

SO	GR 100m²
GOK≤3,5m	OK≤3,5m

Festsetzungen

Die Planurkunde des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist zugleich auch der Vorhaben- und Erschließungsplan.

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1.1. Sondergebiet für Photovoltaik-Anlagen

Zulässig sind Anlagen zur Erzeugung von elektrischer Energie aus Sonnenlicht sowie alle dafür erforderlichen Gebäude und baulichen Anlagen, Einfriedungen, Kabel, Wege, Überwachungsanlagen (z.B. Masten) und Brandschutzeinrichtungen.
Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.
Die Flächen sind unter und zwischen den Modulreihen sind zu mähen oder extensiv zu beweidern. Zufütterung ist nicht zulässig. Nach- oder Weidewirtschaft ist möglich, wobei Altgrasstreifen oder -flächen bis maximal 20 % der Fläche durchaus erwünscht sind.



GR 100m²

GOK≤3,5m
OK≤3,5m

1.1.2. Grundfläche

Die maximal zulässige Grundfläche für Gebäude beträgt 100 m² (GR 100m²), wobei Einzelgebäude eine Grundfläche von 50 m² nicht überschreiten dürfen.

1.1.3. Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe von Gebäuden darf maximal 3,50 Meter über dem bestehenden Gelände betragen (GOK≤3,5m). Die Höhe freistehender Solarmodule darf maximal 3,50 Meter betragen, gemessen von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum höchsten Punkt der Solarmodule (OK≤3,5m).

1.2. überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen

1.2.1. Baugrenze

Bauliche Anlagen, Gebäude und Gebäudeteile dürfen die Baugrenze nicht überschreiten.



1.2.2. Abstandflächen

Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 Abs. 5 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) von 0,4 H, mindestens jedoch drei Meter, sind einzuhalten.

1.3. Verkehrsflächen

1.3.1. Straßenverkehrsflächen

Die verkettete Erschließung der Freizeitanlage muss über bereits vorhandene oder noch zu erschließende Straßen oder Wege erfolgen.

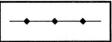


1.3.2. Bahnanlagen (nachrichtliche Übernahme)



1.4. Versorgungs- und Abwasserleitungen

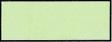
20-kV-Freileitung der Bayernwerk Netz GmbH



Alle für das Gebiet erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen sind in unterirdischer Bauweise zu erstellen. Oberflächenwasser darf auch in offenen Gräben abgeführt werden.

1.5. Grünflächen

private Grünfläche
Innerhalb von Grünflächen sind bauliche Anlagen unzulässig, auch wenn sie keiner Genehmigung bedürfen.

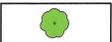


1.6. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Gehölzbestand (nachrichtliche Übernahme)



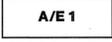
Pflanzgebot für Bäume



Pflanzgebot für Sträucher



Ausgleichsfläche



Die Anlage wird gemäß den Planseintragungen abwechselnd mit Bäumen und/oder Sträuchern bepflanzt. Es müssen mindestens 75 % der vorgesehenen Zaunlänge bepflanzt werden. Es sind zu gleichen Teilen Hasel (Corylus avellana), Eingriffeliger Weißdorn (Crataegus monogyna), Rote Hagebutte (Rosa xylosteum), Schlehe (Prunus spinosa), Hundrose (Rosa canina), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Traubenholunder (Sambucus racemosa), Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus) zu pflanzen. Pro Pflanze ist eine Fläche von 1,50 x 1,00 Meter vorzusehen. Es sind Jungpflanzen mit einer Höhe von mindestens 60 cm zu verwenden. Davon sind mindestens 15 Obstbäume zu setzen. Zu pflanzen sind Obstbaum-Hochstämme, die standortgerecht, alte Sorten zu verwenden. Die Bäume sind mit einem Stammumfang von mindestens 10 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen. Die Pflanzungen sind gegen Wildverbiss einzuzäunen.

Auf der Fläche könnten Feldlerchen brüten. Die Bauphase ist demnach in einem Zeitraum außerhalb der Brutzeit (Mitte März bis Mitte August) zu wählen. Alternativ kann durch Anlage einer Schwarzbrache, welche im gesamten Brutzeitraum immer wieder gepflügt wird, eine Vergrämung durchgeführt werden.

