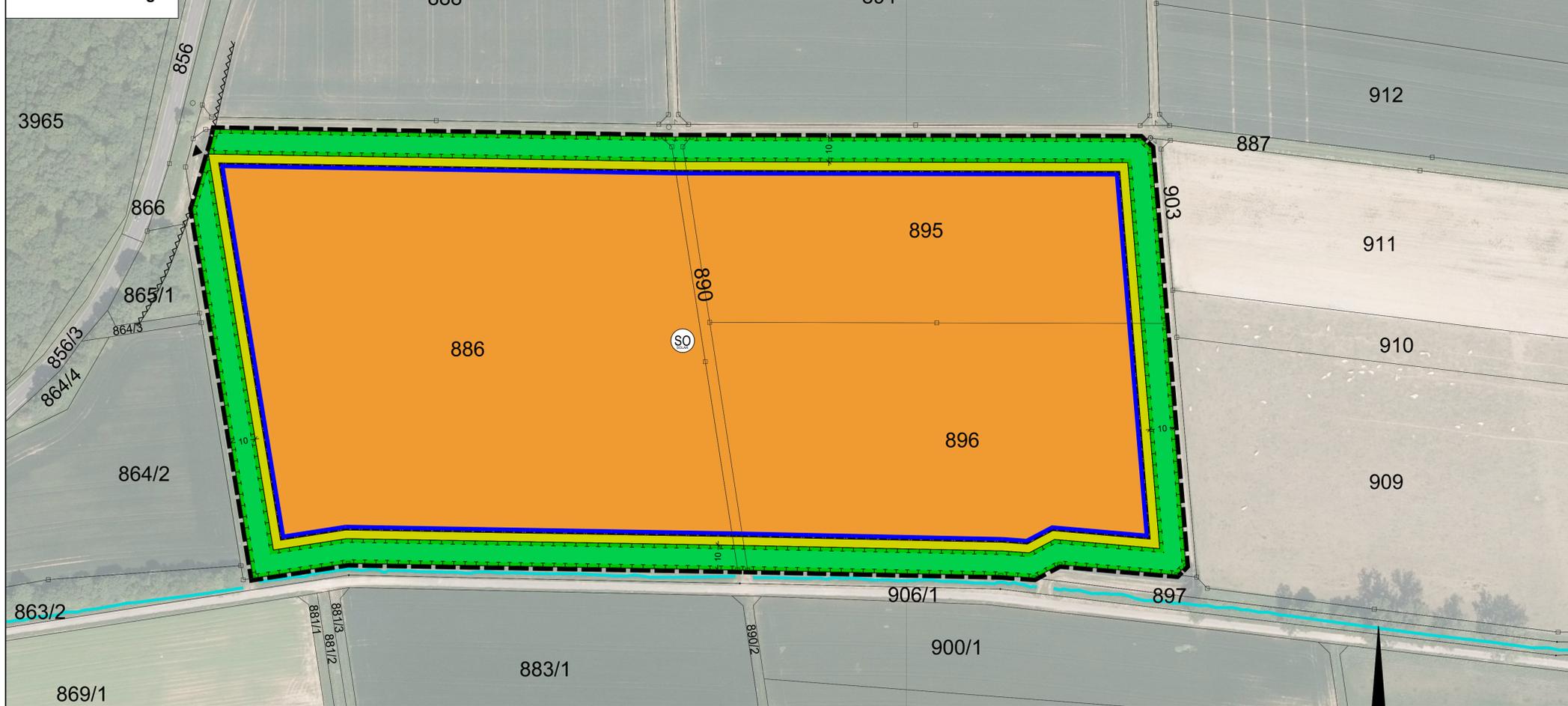
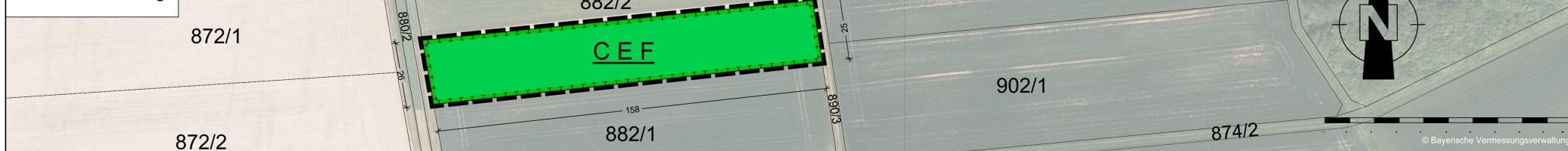


