



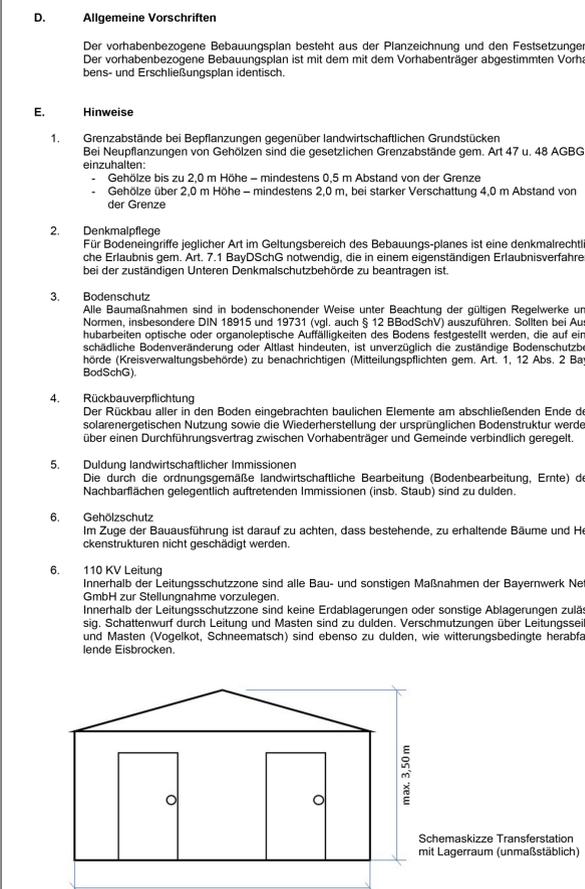
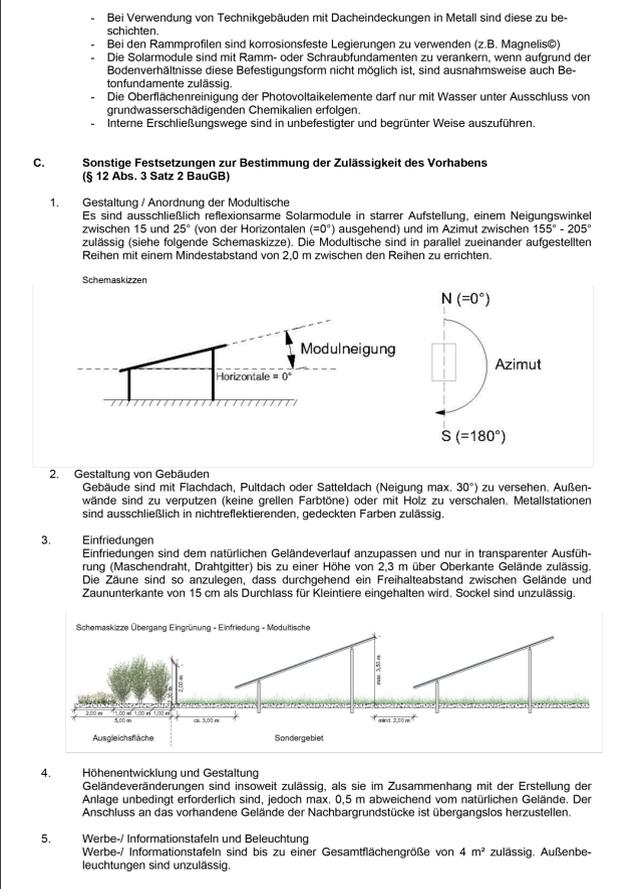
PRÄAMBEL
 Die Stadt Ebermannstadt erlässt gem. § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung (i. d. F.) der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - GO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 09.03.2021 (GVBl. S. 74) 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 § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286) 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 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) diesen Bebauungsplan als Satzung.

- 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. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 BauNVO)**
 0,6 Grundflächenzahl (GRZ)
 3,5 m Maximale Höhe der baulichen Anlagen
 Nebenanlagen (TR) Transferstation
 - 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 Ausgleichsflächen/-maßnahmen
 Entwicklungsziele:
 - Gras-Krautflur (Maßnahme 1)
 - Naturnahe Hecke aus Sträuchern (Maßnahme 2)
 - Pflanzung von Sträuchern (Maßnahme 3)
 - Pflanzung von (Wild-)Obstbäumen (Maßnahme 4)
 - Kleinstrukturen (Totholzhaufen, -meiler, Wurzelstöcke, "Insektenhotel", sandige Rohbodenhaufen Maßnahme 5)
 - Sonstige Planzeichen**
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 Stromleitung 110 KV mit Schutzzone (20m) und Freihaltezone Maststandorte
 FFH - Gebiet
 spA Gebiet
 LSG Fränkische Schweiz Veldensteiner Forst
- Hinweise**
 1030 vorhandene Grundstücksgrenzen (mit Flurnummern)
 6002-1962-004 Biotope lt. amtll. Kartierung LFU mit Nummer (außerhalb des Geltungsbereiches)

