



PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Geltungsbereich**
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Art und Maß der baulichen Nutzung**
"Sondergebiet" (SO) i.S.d. § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Freiflächen-Photovoltaikanlage"
Nutzungsschablone:

GR	Höhe	Grundfläche	maximale Höhe
0,71 ha	max. 4,00 m	a	Bauweise
- Bauweise, Baugrenze**
 - abweichende Bauweise
 - Baugrenze
- Verkehrsflächen**
 - geplante Straßenverkehrsfläche
 - geplante Zufahrt
 - Straßenbegrenzungslinie
- Grünflächen**
 - geplante private Grünflächen
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Pflanzbindung)**
 - Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - Anpflanzung: Sträucher
- Flächen zur Entwicklung und Pflege von Boden, Natur und Landschaft**
 - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 - Ausgleichsfläche A1
- Nachrichtliche Übernahmen**
Standortsbegrenzungslinie nach EEG-2017 = 110,00 m
- Hinweise**
 - geplante Zaunanlage
 - bestehende Grundstücksgrenzen
- 584**
Gemarkung - Flurstücksnummer
- Maßangabe in Metern**
3,00

PRÄAMBEL

Die Stadt Merkendorf erlässt aufgrund

- des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634),
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057),
- der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 4. August 2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 12. Juli 2017 (GVBl. S. 375),
- des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege – Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706),
- des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege – Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706),
- Artikel 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern, in der Fassung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 15. Mai 2018 (GVBl. S. 260),

den nachfolgenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan als

S a t z u n g

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A Planungsrechtliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird die Art der baulichen Nutzung entsprechend den Abgrenzungen in der Planzeichnung wie folgt festgesetzt:
Sondergebiet (SO) i. S. d. § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Freiflächen-Photovoltaikanlage“.
Innerhalb des Sondergebietes sind zulässig: technische und betriebsnotwendige Einrichtungen, die zur Erzeugung von Solarstrom erforderlich sind.
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - Die zulässige Grundfläche (GR) für bauliche Anlagen beträgt 0,71 ha. Diese darf nicht überschritten werden.
 - Als Höchstgrenze für die Gesamthöhe der Freiflächen-Photovoltaikanlage sind 4,00 m gemessen von der natürlichen Geländeoberfläche festgesetzt. Diese max. zulässige Höhe darf nicht überschritten werden.
- Bauweise, Baugrenze** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 - Im Plangebiet gilt gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO die abweichende Bauweise (a). In der abweichenden Bauweise sind Baukörperlängen von über 50,00 m zulässig.
 - Die überbaubaren Grundstücksflächen sind entsprechend der Planzeichnung durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Gebäude, Gebäudeteile und bauliche Anlagen dürfen die Baugrenzen nicht überschreiten.
 - Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO wie Trafostationen o. ä. dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden.
- Geländeveränderungen** (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 BayBO)
 - Geländeveränderungen sind nur insoweit zulässig, als diese im Zusammenhang mit der Errichtung der Anlage erforderlich sind, jedoch max. 0,50 m abweichend vom natürlichen Gelände.
 - Die Übergänge zur natürlichen Geländeoberfläche sind als Böschungen herzustellen.
- Einfriedungen** (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 BayBO)
 - Eine Einfriedung der Gesamtanlage ist bis zu einer Höhe von max. 2,20 m über Geländeoberkante zulässig. Es dürfen Maschendraht- und Drahtgitterzäune verwendet werden.
 - Die Zaununterkante muss mindestens 0,15 m über dem natürlichen Gelände liegen, um das Durchqueren von Kleintieren zu ermöglichen. Sockelmauern sind nicht zulässig.

