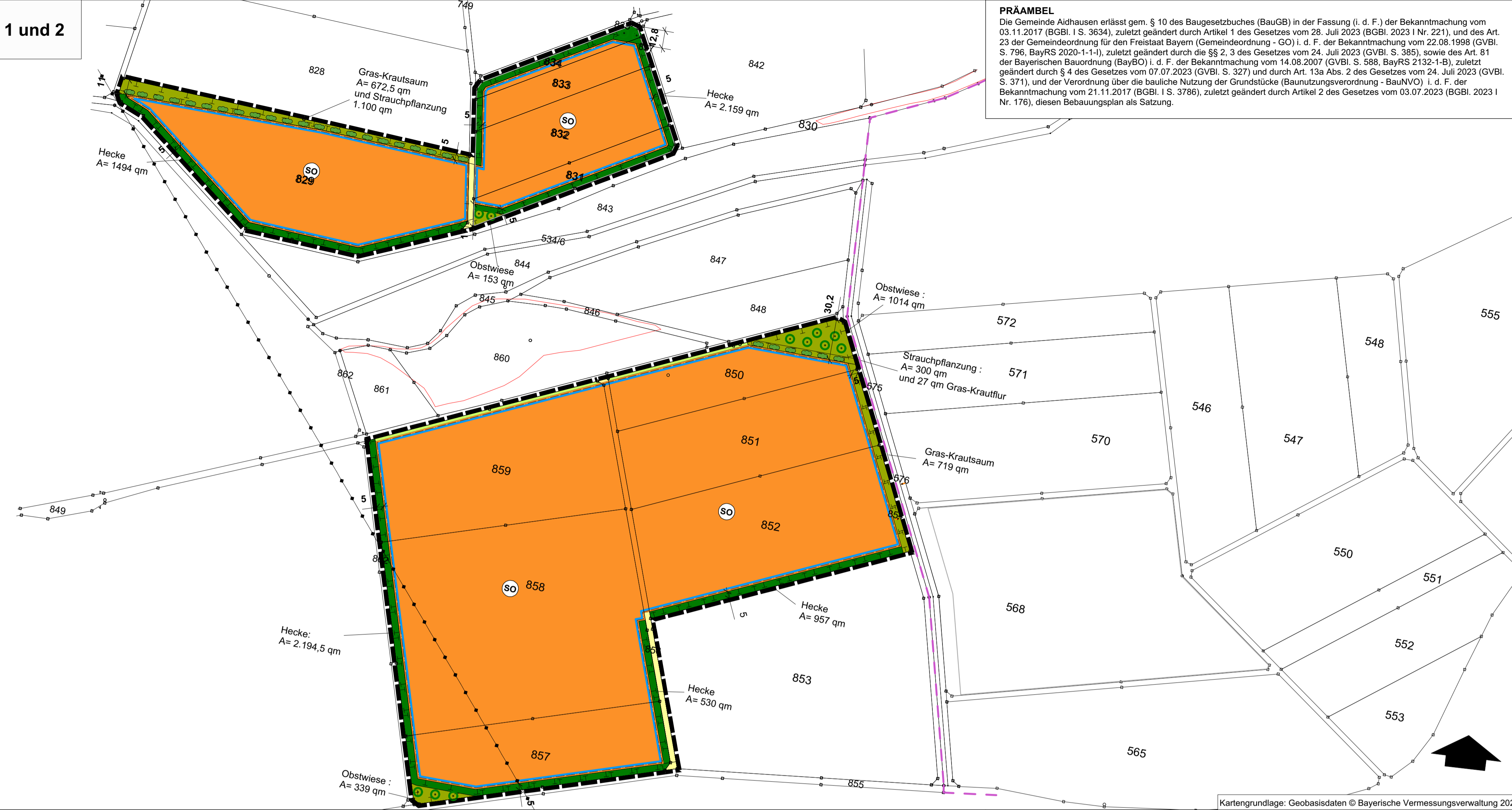


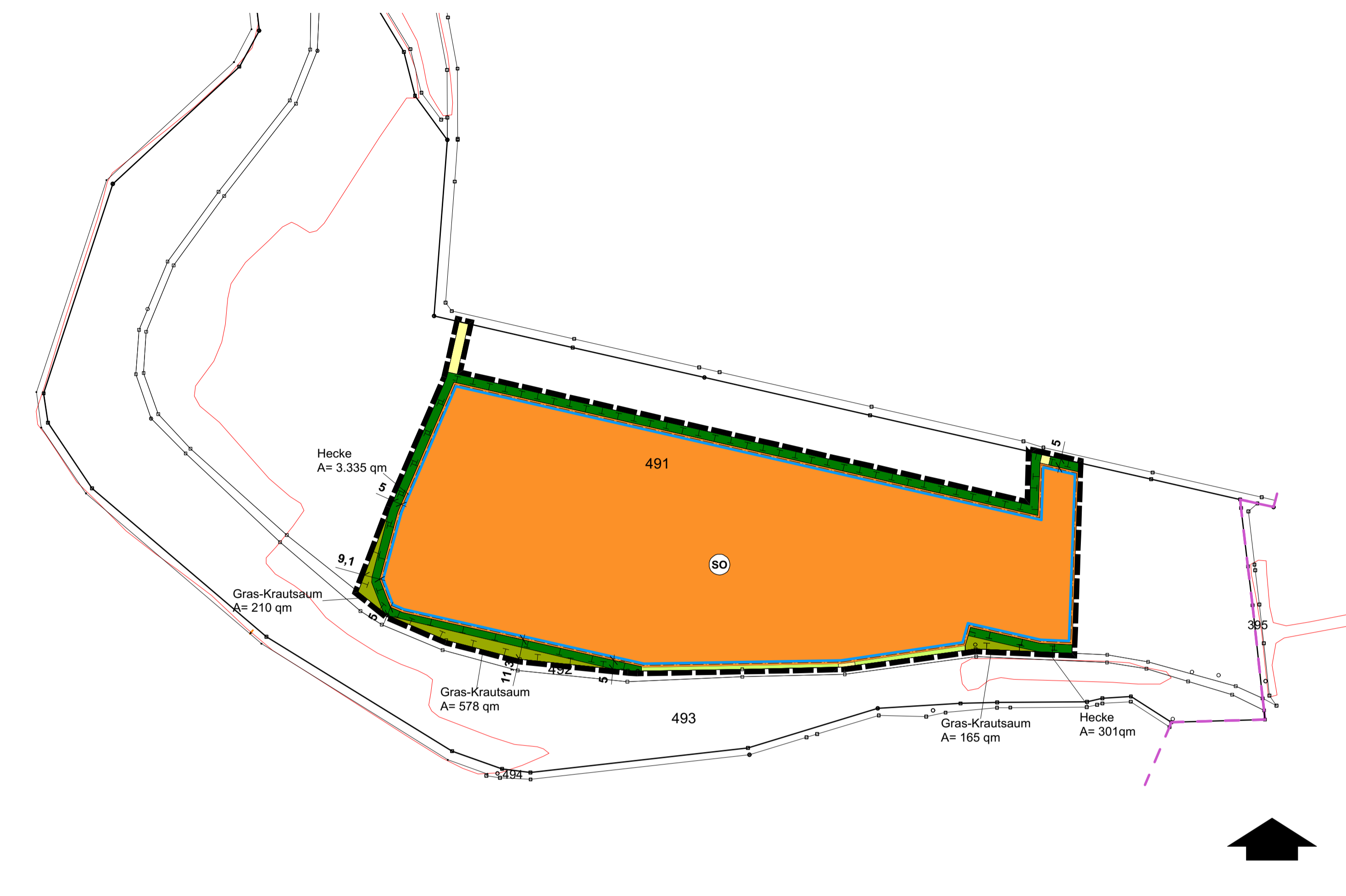
Teilfläche 1 und 2



PRAEMBEL
Die Gemeinde Aidhausen erlässt gem. § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung (i. d. F.) der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3834)...

