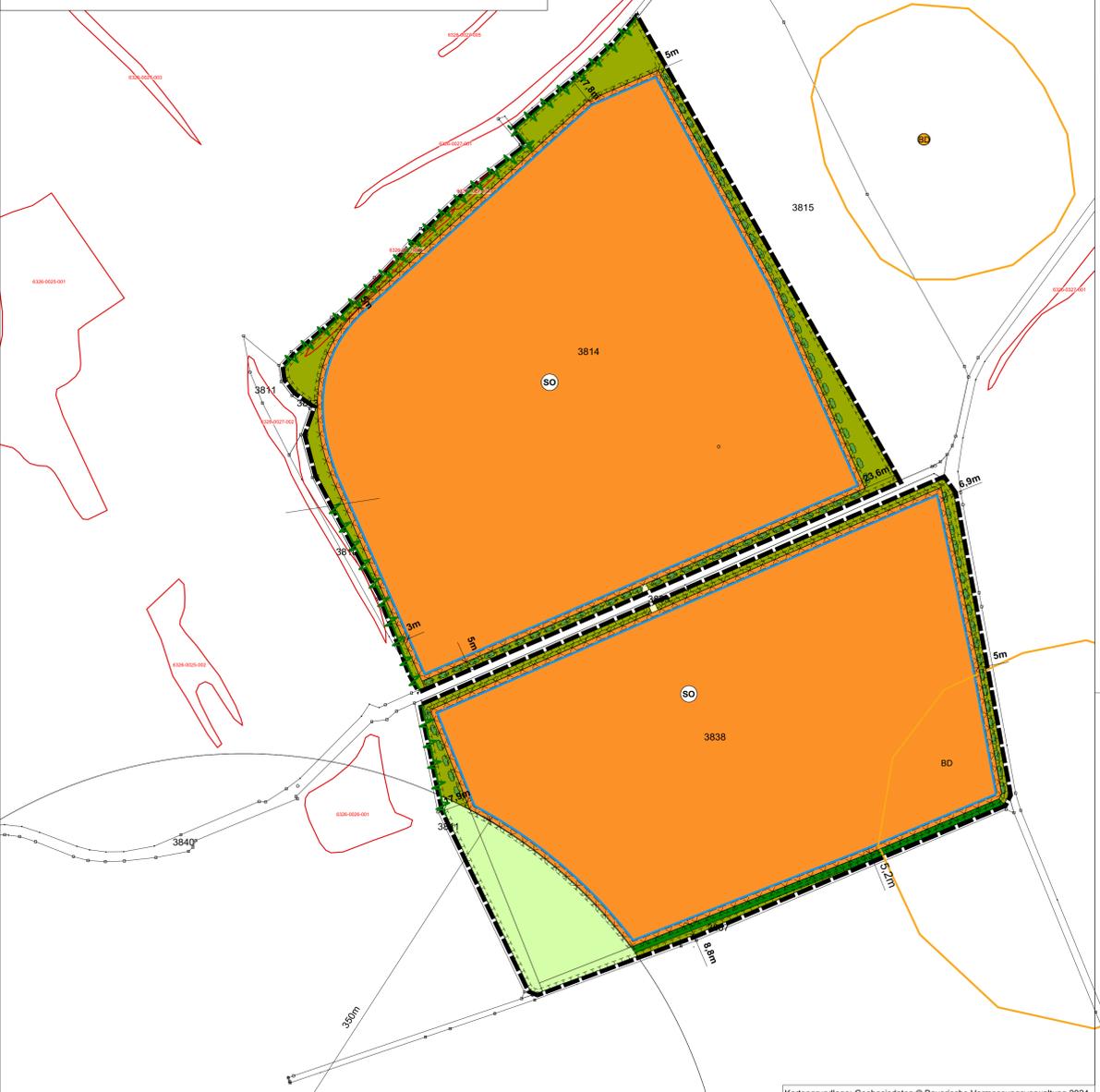
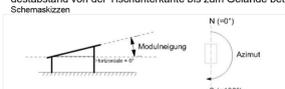
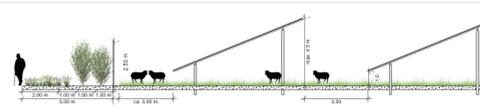


PRAAMBEL
 Die Stadt Ochsenfurt erlässt gem. § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung (i. d. F.) der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3834), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 29. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221), und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - GO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-1), zuletzt geändert durch die §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 385), sowie des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.06.2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 07.07.2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371), und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), diesen Bebauungsplan als Satzung.



