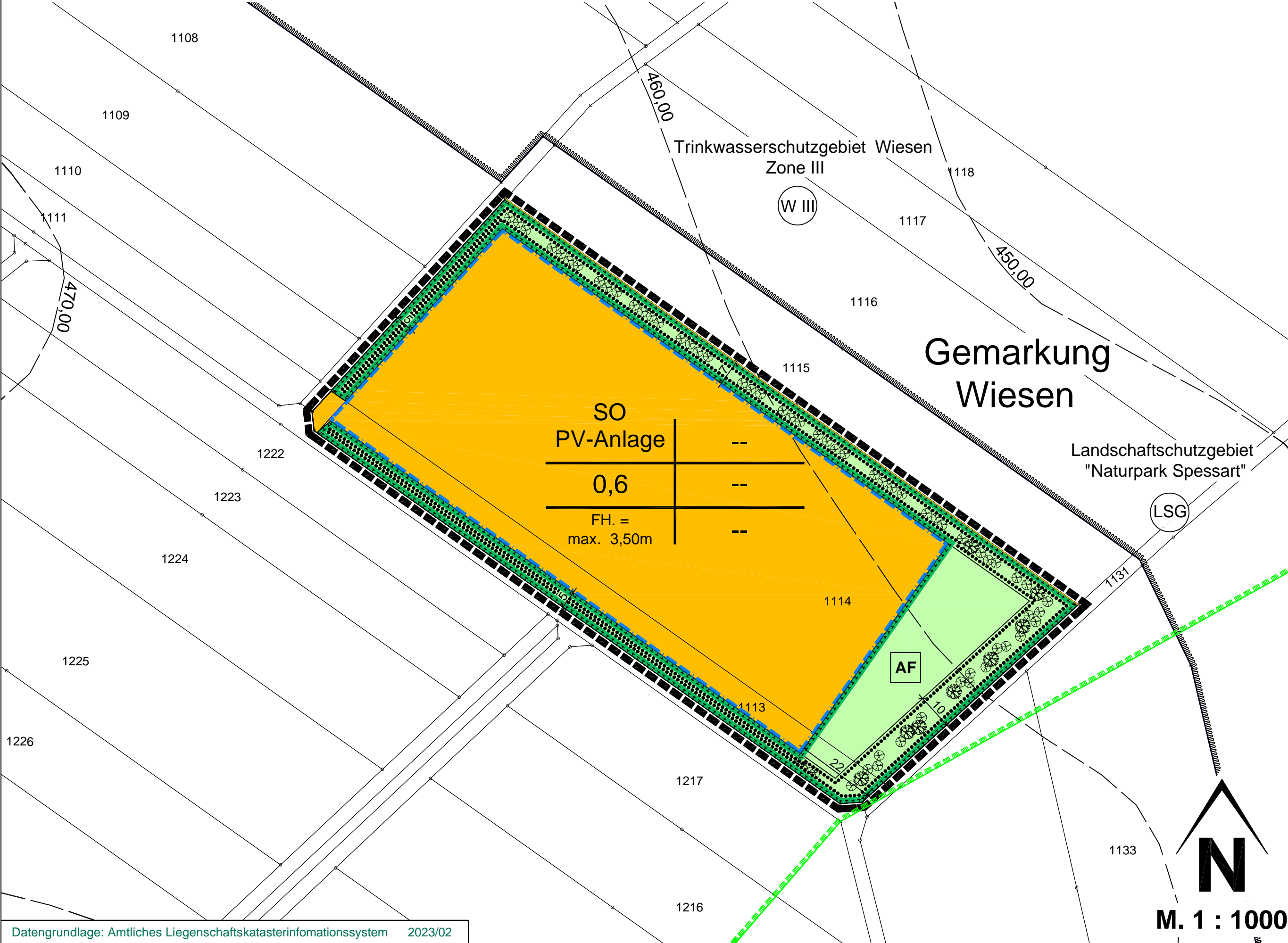


Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Freiflächenphotovoltaikanlage Wiesen"



