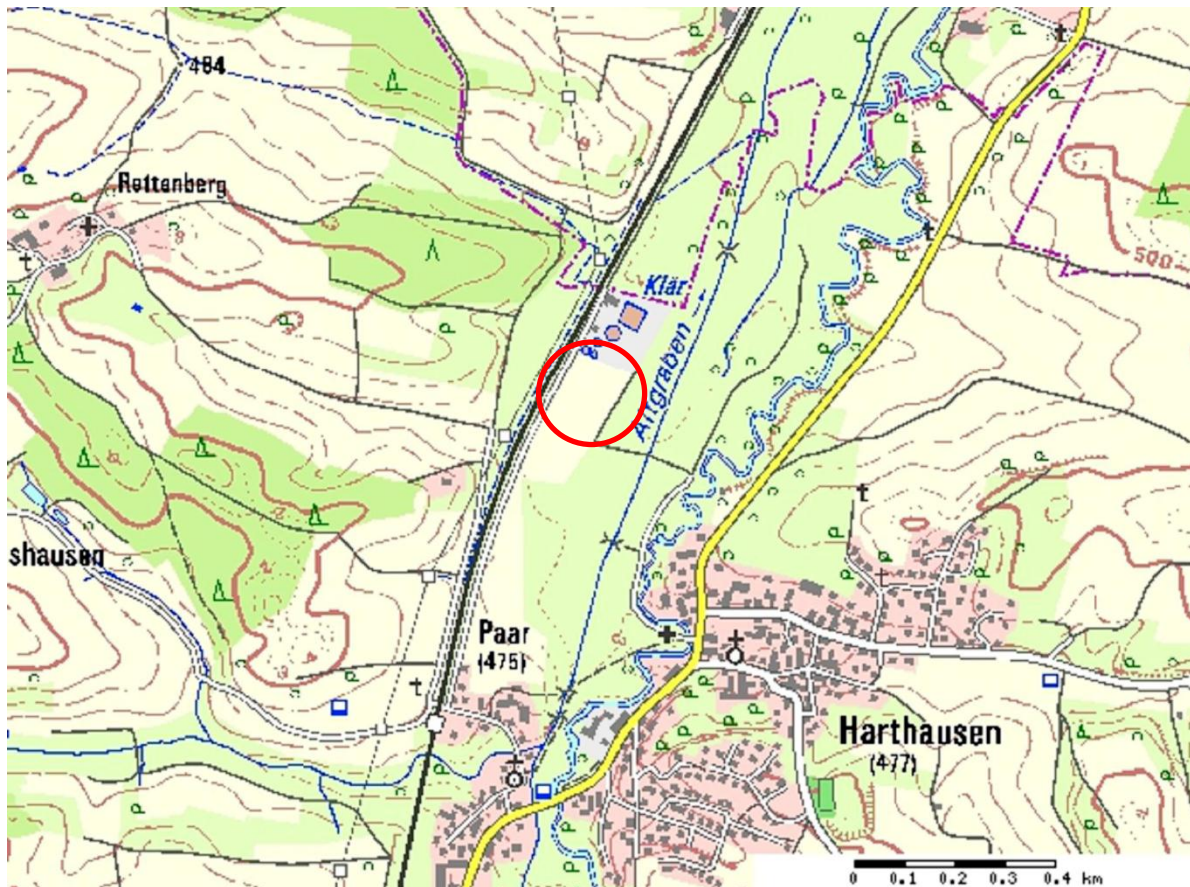


Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr.3

für das Gebiet südlich der Kläranlage „Mittlere Paar“ und östlich der Bahnlinie
Augsburg – Ingolstadt in der Gemarkung Wiffertshausen
(Sondergebiet Photovoltaikfreiflächenanlage)



Quelle Geobasisdaten – Bayerische Vermessungsverwaltung, ohne Maßstab

TEIL B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Fassung vom 14.03.2013

STADT FRIEDBERG
Marienplatz 5
86316 Friedberg

STADT LAND FRITZ
Landschaftsarchitekten, Stadtplaner
Bauernbräustr. 36
86316 Friedberg

Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeine Vorschriften	4
1.1	Bestandteile	4
1.2	Geltungsbereich	4
2.	Textliche Festsetzungen	4
2.1	Art der baulichen Nutzung	4
2.2	Maß der baulichen Nutzung	4
2.3	Grundwasserschutz	5
2.4	Zeitraum der baulichen Nutzung	5
2.5	Grünordnung	5
2.5.1	Extensives Grünland unter den Solarmodulen	5
2.5.2	Private Grünfläche	5
2.5.3	Gehölzpflanzungen	5
2.5.4	Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	6
2.5.5	Durchführung der grünordnerischen Maßnahmen	7
2.6	Einfriedung	7
2.7	Bodenbefestigung der Module	7
2.8	Werbeanlagen	7

PRÄAMBEL

Die Stadt Friedberg erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1 und der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches - BauGB - in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011, (BGBl. I S. 1509), des Art. 81 der Bayer. Bauordnung – Bay- BO – (BayRS 2123-1-I), des Art. 23 der Gemeindeordnung – GO – für den Freistaat Bayern (BayRS 2020-1-1-I), des § 14 des Bundes-Naturschutzgesetzes BNatSchG (BGBl. IS 2542) und des Art. 4 des Bayer. Naturschutzgesetzes - BayNatSchG - (GVBl 2011, S. 82)

folgenden

Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 3

für das Gebiet südlich der Kläranlage „Mittlere Paar“ und östlich der Bahnlinie Augsburg-Ingolstadt in der Gemarkung Wiffertshausen (Sondergebiet Photovoltaikfreiflächenanlage)

als

Satzung.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die vom Planungsbüro STADT LAND FRITZ, Friedberg ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom 14.03.2013, die zusammen mit den nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet.

Dem Bebauungsplan ist die Begründung vom 14.03.2013 beigelegt.

Für den Geltungsbereich gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466), sofern die nachfolgenden Festsetzungen nichts anderes bestimmen.

1. Allgemeine Vorschriften

1.1 Bestandteile

Der Bebauungsplan besteht aus Teil A Planzeichnung mit Legende im Maßstab 1:1.000, Teil B Textlichen Festsetzungen und Teil C Begründung mit Umweltbericht jeweils in der Fassung vom 14.03.2013.

1.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstück 539 und 539/1 Gemarkung Wiffertshausen, Stadt Friedberg. Er hat eine Größe von 1,2 ha.

2. Textliche Festsetzungen

2.1 Art der baulichen Nutzung

Der in der Planzeichnung (Teil A) mit SO (Photovoltaik) gekennzeichnete Bereich (8.145m²) wird als Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Photovoltaik“ gemäß § 11 Abs. 1, Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Zulässig im Sondergebiet sind folgende Nutzungen:

- Photovoltaikmodule mit der erforderlichen Aufständigung und Fundamentierung
- Einzäunung des Geländes
- Betriebsgebäude für die technische Infrastruktur (Trafo, Wechselrichter)
- Wartungswege in offener Bauweise (Schotterrasen) zur Erschließung der technischen Infrastruktur

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Die zulässige Grundflächenzahl innerhalb des Sondergebiets für Solarmodule beträgt maximal 0,45. Die maximal zulässige Höhe der Module liegt bei 3,00 m. Es ist mindestens ein Abstand von einem Meter zwischen Oberkante Gelände und Modulunterkante einzuhalten.

Es sind maximal drei Gebäude mit einer Grundfläche von insgesamt 75 m² zulässig. Die maximal zulässige Höhe der Gebäude beträgt 3,00 m.

2.3 Grundwasserschutz

Es ist sicherzustellen, dass durch den Betrieb der Anlage z. B. durch den Einsatz von Kühl- oder Betriebsmittel keine wassergefährdenden Stoffe ins Grundwasser gelangen.

2.4 Zeitraum der baulichen Nutzung

Das Gelände ist nach Beendigung der Stromerzeugung wieder in den ursprünglichen Zustand (landwirtschaftliche Fläche) zurückzuführen.

Die Festsetzung im Geltungsbereich sind nach Beendigung der Stromerzeugung hinfällig. Die Flächen ist dann entsprechend, der ursprünglichen Darstellung im Flächennutzungsplan wieder als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt.

2.5 Grünordnung

2.5.1 Extensives Grünland unter den Solarmodulen

Unter den Modulen ist das vorhandene Grünland zu erhalten und dauerhaft als extensives Grünland zu entwickeln.