- B. Textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB und BauNVO**
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 11 Abs. 2 BauNVO)**
 - Sondergebiet Photovoltaik-Freiflächenanlage (§ 11 Abs. 2 BauNVO)**
 Zulässig sind ausschließlich die Errichtung von aufgeständerten Solarmodulen in starrer Aufstellung sowie der Zweckbestimmung des Sondergebiets dienende Nebenanlagen, wie technische Einrichtungen zur Speicherung, Umwandlung und Abgabe von elektrischer Energie sowie zur Pflege der Fläche (z.B. Weidenunterstand).
 - Nach Ende der Photovoltaiknutzung sind die baulichen und technischen Anlagen rückstandslos zu entfernen. Die Folgenutzung nach endgültigem Rückbau der Module ist „Fläche für die Landwirtschaft“.
 - Es sind nur solche Vorhaben zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag gem. § 12 Abs. 3a BauGB verpflichtet.
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 und § 19 BauNVO)**
 - Grundflächenzahl (GRZ): 0,7
 Im SO beträgt die maximal zulässige Grundflächenzahl für aufgeständerte Photovoltaikmodule in senkrechter Projektion 0,7. Diese darf durch zulässige Nebenanlagen um bis zu 1.000 qm überschritten werden.
 - Höhenfestsetzung
 Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen über der Geländeoberfläche beträgt:
 - 4,5 m auf der Sondergebietsfläche
 - 4,5 m Wandhöhe bei Nebenanlagen
 - 5,0 m für Kameramast zur Überwachung
 Gemessen wird ab Oberkante zukünftigem Gelände (siehe Bestimmung 4.4).
 - Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB, §§ 14 und 23 BauNVO)**
 - Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
 Bauliche Anlagen einschließlich Nebenanlagen dürfen nur innerhalb der Baugrenze errichtet werden. Die Einfriedung ist auch außerhalb der Baugrenze jedoch innerhalb des Sondergebiets zulässig.
 - Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25; § 1a Abs.3 i.V.m. § 9 Abs.1a BauGB)**
 - Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen
 Feldvögel! Die Baumaßnahmen (Erdarbeiten) sind entweder außerhalb der Brutzeit von Vogelarten zwischen Anfang September und Anfang März durchzuführen oder ganzjährig, sofern durch anderweitige Maßnahmen (durch fachkundige Personen begleitete geeignete Vergärungsmaßnahmen (z.B. Anlage und Unterhalt einer Schwarzsche bis zum Baubeginn i.V.m. funktionswirksamen CEF-Maßnahmen) sichergestellt wird, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG nicht erfüllt werden.
 Zauneidechse
 Bauzeitliche Abzäunung zwischen Vorkommensbereichen und dem Baugebiet der PV-Anlage am nördlichen Rand der nördlichen Teilfläche und westlichen Rand der nördlichen und südlichen Teilfläche, damit Zauneidechsen nicht vom Vorkommensbereich in die Baustelle einwandern und dort evtl. überfahren werden. Durch eine fachkundige Person ist die Funktionsfähigkeit (kein Einknicken des Zaunes, usw.) während der Bauausführung zu überprüfen und sicher zu stellen, oder Durchführung der Baumaßnahmen außerhalb des Aktivitätszeitraums der Zauneidechse, d.h. nicht von Anfang April bis Ende September.
 - interne Ausgleichsmaßnahme
 Dem durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff werden die internen Ausgleichsflächen im Ganzen zugeordnet (Gesamtflächengröße: 25.066 qm). Folgende Maßnahmen sind gemäß Abgrenzungen in der Planzeichnung umzusetzen sowie für die Dauer des Eingriff zu erhalten und zu sichern:
 - Maßnahme 1
 Entwicklung von Gras-Krautfluren durch Einbringen einer Regioagutmischung für Säume mittlerer Standorte oder durch Heudruschverfahren und Erhaltung durch abschnittsweise Mahd von ca. 50% der Fläche im Herbst jeden Jahres.

