

Textliche Festsetzungen:

A) Präambel

1. Satzungsbeschluss
Die Stadt Kemnath beschließt auf Basis nachfolgender Rechtsgrundlagen diesen Bebauungsplan als Satzung.

2. Rechtsgrundlagen
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
Baunutzungsverordnung (BaunVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588) BayRS 2132-1-I, zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 10. Juli 2018 (GVBl. S. 523).
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

B) Bauplanungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

3. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§1-11 BauNVO)
SO - Sondergebiet nach § 11 BauNVO

Zulässig ist die Errichtung einer gewerblich genutzten Photovoltaik - Freiflächenanlage bestehend aus Solar - Modulen auf starren Modulträgern, Trafostationen und weiteren Nebenanlagen bis zu einer maximal zulässigen Anlagenhöhe von 3,50 m. Bei den Modulträgern ist eine Bodenfreiheit von mind. 0,70 m einzuhalten. Die Grundflächenzahl ist auf 0,8 begrenzt. Die Dächer der Trafostation oder Nebenanlagen dürfen nicht mit Zink, Blei oder Kupferdeckung erstellt werden.

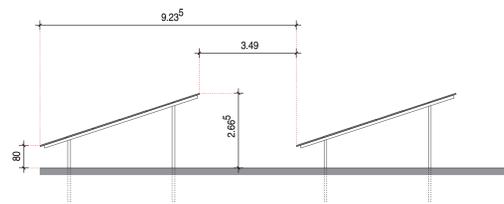
4. Einfriedung
Eine Einfriedung des Geländes ist bis 2,30 m Höhe zulässig. Es ist eine Ausführung als Maschendrahtzaun mit doppeltem Übersteigschutz zulässig. Ein Abstand von mind. 0,15 m zur Geländeoberfläche ist einzuhalten (Durchlässigkeit für Kleinsäuger). Die Zaunlinie muss die bestehenden Hecken und Ranken berücksichtigen.

5. Regenwasser
Sämtliches im Sondergebiet anfallendes unverschmutztes Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück selbst breitflächig und über die belebte Bodenzone zu versickern.

6. Geländeoberfläche
Die vorhandene Geländeoberfläche darf nur geringfügig verändert werden.

7. Flächenversiegelung
Die Bodenversiegelung ist auf das unumgängliche Maß zu beschränken.

Planzeichnung:



Systemquerschnitt Modultrische M 1:100

8. Verkehrsflächen
Der Betreiber sieht vor gänzlich auf Oberflächenversiegelung zu verzichten. Zufahrt auf Grünfläche oder Grünweg für feuergefährliche Einrichtungen auf dem Gelände muss die „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ eingehalten werden.

9. Grünordnung
Spätestens im Laufe eines Jahres nach Inbetriebnahme der Anlage müssen die Ausgleichsmaßnahmen umgesetzt sein. Die Fertigstellung ist bei der unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Tirschenreuth zu melden, sowie ein Abnahmetermin zu vereinbaren.
Es ist darauf zu achten, dass sich keine Neophyten ansiedeln. Regelmäßige Kontrollen und ggfs. nötige Bekämpfung der Neophyten, am Besten im Frühsommer vor der Blüte, sind durchzuführen.

9.1 Grünflächen
Die Grünflächen innerhalb der Einzäunung und unter den Modulen ist als extensives Grünland nach dem Biotoptyp GE herzustellen. Als Entwicklungsziel wird eine artenreiche Magerwiese angestrebt. Die Flächen sind ein- bis zweimal jährlich zu mähen, dabei hat die erste Mahd frühestens ab dem 15. Juni zu erfolgen. Das Mähgut ist aus den Flächen zu entfernen. Eine Düngung und das Ausbringen von Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig. Alternativ ist eine extensive Beweidung zulässig.

9.2 Ansaat
Für die Ansaat ist Wiesensaatgut oder samenhaltiges Mähgut aus Extensivwiesen in der Umgebung zu verwenden. Handelsübliche Mischungen sind unzulässig. Ein entsprechender Nachweis der regionalen Herkunft des Saatgutes ist vorzulegen. Zur Entschärfung der Probleme mit Überschwemmungen und Bodenerosion ist bei der Ansaat der Grünlandflächen im gesamten Geltungsbereich dem Saatgut Kresse oder andere schnellwüchsige Arten beizufügen, um ein baldiges Schließen der Vegetationsdecke und somit einen wirksamen Erosionsschutz zu erzielen.

9.3 Lerchenfenster
Als Ausgleichsmaßnahme für den Geltungsbereich des Bebauungsplans sollen auf Flurnummer 38 Lerchenfenster angelegt werden. Die genauen Pflanzenarten, die Lage und die Größe der einzelnen Lerchenfenster erfolgt in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Tirschenreuth.

10. Denkmalschutz
Das Auffinden von Bodendenkmälern ist dem bayerischen Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.

11. Vermessung, Grenzverlauf
Vor Baubeginn muss die Fläche vermessen und die Grenzverläufe festgelegt werden.

12. Anschluß an das Stromnetz
Das benötigte 20 KV Kabel von der Übergabestation (Trafo) zur Freiflächenanlage liegt im Eigentum und in der Verantwortung des Betreibers.