- A. Festsetzungen durch Planzeichen
1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 Abs. 2 BauNVO)
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 BauNVO)
3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15)
6. Flächen oder Maßnahmen für Bepflanzungen sowie zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
7. Sonstige Planzeichen
Hinweise

Teilfläche 3



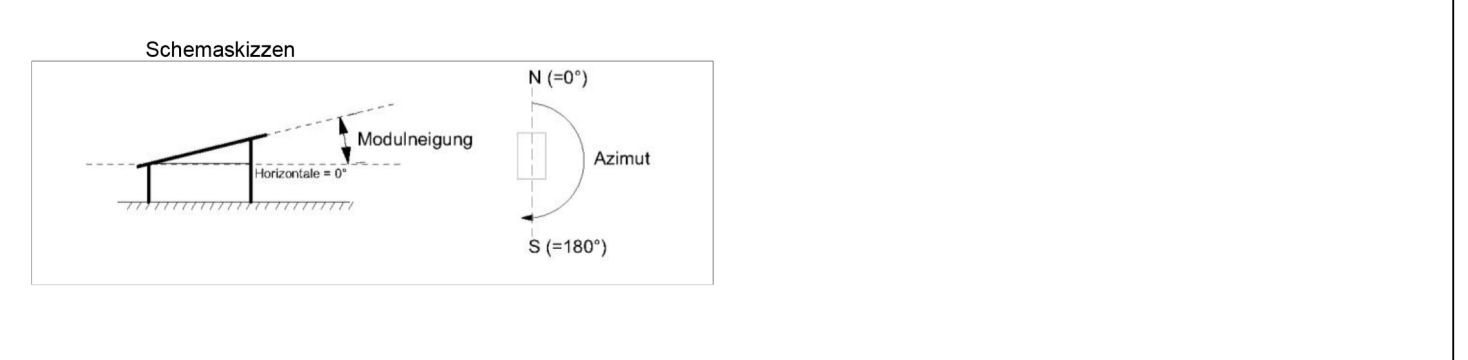
- VERFAHRENSVERMERKE
1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 31.03.2022 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan beschlossen.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan in der Fassung vom ... hat in der Zeit vom ... bis ... stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan in der Fassung vom ... hat in der Zeit vom ... bis ... stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan in der Fassung vom ... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ... bis ... beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan in der Fassung vom ... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ... bis ... öffentlich ausgestellt. Die Auslegung wurde eine Woche vorher bekannt gemacht.
6. Der Gemeinderat hat mit Beschluss des Gemeinderates vom ... den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan in der Fassung vom ... als Satzung beschlossen.
7. Ausgefertigt
8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan mit Grünordnungsplan wurde am ... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Stadt zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und des § 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

B. Textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB und BauNVO

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 11 Abs. 2 BauNVO)
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 und § 19 BauNVO)
3. Überbaubare Grundstücksfläche und Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB, §§ 14 und 23 BauNVO)
4. Planungen, Nutzungsregeln, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25, § 1a Abs. 3 i.V.m. § 9 Abs. 1a BauGB)
4.1. Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen
4.2. Interner Ausgleichsflächen-/maßnahmen

- Maßnahme 4
Pflanzung von Wildobstbäumen oder Obstbäumen (Hochstämme, regionale Sorten Pflanzabstand 10 - 12 m) gem. Planzeichnung.
Für die gesamte Ausgleichsfläche gelten folgende Maßnahmen allgemein:
- Bauliche Anlagen (einschließlich Einfriederungen) sind unzulässig mit Ausnahme der Querung unterirdischer Ver- und Entsorgungsanlagen.
- Für Gehölzpflanzungen sind standortgerechte, heimische Arten, Wuchshöhe 5,1 (Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkisches Becken), aus der u.g. Artenliste zu verwenden.
- Die Gehölze sind durch regelmäßige Pflege zu erhalten (Auf den Stockeszen bei Hecken, ca. alle 8-15 Jahre, fachgerechter Baumschnitt).
- Düngung und Pflanzenschutz sind in den ersten fünf Jahren für zu pflanzenden Obstbäume zulässig, im Anschluss an die 5. Jahre nur in Ausnahmefällen zur Verhinderung eines Absterbens der Obstbäume durch Mangelernährung oder/und Schädlings- bzw. Krankheitsbefall.
- Gehölzpflanzungen und Ansaaten sind spätestens ein Jahr nach Aufnahme der Nutzung der Anlage durchzuführen.
- Die Regiosaatgutmischung, oder das im Heudruschverfahren gewonnene Saatgut mit dem Ursprungsgebiet 12 „Fränkisches Hügelland“ entstammen, die Spenderfläche bzw. der Herkunftsnachweis ist der UNB zu übermitteln.
- Das Mahdgut ist nach erfolgter Mahd von der Fläche zu entnehmen. Durch Ferligstellungs-pflege ist ein Anwaschen der Gehölze sicherzustellen, ausgefallene Gehölze sind nachzu-pflanzen, bei Heckensträuchern ist ein Verlust von 10 % zulässig.
- Der Einsatz von Dünger und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig (mit Ausnahme der Obst-bäume).
Artenliste Bäume: Heister H: 250 – 300 cm oder Hochstamm 6-8 cm STU
Wildobstbäume: Malus sylvestris, Pyrus pyrastris, Sorbus aucuparia, Sorbus aria, Sorbus torminalis, Juglans regia, Quisqualis (Malus, Pyrus, Runus)
Artenliste Sträucher: Mindestqualität 1 x v, Höhe 60-100
Cornus sanguinea, Corylus avellana, Haselnuss, Crataegus monogyna, Euonymus europaeus, Ligustrum vulgare, Prunus cerasifera, Rosa canina, Sambucus nigra, Salix caprea, Viburnum lantana

