

SATZUNG

Die Gemeinde Reuth b.Erbendorf erlässt aufgrund § 2 Abs. 1, §§ 9, 10 und 12 des Baugesetzbuches (BauGB) der Fassung der Bekanntmachung vom 3.11.2017 (BGBl. I S. 3634), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der geltenden Fassung und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der geltenden Fassung den Bebauungsplan „Freiflächen-Photovoltaikanlage Rechenlohe“ (Reuth b.Erbendorf) als Satzung.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Baugebietes gilt die ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom und die auf dieser vermerkten Festsetzungen.

§ 2 Bestandteile dieser Satzung

- Bebauungsplan mit
1. zeichnerischem Teil im Maßstab 1:1000 und
2. Textlichen Festsetzungen sowie
3. Vorhaben- und Erschließungsplan bestehend aus

§ 3 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

Art der baulichen Nutzung
Sonstige Sondergebiete
Zweckbestimmung Freiflächenphotovoltaik
Maß der baulichen Nutzung
GRZ 1 0,20 Grundflächenzahl 1 (maximal zulässige versiegelte Fläche)
GRZ 2 0,75 Grundflächenzahl 2 (maximal zulässige überdachte Fläche)
GR 100 m² Grundfläche als Höchstmaß in Quadratmetern
OK 3,0 m Oberkante baulicher Anlagen (Modultische) als Höchstmaß in Metern bezogen auf die Geländeoberfläche
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
Baugrenze

Verkehrsfächen
Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung: Wirtschaftsweg
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
Sonstiges
Blendschutz
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

DARSTELLUNGEN ALS HINWEIS (ohne Festsetzungscharakter)

Bahnlinie Regensburg - Weiden - Hof
Maßzahl in Metern
amtlich kartierte Biotope
20 kV-Leitung mit Schutzzonenbereich je 8 m beiderseits der Leitungstrasse
Wasserflächen - Rödlbach

VORHABENBEZOGENE DARSTELLUNGEN

Photovoltaik-Modulreihen
Zaun der Photovoltaikanlage

PLANGRUNDLAGEN

Flurstücksgrenzen/Flurstücksnr.
Höhenschnittlinien

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. Art der baulichen Nutzung
1.1 Festgesetzt werden Sonstige Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „Freiflächenphotovoltaik“ gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO.
1.2 In den Sondergebieten sind freistehende, aufgeständerte, nicht nachgeführte Photovoltaikanlagen (Modultische) zur Nutzung der Sonnenenergie zulässig. Sie sind ohne Fundamente mittels Stahlprofilen im Boden zu verankern.
1.3 In den Sondergebieten sind Gebäude und bauliche Anlagen zulässig, die der Aufnahme technischer Anlagen dienen (z.B. Trafos, Wechselrichter) und die für den Betrieb einer Photovoltaikanlage erforderlich sind.
2. Maß der baulichen Nutzung
2.1 Die Grundflächenzahl GRZ 1 (maximal zulässige versiegelte Fläche) beträgt 20 vom 100 (GRZ 0,20).
2.2 Die Grundflächenzahl GRZ 2 (maximal zulässige überdachte Fläche) beträgt 75 vom 100 (GRZ 0,75).
2.3 Die Grundfläche von Gebäuden (Trafo, Wechselrichter etc.) darf innerhalb des Sonstigen Sondergebietes SO 1 eine Grundfläche von 100 m² nicht überschreiten. Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes SO 2 darf eine Grundfläche von 200 m² nicht überschritten werden.
2.4 Die zulässige Photovoltaikanlage (Modultische) dürfen eine maximale Höhe von 3,0 m, bezogen auf die Geländeoberfläche nicht überschreiten.
2.5 Die zulässigen Betriebsgebäude dürfen eine Höhe von 3,5 m, bezogen auf die Geländeoberfläche nicht überschreiten.