C) Nachweis der notwendige Ausgleichsfläche
Anhand des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“

1. Erfassen und bewerten
(gem. Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren und Liste 1a, Bedeutungen der Schutzgüter)
Vorhanden:
Kategorie I, Gebiete geringer Bedeutung
Intensiv genutztes Grünland, intensiv gepflegte Grünflächen
Eingriffsschwere Typ B, niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad
→ gewählt **0,1 bei optimaler Kompensation**

2. Ermittlung der Größe der notwendigen Ausgleichsfläche

Geltungsbereich Bebauungsplan: 11830 m²

notwendige Ausgleichsfläche:
Geltungsbereich Bebauungsplan x Kompensationsfaktor = notwendige Ausgleichsfläche
11830 m² x 0,1 = 1183 m²

Es wird eine Ausgleichsfläche von 1183 m² für den geplanten Eingriff benötigt.
Die Ausgleichsfläche soll auf der verbleibenden Restfläche des Baugrundstücks Flnr. 38, Gemarkung Kalbitz nachgewiesen werden.

Folgende Ausgleichsmaßnahmen sind geplant:
Artenreiche Magerwiese, erster Mahdschnitt nicht vor dem 15.06. des jeweiligen Jahres, im Bereich der geplanten Photovoltaik - Freiflächenanlage.
Im Bereich der Flurnummer 38 werden Lerchenfenster mit einer Gesamtfläche von ca. 1200 m² angelegt. Die Anpflanzung der Ausgleichsfläche und Anordnung der Lerchenfenster erfolgt in Abstimmung mit der zuständigen Behörde.

3. Übersichtsplan Flurstück für Ausgleichsfläche



Übersichtsplan Flurstück für Ausgleichsfläche M 1:10000

F) Festsetzungen und Planzeichen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung:

SO Sondergebiet Photovoltaik Freiflächenanlage

2. Füllschema der Nutzungsschablone:

Art der baul. Nutzung	zulässige Nutzung
zul. Höhe der baul. Anlagen	max. zul. Grundflächenzahl

3. Zeichenerklärung:

14802 Flurnummer

vorhandene Grundstücksgrenze

bestehende Gebäude

4. Flächen, Grenzen etc.:

Zufahrt zur Photovoltaikanlage in wasserdurchlässiger Bauweise

artenreiche Magerwiesen im Bereich der Photovoltaikanlage

Sondergebiet Freiflächen Photovoltaikanlage

geplante Trafostation

geplante Zaunanlage auf der Grundstücksgrenze

Baugrenze

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

bestehende 20 KV - Freileitung, Schutzstreifen 11.50 m beidseitig

bestehende Gasversorgungsleitung Kemnath - Grafenwöhr Schutzstreifen 3,00 m beidseitig

bestehender Hochspannungsmast

Von Bebauung freizuhalten Schutzflächen:
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)
- 20,00 m links und rechts der Staatsstraße ST 2665
- 11,50 m links und rechts der 20 KV - Freileitung
- 3,00 m links und rechts der Erdgasleitung Kemnath - Grafenwöhr

G) Verfahrensvermerke Bebauungsplan

1. Der Stadtrat der Stadt Kemnath hat in der Sitzung vom die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Erneuerbare Energien Eibisch Solar“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Kemnath, den

Erster Bürgermeister

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) wurde ab bis einschließlich durch öffentliche Auslegung durchgeführt. Die vorzeitige Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 1 BauGB) erfolgte mit Schreiben der Stadt Kemnath vom durch Aufforderung zur Äußerung bis Grundlage war der Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Erneuerbare Energien Eibisch Solar“ in der Fassung vom

Kemnath, den

Erster Bürgermeister

3. Die Billigung und Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Erneuerbare Energien Eibisch Solar“ mit Grünordnung, Begründung und Umweltbericht wurden durch den Stadtrat der Stadt Kemnath in einer Sitzung am beschlossen. Zu dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Erneuerbare Energien Eibisch Solar“ in der Fassung vom wurden die Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB durch ein Schreiben der Stadt Kemnath vom für die Dauer eines Monats (mit Fristsetzung) beteiligt. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Erneuerbare Energien Eibisch Solar“ in der Fassung vom wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis einschließlich öffentlich ausgelegt. Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt in Form öffentlicher Auslegung.

Kemnath, den

Erster Bürgermeister

4. Die Behandlung der eingegangenen Anregungen der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit (Bürgerbeteiligung) zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Erneuerbare Energien Eibisch Solar“ in der Fassung vom wurde in der Sitzung des Stadtrates der Stadt Kemnath am durch Beschluss vorgenommen. Die Stadt Kemnath hat mit Beschluss des Stadtrates der Stadt Kemnath vom den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Erneuerbare Energien Eibisch Solar“ in der Fassung vom gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Kemnath, den

Erster Bürgermeister

5. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Erneuerbare Energien Eibisch Solar“ ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen der §§ 44, 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Kemnath, den

Erster Bürgermeister

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Erneuerbare Energien Eibisch Solar“

95478 Kemnath - OT Kalbitz, Flnr. 38 Tfl. - Gemarkung: Kalbitz

Zeichnung:

Bebauungsplan M1:500

Erstellt/Geändert:

erstellt 19. März 2020

Planung:

Roland Richter
Architekt, Dipl.-Ing. (FH)
Hauptstraße 22
95469 Speichersdorf
T: 09275 - 972162
M: 0151 - 25349329
@: rolandrichter@t-online.de

A CHITEKTUR
Architekt Dipl.-Ing. (FH)