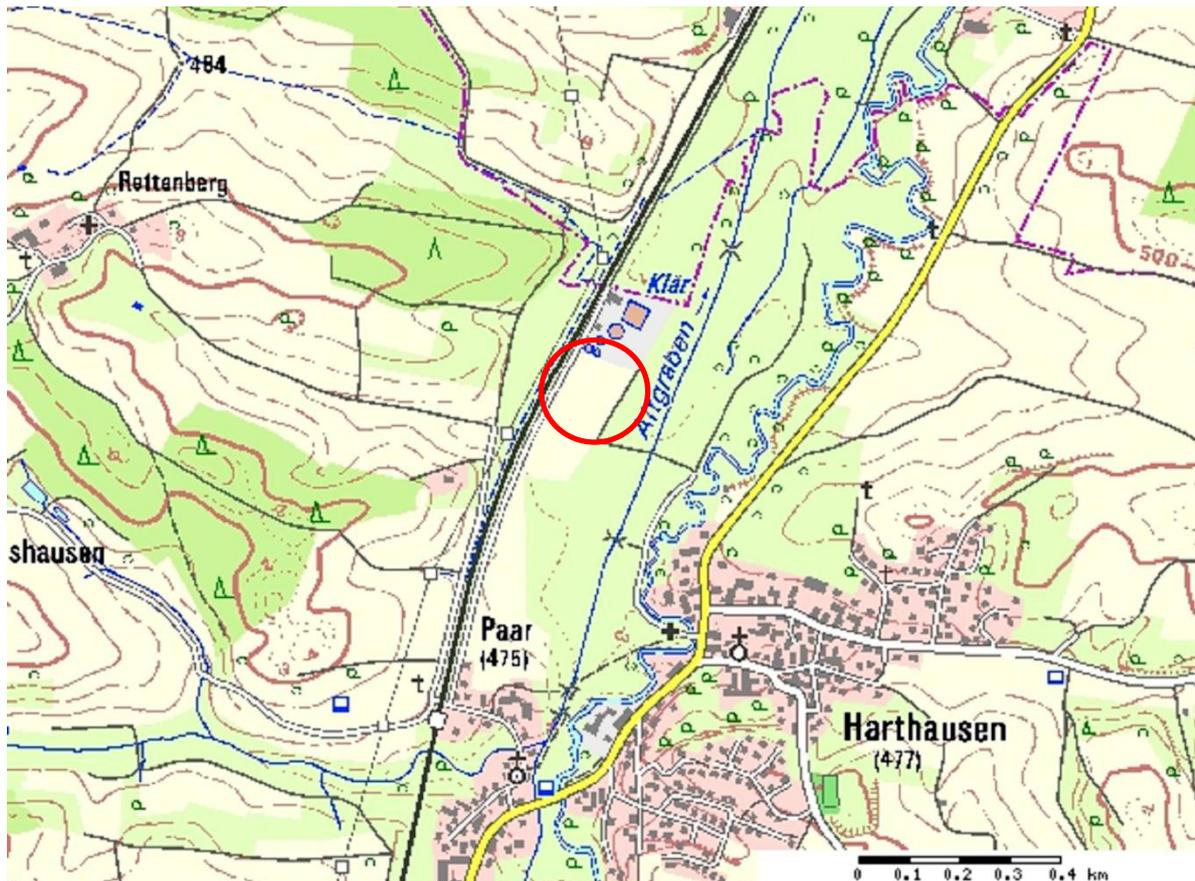


## Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr.3

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



Quelle Geobasisdaten – Bayerische Vermessungsverwaltung, ohne Maßstab

## TEIL B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Fassung vom 15.10.2013

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 .....	6
2.5.4 Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	7
2.5.5 Durchführung der grünordnerischen Maßnahmen .....	7
2.6 Einfriedung .....	7
2.7 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 11.06.2013, (BGBl. I S. 1548), 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 zur Versorgung der Kläranlage „Mittlere Paar“)**

als

# **Satzung.**

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die vom Planungsbüro STADT LAND FRITZ, Friedberg ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom 23.07.2013, die zusammen mit den nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet.

Dem Bebauungsplan ist die Begründung vom 15.10.2013 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, in der Fassung vom 23.07.2013, Teil B Textlichen Festsetzungen und Teil C Begründung mit Umweltbericht beides in der Fassung vom 15.10.2013.

### **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 (8.145m<sup>2</sup>) 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)
- Wege 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 m<sup>2</sup> 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 Blendung**

Es sind PV-Module mit einer Antireflex-Beschichtung zu verwenden.

## **2.5 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.

## **2.6 Grünordnung**

### **2.6.1 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.

### **2.6.2 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.

### 2.6.3 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

#### **2.6.4 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 modellieren 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 m<sup>2</sup> 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 pflege 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.

#### **2.6.5 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.

#### **2.7 Einfriedung**

Zur Einzäunung des Geländes sind transparente Maschendraht- oder Stabgitterzäune mit Übersteigschutz 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.

#### **2.8 Werbeanlagen**

Das Anbringen von Werbeanlagen ist unzulässig.