- 3. Überbaubare Grundstücksfläche
Die überbaubaren Flächen werden mittels Baugrenzen nach § 23 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. Die Baugrenzen gelten auch unterirdisch. Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten. Art 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO findet keine Anwendung.
4. Dauer der baulichen Nutzung
Gemäß § 9 Abs. 2 BauGB wird die bauliche Nutzung des Sonstigen Sondergebietes mit Zweckbestimmung Freiflächenphotovoltaik auf 31 Jahre beschränkt, gerechnet ab dem Tag der Rechtskraft des Bebauungsplans. Nach Ablauf der 31-Jahre-Frist sind die Flächen in ihren Urzustand zurückzusetzen. Anlagen und Gebäude sind abzubauen. Die Fläche des Sonstigen Sondergebietes wird dann als Flächen für die Landwirtschaft festgesetzt.
4.2 Sollte die Nutzung der Photovoltaikanlage zu einem Zeitpunkt vor Ablauf der 31 Jahre dauerhaft entfallen, ist der Urzustand der Flächen innerhalb von 1,0 Jahren nach Beginn der Nutzungsaufgabe wiederherzustellen. Die Flächen des Sonstigen Sondergebietes werden dann als Flächen für die Landwirtschaft festgesetzt.
5. Grünordnung
5.1 Die grünordnerischen Maßnahmen sind spätestens in der nächsten Pflanzperiode nach Fertigstellung der Photovoltaikanlage umzusetzen.
5.2 Die unbebauten Flächen im Sondergebiet und alle nicht mit Gehölzen beplante Flächen sind als extensives Grünland zu entwickeln und dauerhaft zu unterhalten. Es ist eine autochthone Gras-Krautermischung (70%/30%) aus dem Produktionsraum 5 „Südost- und Ostdeutsches Bergland (SO)“ zu verwenden.
5.3 Pflegemaßnahmen: Die Flächen sind entsprechend den technischen Erfordernissen unter Berücksichtigung der Vegetationsentwicklung ca. 2 x pro Jahr zu mähen oder durch eine extensive Beweidung zu unterhalten. Der Einsatz von Dünger und Pflanzenschutzmittel ist nicht zulässig.
5.4 Zur Entwicklung eines artenreichen Extensivgrünlandes ist ein Schnittzeitpunkt ab Mitte Juni sowie eine Abfuhr des Mahdgutes und ein Verzicht auf Mulchen bzw. Beweidung ab 1. Juni festzusetzen.
5.5 Zur Entwicklung einer Hochstaudenflur entlang des Rödelbaches ist innerhalb eines Uferstreifens von 5 Metern Breite ein Pflegeschnitt im Herbst mit Abfuhr des Mahdgutes durchzuführen.
6. Einfriedungen, Zäune
Es sind ausschließlich Draht- und Stabgitterzäune mit einer max. Höhe von 2,5 m bezogen auf die angrenzende Geländeoberfläche zulässig. Zwischen Zaununterkante und Geländeoberfläche ist ein Mindestabstand von 15 cm einzuhalten. Durchlaufende Zaunsockel sowie Mauern, Dammschüttungen oder sonstige Aufschüttungen zur Einfriedung sind unzulässig.
7. Immissionsschutz
7.1 Eine Blendung der nahegelegenen Bahnlinie ist grundsätzlich auszuschließen. In den gemäß Planzeichnung gekennzeichneten Bereichen kann die Errichtung eines Blendschutzes (z.B. immergrüne Bepflanzung, Sichtschutznetze) erforderlich sein. Die Höhe des Schutzes ergibt sich aus der Verbindungslinie der Moduloberkante (der die Blendung verursachenden Module) und dem Blickfeld des Zugführers und kann nach Lage der Anbringung variieren.
8. Wasserhaushalt
8.1 Unbelastetes Niederschlagswasser ist vor Ort über die geschlossene Vegetationsdecke zu versickern.
8.2 Erforderliche Bodenbefestigungen (z.B. Zufahrten) sind in sickerfähiger Ausführung auszubilden.
8.3 Die Verwendung von Materialien, die zu negativen Einflüssen auf Boden oder Grundwasser führen können (z.B. Auswaschung von Schwermetallen), sind im Plangebiet nicht zulässig.
9. Naturschutzfachliche Eingriff-/Ausgleichsbilanzierung
Für die Kompensation der Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild durch den Bebauungsplan auf den Grundstücken Flst.-Nr. 168, 169 und 175, Gmkg. Röthenbach a.Steinwald, besteht ein Ausgleichsbedarf von 17.403 m².
Als Ausgleichsflächen werden Teilflächen des Grundstücks Flst.-Nr. 168, 169 und 175, Gmkg. Röthenbach a.Steinwald mit Teilgrößen von 5.626 m², 6.603 m² und 5.304 m² zugeordnet. Innerhalb der Flächen sind Maßnahmen entsprechend den Festsetzungen 5.1-5.5 (Grünordnung) umzusetzen.