1.7. Sonstige Pflanzzeichen

Schutzzone der 20-kV-Freileitung der Bayernwerk Netz GmbH (sechs bis 13 Meter beidseitig der Leitungssache)



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes



2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

2.1. Gestaltungsfestsetzungen für Betriebsgebäude

Betriebsgebäude (Trafostation und ähnliche technische bauliche Anlagen) sind mit Flachdächern oder flach geneigten Satteldächern zu errichten, wobei die Gebäudeoberkante (GOK) nicht höher als 3,50 Meter über dem anstehenden Gelände liegen darf. Als Dachdeckung sind Natur- oder Kunstschiefer, Titanzink- oder Aluminiumbleche sowie Photovoltaik-Module zulässig. Fassadenflächen sollen mit Holz verkleidet werden.

2.2. Oberflächengestaltung der Solarumdele

Die Solarumdele sind in ihrer Oberfläche und Ausrichtung so zu gestalten, dass keine Blendwirkung hervorgerufen wird.

2.3. 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 Säugtiere passierbar ist. Die Höhe der Einfriedung darf 2,50 Meter nicht überschreiten, die Zaununterkante muss im Mittel 20 cm über dem Gelände liegen.

3. Weitere Planintraugungen

Nutzungsschablone:

Art der baulichen Nutzung	SO	GR 100m²	Grundfläche
Höhe baulicher Anlagen	GOK≤3,5m	OK≤3,5m	Moduloberkante

Flurstücksnummern

943

vorhandene Grundstücksgrenzen



4. Hinweise

4.1. Altlasten

Auf die Aussagen in der Begründung zum Bebauungsplan wird verwiesen. Sollten im Zuge der Erdarbeiten Ablagerungen oder verunreinigter Boden zutage treten, sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die zuständigen Behörden (Landratsamt, Wasserwirtschaftsamt) zu verständigen.

4.2. Arbeiten in der Nähe elektrischer Anlagen

Erdkabel liegen im allgemeinen in Tiefen von 60 cm bis 1,50 Meter. Geringere Lagertiefen sind aber bei Kreuzungen mit anderen Anlagen oder in tiefer nachträglicher Straßenumbauten und Erdarbeiten nicht auszuschließen. Die Kabel können in Kunststoff- oder Betonröhren bzw. Formröhren verlegt sein. Sie können mit Ziegelsteinen oder Kunststoffplatten (gelb) abgedeckt und durch ein Trassenband gekennzeichnet sein. Röhre, Abdeckungen und das Trassenband schützen das Kabel jedoch nicht gegen mechanische Beschädigung. Sie sollen lediglich auf das Vorhandensein von Kabeln aufmerksam machen. Diese Warnrichtungen können auch fehlen. Vor Beginn der Schachtarbeiten ist grundsätzlich beim zuständigen Energieversorger zu erfragen, ob in der Nähe der Arbeitsstelle Kabel der Elektrizitätsversorgung verlegt sind. Jedes unbeabsichtigte Freilegen oder Beschädigen von Kabeln ist sofort anzuzeigen. Die Arbeiten sind an einer solchen Stelle bis zum Eintreffen eines Beauftragten des Energieversorgers sofort einzustellen.

4.3. Denkmalschutz

Im Umfeld der Planung sind keine archaische Bodendenkmäler bekannt. Dennoch ist jederzeit mit dem Auffinden beweglicher und/oder unbeweglicher Bodendenkmäler zu rechnen. Diese gelten den Schutz des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG), besonders Art. 7 Abs. 1 und Art. 8 Abs. 1 bis 4 DSchG. Im Falle des Auffindens von Bodendenkmälern ist der Finder verpflichtet, diese bis zum Ablauf einer Woche nach der unverzüglichen Anzeige bei der Archaischen Außenstelle Oberfranken, Schloss Seehof, 96117 Memmelsdorf, Telefon 0951/40950, Telefax 0951/409530, unverändert zu belassen (Art. 8 Abs. 2, Art. 10 Abs. 2 DSchG). Weitere Erdarbeiten bedürfen der Erlaubnis (Art. 7 Abs. 1 DSchG), die bei der Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

5. Verfahrensmerkmale

5.1. Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Helmbrechts beschloss in seiner Sitzung vom 28. April 2022 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Photovoltaik-Anlage Ottengrün-Hildbrandsgrün“. Der Beschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.