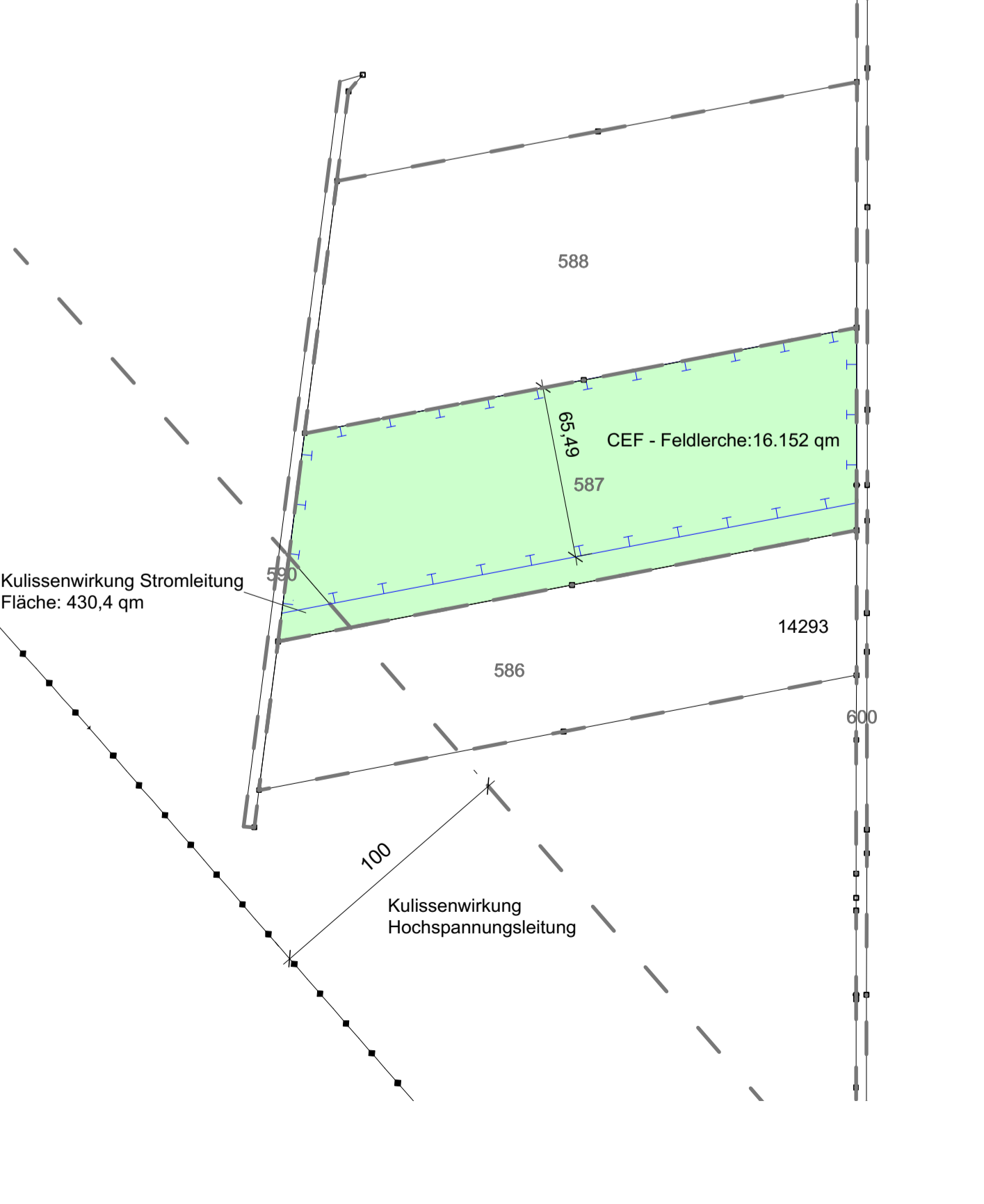
- Blühflächen und Ackerbrachen im Verhältnis 50:50, mit Wechsel der Blühflächen und Ackerbrachen nach drei Standjahren.
- Ansaat mit autochthoner, blütenreicher Saatgutmischung (z.B. von Saaten-Zeller, Ursprungsgebiet 11 „Feldrain und Saum“ oder vergleichbares)
- Reduzierte Saatdichte, ca. 50-70% der regulären Menge
- Mindestbreite 10 m
- Die Blühfläche muss nicht gemäht/bewirtschaftet werden, Voraussetzung ist jedoch, dass nach der Ansaat ein lückiger Bewuchs entsteht
- Sollte im ersten Jahr ein dichter, hoher Bestand auftreten, muss dieser gemäht und das Mähgut abtransportiert werden
- Im dritten Standjahr darf die Fläche zwischen Oktober und November gemäht werden
- Nach dem dritten Standjahr ist die Fläche bis Anfang März unzubereiten.
- Ackerbrache: Die Ackerbrache ist durch Selbstbegründung anzulegen
- Die Fläche ist einmal jährlich zwischen Oktober und Anfang März des Folgejahres um-zubereiten. Sie darf zuvor im Zeitraum Oktober und November gemäht werden.
- Nach drei Standjahren muss die Fläche umgebrochen werden und als Blühwiese ange-samt werden.
4.4. Freiflächengestaltung innerhalb des Sondergebietes
- Die nicht mit baulichen Anlagen überdeckten Bereiche sind durch Einbringen einer standortge-rechten autochthonen Saatgutmischung für mittlere Standorte oder im Heudruschverfahren mit anschließender Pflege als extensiv genutztes Grünland zu entwickeln.
