



STADT FRIEDBERG

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 5
für das Gebiet westlich der Kläranlage und der Bahnlinie Augsburg-Ingolstadt in
der Gemarkung Wiffertshausen (Sondergebiet Photovoltaikfreiflächenanlage)

TEIL B SATZUNG

Verfahrensstand:
Frühzeitiges Verfahren nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Fassung vom 24.10.2019

STADT FRIEDBERG
Marienplatz 5
86316 Friedberg

Planungsbüro Löcherer + Ryll
Ernst Löcherer
Landschaftsarchitekt
Forststraße 16a
87662 Osterzell

Walter Ryll
Dipl.-Ing. FH Landespflege
Beethovenstraße 5
89297 Roggenburg

Inhalt:

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	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Gestaltung	4
2.4.	Geländeveränderungen	5
2.5.	Abweichende Abstandsflächen	5
2.6	Zeitraum der baulichen Nutzung	5
2.7	Grünordnung	5
2.7.1	Freiflächen (Minimierungsflächen und Flächen innerhalb der Einzäunung)	5
2.7.2	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	5
2.7.3	Amtlich kartierte Biotopfläche und angrenzende Flächen außerhalb des Zaunes	6
2.8	Einfriedung	7
2.9	Werbeanlagen	7
2.10	Beleuchtung	7
2.11	Grundwasser- und Bodenschutz	7
2.12	Niederschlagswasser	7
2.13	Brandschutz	7
2.14	Monitoring	7
3.	Hinweise	7
3.1	Bodendenkmalpflege (Archäologische Denkmale)	7
3.2	Bodenschutz	7
3.3	Niederschlagswasser	8
3.4	Eisenbahnanlagen	8
3.5	Hochspannungsleitungen	8
4.	Unterzeichnung	8

PRÄAMBEL

Die Stadt Friedberg erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1 und der §§ 9, 10 und 12 des Baugesetzbuches – BauBG – in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. L S. 3634), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung – BayBO – in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S 588) (BayRs 2123-1-I) und zuletzt geändert am 24.07.2019, des Art. 23 der Gemeindeordnung – GO – für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796 (BayRS 2020-1-1-I) und zuletzt geändert am 26.03.2019, des § 14 des Bundesnaturschutzgesetzes – BNatSchG – vom 29.07.2009 (BGBl I S. 2542) und zuletzt geändert am 13.05.2019 und des Art. 4 des Bayerischen Naturschutzgesetzes – BayNatSchG – in der Fassung vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U) und zuletzt geändert am 24.07.2019

den

Vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 5

für das Gebiet westlich der Kläranlage und der Bahnlinie Augsburg – Ingolstadt in der Gemarkung Wiffertshausen (Sondergebiet „Photovoltaikfreiflächenanlage“)

als

SATZUNG

Für den Geltungsbereich gelten die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) und die Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), sofern die nachfolgenden Festsetzungen nichts anderes bestimmen.

Für den Geltungsbereich des vorgabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 5 für das Gebiet westlich der Kläranlage und der Bahnlinie Augsburg – Ingolstadt in der Gemarkung Wiffertshausen (Sondergebiet „Photovoltaikfreiflächenanlage“) der Stadt Friedberg gilt der von dem Büro Löcherer + Ryll ausgearbeitete Bebauungsplan in der Fassung vom __.__.2020. Die Planzeichnung hat nur im Zusammenhang mit den Festsetzungen des Textteils Gültigkeit.“

1. Allgemeine Vorschriften

1.1 Bestandteile

Der Bebauungsplan besteht aus Teil A Planzeichnung mit Festsetzung durch Planzeichen im Maßstab 1:1000, Teil B Textliche Festsetzung und Teil C Begründung und Umweltbericht, jeweils in der Fassung vom 24.10.2019

1.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Teilflächen der Flurstücke 539/4, 539/6, 539/7, 539/8, 539/11, 539/15, 539/27 und 540/3 der Gemarkung Wiffertshausen mit der Gesamtfläche von 26.660 m².