- VERFAHRENSVERMERKE**
- Der Bau- und Umweltausschuß der Stadt Ebermannstadt hat in der Sitzung vom 11.08.2021 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnungsplan beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 01.09.2021 ortsüblich bekannt gemacht.
 - Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnungsplan und Vorhaben und Erschließungsplan in der Fassung vom 09.08.2021 hat in der Zeit vom 08.09.2021 bis 11.10.2021 stattgefunden.
 - Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnungsplan und Vorhaben und Erschließungsplan in der Fassung vom 09.08.2021 hat in der Zeit vom 08.09.2021 bis 11.10.2021 stattgefunden.
 - Zu dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnungsplan und der Vorhaben und Erschließungsplan in der Fassung vom 08.11.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.12.2021 bis 14.01.2022 beteiligt.
 - Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 08.11.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.12.2021 bis 14.01.2022 öffentlich ausgelegt. Die Auslegung wurde eine Woche vorher bekannt gemacht.
 - Die Stadt hat mit Beschluss des Stadtrates vom 21.03.2022 den vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnungsplan sowie Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom 21.03.2022 als Satzung beschlossen.
- (Siegel) Stadt Ebermannstadt, den
- Christiane Meyer
 Erste Bürgermeisterin
- (Siegel) Stadt Ebermannstadt, den
- Christiane Meyer
 Erste Bürgermeisterin
- 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 bereitgehalten 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 Ebermannstadt, den
- Christiane Meyer
 Erste Bürgermeisterin

- B. Textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB und BauNVO**
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)**
 1.1 Sondergebiet Photovoltaik (§ 11 BauNVO)
 Zulässig sind ausschließlich die Errichtung von aufgeständerten Solarmodulen in starrer Aufstellung sowie der Zweckbestimmung des Sondergebiets unmittelbar dienende Nebenanlagen, wie technische Einrichtungen zur Speicherung, Umwandlung und Abgabe von elektrischer Energie und Einrichtungen zur Pflege der Flächen (Weidunterstände).
 1.2 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 und § 9 Abs. 2 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)**
 2.1 Grundflächenzahl (GRZ): 0,6 (§ 19 BauNVO)
 Bei der zulässigen Grundflächenzahl sind die Gesamtfäche der aufgeständerten Solarmodule in senkrechter Projektion einschließlich Nebenanlagen zu berücksichtigen.
 2.2 Höhenfestsetzung (§ 9 Abs. 2 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
 Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen über der Geländeoberfläche beträgt 3,5 m. Bei Nebenanlagen sind Höhen bis 4,5m zulässig. Gemessen wird ab Oberkante zukünftigem Gelände (siehe Bestimmung C.4).
 2.3 Flächen für Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO)
 Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO mit dem Zusatz „TR“ für Transferstation sind nur in den, in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche zulässig. Geringfügige Lageverschiebungen sind zulässig (bis 0,5m). Weiter der Zweckbestimmung des Sondergebiets unmittelbar dienende Nebenanlagen sind innerhalb der mit SO gekennzeichneten Bauflächen bis zu einer Fläche von 250 qm zulässig.
 - Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**
 3.1 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
 Bauliche Anlagen einschließlich Nebenanlagen dürfen nur innerhalb der Baugrenze errichtet werden. Einfriedlungen gemäß der Bestimmung C.3 sind innerhalb der Baufläche auch außerhalb der Baugrenze zulässig.
 - 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 i.V.m. § 9 Abs. 1a BauGB)**
 4.1 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen
 Die Baumaßnahmen (Erdbauarbeiten) sind entweder außerhalb der Brutzeit von Vogelarten zwischen Anfang September und Ende Februar durchzuführen oder ganzjährig, sofern durch anderweitige Maßnahmen (geeignete Vergrämungsmaßnahmen i.V.m. funktionstüchtigen CEF-Maßnahmen) sichergestellt wird, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG nicht erfüllt werden.
 4.2 Interne Ausgleichsflächen/-maßnahmen
 Dem durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff werden die internen Ausgleichsflächen im Ganzen zugeordnet (Gesamtfächengröße: 25.318 qm). Folgende Maßnahmen sind gemäß Abgrenzungen in der Planzeichnung umzusetzen:
 - Maßnahme 1
 Entwicklung von Gras-Krautfluren durch Einbringen einer Regioaatgutmischung für Säume mittlerer Standorte und Erhaltung durch abschnittsweise Mahd von ca. 50% der Fläche im Herbst jeden Jahres
 - Maßnahme 2
 Anlage von Heckenstrukturen durch die Pflanzung von Sträuchern (dreireihig)