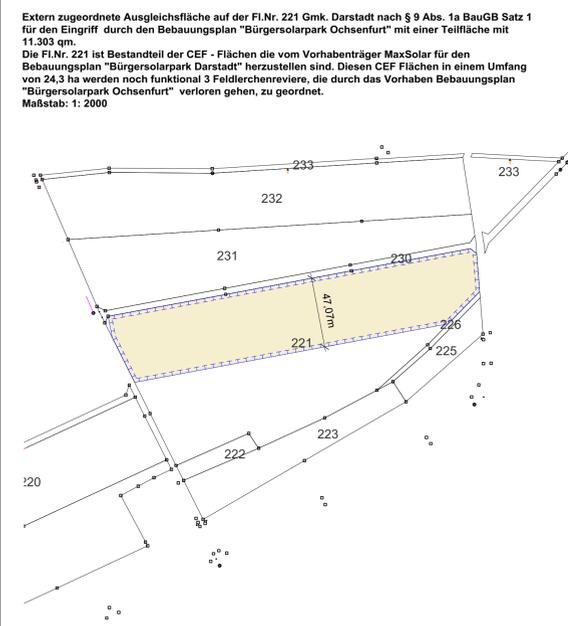
- Maßnahme 2**
 Anlage und Entwicklung einer vielfältigen, naturnahen Holzstruktur aus Heckenabschnitten, kleineren Strauchgruppen und Einzelsträuchern (15-20 Stück verteilt auf ca. 25 qm); Verwendung standortgerechter Straucharten gemäß Artenliste.
 - Maßnahme 3**
 Anlage von Heckenstrukturen (dreireihig) durch die Pflanzung von Sträuchern.
 - Maßnahme 4**
 Blühfläche i.V.m. §44 Abs. 5 BNatSchG:
 - Herstellung einer Blühfläche durch Ansaat mit autochthonen, auch für die Lebensraumsprüche der Felderle geeignete, kräuterreiche Regioagutmischung Ursprungsgebiet 11 „Südwestdeutsches Bergland“ und extensive Nutzung als Grünland mit Schnittzeitpunkt 1. September und Abfuhr des Mahrguts (kein Mäulchen), Pflegeschnitt bei Bedarf im Frühjahr, um die Vegetation zu Brutbeginn niedrig zu halten, keine Düngung bzw. Verwendung von Pflanzenschutzmitteln.
 - Verzicht auf Düngung und auf den Einsatz chemischer Pflanzenschutzmittel (nach Zustimmung der UNB ist eine Einzelpflanzenbekämpfung mit chemischen Pflanzenschutzmitteln möglich).
 - Feldarbeiten (z.B. Mahd) sind nur tagsüber zulässig.
- Für die gesamte Ausgleichsfläche gelten folgende Maßnahmen allgemein:
- Bauliche Anlagen (einschließlich Einfriedungen) sind unzulässig, mit Ausnahme der Querung unterirdischer Ver- und Entsorgungsanlagen.
 - Für Gehölzpflanzungen sind standortgerechte, heimische Arten, Herkunftsgebiet 5.1 (Südwestdeutsches Hügell- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkisches Becken), aus der u.g. Artenliste zu verwenden.
 - Durch Fertigstellungspflege ist ein Anwachsen der Gehölze sicherzustellen, ausgefallene Gehölze sind nachzupflanzen.
 - Die Gehölze sind durch regelmäßige Pflege zu erhalten (abschnittsweise „Auf den Mückenzen“ bei Hecken, fachgerechter Einzelsträucherschnitt).
 - Die Regioagutmischungen, oder das im Heudruschverfahren gewonnene Saatgut müssen dem Ursprungsgebiet 11 „Südwestdeutsches Bergland“ entstammen.
 - Das Mahdgut ist nach erfolgter Mahd von der Fläche zu entnehmen.
 - Gehölzpflanzungen und Ansaaten sind spätestens ein Jahr nach Aufnahme der Nutzung der Anlage durchzuführen.
 - Der Einsatz von Dünger und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.
- Artenliste Sträucher: Mindestqualität 1 x v. Höhe 40-60
Cornus sanguinea Hartriegel
Corylus avellana Haselnuss
Crataegus monogyna Eingrifflicher Weißdorn
Euconymus europaeus Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare Liguster
Rosa canina Hundrose
Sambucus nigra Schwarzer Holunder
Salix caprea Salweide
Viburnum lantana Wolliger Schneeball
- Externe Ausgleichsfläche = CEF-Maßnahme für Feldhamster und Feldlerche**
 Dem durch die vorliegende Planung Bebauungsplan „Bürgersolarpark Ochsenfurt“ verursachten Eingriff werden gem. § 9 Abs. 1a eine Teilfläche der Flurnummer 221 mit 11.303 qm als externe Ausgleichsfläche zugeordnet. Dem Eingriff in den Lebensraum der Feldlerche werden CEF-Flächen in der Gemarkung Darstadt, für den Ausgleich von Feldlerchenrevieren zugeordnet, die durch den Bebauungsplan „Bürgersolarpark Darstadt“ in einem Umfang von 24,3 ha, außerhalb von Gehölzflächen nach den Lebensraumsprüchen der Feldlerche hergestellt wurden, zugeordnet. Funktional stehen 14,3 ha für Feldlerchen zur Verfügung, da durch den Bebauungsplan „Bürgersolarpark Darstadt“ für 20 Feldlerchen 10,0 ha beansprucht werden.