2. Textliche Festsetzungen

2.1 Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird ein **Sonstiges Sondergebiet** gem. § 11 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung „**Photovoltaikfreiflächenanlage**“ zur Nutzung der Sonnenenergie festgesetzt.

Zulässig sind **Elektrogebäude**, die unmittelbar der Zweckbestimmung des Sondergebietes dienen wie Übergabestation, sowie **Modultische** in Metallkonstruktion mit darauf befestigten Photovoltaikmodulen (wie im Systemschnitt beispielhaft dargestellt) sowie an den Tischen befestigte **Elektroleitungen, Schaltkästen und Wechselrichter**.

Nebenanlagen:

Innerhalb und außerhalb der Baugrenze sind bauliche Anlagen **wie Einfriedungen, Elektroerdleitungen und Verkehrsflächen** mit besonderer Zweckbestimmung (Private Zufahrt) **zulässig**.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Wandhöhe der Elektrogebäude und der Modulbauwerke im Sinne des § 14 BauNVO darf maximal 3,6 m betragen. Als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt mit dem Dach, bzw. der obersten Kante der Modulbauwerke.

Die Grundflächenzahl wird auf 0,65 festgesetzt. Unter Hinweis auf § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO wird festgesetzt, dass die nicht überbauten Grundstücksteile zwischen den Modulreihen weder auf die Grundflächenzahl noch bei der Ermittlung der Grundfläche gemäß der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen einbezogen bzw. mitgerechnet werden.

2.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Gestaltung

Es gilt die abweichende Bauweise. Insbesondere sind über 50 m lange Modultischreihen zugelassen.

Bauliche Anlagen zur Nutzung der Solarenergie und die notwendigen Elektrogebäude sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Sie sind in ihrer Bauweise im Rahmen der Festsetzungen des Systemschnittes der Planzeichnung begrenzt.

Für die Elektrobetriebsgebäude sind Flachdächer zugelassen. Als Wandfarbe sind keine grellen oder leuchtenden Farben, sondern dezente Farbtöne zu wählen, von Weiß über Erdfarben bis zu hellem Grün.

Stellflächen und Zufahrt oder sonstige Flächen dürfen nicht mit Pflaster, Asphalt oder vergleichbarem versiegelt werden. Schotterrassen oder Wegekoffer aus Kies und Sand sind zulässig.

2.4. Geländeveränderungen

Das Gelände darf insgesamt in seiner natürlichen Gestalt nicht verändert werden. Abgrabungen und Aufschüttungen sind bis zu einer maximalen Höhenabweichung vom natürlichen Gelände von +/- 0,3 m zulässig, soweit sie zur Aufstellung der Modulbauwerke aus technischen Gründen erforderlich sind. Zur Aufstellung der Gebäude gelten +/- 0,5 m. Übergänge zwischen Auffüllungen und Abgrabungen und der natürlichen Geländeoberfläche sind als Böschungen herzustellen.

2.5. Abweichende Abstandsflächen

Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO können für Abstände zwischen Gebäude und Modultischen unterschritten werden. Die Abstandsfläche beträgt abweichend 2,00 m.

2.6 Zeitraum der baulichen Nutzung

Es ist eine Stromerzeugung im Rahmen einer Mindestleistung der Module von 0,70 MWp für den Bestand der Anlage vorausgesetzt. Das Gelände ist nach Beendigung der Stromerzeugung wieder in den ursprünglichen Zustand (landwirtschaftliche Fläche) zurückzuführen. Die Festsetzungen im Geltungsbereich sind nach der Beendigung der Stromerzeugung hinfällig.

2.7 Grünordnung

2.7.1 Freiflächen (Minimierungsflächen und Flächen innerhalb der Einzäunung)

Ein Umbruch der bestehenden Wiesenbereiche ist nicht zulässig.

