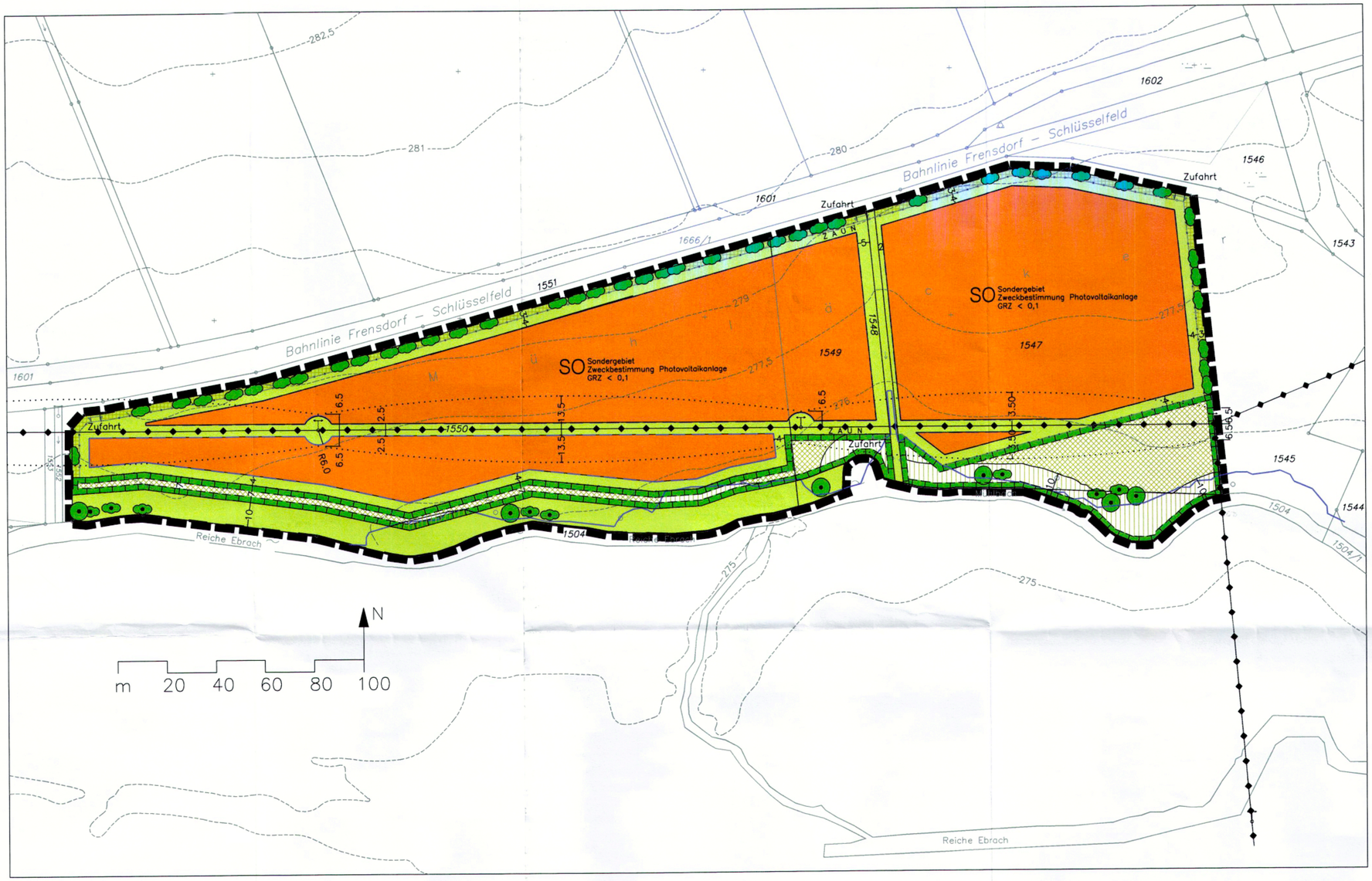

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

§ 1 Geltungsbereich

Für den Geltungsbereich, umfassend die Flurnummern 1550, 1549, 1548 und 1547 der Gemarkung Mühlhausen gilt die vom Architekturbüro Ruhmann, Buch 52, 91350 Gremsdorf ausgearbeitete Planzeichnung mit den zeichnerischen Festsetzungen im Maßstab 1:1000 vom 21.06.2011, die mit den nachstehenden textlichen Festsetzungen den Bebauungsplan bildet.