- Die Ansaat hat bei geeigneter Witterung, spätestens ein Jahr nach Errichtung der Solarmodule fol-genden Frühjahr zu erfolgen.
- Die Flächen sind anschließend durch ein- bis zweimalige Mahd pro Jahr (ab dem 15.06. jeden Jahres) zu pflegen, alternativ können die Flächen extensiv beweidet werden; bei Verbuschungen sind entsprechende Pflegemaßnahmen durchzuführen. Eine über die Beweidung hinaus-gehende Düngung sowie die Verwendung von Pflanzenschutzmitteln sind unzulässig.
- Innerhalb des einfriedernden Zaunes ist ein 2-3 m breiter Saum als über den Winter stehen-bliebender Allgrasstreifen zu entwickeln.
4.5. Umgang mit Niederschlagswasser / Grundwasser- und Bodenschutz
- Das auf den Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ist innerhalb des Geltungs-bereichs flächenhaft über die belebte Bodenzone in den Untergund zu versickern.
- Bei Verwendung von Technikgebäuden mit Dachendeckungen in Metall sind diese zu be-schichten.
- Die Solarmodule sind mit Ramm- oder Schraufundamenten zu verankern, wenn aufgrund der Bodenverhältnisse diese Befestigungsform nicht möglich ist, sind ausnahmsweise auch Befestigungsformen zulässig.
- Die Oberflächenreinigung der Photovoltaikmodule darf nur mit Wasser unter Ausschluss von grundwassererschädigenden Chemikalien erfolgen.
- Interne Erschließungsweg sind in unbelieferter und begrünter Weise auszuführen, ausge-nommen die Wege und Zufahrten unter C 6.



