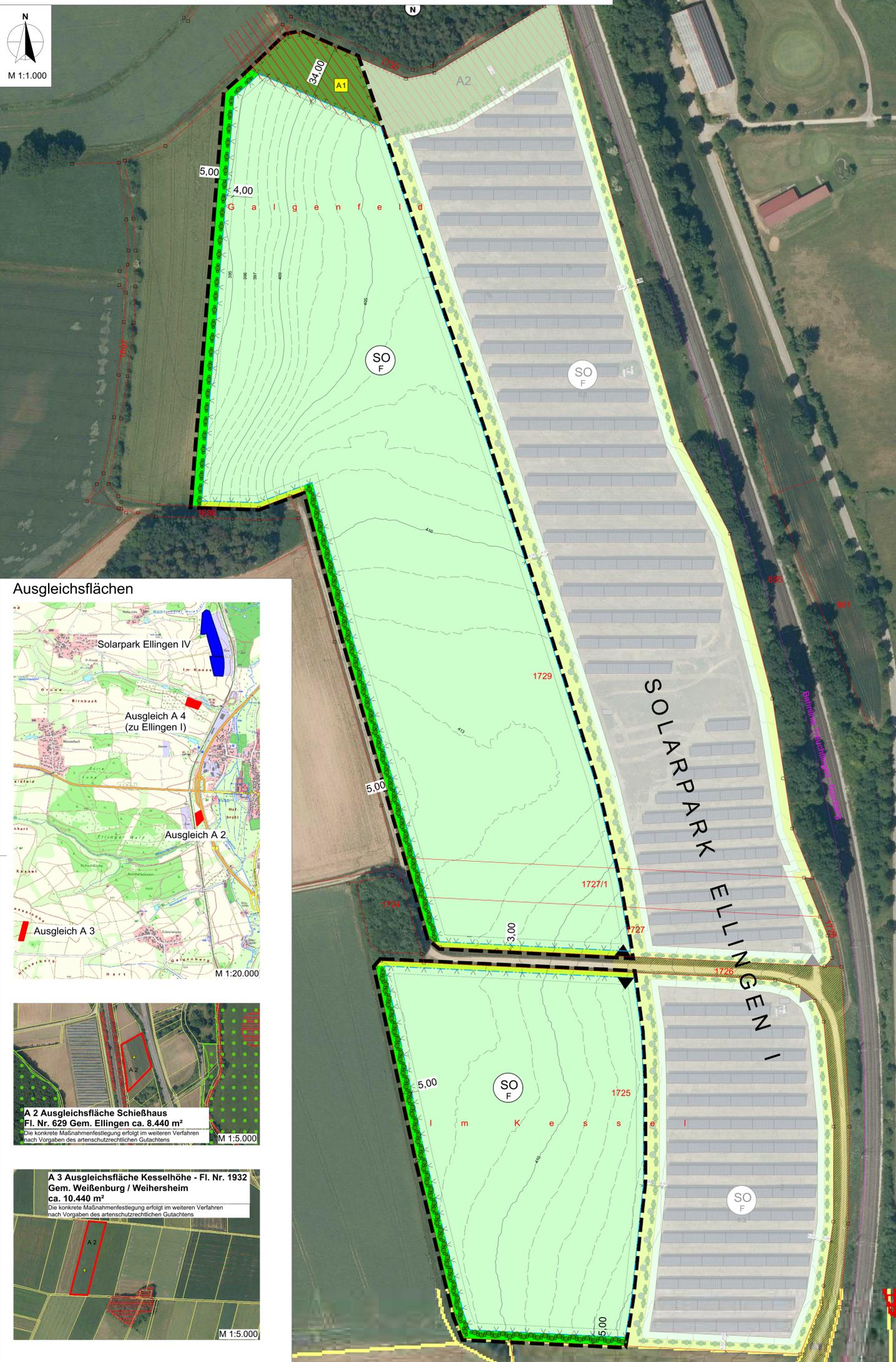
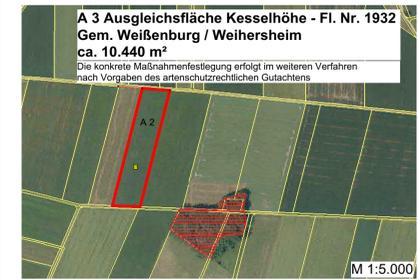
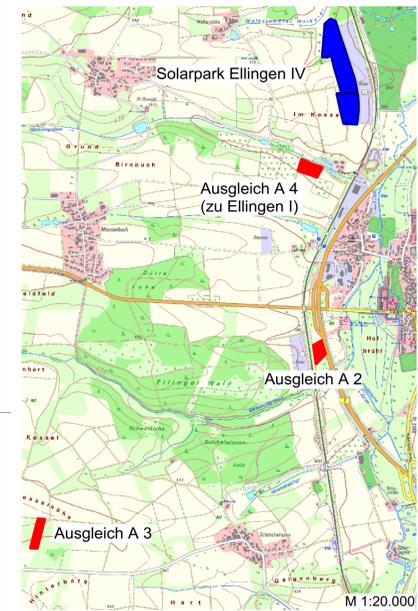


Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Solarpark Ellingen IV"



Ausgleichsflächen



A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN UND TEXT

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Photovoltaikanlage" (§ 11 Abs. 2 BauNVO) als Anlage zur Erzeugung erneuerbarer Energien
- Zulässig sind Anlagen und Einrichtungen, die der Entwicklung und Nutzung erneuerbarer Energien dienen und betriebsbedingte Gebäude;
 - erforderliche Erschließungswege nur in wassergebundener Bauweise (Kies, Schotter)
 - Innerhalb der Baugrenze sind neben den Photovoltaikanlagen die technisch erforderlichen Nebenanlagen (z.B. Trafostation, Übergabestation) zulässig
 - Interims-Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB bis zur endgültigen Betriebseinstellung; Folgenutzung: Landwirtschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB
 - Im Pacht- und Durchführungsvertrag wird der Vorhabensträger zum kompletten Rückbau der Anlage mit allen ihren ober- und unterirdischen Teilen, innerhalb eines halben Jahres nach Stilllegung des Kraftwerks, verpflichtet. Mit dem Rückbau erlischt die Ausgleichsverpflichtung. Die Fläche ist wieder einer landwirtschaftlichen Nutzung zuzuführen.

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Baugrenze = identisch mit dem Verlauf der dauerhaften Einzäunung Fläche innerhalb der Baugrenze (= Basisfläche)
- 2.2 Zulässigkeit und Höhe baulicher Anlagen und Einrichtungen über Gelände: Zulässig sind blindarme Solarmodule bis zu einer Normbauhöhe von 3,50 m inkl. Unterkonstruktion sowie die dazugehörigen Betriebsgebäude. Diese Höhe ist bezogen auf ein gleichmäßig geneigtes Gelände. Kleine Bodenunebenheiten können durch geringfügig höhere Aufständerungen ausgeglichen werden. Geländeänderungen werden nicht vollzogen. Die aufgeständerten Module sind nur ohne oberirdische Fundamente zulässig. Zulässig sind Bauwerke, die zum Betrieb benötigt werden. Die Bauhöhe darf 3,50m nicht überschreiten. Unzulässig ist eine Beleuchtung der Anlage.

Bauverbotszone: Baumfallgrenze 34 m

3. Einfriedigungen

- 3.1 Einfriedigungen sind grundsätzlich dem Geländeverlauf anzupassen.
- 3.2 Sockelmauern sind nicht zulässig; Zaunstrukturen sind als Einzelfundamente auszubilden.
- 3.3 Die Höhe der Einfriedigung darf 2,40m nicht überschreiten.
- 3.4 Für die Einfriedigung sind nur grüne Maschendrahtzäune mit Übersteigerschutz zulässig.
- 3.5 Um Kleintieren das Durchqueren der Anlage zu ermöglichen, ist mit der Zaununterkante erst ab 0,20 m über dem Erdreich zu beginnen.
- 3.6 Lage des Zauns außerhalb der Pflanzflächen.