HINWEISE

- 1. Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG:
Art. 8 Abs. 1 DSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.
Art. 8 Abs. 2 DSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
2. Die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) i.V.m. den „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser“ (TRENGW) sind zu beachten.
3. Das Entwässerungsnetz der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ist in seinem Bestand und seiner ungestörten Nutzung zu sichern.
4. Ver- und Entsorgungsanlagen (z.B. Telekommunikationsleitungen) sind in ihrem Bestand sowie ihrer ungestörten Nutzung zu schützen.
5. Die Zugänglichkeit der Bahnanlagen während und nach der Bauphase muss stets gewährleistet sein muss.
6. Durch Bau, Bestand und Betrieb der Photovoltaikanlage dürfen keinerlei negative Auswirkungen auf die Sicherheit des Eisenbahnverkehrs (z.B. Sicht Einschränkungen der Triebfahrzeugführer durch z.B. Blendungen, Reflexionen) entstehen. Die Lärmemissionen des Schienenverkehrs dürfen nicht durch Reflektionseffekte erhöht werden.
7. Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Immissionen und Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug, Bremsstaub, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Diese sind unentgeltlich hinzunehmen.
8. In der räumlichen Nähe des Geltungsbereichs liegen landwirtschaftliche Nutzflächen, die weiterhin bewirtschaftet werden. Durch die notwendige und ordnungsgemäße Bewirtschaftung kann es zu Staubemissionen, -immissionen und einer Gefährdung der Module durch Steinschlag kommen. Der Staub kann sich auf den Kollektoren niederschlagen. Dieses ist vom Anlagenbetreiber und dessen Rechtsnachfolgern zu dulden.
9. Das Landratsamt Tirschenreuth und das Wasserwirtschaftsamt Weiden sind umgehend zu informieren, wenn im Zuge der Baumaßnahmen in den betroffenen Bereichen Altlastenverdachtsflächen oder sonstige schädliche Bodenverunreinigungen aufgedeckt werden. Bei der weiteren Vorgehensweise sind dann die Vorgaben der vorgenannten Behörden zu berücksichtigen.
10. Die DIN-Vorschriften, auf die in den Festsetzungen und der Begründung zu diesem Bebauungsplan verwiesen werden, sowie anderweitig im Bebauungsplan erwähnte Normen, Richtlinien, Regelwerke etc. sind bei der Verwaltungsgemeinschaft Krummennaab, Hauptstraße 1, 92703 Krummennaab, Zimmer XY während der allgemeinen Dienststunden einzusehen.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

- 1. Durch das Plangebiet verläuft eine 20 kV-Freileitung der Bayerwerk AG. Die Baubeschränkungszone der Freileitung beträgt 8 m beiderseits der Freileitung. Eine generelle Bauhöhe innerhalb des Schutzzonenbereiches von Freileitungen der Bayerwerk Netz GmbH wird nicht festgesetzt. Sie werden im Rahmen des Bauvorhabens gemäß DIN VDE 0210 durch die Bayerwerk AG geprüft. Die einzuhaltenden Abstände, Bauhöhen und Sicherheitsmaßnahmen sind vor Baubeginn mit dem Betreiber der Freileitung (Bayerwerk AG) abzustimmen.

VERFAHRENSVERMERKE

- 1) Der Gemeinderat der Gemeinde Reuth b.Erbendorf hat in der Sitzung vom 05.12.2018 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Freiflächen-Photovoltaikanlage Rechenlohe“ (Reuth b.Erbendorf) beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 14.10.2019 ortsüblich bekanntgemacht.
2) Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Freiflächen-Photovoltaikanlage Rechenlohe“ (Reuth b.Erbendorf) in der Fassung vom 02.10.2019 hat in der Zeit vom 14.10.2019 bis 22.11.2019 stattgefunden.
3) Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Freiflächen-Photovoltaikanlage Rechenlohe“ (Reuth b.Erbendorf) in der Fassung vom 02.10.2019 hat in der Zeit vom 14.10.2019 bis 22.11.2019 stattgefunden.
4) Zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Freiflächen-Photovoltaikanlage Rechenlohe“ (Reuth b.Erbendorf) in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
5) Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Freiflächen-Photovoltaikanlage Rechenlohe“ (Reuth b.Erbendorf) in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgestellt.
6) Die Gemeinde Reuth b.Erbendorf hat mit Beschluss des Gemeinderates vom den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Freiflächen-Photovoltaikanlage Rechenlohe“ (Reuth b.Erbendorf) gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.
7) Ausgefertigt

Reuth b.Erbendorf, den

(Siegel)