### A Planzeichnung



### A' Nebenzeichnung



### B Festsetzungen durch Planzeichen

- Art der baulichen Nutzung  
§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §11 BauNVO  
 Sonstige Sondergebiete Zweckbestimmung "Photovoltaik-Freiflächenanlage"
- Baulinien, Baugrenzen  
§23 BauNVO  
 Baugrenze
- Grünflächen  
§9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB  
 Grünweg
- Maßnahmen und Flächen zum Schutz und Pflege von Natur und Landschaft  
§9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6 BauGB  
 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur u. Landschaft (Ausführung gem. C5 textl. Festsetzungen)  
 Anlage von Wechselbrachen (CEF 1) Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität
- Sonstige Planzeichen  
 Grundstücksgrenzen und Flurstücknummern  
 Zufahrt  
§9 Abs.7 BauGB  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans  
Art.23 Abs.1 Nr.2 BayStrWG  
 15m Bauverbotszone Kreisstraße
- Hinweise  
 Bemaßung in Metern  
 Kennzeichnung Oberflächengewässer "Etschbach"

### C Textliche Festsetzungen

- C.1 Präambel**  
Die Stadt Hofheim i. Ufr. beschließt den ausgearbeiteten vorhabenbezogenen Vorhabens- und Erschließungsplan „Photovoltaikanlage Seeleite“ mit der Begründung in der Fassung vom ... als Satzung. Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht auf der Planzeichnung und den nachstehenden Festsetzungen, die mit dem abgestimmten Vorhaben- und Erschließungsplan identisch sind. Damit sind beide Pläne dieser Urkunde vereint.
- C.2 Art der baulichen Nutzung**  
Die Art der baulichen Nutzung des Gebietes wird entsprechend §11 BauNVO als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Freiflächen-Photovoltaikanlage“ als Anlage zur Erzeugung erneuerbarer Energien festgesetzt. Zulässig sind Photovoltaikanlagen und betriebsbedingte Gebäude.
- C.3 Maß der baulichen Nutzung**  
**C.3.1 Modulfläche**  
Die maximal zulässige Fläche für Solarmodule (MF) beträgt 53.400 m². Es dürfen nur Solarmodule auf Siliziumbasis ohne gefährliche Inhaltsstoffe verwendet werden. Module, die nach Wegfall ihrer ursprünglichen Zweckbestimmung entsprechend dem Kreislaufwirtschaftsgesetz als gefährlicher Abfall eingestuft werden müssen, sind nicht zulässig.
- C.3.2 Höhe baulicher Anlagen**  
Die Höhe von Gebäuden darf maximal 5,00 m betragen, gemessen von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum höchsten Punkt des Dachs (GOK 5,00 m).  
Die Höhe freistehender Solarmodule darf maximal 3,50 m betragen, gemessen von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum höchsten Punkt der Solarmodule (GOK 3,50 m).  
Allgemein zulässig im Baugebiet sind Kameramasten mit einer Höhe von maximal 8,00 m ab natürlicher Geländeoberfläche.
- C.3.3 Oberflächengestaltung der Solarmodule**  
Die Solarmodule sind in ihrer Oberfläche und Ausrichtung so zu gestalten, dass Blendwirkungen an bestehender Wohnbebauung und für den Straßen- und Schienenverkehr ausgeschlossen sind.
- C.4 Einfriedungen**  
Wird eine Grundstückseinfriedung vorgenommen, so ist sie als Metallgitter- oder Maschendrahtzaun auszuführen; die Zäune sind ohne zusätzlichen Sockel auszuführen. Die Einfriedung ist so zu gestalten, dass sie für kleine Säugetiere passierbar ist. Die Höhe der Einfriedung darf 2,50 m nicht überschreiten, die Zaununterkante muss im Mittel ca. 15 cm über dem Gelände liegen. Ausgleichsflächen dürfen nicht eingefriedet werden.
- C.5 Ausgleichs- u. Ersatzmaßnahmen**  
Die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gem. § 21 Abs. 1 BNatSchG werden auf den im Plan mit entsprechendem Planzeichen gekennzeichneten Flächen durchgeführt. Die festgesetzten Ausgleichsflächen (hier: C.5 u. C.7) werden den im Rahmen des gegenständlichen Bebauungsplans festgesetzten Bauflächen zugeordnet (§ 9 Abs. 1a).