Datengrundlage: Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem 2023/02

- PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
§ 9 (1) BauGB
- Art der baulichen Nutzung**
§ 9 (1) Nr.1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist als Art der baulichen Nutzung ein Sondergebiet (SO) gem. § 11 (2) BauNVO mit Zweckbestimmung „Freiflächenphotovoltaikanlage“ festgesetzt. Es sind folgende Nutzungen zulässig:
- Freiflächenphotovoltaikanlagen (PV-Anlage)
- Technische Nebenanlagen (z.B. Wechselrichter, Trafostationen, etc.)
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Vorhaben- und Erschließungsplan**
§ 9 (2) i.V.m. § 12 (3a) BauGB
Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.
- Nutzungsdauer**
§ 9 (2) Nr. 2 BauGB
Die Nutzung als Sondergebiet (SO) ist beschränkt auf die Betriebsdauer der Freiflächen-PV-Anlage. Nach Nutzungsende sind alle Anlagenteile (ober- und unterirdisch) entsprechend der vertraglichen Regelung zu rückzubauen.
Nach Nutzungsende der Solaranlage wird als Folgenutzung „Fläche für die Landwirtschaft“ festgesetzt.
- Maß der baulichen Nutzung**
§ 9 (1) Nr.1 BauGB und § 16 (2) Nr.1 BauNVO
Im Geltungsbereich der PV-Anlage ist eine GRZ von max. 0,6 zulässig.
- Höhe baulicher Anlagen**
§ 9 (3) BauGB und § 16 (2) Nr. 4 BauNVO
Das Höchstmaß der baulichen Anlagen wird auf max. 3,50 m festgelegt.
Die Mindesthöhe der Unterkante der baulichen Anlage (Solarmodule) wird auf min. 0,80 m festgelegt.
Die Höhenlage der baulichen Anlagen wird gemessen vom natürlichen Gelände.
- Führung von Versorgungsleitungen**
§ 9 (1) Nr. 13 BauGB
Die zum Betrieb und zur Nutzung der PV- Anlage notwendigen Leitungen sind unterirdisch zu verlegen.
- Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
§ 9 (1) Nr. 20 BauGB
Allgemeine Bauarbeiten
Die Baufreimachung erfolgt außerhalb der Brutzeit (zwischen dem 1.10. und dem 1.3.).
Gehölzrodungen sind nicht zulässig.
Angrenzende Gehölzbestände sind während der Bauzeit entsprechend dem Stand der Technik zum Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen zu schützen.
Grünland
In der SO-Fläche ist die Freifläche als artenreiches Grünland anzulegen. Hierzu wird die Fläche mit einer standortangepassten artenreichen Wiesensaatgutmischung aus gebiets eigenem Saatgut eingesät, z.B. Mischung „24 Mischung Solarpark“ aus der Herkunftsregion Z1 Hessisches Bergland des Herstellers Rieger-Hofmann.
Die Grünflächen sind als extensive Weide oder als extensive Mähwiese zu unterhalten. Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln oder das Ausbringen von Kunstdünger ist nicht zulässig.
Gehölzanzpflanzungen
Die Anlage ist im Norden und im Westen mit einer 5,00 m breiten, mindestens 2-reihigen Heckenpflanzung aus einheimischen und standortgerechten Sträuchern gemäß Artenliste 1 & einzugrün und dauerhaft zu pflegen. Im Süden ist die Eingrünung 10,00 m breit, im Osten ist sie 7,00 m breit.
Artenliste
Bei der Gestaltung und Bepflanzung der Flächen nach Ziffer 1.7 sind einheimische und standortgerechte Gehölze zu verwenden, z. B.:
Sträucher: H 80/100 cm, 2 x verpflanzt
Feldahorn, Acer campestre
Hainbuche, Carpinus betulus
Roter Hartriegel, Cornus sanguinea
Haselnuss, Corylus avellana
Pflaferhütchen, Euonymus europaeus
Liguster, Ligustrum vulgare
Heckenkirsche, Lonicera xylosteum
Hundsrose, Rosa canina
Schwarzer Holunder, Sambucus nigra
Schlehe, Prunus spinosa
Weißdorn, Crataegus monogyna

RECHTSGRUNDLAGEN	
1.	Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), in der zuletzt gültigen Fassung.
2.	Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), in der zuletzt gültigen Fassung.
3.	Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeicherverordnung PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), in der zuletzt gültigen Fassung.
4.	Bayrische Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588) BayRS 2132-1-B, in der zuletzt gültigen Fassung.
5.	Gemeindeordnung - GO in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796) BayRS 2020-1-14, in der zuletzt gültigen Fassung.
VERFAHRENSVERMERKE	
1.	AUFSTELLUNGSBESCHLUSS Die Gemeinde Wiesen hat in der Sitzung des Gemeinderates am gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Freiflächenphotovoltaikanlage Wiesen" beschlossen. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am
2.	FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG Am wurde vom Gemeinderat der Gemeinde Wiesen die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 (1) und § 4 (1) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB wurden am ortsüblich bekannt gemacht mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte in der Zeit vom bis einschließlich Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB sind mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme bis einschließlich aufgefordert worden.
3.	ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG UND BEHÖRDENBETEILIGUNG (AUSLEGUNG) Am wurde vom Gemeinderat der Gemeinde Wiesen die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB wurden am ortsüblich bekannt gemacht mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB erfolgte in der Zeit vom bis einschließlich Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB sind mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme bis einschließlich aufgefordert worden.
4.	SATZUNGSBESCHLUSS Der Gemeinderat der Gemeinde Wiesen hat am den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Freiflächenphotovoltaikanlage Wiesen" in der Fassung vom gem. Art. 24 der Bayerischen Gemeindeordnung als Satzung beschlossen. Der Gemeinderat der Gemeinde Wiesen hat am die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Freiflächenphotovoltaikanlage Wiesen" in der Fassung vom gem. Art. 24 der Bayerischen Gemeindeordnung als Satzung beschlossen.
5.	AUSFERTIGUNGSVERMERK Die durch den Gemeinderat der Gemeinde Wiesen in Ihrer Sitzung am beschlossene Satzung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Freiflächenphotovoltaikanlage Wiesen" in der Fassung vom wurde durch den Bürgermeister am handschriftlich unterzeichnet und ausfertigt.
Gemeinde Wiesen, den (Willi Fleckenstein) Bürgermeister	
Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan "Freiflächenphotovoltaikanlage Wiesen" wurde ortsüblich am bekannt gemacht und tritt damit in Kraft.	
Gemeinde Wiesen, den (Willi Fleckenstein) Bürgermeister	
Dieser Bebauungsplan wurde im Auftrag der Gemeinde Wiesen durch die Planungsgruppe Thomas Egel erarbeitet.	
Langensfeld, den Thomas Egel	