§ 2 Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet wird als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Photovoltaikanlage im Sinne des § 11,(2) BauNVO festgesetzt.

§ 3 Maß der baulichen Nutzung

Es gelten folgende Höchstwerte:
GRZ (Grundflächenzahl) 0,1

§ 4 Bauweise

4.1 Im "Geltungsbereich" gilt folgende Bauweise:
Es sind fest aufgestellte Photovoltaikmodule mit einer Höhe bis maximal 3,5m zulässig.

4.2 Gebäude für Wechselrichter- und Trafostationen sowie Solarmodule sind ausschließlich innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.

§ 5 Einfriedung

5.1 Die Grundstückseinfriedung ist zwischen Eingrünung und Photovoltaikanlage entlang der Baugrenze anzuordnen.

5.2 Die Einfriedung ist wegen der Durchgängigkeit für Kleinsäuger mit mindestens 20 cm Bodenfreiheit auszuführen.

§ 6 Grünordnerische Festsetzungen

6.1 Es werden Arten aus der Potentiell Natürlichen Vegetation (PNV F2b) verwendet: Zittergrasseggen-Steileichen-Hainbuchenwald im Komplex mit Hainmieren-Schwarzerlen-Auenwald

6.2 Der Pflanzstreifen an der West-, Nord- und Ostseite des Geltungsbereiches ist mit Sträuchern zweireihig auszuführen. (Schema II)

6.3 Die Ökologische Ausgleichsfläche an der Südseite entlang der Reichen Ebrach ist mit mind. fünfreihigen Strauchpflanzungen anzulegen. Die Restfläche sollte der natürlichen Entwicklung zur Verfügung stehen. (Schema I)

6.4 Mahd einmal oder maximal zweimal nach dem 20.06.

6.5 Das Anlegen von Baum- und Strauchpflanzungen im Überschwemmungsgebiet der Reichen Ebrach ist gemäß WHG § 76 Abs. 1 Nr. 5 verboten.

6.6 Von der Reichen Ebrach bis zum Beginn der Bebauung bzw. Einzäunung der Photovoltaikanlage ist ein Abstand von mindestens 10 m einzuhalten.

Schema I - Strauchpflanzung an der Reichen Ebrach

Mindestpflanzqualität: v. Str., 60-100
1 Viburnum opulus - Gewöhnlicher Schneeball (12 St.)
2 Salix cinerea - Asch-Weide (7 St.)
3 Salix purpurea - Purpur-Weide (20 St.)
4 Ribes rubrum - Rote Johannisbeere (11 St.)

Rasterabstand 1 x 1 m

1 3 4 3 4 4 3 4 3 3
3 1 1 2 3 3 4 4 1 3
1 1 2 1 3 3 2 4 1 3
3 3 4 1 2 4 3 3 1 3
1 4 4 2 1 3 3 2 2 3

Schema II - zweireihige Hecke auf der West-, Nord- und Ostseite

Mindestpflanzqualität: v. Str., 60-100
1 Ligustrum vulgare - Gemeiner Liguster (4 St.)
2 Lonicera xylosteum - Rote Heckenkirsche (4 St.)
3 Rosa canina - Hundsrose (9 St.)
4 Prunus spinosa - Schwarzdorn, Schlehe (3 St.)

Rasterabstand 1 x 1 m

1 3 4 3 4 2 3 3 3 2
3 1 1 2 3 3 4 2 1 3

§ 7 Eingriffsregelung

Für die Eingriffsflächen von 26.187 m² sind bei Aufwertung um eine Stufe Ausgleichsflächen von 5.237 m² erforderlich. Die Ausgleichsflächen werden innerhalb des Geltungsbereiches hergestellt.