B Grünordnerische Festsetzungen

- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
 - Auf den festgesetzten privaten Grünflächen mit Pflanzbindung sind freiwachsende zweireihige Strauchhecken anzulegen. Die anzupflanzende Fläche hat im Osten eine Länge von ca. 65 m und im Süden ca. 98 m. Für die Pflanzung sind die in Artenliste A aufgeführten Gehölze zu verwenden. Bei der Pflanzung ist in den Reihen ein Pflanzabstand von ca. 1,0 m einzuhalten, zwischen den Reihen ist ein Abstand von ca. 0,8 m einzuhalten. Insgesamt sind ca. 325 Pflanzen einzubringen. Die Pflanzung hat spätestens 1 Jahr nach Errichtung der Anlage zu erfolgen. Sie ist dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen; Ausfälle sind artgleich zu ersetzen.
 - Die Ackerfläche unter den Solarmodulen ist als extensive Wiesenfläche anzusäen. Dafür ist eine regionale Saatgutmischung zu verwenden. Die Wiesenfläche ist 2 x jährlich zu mähen, die 1. Mahd ist ab dem 1. Juni durchzuführen, die 2. Mahd in der 1. Septemberhälfte. Das Mähgut ist stets abzufahren. Der Einsatz von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln sowie das Mulchen der Fläche sind nicht zulässig. Alternativ kann die Fläche beweidet werden, hierzu ist die Vorgehensweise mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
 - Entlang der westlichen Grenze der Sonderfläche ist eine dreireihige Strauchhecke mit einer Länge von ca. 75 m und einer Breite von ca. 5,0 m zu pflanzen. Dabei sind die in der Artenliste A aufgeführten Gehölze zu verwenden. In der Reihe ist ein Pflanzabstand von ca. 1,5 m, zwischen den Reihen ist ein Abstand von ca. 1,0 m einzuhalten. Insgesamt sind ca. 160 Pflanzen einzubringen.
 - Die anerkannten Regeln der Technik hinsichtlich der Gehölzpflanzungen sind einzuhalten.

Artenliste

Cornus mas	Kornelkirsche
Crataegus laevigata	Zweigiffliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Frangula alnus	Faulbaum
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rosa arvensis	Feldrose
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Mindestqualität: 2 x verpflanzte Sträucher, 80/100 cm
- Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege oder zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Zur Begrenzung der Bodenversiegelung ist die Zufahrt soweit möglich mit sickerfähigen Belägen zu versehen, wenn keine wasserrechtlichen Bestimmungen entgegenstehen. Geeignete Belagarten sind z. B. Schotter oder wassergebundene Decken.

C Naturschutzrechtliche Festsetzungen

- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 i. V. m. § 9 Abs. 1a BauGB wird die Ausgleichsfläche im vorliegenden Bebauungsplan dargestellt und festgesetzt. Die Ermittlung des Umfangs der Ausgleichsmaßnahmen sowie die detaillierten Maßnahmenbeschreibungen sind aus dem Umweltbericht zum Bebauungsplan zu entnehmen und entsprechend umzusetzen.
- Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege oder zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1a BauGB)

Ausgleichsfläche A 1 Ansaat einer extensiven Wiesenfläche
Maßnahmenfläche: Fl.-Nr. 234 (Teilfläche) - Gmkg. Hirschlach, Stadt Merkendorf
Größe: ca. 1.397 m²
 - Die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzte Ausgleichsfläche A 1 ist gemäß Art. 9 BayNatSchG unverzüglich nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes an das Ökoflächenkataster des Bayerischen Landesamtes für Umwelt zu melden.

D Artenschutzrechtliche Festsetzungen

- Aufgrund der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung sind folgende zum Artenschutz nach § 44 Abs. 5 Nr. 3 BNatSchG erforderliche Maßnahmen festzusetzen und zu beachten bzw. umzusetzen. Hierzu wird auch auf die detaillierte Erläuterung der Maßnahmen im Umweltbericht verwiesen, die zu beachten ist.
- Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege oder zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1a BauGB und § 44 Abs. 5 BNatSchG)

- Maßnahmen zur Vermeidung**
Entsprechende Maßnahmen werden nach Fertigstellung der saP ggf. ergänzt.
- Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF)**
Entsprechende Maßnahmen werden nach Fertigstellung der saP ggf. ergänzt.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN, HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