- 2. Gestaltung von Gebäuden
3. Einfriedungen
4. Höhenentwicklung und Gestaltung
5. Werbe-/ Informationsflächen und Beleuchtung
6. Zufahrten und befestigte Flächen
7. Hinweise
D. Ortliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 der BayBO) und Gestaltungsauflagen
1. Gestaltung / Anordnung der Modulfläche
Es sind ausschließlich reflexionsarme Solarmodule in starrer Aufstellung, einem Neigungswinkel zwischen 15° und 25° (von der Horizontalen (+0°) ausgehend) und im Azimut zwischen 155° - 205° zulässig (siehe folgende Schemazeichne). Die Modulfläche sind in parallel zueinander aufgestellten Reihen mit einem Mindestabstand von im Mittel 2,0 m zwischen den Reihen zu errichten. Der Min-destabstand von der Tischunterkante bis zum Gelände beträgt im Mittel 0,8 m. Die Modulfläche sind so aufzustellen, dass Niederschläge über die gesamten Kantenlänge des Modulfläches ab-fließen können.
2. Dämmung landwirtschaftlicher Immissionen
Die durch die ordnungsgemäße landwirtschaftliche Bearbeitung (Bodenbearbeitung, Ernte) der Nachbarflächen gelegentlich auftretenden Immissionen (insb. Staub) sind zu dämmen.
3. Gehölzschutz
Im Zuge der Bauausführung ist darauf zu achten, dass bestehende, zu erhaltende Bäume und He-ckenstrukturen nicht geschädigt werden.
4. Rückbauverpflichtung
Der Rückbau aller in den Boden eingebrachten baulichen Elemente ohne Tiefenlockerung am ab-schließenden Ende der solarenenergetischen Nutzung sowie die Wiederherstellung der ursprüngli-chen Bodenstruktur werden über einen Durchführungsertrag zwischen Beträger und Gemein-de verbindlich geregelt. Innerhalb des Geltungsbereiches wird als Folgenutz landwirtschaft-lich genutzt.
5. Dämmung landwirtschaftlicher Immissionen
Die durch die ordnungsgemäße landwirtschaftliche Bearbeitung (Bodenbearbeitung, Ernte) der Nachbarflächen gelegentlich auftretenden Immissionen (insb. Staub) sind zu dämmen.
6. Gehölzschutz
Im Zuge der Bauausführung ist darauf zu achten, dass bestehende, zu erhaltende Bäume und He-ckenstrukturen nicht geschädigt werden.
7. Brandschutz
Vor Baubeginn ist ein Feuerwehrlan zu erstellen. Die von der Kreisbrandinspektion freigegebene Fassung ist an die Kreisbrandinspektion und zuständige Feuerwehr zu übergeben. Bis zum Zu-fahrtsort ist eine tragfähige Zufahrt herzustellen. Am Zufahrtsort ist deutlich erkennbar eine dauer-haft erreichbare Kontaktadresse des Betreibers anzubringen. An der Hauptzufahrt ist ein Feuer-wehrschlüsseldepot anzubringen, um eine gewaltfreie Zugänglichkeit zu gewährleisten. Vor der In-betriebnahme muss eine Einweisung der Feuerwehr und der Kreisbrandinspektion erfolgen. Die Einweisung ist mit dem Kreisbrandrat mind. sechs Wochen vorab abzustimmen.
8. Meldung Ökoflächenkataster
Samtliche Ausgleichsflächen sind gemäß Art. 9 S. 4 BayNatSchG durch die Gemeinde an das Bayerische Ökoflächenkataster zu melden.