5.2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Photovoltaik-Anlage Ottengrün-Hildbrandsgrün“ wurde ortsüblich bekannt gemacht. Die Planunterlagen in der Fassung vom 30. September 2021 konnten in der Zeit vom 18. August bis 16. September 2022 im Rathaus der Stadt Helmbrechts eingesehen werden. Die während der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen wurden vom Stadtrat behandelt, das Ergebnis wurde mitgeteilt.

5.3. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 11. August 2022 in der Zeit vom 16. August bis 18. September 2022 an der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Photovoltaik-Anlage Ottengrün-Hildbrandsgrün“ beteiligt und angehört. Die während der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen wurden vom Stadtrat behandelt, das Ergebnis wurde mitgeteilt.

5.4. Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Photovoltaik-Anlage Ottengrün-Hildbrandsgrün“ wurde ortsüblich bekannt gemacht. Die Planunterlagen in der Fassung vom 15. November 2022 wurden mit der Begründung aufgrund des Beschlusses des Stadtrates vom 1. Dezember 2022 nach ortsüblicher Bekanntmachung im Rathaus der Stadt Helmbrechts vom 30. Januar bis 6. März 2023 mit dem Hinweis, das Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann vorgebracht werden können, öffentlich ausgelegt. In der gleichen Zeit konnten die Unterlagen auf der Internetseite der Stadt eingesehen werden. Über die eingegangenen Stellungnahmen wurde Beschluss gefasst, das Ergebnis wurde mitgeteilt.

5.5. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 25. Januar 2023 in der Zeit vom 30. Januar bis 6. März 2023 an der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Photovoltaik-Anlage Ottengrün-Hildbrandsgrün“ beteiligt und angehört. Über die eingegangenen Stellungnahmen wurde Beschluss gefasst, das Ergebnis wurde mitgeteilt.

5.6. Satzungsbeschluss

Die Stadt Helmbrechts hat mit Beschluss des Stadtrates vom 30. März 2023 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Photovoltaik-Anlage Ottengrün-Hildbrandsgrün“ in der Fassung vom 30. März 2023 als Satzung beschlossen.

Ausgefertigt: Helmbrechts, im April 2023



Stadtl Helmbrechts
Stefan Pöhlmann
Erster Bürgermeister

5.7. Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde am 09.06.23, ortsüblich bekannt gemacht; dabei wurde darauf hingewiesen, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Begründung im Rathaus der Stadt Helmbrechts ab sofort eingesehen werden kann. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Photovoltaik-Anlage Ottengrün-Hildbrandsgrün“ ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Über den Inhalt des Bebauungsplanes wird auf Verlangen Auskunft erteilt.

Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 BauGB wird hingewiesen (§ 215 Abs. 2 BauGB).

Unbeschädigt werden demnach

- eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
- eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und
- nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Flächennutzungsplans oder der Satzung schriftlich gegenüber der Stadt Helmbrechts geltend gemacht worden sind; der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründet hat, ist darzulegen. Dies gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Abs. 2a BauGB beachtlich sind.

Außerdem wird auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB hingewiesen. Danach erheben Entschädigungsansprüche für nach den §§ 39 bis 42 BauGB eingetretene Vermögensschäden, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Vermögensschäden eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruches herbeigeführt wird.

Helmbrechts, 12. Juni 2023



Stadtl Helmbrechts
Stefan Pöhlmann
Erster Bürgermeister

Proj.-Nr. und Bezeichnung:	1.47.106	
vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 113 für das Sondergebiet "Photovoltaik-Anlage Ottengrün/Hildbrandsgrün", Stadt Helmbrechts, Landkreis Hof		
Planungsstand:	30. März 2023	ENDFASSUNG
Maßstab:	1:1.000	
Entwurfsverfasser:		
bespr./gez.:	ko /ko	
Ort, Datum:	Kronach, im März 2023	