Übersichtslageplan 1:25.000

Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1.1. Sondergebiet für Photovoltaik-Anlagen

SO

Zulässig sind Anlagen zur Erzeugung von elektrischer Energie aus Sonnenlicht sowie alle dafür erforderlichen Gebäude und baulichen Anlagen, Einfriedungen, Kabel, Wege, Überwachungseinrichtungen (z.B. Masten) und Brandschutzeinrichtungen.
Die Wiesenflächen unter und zwischen den Modulreihen sind zu mähen oder extensiv zu beweiden. Zufütterung ist nicht zulässig. Nach- oder Weidepflege von Weidresten ist möglich, wobei Alt-grassstreifen oder –flächen bis maximal 20 % der Fläche durchaus erwünscht sind.

1.1.2. Grundfläche

GR 100m²

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

WH<3,5m
OK<3,5m

Die Wandhöhe von Gebäuden darf maximal 3,50 Meter betragen, trauftseitig gemessen von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (TH 3,50m).
Die Höhe freistehender Solarmodule darf maximal 3,50 Meter betragen, gemessen von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum höchsten Punkt der Solarmodule (OK 3,50m).

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. Abstandsflächen

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

1.3. Verkehrsflächen

1.3.1. Straßenverkehrsflächen

Die verkehrliche Erschließung der Freiflächenanlage muss über bereits vorhandene oder noch zu erschließende Straßen oder Wege erfolgen.

1.3.2. Bahnanlagen

1.4. Versorgungs- und Abwasserleitungen

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

Pflangebot für Sträucher

Ausgleichsfläche

A/E 1

Flächen an der Anlage:
Die Anlage wird gemäß den Planeintragungen abwechselnd mit Bäumen und/oder Sträuchern bepflanzt.
A/E 1:
Entlang der Straßen und Wege sind Obstbaumreihen anzulegen. Zu pflanzen sind Obstbaum-Hochstämme in einem gegenseitigen Abstand von etwa zehn Metern. Es sind standortgerechte, alte Sorten zu verwenden. Die Bäume sind mit einem Stammumfang von mindestens 10 cm mit Ballen zu pflanzen, zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen. Die Bäume sind gegen Wildverbiß zu schützen, bis sie aus der Äsungshöhe herausgewachsen sind.
A/E 3:
Es müssen mindestens 75 % der vorgesehenen Zaunlänge bepflanzt werden. Es sind zu gleichen Teilen Hasel (Corylus avellana), Eingriffeliger Weißdorn (Crataegus monogyna), Rote Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), Schlehe (Prunus spinosa), Hundsrose (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. Dazwischen sind mindestens 15 Obstbäume zu setzen. Zu pflanzen sind Obstbaum-Hochstämme. Es sind standortgerechte, alte Sorten zu verwenden. Die Bäume sind mit einem Stammumfang von mindestens 10 cm mit Ballen zu pflanzen, zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen. Die Pflanzungen sind gegen Wildverbiss einzuzäunen.

Externe Ausgleichsflächen:
Die Ausgleichsflächen sind durch Einsaat mit autochthonem Saatgut herzustellen. Sie dürfen höchstens zweimal im Jahr gemäht werden, frühester Mahd-Termin ist der 15. Juli; das Mähgut ist abzufahren. Ausgleichsflächen dürfen nicht eingefriedet werden. Der Einsatz von Dünge- oder Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.

1.7. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

2.1. Dächer

Als Dacheindeckung von Betriebsgebäuden sind Natur- oder Kunstschiefer, Tondachziegel, Titanzink- oder Aluminiumblecke sowie Photovoltaik-Module zulässig.

2.2. Oberflächengestaltung der Solarmodule

Die Solarmodule 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 Säugetiere 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 Planeintragungen

Nutzungsschablone:

Art der baulichen Nutzung	SO	GR 100m²	Grundfläche
Höhe baulicher Anlagen	WH<3,5m	OK<3,5m	Wandhöhe/Oberkante

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 Lagetiefen sind aber bei Kreuzungen mit anderen Anlagen oder infolge nachträglicher Straßenumbauten und Erdabtragungen nicht auszuschließen. Die Kabel können in Kunststoff- oder Betonrohren bzw. Formstücken verlegt sein. Sie können mit Ziegelsteinen oder Kunststoffplatten (gelb) abgedeckt und durch ein Trassenwarnband gekennzeichnet sein. Rohre, Abdeckungen und das Trassenwarnband schützen das Kabel jedoch nicht gegen mechanische Beschädigung. Sie sollen lediglich auf das Vorhandensein von Kabeln aufmerksam machen. Diese Warneinrichtungen 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 archäologische Bodendenkmäler bekannt. Dennoch ist jederzeit mit dem Auffinden beweglicher und/oder unbeweglicher Bodendenkmäler zu rechnen. Diese genießen 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 Archäologischen Außenstelle Oberfranken, Schloss Seehof, 96117 Memmelsdorf, Telefon 09514/09530, Telefax 09514/09530, 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. Verfahrensvermerke

5.1. Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Helmbrechts beschoss 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 16. 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 16. 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" in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung aufgrund des Beschlusses des Stadtrates vom ..... nach ortsüblicher Bekanntmachung im Rathaus der Stadt Helmbrechts vom ..... bis ..... mit dem Hinweis, daß 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 ..... in der Zeit vom ..... bis ..... 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 ..... den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Photovoltaik-Anlage Ottengrün-Hildbrandsgrün" in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

Ausgefertigt:
Helmbrechts, den .....

. . . . . .
Stadt Helmbrechts
Stefan Pöhlmann
Erster Bürgermeister

(Dienstsiegel)

5.7. Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde am ..... 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).

Unbeachtlich werden demnach

1. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und
3. 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 begründen soll, 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 erlöschen Entschädigungsansprüche für nach den §§ 39 bis 42 BauGB eingetretene Vermögensnachteile, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruches herbeigeführt wird.

Helmbrechts, den .....

. . . . . .
Stadt Helmbrechts
Stefan Pöhlmann
Erster Bürgermeister

(Dienstsiegel)

Proj.-Nr. und Bauvorhaben:	1.47.106

Bebauungsplan Nr. 113 für das Sondergebiet "Photovoltaik-Anlage Ottengrün/Hildbrandsgrün", Stadt Helmbrechts, Landkreis Hof

Planungsstand:	30. September 2021	VORENTWURF
Maßstab:	1:1.000	

Entwurfsverfasser:

ivs ingenieurbüro für bauwesen beratende ingenieure
Am Kehgraben 76 - 95213 Kronach
Tel. (09261) 6062-0 - Fax (09261) 6062-60
e-mail: info@ivs-kronach.de - http:\\www.ivs-kronach.de

bearb. / gez.:	kö /kö	
Ort, Datum:	Kronach, im September 2021	Dipl. Geogr. Norbert Köhler

CADWO Version 8.121 - Druckdatum: 05.08.22
1.47.106.GBP_VA.PLT,GBP_VA.PLT,GBP_VA.PLT,Grund50,4vm50,784vm15,08.22