4. Nebenanlagen

- 4.1 Eine andere Nutzung der Nebenanlagen ist nicht gestattet.
- 4.2 Stellplätze sind offenerdig mit Schotterterrassen zu befestigen. Der Versiegelungsgrad ist dabei auf das erforderliche Maß zu beschränken.
- 4.3 Für notwendige Betriebsgebäude wird eine Gesamtzuffläche von 50m² festgesetzt.

5. Grünflächen

Alle Begrünungs- und Pflanzmaßnahmen sind vor oder bis zur Fertigstellung der Baumaßnahme, jedoch spätestens in der auf die Fertigstellung von Baumaßnahmen folgenden Pflanzperiode bis 30. November anzulegen.

- 5.1 Basisfläche / eingezäunte Fläche: alle Oberflächen inklusive der Flächen zwischen und unter den Modulen sind mit Ausnahme der Zufahrt und der Flächen für Nebengebäude als Extensivrasen für die Mahd als eingriffsmindernde Maßnahme zu gestalten. Die Herstellung der Extensivrasenfläche hat durch Ansaat von Landschaftsrasen bzw. Ansaat mit Klearrauher, standortgerechter Dauergrünlandmischung oder durch Selbstbegrünung oder durch Heudruschsaat zu erfolgen. Dünger- und Pflanzenschutzmittelanwendung sowie Gülleausbringung sind im Geltungsbereich nicht zulässig. Es wird eine ein- bis zweimalige Mahd der Flächen pro Jahr festgesetzt. 1. Schnitzeitpunkt nach dem 20. Juni mit Entfernung des Mähgutes, alternativ Schafbeweidung

- 5.2 Private Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB; nicht durch Pflanzgebote belegte Randstreifen mindestens für die Nutzungsdauer der Anlage zu erhalten
- Herstellung durch Selbstbegrünung oder durch Heudruschsaat. Mahd 1 mal im Jahr mit Entfernung des Mähgutes, Dünger- und Pflanzenschutzmittelanwendung sowie Gülleausbringung sind im Geltungsbereich nicht zulässig.

- 5.3 durch Pflanzgebote belegte Randstreifen mit vorgelagertem Saum Selbstbegrünung der vorgelagerten Saumflächen ohne Ansaat, Saummahd 1 mal im Jahr, mit Entfernung des Mähgutes, zur Ausbildung eines artenreichen Gehölzsaumes und zur Unterdrückung von landwirtschaftlich evtl. problematischen Beikräutern; keine Düng- oder Pflanzenschutzmaßnahmen bodenbündiger Wildschutzzaun außen für ca. 5 Jahre, zusätzlich zur dauerhaften Einzäunung zulässig

- 5.4 Pflanzung einer dreireihigen, blickdichten Landschaftshecke. Der Anteil an Bäume 2. Ordnung muss bei mindestens 15 % liegen. Der Pflanzabstand beträgt 2,5 x 2,0 Meter im Versatz.

Der Grenzabstände zu den westlich angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücken wird gem. Art. 48 AGBGB wegen angrenzenden Wegen bzw. Lage auf der Nordseite auf 2 m verringert. Zulässiger Rückschnitt wegen möglicher Verschattung der Module auf 3,50 m.

Zulässige Arten: mind. 10 verschiedene Arten der Pflanzliste unter Punkt 5.6 in der Mindestqualität: 2x verpflanzte Sträucher, mind. 100-125 cm Höhe (zu erreichende Mindesthöhe: 3,50 m), verpflanzter Heister, mind. 125-150 cm Höhe Für die Pflanzung ist autochthones Pflanzmaterial zu verwenden.

