlossen und vollständig funktionsfähig sind und die Unterhaltung der Flächen dauerhaft gesichert ist.

ZEICHENERKLÄRUNG ZU DEN PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

Nutzungsschablone

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

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

SO Photovoltaik 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 Bauteilhöhe der Photovoltaikmodule in Meter

3. Bauweise und Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

a abweichende Bauweise - Zeilenbauweise

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

privater Wiesenweg
 Einfahrtbereich mit Bemaßung

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
 Landschaftsrausens, kräuterreich, Heublumensaat von ortsnahen Grünwiesen oder Regio-Saatgutmischung 8.12 für kräuterreiche Wiesen (Regio-Saatgut)

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 - Junkersdorf II" mit 1. Änderung "Sondergebiet Photovoltaik - Junkersdorf I"

1428 best. Flurstücknummern

best. Grundstücksgrenzen

—X—X—X—X— Zaunverlauf

Landschaftsschutzgebiet

— Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans "Sondergebiet Photovoltaik - Junkersdorf I"

7.2 Hinweise

GEHÖLZARTENLISTE (heimische Arten)

BÄUME II. ORDNUNG UND OBSTBÄUME
 Hochstamm, 2 x v. v., mB, STU 8-10cm

Acer campestre	Feld-Ahorn
Betula pendula	Sand-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Juglans regia	Walnussbaum
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Fyrus communis	Kultur-Birne
Sorbus torminalis	Elsbeere
Sorbus domestica	Speierling
Ulmus carpiniifolia	Feldulme

BIRNENSORTEN

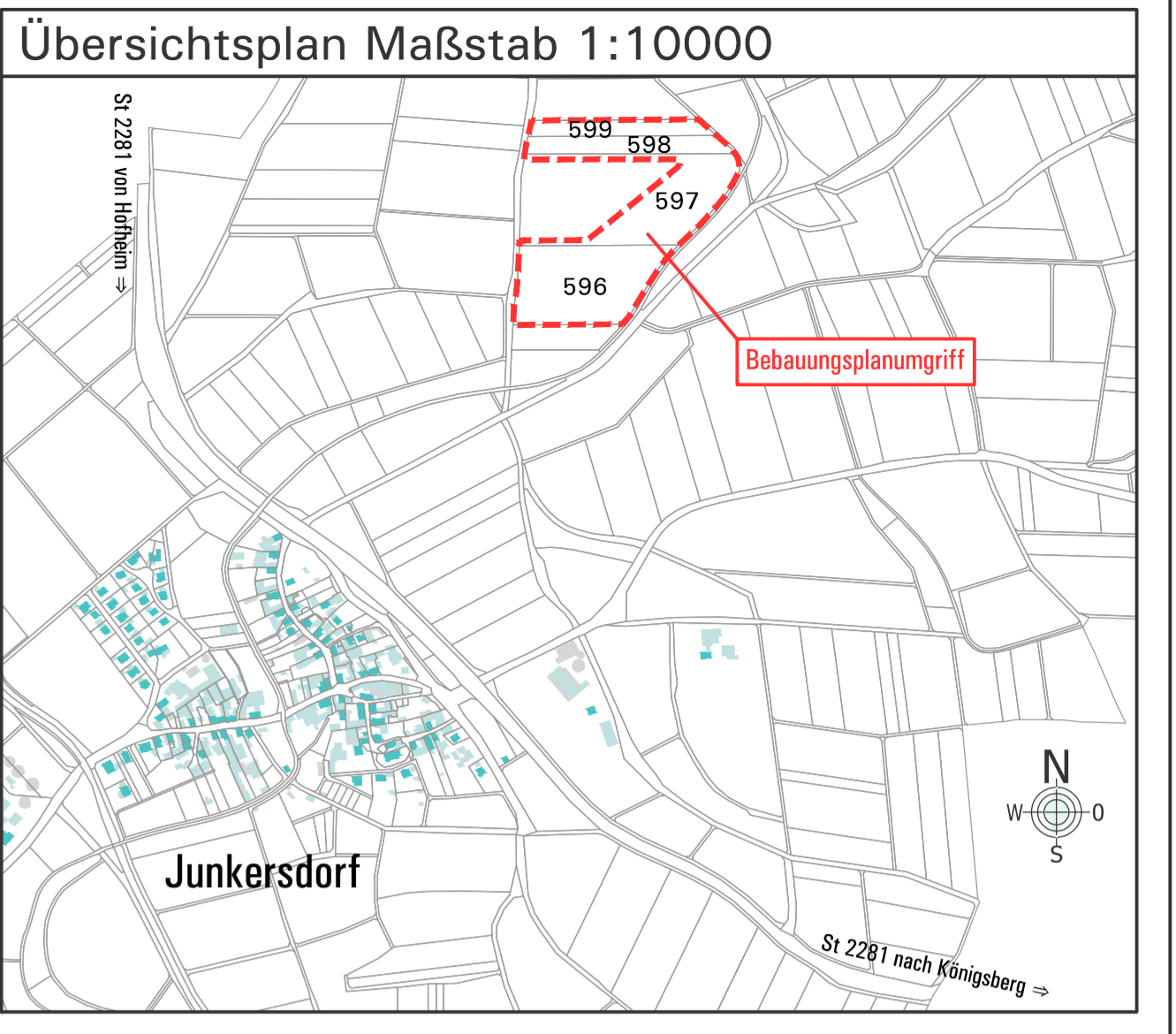
Bayerische Weinbirne	Burfat
Clapps Liebling	Königskirische
Conference	Knoppekirsche
Gallerts	Schälmermelie
Oberösterreichische Weinbirne	Weißel
Wasserbirne	