- Freiflächengestaltung innerhalb des Sondergebiets**
 - Die nicht mit baulichen Anlagen überdeckten Bereiche sind durch Einbringen einer standortgerechter Saatgutmischung (Ursprungsgebiet 11 „Südwestdeutsches Bergland“ Grundmischung mit Kräutern für mittlere Standorte) oder im Heudruschverfahren mit anschließender Pflege als extensiv genutztes Grünland zu entwickeln.
 - Die Ernsaat hat bei geeigneter Witterung, spätestens im nach Errichtung der Solarmodule folgenden Frühjahr zu erfolgen.
 - Die Flächen sind anschließend zu beweidet oder durch ein- bis zweimalige Mahd pro Jahr (ab dem 15.06. jeden Jahres) mit Mahdglühluhr in den nicht mit baulichen Anlagen überdeckten Bereichen zu pflegen. Eine (über die Beweidung hinausgehende) Düngung sowie die Verwendung von Pflanzenschutzmitteln sind unzulässig. Bei Versuchsungen sind entsprechende Pflegemaßnahmen durchzuführen.
 - Innerhalb des einfriedenden Zaunes ist ein 2-3 m breiter Saum als über den Winter stehendebleibender Allgrasstreifen zu entwickeln.
- Umgang mit Niederschlagswasser / Grundwasser- und Bodenschutz**
 - Das auf den Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ist innerhalb des Geltungsbereichs flächenhaft über die belebte Bodenzone in den Untergrund zu versickern.
 - Bei Verwendung von Technikgebäuden mit Dacheindeckungen in Metall sind diese zu beschichten.
 - Die Solarmodule sind mit Ramm- oder Schraubfundamenten zu verankern, wenn aufgrund der Bodenverhältnisse diese Befestigungsform nicht möglich ist, sind ausnahmsweise auch Bolendfundamente zulässig.
 - Die Oberflächenreinigung der Photovoltaikmodule darf nur mit Wasser unter Ausschluss von grundwasserschädigenden Chemikalien erfolgen.
 - Interne Erschließungswege sind in unbefestigter und begrünter Weise auszuführen, ausgenommen die Wege und Zufahrten unter C 6.
- Sonstige Festsetzungen zur Bestimmung der Zulässigkeit des Vorhabens (§ 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB)**
 - Gestaltung / Anordnung der Modulreihen
 Es sind ausschließlich reflexionsarme Solarmodule in starrer Aufstellung, einem Neigungswinkel zwischen 15° und 25° (von der Horizontalen (=0°) ausgehend) und im Azimut zwischen 140° - 220° zulässig (siehe folgende Schemazeichnung). Die Modulreihen sind in parallel zueinander aufgestellten Reihen mit einem Mindestabstand von im Mittel 2,0 m zwischen den Reihen zu errichten. Der Mindestabstand von der Tischunterkante bis zum Gelände beträgt im Mittel 0,8 m.