Der Einsatz von ohne Einsatz von Dünger und Agrarchemikalien ist nicht zulässig.

Die aus nichtbindigem Kies herzustellenden Montageflächen und die Zufahrt sind als reine Schotterterrassen bzw. Wiesenwege anzulegen. Sie sollen sich zu Kalkmagerrasen entwickeln.

Die als sonstiges Sondergebiet festgesetzte Fläche, welche nicht mit Nebenanlagen überbaut ist, ist zur Förderung eines artenreichen Vegetationsbestandes so zu pflegen, dass eine Umwandlung in eine extensive artenreiche Wiese erfolgt

Es sind maximal zwei Wiesenschnitte pro Jahr zugelassen, der erste jeweils nicht vor dem 15. Juli. Das Mähgut kann auf der Fläche verbleiben. Eine Schafbeweidung ist zulässig, jedoch nicht als Standweide.

Ggf. erforderliche Ansaaten, um beim Bau zerstörte Grasnarbe zu ersetzen, sind nur mit autochthonem Saatgut erlaubt.

Die Durchgängigkeit für Kleinsäuger ist mit einem Mindestabstand der Zaununterkante von 15 cm zum Gelände zu gewährleisten.

2.7.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Wiesen und Gehölzsäume:

Auf den im Plan hellgrün unterlegten Flächen für Maßnahmen unter 2.5.2 sind extensive Wiesen anzulegen und wie unter 2.5.1 beschrieben zu pflegen wobei zudem das Mähgut zu entfernen ist.

Gehölzflächen:

Auf den im Plan dunkler grün unterlegten Flächen für Maßnahmen unter 2.5.2 sind an der West- und Nordseite mindestens 3-reihige Hecken mit Säumen, an der Südseite mindestens als 5-reihige Hecke anzulegen.

Als Pflanzen sind standortheimische (autochthone) Gehölze der untenstehenden Liste mit einer Mindestpflanzgröße von 100/150 o.B. für Sträucher zugelassen.

Der Pflanzabstand beträgt in der Reihe 2 m und der Reihenabstand 1 m. Die Pflanzen sind von Reihe zu Reihe um 1 m versetzt im Dreiecksverband zu pflanzen.

Pflanzenliste (autochthone Gehölze)		
Deutscher Name	Botanischer Name	Anteil ca. %
Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>	3
Haselnuss	<i>Corylus avellana</i>	3
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>	2
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>	5
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>	18
Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>	18
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>	3
Faulbaum	<i>Rhamnus frangula</i>	2
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>	18
Korbweide	<i>Salix viminalis</i>	5
Holunder	<i>Sambucus nigra</i>	2
Traubenholunder	<i>Sambucus racemosa</i>	5
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>	5
Gem. Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>	11
Gesamt		100 %

Nach der Fertigstellungspflege und Abnahme der Gehölzpflanzungen hat eine dreijährige Entwicklungspflege anzuschließen.

Es werden der Erhalt und die Pflege der Hecken festgesetzt, so dass die Sichtschutzfunktion der Hecke erhalten bleibt. Radikalschnitte auf eine einheitliche Höhe sind nicht erlaubt.

Die Maßnahmen unter 2.5.1 sind spätestens in der auf die Inbetriebnahme folgenden Pflanzperiode fertigzustellen.

2.7.3 Amtlich kartierte Biotopfläche und angrenzende Flächen außerhalb des Zaunes

Außerhalb des Zaunes im östlichen Bereich liegt der amtlich kartierte und nach Art. 13d Bay-NatSchG geschützte Biotop mit der Nummer 7632-1061-000. Die Wiesen- und Nasswiesenflächen sind maximal zweimal im Jahr und nicht vor dem 15. Juli zu mähen, einschließlich Mähgutentfernung.