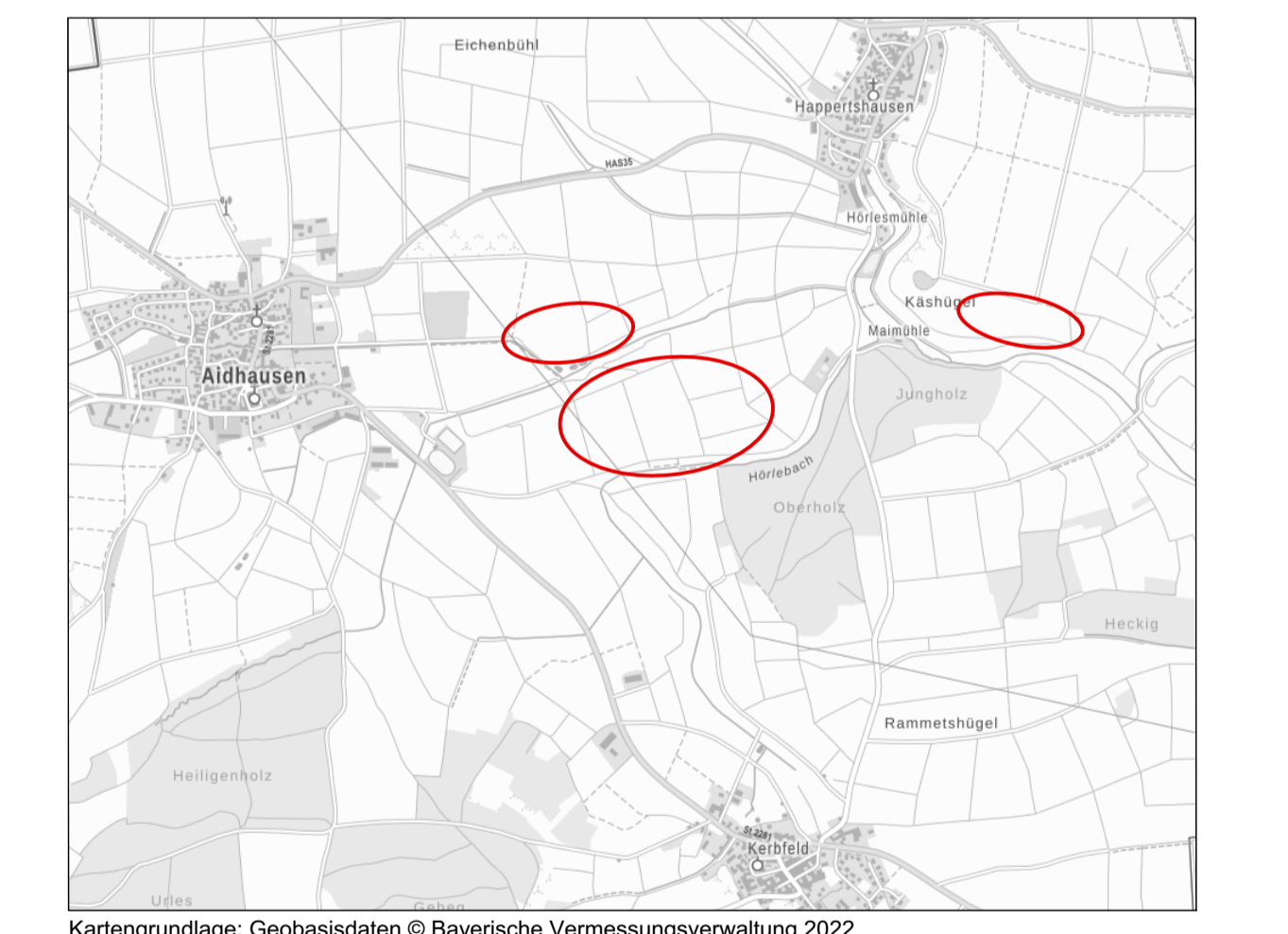
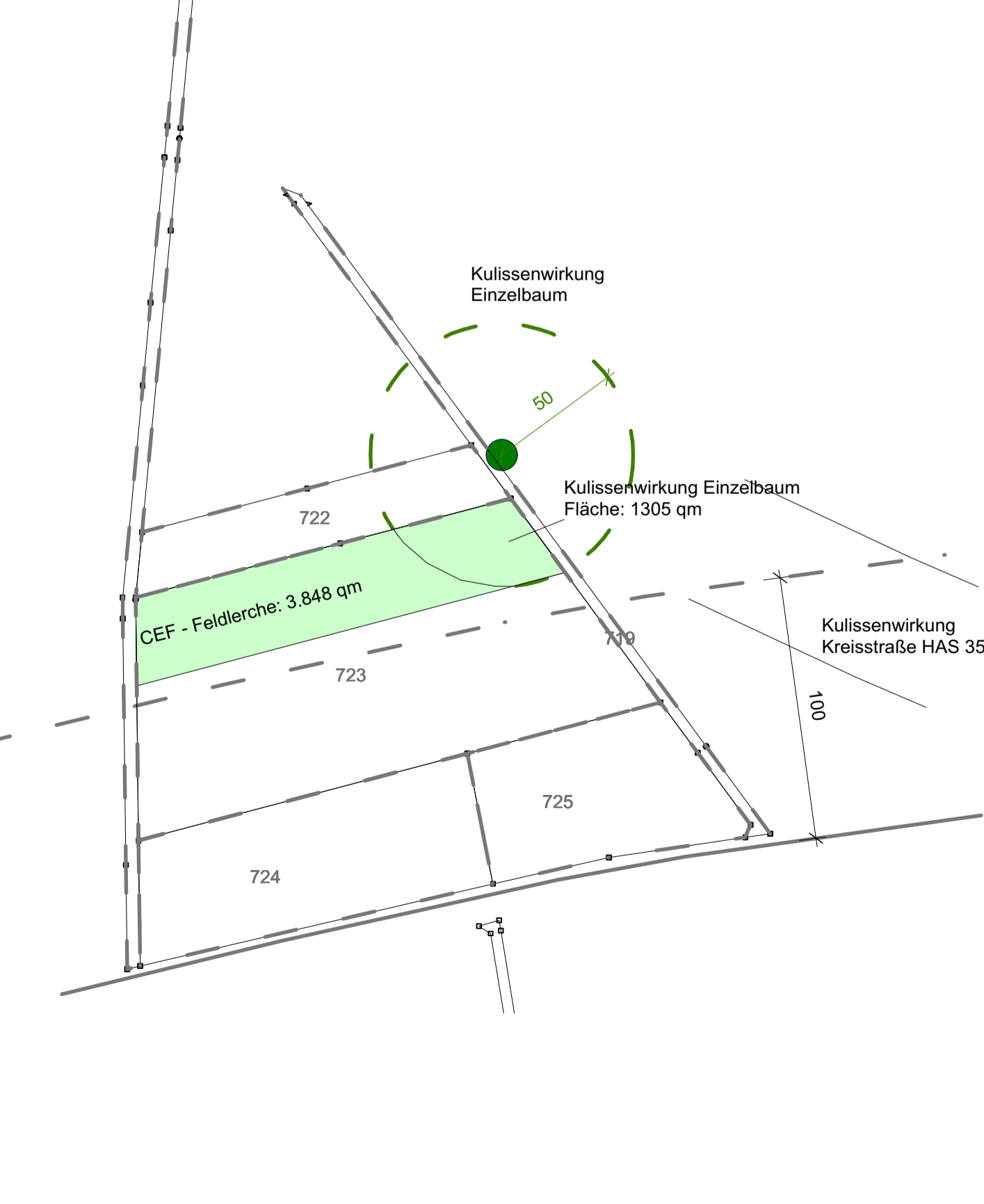
Extern zugeordnete CEF Flächen für die Herstellung von 4 Felderchenreviere auf Fl.Nr. 587 (mit insgesamt 16.582,4 qm) und Fl.Nr. 723 (mit insgesamt 5.153 qm) Gmk. Aidhausen, davon wird eine Teilfläche mit 14.293 qm von der Teilfläche Fl.Nr. 587 gemäß § 9 Abs. 1a BauGB dem Bebauungsplan mit Grünordnungsplan "Bürgersolarpark Aidhausen" zugeordnet.

Maßnahme: B. 4.3
Maßstab 1 : 2.000



Extern zugeordnete CEF Flächen für die Herstellung von 4 Felderchenreviere auf Fl.Nr. 587 (mit insgesamt 16.582,4 qm) und Fl.Nr. 723 (mit insgesamt 5.153 qm) Gmk. Aidhausen, davon wird eine Teilfläche mit 14.293 qm von der Teilfläche Fl.Nr. 587 gemäß § 9 Abs. 1a BauGB dem Bebauungsplan mit Grünordnungsplan "Bürgersolarpark Aidhausen" zugeordnet.

Maßnahme: B. 4.3
Maßstab 1 : 2.000



Entwurf
Gemeinde Aidhausen
Bebauungsplan mit Grünordnungsplan "Bürgersolarpark Aidhausen"
maßstab: 1 : 2.000
datum: 14.12.2023
bearbeitet: mw/sd
TEAM 4 Bauernschnitt • Wehner
Landschaftsarchitekten + Stadtplanner PartGmbB
www.team4-planung.de