APFELSORTEN

Berlepsch	Pflaumensorte
Bittenerfelder	Große Grüne Rianekade
Bohnapfel	Hauzelwetsche
Boskop	Mirabelle von Nancy
Jakob Fischer	
Kaiser Wilhelm	
Galkranette von Blenheim	
Rühls	
Roter Eiseraepfel	
Ontario	

PFLAUMEN- UND ZWETSCHGENSORTEN

Bühler Frühzwetsche
Große Grüne Rianekade
Hauzelwetsche
Mirabelle von Nancy



PROJEKT NR.	PLANUNGSSTAND	PLAN NR.	ANLAGE
0692	Fassung vom 28.03.2023	1	Begründung
MASSSTAB:	vorhabenbezogener Bebauungsplan inkl. Gründungsplan	NAMME	DATUM
1:1000		ENTW.: Derr	Febr. 23
		GEZ.: Pfaff	März 23
		GEPR.: Derr	März 23

VORHABEN: Stadt Königsberg i. Bay., Stadtteil Junkersdorf "Sondergebiet Photovoltaik - Junkersdorf II" mit 1. Änderung "Sondergebiet Photovoltaik - Junkersdorf I"

LANDKREIS: Haßberge

VORHABENSTRÄßER: GFG-Solar GmbH & Co. KG
 Unfindener Weg 11
 97486 Königsberg i. Bay.

28.03.2023 DATUM

UNTERSCHRIFT

28.03.2023 DATUM

INGENIEURBÜRO STUBENRAUCH GMBH
 Schulberg 3, 97486 Königsberg
 Tel.: 09525 / 98293-0
 info@ing-bu.de www.ing-bu.de

Stadt Königsberg i. Bay. Stadtteil Junkersdorf
Verfahrensvermerke zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Sondergebiet Photovoltaik - Junkersdorf II" mit 1. Änderung "Sondergebiet Photovoltaik - Junkersdorf I" in der Fassung vom 28.03.2023

Die Stadt Königsberg hat in der Sitzung vom 28.03.2023 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Sondergebiet Photovoltaik - Junkersdorf II" mit 1. Änderung "Sondergebiet Photovoltaik - Junkersdorf I" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ____ ortsüblich bekannt gemacht.

Der Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde am ____ 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 28.03.2023 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 28.03.2023 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde am ____ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Königsberg, den ____ (Siegel)

Bürgermeister