Die Graben- und Hochstaudenbereiche sind im jährlichen Wechsel, jeweils nur zur Hälfte des betreffenden Bereiches, nur einmal pro Jahr ab dem 01. September zu mähen, einschließlich Mähgutentfernung.

Die Flächen dürfen nicht für Bau und Betrieb der Photovoltaikfreiflächenanlage in Anspruch genommen werden.

2.8 Einfriedung

Die Photovoltaikfreiflächenanlage ist lückenlos einzufrieden mit einem Zaun aus Stabgittermatten oder Maschendraht mit einer maximalen Höhe von 2,5 m.

Die Zaununterkante muss einen Abstand von 15 cm zum bestehenden Gelände einhalten.

Sockelausbildungen sind unzulässig.

2.9 Werbeanlagen

Eine Informationstafel mit maximal 1,75 m² Größe ist zugelassen - auf ihr dürfen Logos, Namen und Adressen des Betreibers und der Firmen stehen, wobei Informationen und Daten zur Anlage, Fremdwerbung, grelle Materialien und leuchtende Farben sind nicht zulässig.

2.10 Beleuchtung

Eine direkte oder indirekte Beleuchtung der Anlage ist unzulässig.

2.11 Grundwasser- und Bodenschutz

Grundwasser- und bodengefährdende Baustoffe und Reinigungsmittel sind nicht zugelassen.

2.12 Niederschlagswasser

Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück breitflächig über die bewachsene Bodenzone zu versickern.

2.13 Brandschutz

Im Zuge der Errichtung der Anlage ist mit der örtlichen Feuerwehr ein Brandschutzkonzept nach DIN 14 095 abzustimmen. Am Tor ist die Erreichbarkeit eines Verantwortlichen für die Anlage sichtbar anzubringen. Im Alarmierungsplan ist die Adresse und Erreichbarkeit des Energieversorgungsunternehmens zu hinterlegen.

2.14 Monitoring

Das Monitoring hat durch einen Sachverständigen im 1. Jahr nach der Fertigstellungspflege zu beginnen und in 5-Jahres-Intervallen zu erfolgen. Näheres regelt der Durchführungsvertrag.

3. Hinweise

3.1 Bodendenkmalpflege (Archäologische Denkmale)

Es ist bei der Errichtung darauf zu achten, ob Funde im Sinne des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) zu Tage treten. Solche Objekte genießen den Schutz des Art. 7 DSchG und sind gemäß Art. 8 DSchG anzeigepflichtig wie archäologische Bodenfunde, die unverzüglich dem zuständigen Landratsamt oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege gemeldet werden müssen.

3.2 Bodenschutz

Der Anteil der Bodenversiegelung ist auf das Notwendigste zu begrenzen. Der Mutterboden ist gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Bei Oberbodenarbeiten sind die Richtlinien der DIN 18320 "Grundsätze des Landschaftsbaues", DIN 18915 "Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke" und DIN 18300 "Erdarbeiten" zu beachten.

3.3 Niederschlagswasser

Es sind die Anforderungen der "Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser" (NWFreiV) zu beachten.

3.4 Eisenbahnanlagen

Die Sicherheitsanforderungen und Abstandsregelungen beim Bau in der Nähe von Eisenbahnanlagen sind zu berücksichtigen.

3.5 Hochspannungsleitungen

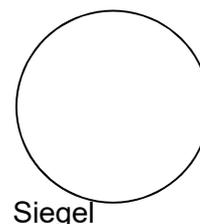
Die Sicherheitsvorschriften des Leitungsbetreibers sind zu beachten.

Dem Leitungsbetreiber ist auf Wunsch bei Bau- oder Instandsetzungsarbeiten Zugang bzw. Zufahrt in den Bereich der Photovoltaikfreiflächenanlage zu gewähren.

4. Unterzeichnung

Stadt Friedberg, den

.....
Roland Eichmann,
Erster Bürgermeister



Siegel