Für Ansaaten z. B. im Bereich der Kabeltrasse ist folgende Saatgutmischung zu verwenden: Regio-Saatgutmischung, Feuchtwiese, Herkunftsgebiet: Unterbayerische Hügel- und Plattenregion, Produktionsraum: Alpen, Alpenvorland (z. B: Rieger -Hofmann)

Die Fläche ist zwei Mal jährlich ab Mitte Juni zu mähen. Das Mähgut ist abzutransportieren. Alternativ zur Mahd kann die Pflege auch über Beweidung erfolgen. Der Einsatz von Pestiziden ist unzulässig.

2.5.2 Private Grünfläche

Die private Grünfläche ist zu 60 % mit heimischen Sträuchern zu bepflanzen. Die Pflanzung ist gemäß Punkt 2.3.3. Gehölzpflanzung durchzuführen.

Die verbleibenden 40 % der Fläche sind als extensive Wiesenfläche zu erhalten und zu pflegen.

2.5.3 Gehölzpflanzungen

Die Baum- und Strauchpflanzungen sind gemäß Planzeichnung (Teil A) anzulegen.

Die Strauchpflanzungen sind in einem Raster von 1,5 m x 1,5 m durchzuführen. Pro 20 Sträucher ist ein leichter Heister zu pflanzen. Es ist autochthones Pflanzgut (Region 9 Tertiärhügelland, Schotterplatten und Schwäbisch-Bayerische Jungmoränenlandschaft, Alpen) zu verwenden.

Artenliste**Bäume: Mindestqualität: Hochstamm, 12-14 cm**

Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Carpinus betulus	Hainbuche

Heister: Mindestqualität: v. Heister 150-200 cm

Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Fraxinus excelsior	Esche

Sträucher: Mindestqualität: v. Str. 60-100cm

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Corylus avellana	Hasel
Viburnum opulus	Wasserschneeball
Frangula alnus	Faulbaum
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

2.5.4 Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dient der Eingrünung der PV-Anlage und der Entwicklung von Feuchtlebensräumen. 50 % der Fläche sind als extensives Grünland zu entwickeln. 30 % der Fläche sind als Hochstaudenfluren zu entwickeln und 20 % der Fläche werden gemäß Planzeichnung bepflanzt.

Die vorhandenen Mulden sind leicht mit einer maximalen Bearbeitungstiefe von 30 cm zu modellieren. Die modellierten Bereiche sind mit Regio-Saatgutmischung, Ufermischung, Herkunftsgebiet: Unterbayerische Hügel- und Plattenregion, Produktionsraum: Alpen, Alpenvorland (z. B. Rieger-Hoffmann) anzusäen.

Die Hochstaudenfluren sind alle 2- 3 Jahre Mitte September zu mähen. Auf den Grünlandflächen erfolgt die Mahd zweimal jährlich ab Mitte Juni und ab Mitte September.

Zur Kompensation für den durch das Vorhaben entstehenden Eingriff in Boden, Natur und Landschaft werden 2.000 m² der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß Planzeichnung als Ausgleichsfläche auf Fl. Nr. 539 und 539/1 Gemarkung Wiffertshausen festgesetzt.

Die Ausgleichsfläche ist auf Dauer des Eingriffs zu pflegen und zu erhalten.

Die verbleibende Fläche für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dient als Ökokontofläche zur Kompensation künftiger Eingriffe.

2.5.5 Durchführung der grünordnerischen Maßnahmen

Die Gehölzpflanzungen und die ökologischen Ausgleichsflächen sind spätestens in der Vegetationsperiode nach Fertigstellung der Anlage durchzuführen. Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft wird im Rahmen einer Gesamtmaßnahme realisiert.

2.6 Einfriedung

Zur Einzäunung des Geländes sind transparente Maschendraht- oder Stabgitterzäune mit Übersteigenschutz bis zu einer maximalen Höhe von 2,50 m zu lässig. Der Mindestabstand des Zauns vom Boden beträgt 15 cm. Auf Zaunsockel ist zu verzichten.

2.7 Bodenbefestigung der Module

Die Bodenbefestigung ist über Streifenfundamente vorzunehmen. Der anstehende Untergrund darf maximal bis zu einer Tiefe von 30 cm zur Fundamentierung abgeschoben werden.

2.8 Werbeanlagen

Das Anbringen von Werbeanlagen ist unzulässig.