- Brandschutz**
Die Anlage soll im Brandfall frei zugänglich sein. Die Betriebstechnik sollte nicht ungeschützt errichtet werden. Die Erdkabel sind unterirdisch mit einem ausreichenden Abstand zur Fluroberkante zu verlegen.
- Denkmalpflege**
Archäologische Bodenfunde, die während der Bauarbeiten freigelegt oder gesichtet werden, sind nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege oder dem Landratsamt als Untere Denkmalschutzbehörde zu melden.
- Schutzzonen**
Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist zu beachten, dass Bäume in mindestens 2,50 m Entfernung von unterirdischen Versorgungsleitungen (u. a. Abwasser-, Fernmeldeanlagen und sonstigen Kabeltrassen) gepflanzt werden.
- Wasserwirtschaft**
 - Das auf den Moduloberflächen ablaufende Regenwasser wird an Ort und Stelle dem Oberboden zum Versickern zugeführt.
 - Der Oberflächenwasserabfluss darf nicht zu ungunsten umliegenden Grundstücke verlagert oder beschleunigt abgeführt werden.
- Landwirtschaft**
Emissionen, vor allem Staub, Geruch oder Lärm, die durch eine ordnungsgemäße landwirtschaftliche Nutzung auf den angrenzenden Flächen entstehen und sich nachteilig auf die Photovoltaikanlage auswirken könnten, sind zu dulden.
- Bahnlinie**
Beeinträchtigungen wie Staub, Abrieb oder Schattenwurf o. ä., die sich aus dem ordnungsgemäßen Bahnbetrieb bzw. Instandhaltungsarbeiten ergeben und sich nachteilig auf die Photovoltaikanlage auswirken könnten, sind zu dulden und begründen keine Schadenersatzansprüche.

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Stadtrat Merkendorf hat in seiner Sitzung am 12.06.2019 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 18 „Freiflächen-Photovoltaikanlage Energiepark Merkendorf II“ mit integriertem Grünordnungsplan und Umweltbericht für das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Freiflächen-Photovoltaik“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ___2019 ortsüblich bekannt gemacht.
 - Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 18 „Freiflächen-Photovoltaikanlage Energiepark Merkendorf II“ in der Fassung vom ___2019 hat in der Zeit vom ___2019 bis einschließlich ___2019 stattgefunden.
 - Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 1 und § 2 Abs. 2 BauGB für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 18 „Freiflächen-Photovoltaikanlage Energiepark Merkendorf II“ in der Fassung vom ___2019 hat in der Zeit vom ___2019 bis einschließlich ___2019 stattgefunden.
 - Zu dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 18 „Freiflächen-Photovoltaikanlage Energiepark Merkendorf II“ in der Fassung vom ___2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie die Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ___2019 bis einschließlich ___2019 beteiligt.
 - Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 18 „Freiflächen-Photovoltaikanlage Energiepark Merkendorf II“ mit Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom ___2019 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ___2019 bis einschließlich ___2019 öffentlich ausgelegt.
 - Die Stadt Merkendorf hat mit Beschluss des Stadtrates vom ___2019 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 18 „Freiflächen-Photovoltaikanlage Energiepark Merkendorf II“ mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom ___2019 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
- Stadt Merkendorf, den ___2019
-
H. Popp, 1. Bürgermeister (Siegel)

- Der vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 18 „Freiflächen-Photovoltaikanlage Energiepark Merkendorf II“ wird hiermit als Satzung ausgefertigt:
Stadt Merkendorf, den ___2019
.....
H. Popp, 1. Bürgermeister (Siegel)
- Der Satzungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 18 „Freiflächen-Photovoltaikanlage Energiepark Merkendorf II“ mit integriertem Grünordnungsplan und Umweltbericht wurde am ___2019 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 18 ist damit in Kraft getreten.
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden der Stadt Merkendorf zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.
Stadt Merkendorf, den ___2019
.....
H. Popp, 1. Bürgermeister (Siegel)

Stadt Merkendorf

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 18 für das Sondergebiet

"Freiflächen-Photovoltaikanlage Energiepark Merkendorf II" mit integriertem Grünordnungsplan und Umweltbericht

- Vorentwurf -

ohne Maßstab

Fassung vom 12.06.2019 (Billigungs- und Auslegungsbeschluss)	Datum	Name
entw. 06/2019	Doll	
gez. 06/2019	Eckart	
gepr. 06/2019	Härtfelder	

Vorhabensträger: **JT Solar GmbH & Co. KG**
Landkreis: **Ansbach**

Stadt Merkendorf, den ___2019

.....
Unterschrift, Siegel

HÄRTFELDER.IT GmbH
91035 Feuchtmühlweg, Ansbacher Strasse 20
Tel.: 09452/9019-0 Fax: 09452/9019-14
91438 Bad Windsheim, Seb.-Alteiler-Str. 6
Tel.: 0941/60996-0 Fax: 0941/60996-8

Allplan 2017