- 5.5 Pflanzung einer einreihigen Hecke Der Pflanzabstand beträgt 1,50 Meter.

Der Grenzabstände zu den westlich angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücken beträgt gem. Art. 48 AGBGB 4 m. Zulässiger Rückschnitt wegen möglicher Verschattung der Module auf 3,50 m.

Zulässige Arten: mind. 10 verschiedene Arten der Pflanzliste unter Punkt 5.6 in der Mindestqualität: 2x verpflanzte Sträucher, mind. 100-125 cm Höhe (zu erreichende Mindesthöhe: 3,50m), verpflanzter Heister, mind. 125-150 cm Höhe Für die Pflanzung ist autochthones Pflanzmaterial zu verwenden.

- 5.6 **Pflanzliste:**
- | | |
|--------------------------|--------------------------|
| Acer campestre (Ac) | Feld-Ahorn |
| Betula pendula (Bp) | Sand-Birke |
| Carpinus betulus (Cb) | Hainbuche |
| Cornus sanguinea (Csan) | Roter Hartriegel |
| Cornus mas (Cmas) | Kornelkirsche |
| Corylus avellana (Ca) | Gewöhnliche Hasel |
| Crataegus monogyna (Cm) | Eingrifflicher Weißdorn |
| Crataegus laevigata (Cl) | Zweigflügeliger Weißdorn |
| Euonymus europaeus (Ee) | Pflaflenhüchen |
| Ligustrum vulgare (Lv) | Gemeiner Liguster |
| Lonicera xylosteum (Lxy) | Heckenkirsche |
| Populus tremula (Pt) | Zitter-Pappel |
| Prunus avium (Pa) | Vogel-Kirsche |
| Prunus spinosa (Ps) | Schlehe |
| Rosa arvensis (Ra) | Feld-Rose |
| Rosa canina (Rc) | Hunds-Rose |
| Salix caprea (Sc) | Sal-Weide |
| Sambucus nigra (Sn) | Schwarzer Holunder |
| Sorbus aucuparia (Sau) | Eberesche |
| Viburnum lantana (Vl) | Wolliger Schneeball |
| Viburnum opulus (Vo) | Gewöhnlicher Schneeball |

5.7 Pflege der Gehölzpflanzungen:

Sämtliche Pflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft mind. bis zur endgültigen Betriebseinstellung der Anlage zu erhalten. Ausgefallene Pflanzungen sind bis zur Abnahme nach Fertigstellung der mind. 2-jährigen Entwicklungsperiode in der jeweils nächsten Pflanzperiode zu ersetzen. Der Einsatz von mineralischen Düngemitteln und chemischen Pflanzen- bzw. Behandlungsmitteln ist im gesamten Geltungsbereich unzulässig.

Abschnittswises "auf den Stock setzen" ist erst zulässig, wenn der Zustand der Hecke es aus fachlichen Gründen erfordert (frühestens nach 10-15 Jahren) und nur nach gemeinsamen Ortstermin und Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde; gleichzeitig auf max. 25-30% jeder Grundstücksecke

6. Ausgleichsflächen

- 6.1 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft: Ausgleichsflächen
- 6.2 Ausgleichsfläche (A1) Maßnahme: Entwicklung von extensiven, mageren Wiesenstrukturen durch Selbstbegrünung oder Heudruschsaat. Dünger- und Pflanzenschutzmittelanwendung sowie Gülleausbringung sind nicht zulässig. Es wird eine ein- bis zweimalige Mahd der Flächen pro Jahr festgesetzt (frühester Mahdzeitpunkt: 20. Juni).