Umwidmung Ackerfläche bzw. Brachflächen < 5 Jahre (K I) in Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Photovoltaikanlage GRZ 0,1

Eingriffsfläche	Prozent	Ausgleichsfläche
26.187 m²	20%	5.237 m²

§ 8 Baubeschränkungszone 20-kV-Freileitung

- Innerhalb der Baubeschränkungszone dürfen die Module der Photovoltaikanlage nicht bestiegen und das derzeitige Geländeniveau um nicht mehr als 3,0 m überragt werden.
- Zu Gebäude oder Gebäudeteilen, die in die Baubeschränkungszone hineinragen, gelten die Mindestabstände entsprechend DIN VDE 0210/5.2005
- Geländeauffüllungen innerhalb der Baubeschränkungszone sind mit der E.ON Bayern AG abzusprechen.
- Die Zufahrt zum Freileitungsmast mit Baufahrzeugen muss durch einen 5,0 m breiten Weg zu jeder Zeit gewährleistet sein.
- Im Bereich der Freileitungsmaste dürfen im Radius von 6,0 m um die Maste keine Module aufgestellt werden.

§ 9 Rückbauverpflichtung

Zur Regelung der Rückbauverpflichtung wird ein Städtebaulicher Vertrag abgeschlossen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss
Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 09.11.2010 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14 "Photovoltaikanlage Mühläcker" beschlossen. Der Beschluss wurde durch Veröffentlichung im Amts- und Mitteilungsblatt der Verwaltungsgemeinschaft Höchstadt Nr. 841 am 04.12.2010 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf mit Begründung in der Fassung vom 09.11.2010 hat in der Zeit vom 13.12.2010 bis 13.01.2011 stattgefunden (Bekanntmachung im Amts- und Mitteilungsblatt der Verwaltungsgemeinschaft Höchstadt Nr. 841 vom 04.12.2010).

3. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)
Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß §4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 27.10.2010 zum Vorentwurf des Planes mit Begründung beteiligt worden.

4. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)
Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß §4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 23.02.2011 zum Entwurf des Planes mit Begründung beteiligt worden.

5. Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)
Der Entwurf des Planes mit Begründung in der Fassung vom 15.02.2011 wurde gemäß Beschluss vom 15.02.2011 in der Zeit vom 07.03.2011 bis 07.04.2011 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt (Bekanntmachung im Amts- und Mitteilungsblatt der Verwaltungsgemeinschaft Höchstadt Nr. 847 vom 26.02.2011).

6. Satzungsbeschluss
Der Marktgemeinderat hat mit Beschluss vom 21.06.2011 den Plan mit Begründung in der Fassung vom 21.06.2011 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

7. Inkrafttreten
Der Satzungsbeschluss wurde durch Bekanntmachung im Amts- und Mitteilungsblatt der Verwaltungsgemeinschaft Höchstadt Nr. 856 vom 02.07.2011 ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan tritt mit dieser Bekanntmachung in Kraft.

Mühlhausen, den 10.09.2012

Fabiz
1. Bürgermeister

Festsetzung durch Planzeichen
Bebauung

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 14
- Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Photovoltaikanlage
- SO — Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Photovoltaikanlage
- GRZ 0,1 — zulässige Grundflächenzahl (Höchstwert)
- Baugrenze
- Überflutungsgrenze HQ 100 (Hochwasserlinie)
- 20 KV – Freileitung Baubeschränkungszone zwischen 6,5 m und 13,5 m beidseitig
- Einfriedung/Zaun
- Zufahrt

Festsetzung durch Planzeichen
Grünordnung

- Private Grünflächen
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Ausgleichsflächen mit Strauchpflanzung nach Schema I
- Ausgleichsflächen mit natürlicher Sukzession
- Pflanzstreifen nach Schema II
- Sträucherpflanzung
- zu erhaltender Baum
- zu erhaltender Strauch

Hinweise durch Planzeichen

- bestehende Grundstücksgrenze
- 1549 — bestehende Flurstücksnummer
- 275 — Höhenlinie 275 m ü. NN

BEBAUUNGSPLAN NR. 14 "PHOTOVOLTAIKANLAGE MÜHLÄCKER"

DER MARKTGEMEINDE

MÜHLHAUSEN

LANDKREIS ERLANGEN - HÖCHSTADT

STAND: 21.06.2011

PLANFERTIGER:

AR
architekt * albert ruhmann * buch 52 * 91350 gremsdorf