Entwicklungsziel für die Ausgleichsflächen gem. naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung ist ein das Sondergebiet umlaufender Gehölz- und Krautsaum. Die Heckenpflanzung ist abschnittsweise, unregelmäßig gebuchtet, zwei- bis vierreihig auf mindestens 50 % der Länge anzulegen. Als zu pflanzende Arten werden Liguster, Schlehe, Weißdorn, Roter Hartriegel, Hecken-Rose, Hunds-Rose und Kreuzdorn festgelegt. Auf der Nordseite und der hangoberen Hälfte der Ostseite sind zusätzlich Bäume wie Feldahorn, Hainbuche, Elsbeere und Vogelkirsche als Heister vorzusehen. Der Anteil der Bäume muss mindestens 5 % betragen. Abseits der Gehölzbereiche erfolgt eine Ansaat mit einer autochthonen Wiesenmischung. Vor Baubeginn ist bei der Unteren Naturschutzbehörde ein qualifizierter Bepflanzungsplan mit detaillierten Angaben zu Gehölzarten und Ansaatmischungen einzureichen.  
Dünge- oder Pflanzenschutzmittel dürfen nicht eingesetzt werden.

Die Begründung im Randbereich wird mit erstem Mahdtermin nicht vor Mitte Juni mit Abfuhr des Schnittgutes extensiv gepflegt. Bei Bedarf ist ein zweiter Mahdtermin Anfang September durchzuführen. Pro Mahddurchgang ist ca. 20 % des Grünlandes von der Mahd auszusparen.

Bei allen Bepflanzungen sind die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten. Die Ausgleichsflächen sind spätestens ein Jahr nach Inbetriebnahme der Anlage fertig zu stellen und solange zu erhalten, wie der Eingriff wirkt.

**C.6 Grünordnung**  
Die Grünlandbestände innerhalb der Anlage werden durch Sukzession entwickelt und durch Mahd oder Beweidung extensiv gepflegt. Wird die Funktionsfähigkeit der Module durch Aufwuchs erheblich gestört, so können die direkt betroffenen Bereiche vor den Modulreihen vor dem Mahdtermin gemäht werden. Um Ausmagerungseffekte zu erzielen, ist in den ersten fünf Jahren eine Mahd vor Mitte Juni zu befürworten.

**C.7 Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität**  
V 1 Bauzeitenregelung bzw. Vergrämung der Feldlerche aus dem Baufeld  
Der Baubeginn findet möglichst außerhalb der Brutzeit der Feldlerche und damit nicht zwischen Mitte März bis Ende August statt.  
Fällt der Baubeginn aus logistischen Gründen in die Brutzeit, müssen vorab Vergrämungsmaßnahmen durchgeführt werden. Ab Anfang März bzw. sobald die Böden im Laufe des März/April frostfrei sind, erfolgt die Anlage einer Schwarzbrache (vegetationsfrei gehaltene Brache) durch Pflug, Fräse oder Egge. Die Maßnahme ist im 2-wöchigen Abstand bis zum Baubeginn zu wiederholen (max. bis Ende Juli).  
Alternativ kann im Falle des Baubeginns zwischen März bis Ende August das Baufeld durch einen faunistischen Fachgutachter auf Bruten kontrolliert werden. Wird wider Erwarten keine Brutaktivität festgestellt, können die Baumaßnahmen beginnen.  
CEF 1 Anlage von Wechselbrachen  
Zur Verbesserung der Aufzuchtbedingungen für Feldlerchen erfolgt die Anlage von sich selbst begründenden Wechselbrachen in einem Umfang von 4.000 m². Die Fläche wird jedes Jahr zur Hälfte im Herbst umgebrochen. Der Einsatz von Düngemitteln oder Pestiziden ist nicht zulässig.  
Bei einem Baubeginn im Winter muss die Anlage der Wechselbrache gegen Ende des Winters (im März) erfolgen. Fällt der Baubeginn in die Brutzeit, muss die Wechselbrache auch im März desselben Jahres umgesetzt werden. Die CEF-Maßnahme wird in diesem Fall zeitlich parallel zur Durchführung der Vergrämungsmaßnahmen angelegt.