7. Sonstige Planzeichen

- 7.1 Verkehrsflächen: Zufahrt mit Einfahrtsbereich
- 7.2 Nutzbarer Fläche innerhalb der Baugrenze (Baugrenze abzüglich 4,0 m breiter Pflegestreifen)

B. HINWEISE, KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- derzeitige Flurstücksgrenzen mit Grenzstein und Flurnummern (nachrichtliche Übernahme aus der DFK)
- Höhenlinien in m ü. NN
- Masszahlen
- Bodenkernschutz:**
Evtl. bei Erdarbeiten zu Tage tretende Bodenkerne unterliegen gem. Art. 6 DSchG der Mitteilungspflicht an das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Nürnberg.
- DB Immobilien GmbH**
Ansprüche gegen die Deutsche Bahn AG aus dem gewöhnlichen Betrieb der Eisenbahn in seiner jeweiligen Form sind seitens des Antragstellers, Bauherrn, Grundstückseigentümers oder sonstiger Nutzungsberechtigter ausgeschlossen. Insbesondere sind Immissionen wie Erschütterung, Lärm, Funkstörung, elektromagnetische Beeinflussungen und dergleichen, die von Bahnanlagen und dem gewöhnlichen Bahnbetrieb ausgehen, entschädigungslos hinzunehmen. Ebenso sind Abwehrmaßnahmen nach § 1004 in Verbindung mit § 906 BGB sowie dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), die durch den gewöhnlichen Bahnbetrieb in seiner jeweiligen Form veranlasst werden könnten, ausgeschlossen.

VERFAHRENSVERMERKE

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Solarpark Ellingen IV" wird im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zusammen mit der Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Ellingen durchgeführt.

- Der Stadtrat der Stadt Ellingen hat am 19.07.2018 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Solarpark Ellingen IV" beschlossen. Der Beschluss wurde durch Aushang am 03.08.2018 ortsblich bekanntgegeben. (§2 Abs. 1 BauGB)
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 14.11.2018 hat vom 30.11.18 bis 11.01.19 stattgefunden. Auf die Beteiligung wurde durch Aushang am 23.11.2018 hingewiesen.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 14.11.2018 hat mit Schreiben vom _____ bis 11.01.2019 stattgefunden.
- Vom _____ bis _____ hat der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung einschließlich des Umweltberichtes in der Fassung vom _____ im Rathaus der Stadt Ellingen öffentlich ausliegen. Die Auslegung wurde durch Aushang am _____ ortsblich bekanntgegeben. (§3 Abs. 2 BauGB).
- Die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung einschließlich des Umweltberichtes in der Fassung vom _____ hat gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom _____ mit Bitte um Stellungnahme bis _____ stattgefunden.
- Mit Beschluss vom _____ hat der Stadtrat die den Bebauungsplan mit der Begründung einschließlich des Umweltberichtes in der Fassung vom _____ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen und den Bebauungsplan ausgefertigt.

Ellingen, den _____
Hasl, 1. Bürgermeister

Ellingen, den _____
Hasl, 1. Bürgermeister

Ellingen, den _____
Hasl, 1. Bürgermeister



PROJEKT I VORHABEN

SOLARPARK Ellingen IV
Flurstücke: 1725, 1727, 1727/1, 1729 Gemarkung: Ellingen

PLANUNGSTRÄGER

Stadt Ellingen
vertreten durch
1. Bürgermeister Walter Hasl
Weißenburger Str. 1
91792 Ellingen

PLANINHALT

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
"Solarpark Ellingen IV"
VORENTWURF

PROJEKTNUMMER 255	PLANGRUNDLAGE Digitale Flurkarte
PLANNUMMER 255.3	BEARBEITUNG Annette Boßle Dipl.-Ing. (FH) Landschaftsarchitektin
MASSSTAB 1:1.000	DATUM 14.11.2018

PLANFERTIGER

LICHTGRÜN LANDSCHAFTSARCHITEKTUR
Kavalleriestraße 9 | 93053 Regensburg
Tel. 0941-565870 | Fax 0941-565871
post@lichtgruen.com | www.lichtgruen.com

Ruth Fehrmann
Dipl.-Ing. (FH) Landschaftsarchitektin