 - Gestaltung von Gebäuden
 Gebäude sind mit Flachdach, Pultdach oder Satteldach (Neigung max. 30°) zu versehen. Außenwände sind auch in Metall zulässig.
 - Einfriedigungen
 Einfriedigungen sind dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen und nur in transparenter Ausführung (Drahtgitter, Maschendraht von z. B. einer Höhe von 2,5 m über Oberkante Gelände zulässig). Die Zäune sind so anzulegen, dass Öffnungen zwischen Gelände und Zaununterkante von 15 cm gewahrt werden. Alternativ ist ein ca. 30 cm tief im Boden verankertes Stabgitterzaun, mit mindestens zwei Öffnungen als Durchlass für Kleintiere pro Meter Zaunlänge als Wolfsschutz zulässig. Sockel sind unzulässig.


- Höhenentwicklung und Gestaltung**
 Geländeänderungen sind insoweit zulässig, als sie im Zusammenhang mit der Erstellung der Anlage unbedingt erforderlich sind, jedoch max. 0,5 m abweichend vom natürlichen Gelände. Der Anschluss an das vorhandene Gelände der Nachbargrundstücke ist übergangslos herzustellen.
- Werbe-/ Informationssteine und Beleuchtung**
 Werbe-/ Informationssteine sind bis zu einer Gesamtlängengröße von 4 m² zulässig. Außenbeleuchtungen sind unzulässig.
- Zufahrten und befestigte Flächen**
 Die Gesamtlänge für Zufahrten und befestigten Flächen zum Sondergebiet und innerhalb des Sondergebiets dürfen 2 % der Sondergebietsfläche nicht überschreiten. Zur Befestigung sind nur wasserundurchlässige Beläge zulässig. Die Gesamtbreite der Zufahrten zur Sondergebietsfläche durch Ausgleichsflächen darf pro Zufahrt 10 m nicht überschreiten.
- Allgemeine Vorschriften**
 Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung und den Festsetzungen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist mit dem mit dem Vorhabenträger abgestimmten Vorhabens- und Erschließungsplan identisch.
- Hinweise**
 - Grenzabstände bei Bepflanzungen gegenüber landwirtschaftlichen Grundstücken
 Bei Neupflanzungen von Gehölzen sind die gesetzlichen Grenzabstände gem. Art 47 u. 48 AGBGB einzuhalten:
 - Gehölze bis zu 2,0 m Höhe – mindestens 0,5 m Abstand von der Grenze
 - Gehölze über 2,0 m Höhe – mindestens 2,0 m, bei starker Verschattung 4,0 m Abstand von der Grenze
 - Denkmalpflege
 Archäologische Bodendenkmäler genießen den Schutz des BayDSchG, insbesondere Art. 7 Abs. 1 und Art. 8 Abs. 1 und 2. Alle mit der Durchführung des Projektes betrauten Personen müssen darauf hingewiesen werden, dass bei Außenarbeiten auftretende vor- und frühgeschichtliche Funde nach dem BayDSchG unverzüglich dem Bay. Landesamt für Denkmalpflege gemeldet werden müssen.
 - Bodenschutz
 Alle Baumaßnahmen sind in bodenschonender Weise unter Beachtung der gültigen Regelwerke und Normen, insbesondere DIN 18916 und 19731 (vgl. auch § 12 BbodSchV) auszuführen. Sollten bei Ausgrabungen optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mittelungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 Bay-BodSchG). Für den Bodenwasserhaushalt ist ein Monitoring vorzusehen.
 - Rückbauverpflichtung
 Der Rückbau aller in den Boden eingebrachten baulichen Elemente am abschließenden Ende der solarenenergetischen Nutzung sowie die Wiederherstellung der ursprünglichen Bodenstruktur werden über einen Durchführungsvertrag zwischen Vorhabenträger und Gemeinde verbindlich geregelt. Der Geltungsbereich wird nach Beendigung des Sondergebietes Photovoltaiknutzung wieder dem ursprünglichen Nutzen (Acker) zugeführt.
 - Duldung landwirtschaftlicher Immissionen
 Die durch die ordnungsgemäße landwirtschaftliche Bearbeitung (Bodenbearbeitung, Ernte) der Nachbarflächen gelegentlich auftretenden Immissionen (insb. Staub) sind zu dulden.
 - Gehölzschutz
 Im Zuge der Bauausführung ist darauf zu achten, dass bestehende, zu erhaltende Bäume und Heckenstrukturen nicht geschädigt werden.