Die Wechselbrache „CEF 1“ wird auf Flurstück Nr. 882/1 Gmkg. Lendershausen angelegt und dient dem Ausgleich des gegenständlichen Eingriffs (§ 9 Abs. 1a BauGB).

**C.8 Bodenschutz**  
Der Einbau der Modulhalterungen ist nur bei trockenen Boden- und Witterungsverhältnissen vorzunehmen.

**D Hinweise als Text**  
**D.1 Feuerwehrplan**  
Vor Baubeginn ist ein Feuerwehrplan nach DIN 14095 zu erstellen. Die vom Kreisbrandrat freigegebene Fassung ist dreifach als Farbdruck im Format DIN A3 in Schutzfolie an die zuständige Feuerwehr sowie als PDF auf einem Datenträger an den Kreisbrandrat zu übergeben. Vor Inbetriebnahme der Photovoltaikanlage muss eine Einweisung der zuständigen Feuerwehr und der Kreisbrandinspektion erfolgen.

**D.2 Ansprechpartner Feuerwehr**  
Am Zufahrtstor ist deutlich erkennbar eine dauerhaft erreichbare Kontaktadresse des Betreibers anzubringen.

**D.3 Feuerwehrschlüsseldepot**  
An der Hauptzufahrt ist ein Feuerwehrschlüsseldepot anzuordnen, um eine gewaltlose Zugänglichkeit zu gewährleisten.

**D.4 Bodendenkmäler**  
Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege weist darauf hin, dass eventuell zutage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das BLD oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1 bis 2 BayDSchG unterliegen.

**E Verfahrensvermerke**  
**E.1** Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 28.07.2020 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 07.09.2020 ortsüblich bekannt gemacht.  
**E.2** Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in der Fassung vom 15.06.2020 hat am 10.09.2020 und 15.09.2020 stattgefunden. Am 07.09.2020 erfolgte die Bekanntmachung.  
**E.3** Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in der Fassung vom 15.06.2020 hat in der Zeit vom 25.08.2020 bis 24.09.2020 stattgefunden.  
**E.4** Zu dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in der Fassung vom ... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ... bis ... beteiligt.

**E.5** Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in der Fassung vom ... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ... bis ... öffentlich ausgelegt. Am ... erfolgte die Bekanntmachung.  
..... den ...  
Stadt Hofheim i. Ufr.  
  
..... (Siegel)  
Wolfgang Borst, Erster Bürgermeister

**E.6** Das Landratsamt Haßberge hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom ... AZ ... gemäß § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt.  
**E.7** Das Landratsamt Haßberge hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom ... AZ ... gemäß § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt.  
**E.8** Ausgefertigt  
..... den ...  
Stadt Hofheim i. Ufr.  
  
..... (Siegel)  
Wolfgang Borst, Erster Bürgermeister

**E.9** Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans wurde am ... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 1 BauGB / Der Satzungsbeschluss wurde am ... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit der Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.  
..... den ...  
Stadt Hofheim i. Ufr.  
  
..... (Siegel)  
Wolfgang Borst, Erster Bürgermeister



### Stadt Hofheim i. Ufr. Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Photovoltaikanlage Seeleite"



**Gefertigt:**  
Burgkunstadt, den 15. Juni 2020 SÜDWERK Projektgesellschaft mbH  
**Geändert:**  
Burgkunstadt, den 20. Juli 2021 SÜDWERK Projektgesellschaft mbH  
**Geändert:**  
Burgkunstadt, den ..... SÜDWERK Projektgesellschaft mbH

Projektnummer	09 6 74 149-20.17 A
Planungsstand	20. Juli 2021 Entwurf
Maßstab	1:1.000
Bearbeitet	Schuhmann, Linda

**SÜDWERK**  
SÜDWERK Projektgesellschaft mbH  
Sternshof 1  
96224 Burgkunstadt  
T: +49 (0)9572 88690-80