

Planteil B - Textliche Festsetzungen

Planungsrechtliche Festsetzungen, örtliche Bauvorschriften und Hinweise zum Bebauungsplan "Solarpark Metzdorf"

1. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB und BauNVO

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 11, 12 und 14 BauNVO)

SO: sonstiges Sondergebiet Photovoltaik

zulässig sind:

- fest installierte Photovoltaikanlagen jeglicher Art
- Nebenanlagen/Gebäude für sonstige Betriebs-/Wartungseinrichtungen
- wasserdurchlässige Wege für den Bau, die Wartung und den Betrieb der Anlagen

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-19 BauNVO)

1.2.1 Grundflächenzahl (§§ 16, 17 und 19 BauNVO)

SO: Die Grundflächenzahl ist mit maximal 0,35 festgesetzt. Die für die Ermittlung der Grundfläche maßgebende Fläche, ist die Fläche innerhalb des sonstigen Sondergebietes Photovoltaik (SO). Allein maßgebend für die Ermittlung der Grundfläche der Photovoltaikanlage ist die senkrechte Projektion der äußeren Abmessungen der Modulfläche. Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist nicht zulässig.

1.2.2 Höhe der baulichen Anlagen (§§ 16 und 18 BauNVO)

Als maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen im SO werden 4,0 m festgesetzt.

Die Höhe der baulichen Anlage wird definiert als das senkrechte Maß zwischen den genannten Bezugspunkten, gemessen in der Modulflächengrößenmitte bzw. der Mitte der Längsseite der baulichen Anlage. Unterer Bezugspunkt ist jeweils der nächstgelegenen Geländehöhenpunkt gemäß Planeinschrieb, oberer Bezugspunkt ist die Oberkante der baulichen Anlage.

1.2.3 überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche ist gemäß Planeinschrieb durch eine Baugrenze festgesetzt. Die Baugrenze darf durch Photovoltaik-Anlagen und Photovoltaik-Anlagenteile sowie Gebäude und Gebäudeteile nicht überschritten werden.

1.3 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Eine Zufahrt in das SO Photovoltaik ist gemäß Planzeichnung als Ein- und Ausfahrtbereich festgesetzt.

1.4 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die Grünflächen sind gemäß Planzeichnung als private Grünflächen festgesetzt.

Innerhalb der Grünflächen sind Wege, Ein- und Ausfahrt sowie Zaunanlagen zulässig. Von dieser Zulässigkeit ausgenommen ist die private Grünfläche östlich entlang des zu entwickelnden Waldsaumes.

1.5 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und Abs. 1 a BauGB)

In der im Planteil A als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gekennzeichneten Fläche ist ein strukturreicher Waldsaum zu entwickeln, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten (M 1).

1.6 grünordnungsplanerische Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 7 Abs. 5 Satz 2 BbgNatSchG)

1.6.1 Die mit der Signatur „SO Photovoltaik“ und V 1 gekennzeichneten Flächen, die nicht für Nebenanlagen/Gebäuden für elektrische und sonstige Betriebseinrichtungen sowie Zufahrten/Baustelleneinrichtungen benötigt werden, sind als Extensivgrünland zu entwickeln, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflegemaßnahmen sind nur zwischen Mitte bis Ende Juni und zwischen Ende August und Anfang März durchzuführen.

1.6.2 Die mit der Signatur „SO Photovoltaik“ und V 2 gekennzeichneten Flächen sind vor Baubeginn und nach Lösen der Winterstarre der Zauneidechsen Ende März/Anfang April abzusuchen, die Populationen abzufangen und in der entsprechend den Lebensraumsprüchen hergerichteten Fläche für den Artenschutz außerhalb des Geltungsbereichs wieder auszusetzen.

1.6.3 Innerhalb der mit der Signatur „SO Photovoltaik“ und V 3 gekennzeichneten Flächen sind vor Baubeginn, bevorzugt im zeitigen Frühjahr, vorhandene Nester der Großen Waldameise in die Fläche für den Artenschutz umzusiedeln.

2. Festsetzungen durch örtliche Bauvorschriften und Gestaltungsvorschriften

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 BbgBO)

2.1 Einfriedung der Grundstücke (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO)

Zum Schutz des "Solarpark Metzdorf" ist die Errichtung eines maximal 2,3 m hohen Sicherheitszauns notwendig. Die Einzäunung ist aus Industriezaun, Stabgitterzaun oder Maschendrahtzaun herzustellen.

Die Abstandsfläche für die Einfriedung wird auf 0 reduziert. Eine Bodenfreiheit von 10-15 cm ist einzuhalten.

3. Hinweise

3.1 Das Plangebiet befindet sich nach Auskunft des Kampfmittelbeseitigungsdienstes des Zentralsdienstes der Polizei in einem mit Kampfmitteln belasteten Bereich. Vor Ausführung von Erdarbeiten ist eine Munitionsfreiheitsbescheinigung einzuholen

3.2 Bauzeitenregelung:

- Zur Vermeidung bzw. Minimierung baubedingter Störungen von Brutvögeln ist der Beginn der Bauarbeiten jahreszeitlich zwischen dem 1. August und 28. Februar einzuordnen. Ist aus bautechnischen/vergaberechtlichen Gründen ein Baubeginn zwischen dem 1. August und 28. Februar nicht möglich, ist vor Beginn der Bauarbeiten von einem geeigneten Sachverständigen eine artenschutzrechtliche Kontrolle auf den Vorhabensflächen durchzuführen.