- A. Festsetzungen durch Planzeichen**
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 Abs. 2 BauNVO)**
 SO Sonstiges Sondergebiet
 Zweckbestimmung "Photovoltaik-Freiflächenanlage"
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 16 Abs. 2 BauNVO)**
 0,7 Grundflächenzahl (GRZ)
 - Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**
 Baugrenze
 - Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
 Private Verkehrsflächen (Zufahrt)
 - Flächen oder Maßnahmen für Bepflanzungen sowie zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25; § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB)**
 Interne Ausgleichsfläche/-maßnahmen
 externe Ausgleichsfläche (=CEF-Flächen für Feldlerche Gemarkung Darstadt)
- Entwicklungsziele
- Gras-Krautsäume (Maßnahme 1)
 - Pflanzung von Wildobstbäumen und Sträuchern (Maßnahme 2)
 - Naturnahe Hecke aus Sträuchern (Maßnahme 3)
 - Blühstreifen (Maßnahme 4)

- 5. Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Einfriedung Sondergebiet
 - Bodendenkmal (nachrichtliche Übernahme) (§ 9 Abs. 6 BauGB)
 - Hinweise
 3814 vorhandene Grundstücksgrenzen (mit Flurnummern)
 - 100-100-000 Biotope lt. amtll. Kartierung LFU mit Nummer (außerhalb des Geltungsbereiches)
 - 24m Längenangaben in Meter
 - Reptilenschutzzaun (siehe B 4.1)



- VERFAHRENSVERMERKE**
- Der Stadtrat der Stadt Ochsenfurt hat in der Sitzung vom gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnungsplan beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
 - Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnungsplan in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden. Gleichzeitig wurden die Unterlagen zum Vorentwurf in das Internet eingestellt.
 - Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnungsplan in der Fassung hat mit Schreiben vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
 - Zu dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnungsplan in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit mit Schreiben vom bis beteiligt.
 - Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnungsplan in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt. Die Auslegung wurde eine Woche vorher bekannt gemacht. Gleichzeitig wurden die Unterlagen zum Vorentwurf in das Internet eingestellt.
 - Die Stadt hat mit Beschluss des Stadtrates vom den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnungsplan sowie Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom als Satzung beschlossen.
 (Siegel) Stadt Ochsenfurt, den
 - Ausgefertigt
 (Siegel) Stadt Ochsenfurt, den
 - Der Satzungsbeschluss zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Grünordnungsplan sowie Vorhaben- und Erschließungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Stadt zu jedermanns Einsicht übergeben und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Grünordnungsplan sowie Vorhaben- und Erschließungsplan 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 wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.
 (Siegel) Stadt Ochsenfurt, den
-
 Peter Juks
 Erster Bürgermeister
-
 Peter Juks
 Erster Bürgermeister
-
 Peter Juks
 Erster Bürgermeister



Vorentwurf

Stadt Ochsenfurt

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnungsplan sowie Vorhaben- und Erschließungsplan "Bürgersolarpark Ochsenfurt"

maßstab: 1 : 2.000 bearbeitet: mw
 datum: 07.05.2024

TEAM 4 Bauernschmitt • Wehner
 Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbB
 90491 nürnberg oedenberger str. 65 tel 0911/39357-0 fax 39357-99
 www.team4-planung.de info@team4-planung.de