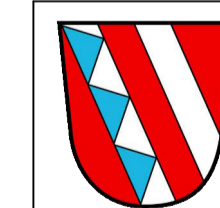
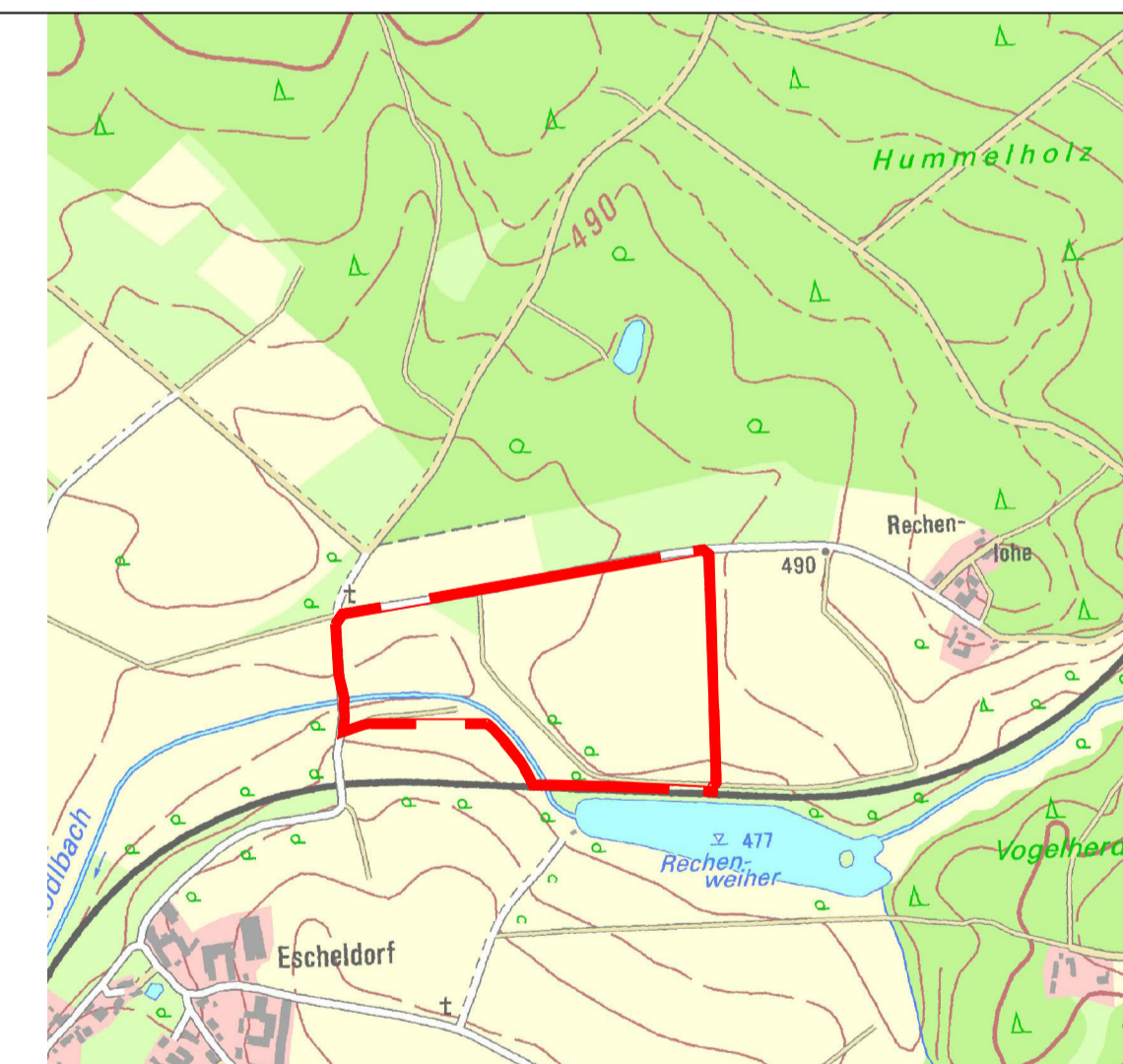
(1. Bürgermeister)

- 8) Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan „Freiflächen-Photovoltaikanlage Rechenlohe“ (Reuth b.Erbendorf) wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Reuth b.Erbendorf, den

(Siegel)

(1. Bürgermeister)



Gemeinde Reuth b. Erbendorf
Hauptstraße 1
92703 Krummennaab

Vorbauhergeber:
Green City AG
Zirkus-Krone-Straße 10
80335 München

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
"Freiflächen-Photovoltaikanlage Rechenlohe"
(Reuth b.Erbendorf)

Table with 4 columns: Format, letzte Änderung, Datum der Planfassung, Plan Nr.
DIN A1, 24.06.2020, 01.07.2020, 1000-BP-2

Table with 2 columns: Planfassung, Unterschrift des Planers.
Planfassung: TB MARKERT Stadtplaner + Landschaftsarchitektur
Unterschrift des Planers: Entwurf

Pfaffenreuther Str. 34
90469 Nürnberg
Tel. (0911) 99876-0
Fax (0911) 99876-54
Anteile: Marktberg PR 286
US-HIN: DE31589497
https://www.tb-markert.de