- Maßnahme 3
 Anlage und Entwicklung einer vielfältigen, naturnahen Gehölzstruktur aus Heckenabschnitten, kleineren Strauchgruppen und Einzelsträuchern; Verwendung standortgerechter Straucharten gemäß Artenliste.
 - Maßnahme 4
 Pflanzung von Wildobstbäumen oder Obstbäumen (Hochstämme, regionale Sorten Pflanzabstand 10 m) gem. Planzeichnung. In den ersten fünf Jahren ist eine bedarfsgerechte Düngung durch Kompostgaben und Einsatz von Pflanzenschutz nach Abstimmung mit der UNB zur Erhaltung der Obstbäume zulässig. Im Anschluss an die 5 Jahre nur in Ausnahmefällen zur Verhinderung eines Absterbens der Obstbäume durch Mangelernährung oder/und Schädlings- bzw. Krankheitsbefall in Abstimmung mit der UNB.
 - Maßnahme 5
 Schaffung von Kleinstrukturen für Insekten (Totholzhaufen, -meiler / Wurzelstöcke, "Insektenhotel", Haufen mit sandigem Rohboden). Insgesamt sind 7 Strukturen herzustellen. Steinhaufen und sandige Rohbodenstellen müssen einen Durchmesser von mind. 3 m haben, die Körnung der Steine liegt zwischen 5cm bis 40 cm. Die Haufen sind alle drei Jahre im September fachgerecht freizustellen. Die Totholzstellen müssen eine Mindestgröße von 6 qm pro Haufen aufweisen
- Für die gesamte Ausgleichsfläche gelten folgende Maßnahmen allgemein:
- Bauliche Anlagen (einschließlich Einfriedlungen) sind unzulässig.
 - Für Gehölzpflanzungen sind standortgerechte, heimische Arten aus der u.g. Artenliste zu verwenden.
 - Die Regioaatgutmischungen müssen dem Ursprungsgebiet 14 „Fränkische Alb“ entstammen.
 - Gehölzpflanzungen, Ansaaten sowie die Schaffung von Kleinstrukturen sind spätestens ein Jahr nach Aufnahme der Nutzung der Anlage durchzuführen.
 - Das Mahdgut ist nach erfolgter Mahd von der Fläche zu entnehmen, die Gehölze sind entsprechend dem jeweiligen Entwicklungsziel fachgerecht zu pflegen.
 - Der Einsatz von Dünger und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig (mit Ausnahme der Obstbäume).
- Artenliste Bäume:**
 Wildobstbäume:
 Prunus domestica subsp. domestica Echte Zwetschge
 Prunus avium Vogelkirsche
 Pyrus pyrastra Wildbirne
- Artenliste Sträucher:**
 Cornus sanguinea Hartriegel
 Euonymus europaeus Pfaffenhutchen
 Rosa canina Hundrose
 Viburnum lantana Wolliger Schneeball
 Corylus avellana Haselnuss
 Sambucus nigra Schwarzer Holunder
 Crataegus monogyna Eingriffiger Weißdorn
 Salix caprea Salweide
- Freifächengestaltung innerhalb des Sondergebietes**
 - Die nicht mit baulichen Anlagen überdeckten Bereiche des Sondergebietes sind durch Einbringen einer standortgerechten autochthonen Saatgutmischung für mittlere Standorte oder im Heudruschverfahren oder durch Sukzession und anschließende Pflege als extensiv genutztes Grünland zu entwickeln.
 - Die Einseer hat bei geeigneter Witterung, spätestens im nach Errichtung der Solarmodule folgenden Frühjahr zu erfolgen.
 - Die Flächen sind anschließend durch extensive Schafbeweidung zu pflegen, eine ein- bis zweimalige Pflegemahd pro Jahr im zeitigen Frühjahr, bzw. im Herbst zur Erhaltung und Entwicklung der Weideflächen ist zulässig. Eine (über die Beweidung hinausgehende) Düngung sowie der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sind unzulässig. Alternativ ist eine ein- bis zweimalige Mahd pro Jahr (ab dem 15.06. jeden Jahres) zulässig.
 - Innerhalb des Sondergebiets sind Unterstände für Weidetiere und Bienenkästen zulässig.
 - 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.



Stadt Ebermannstadt
 Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnungsplan sowie Vorhaben- und Erschließungsplan "Solarpark-Poxstall"

maßstab: 1 : 2.000 bearbeitet: mw/cz
 datum: 21.03.2022

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