Planzeichen für Bauleitpläne gemäß Planzeicherverordnung PlanZV

1. Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	---
Grundflächenzahl	---
Firsthöhe	---

2. Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB

SO
PV-Anlage
Sonstiges Sondergebiet (SO)
"Freiflächenphotovoltaikanlage" (PV - Anlage) § 11 Abs. 2 BauNVO

3. Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB

0,6 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß §§ 17 und 19 BauNVO
FH = max. 3,50 m maximale Firsthöhe = 3,50 m als Höchstmaß über natürlichem Gelände

4. Baugrenzen § 9 (1) Nr. 2 BauGB

Baugrenze § 23 (3) BauNVO

5. Überbaubare Grundstücksflächen § 9 (1) Nr. 2 BauGB

Überbaubare Grundstücksflächen
nicht überbaubare Grundstücksflächen

6. Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes § 9 (6) BauGB

Schutzgebiete und Schutzobjekte
Landschaftsschutzgebiet "Naturpark Spessart" (nachrichtliche Übernahme)

7. Flächen für die Wasserwirtschaft § 9 (1) Nr. 16 BauGB

Trinkwasserschutzgebiet Wiesen, Zone III (nachrichtliche Übernahme)

8. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20 BauGB

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20 BauGB
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für das Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) Nr. 25 BauGB
- AF Ausgleichsfläche
- Anpflanzung von Strauchhecken

9. Sonstige Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans § 9 (7) BauGB

10. Sonstige Planzeichen

- vorhandene Grundstücksgrenzen
- Maßlinie / Maßzahl
- Flurstücksnummer
- Höhenlinien

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 (4) BauGB in Verb. mit Art. 81 BayBO

- Einfriedigungen**
Einfriedigungen sind als durchbrochene Zaunkonstruktion bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig. Einfriedigungen sind so auszuführen, dass sie das Wandern von Kleinsäugetern und Reptilien nicht behindern (mit einem ausreichenden Bodenabstand von mind. 0,20 m).
- Werbeanlagen**
Werbeanlagen sind nicht zulässig.
- Farbgestaltung**
Die Solarmodule sind mit reflexionsmindernden Materialien herzustellen oder Beschichtungen auszustatten.
- Gründung**
Die Solartische sind mit fundamentfreier Gründung aufzustellen.

3. HINWEISE

- Bodendenkmäler**
Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.
- Lichtquellen**
Eine Beleuchtung der Anlage ist nicht zulässig.
- Baugrund, Gründungsberatung**
Es wird empfohlen, objektbezogene Baugrunduntersuchungen und Gründungsberatung durchzuführen sowie den höchsten Grundwasserstand prüfen zu lassen. Das Ergebnis der Untersuchungen ist maßgebend für die Ausführung und Sicherung an der baulichen Anlage. Dieser Entscheidung kommt besondere Bedeutung in Bezug auf die dauerhafte Funktionsfähigkeit der baulichen Anlage zu.
- Vorsorgender Bodenschutz**
Bei Baumaßnahmen anfallender kulturfähiger Oberboden ist fachgerecht zu sichern, zwischenzulagern und auf den Grundstücken zur Auffüllung und zur Geländemodellierung wieder zu verwerten. Erdbewegungen sollen so gering wie möglich gehalten werden.
Um Bodenverdichtungen zu minimieren, haben Erdarbeiten unter Berücksichtigung der Witterungsverhältnisse zu erfolgen. Baustelleneinrichtung und Lagerflächen sollten auf bereits versiegelten oder verdichteten Böden eingerichtet werden.
- Immissionsschutz**
Die Errichtung der Freiflächenphotovoltaikanlage hat entsprechend dem Stand der Technik so zu erfolgen, dass es zu keinen schädlichen Umwelteinwirkungen im Einwirkungsbereich der Baumaßnahme kommt. Hierbei sind die AVV-Baulärm und die 32. BImSchV „Maschinenlärmschutzverordnung“ zu beachten.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Freiflächenphotovoltaikanlage Wiesen"

Gemeinde Wiesen

Landkreis Aschaffenburg

THOMASEGEL
Planungsgruppe
Architekturbüro für Städtebau und Landschaftsplanung



Carl-Friedrich-Benz-Str 10
63505 Langensfeld
planungsgruppe-eggel@t-online.de · www.planungsgruppe-eggel.de

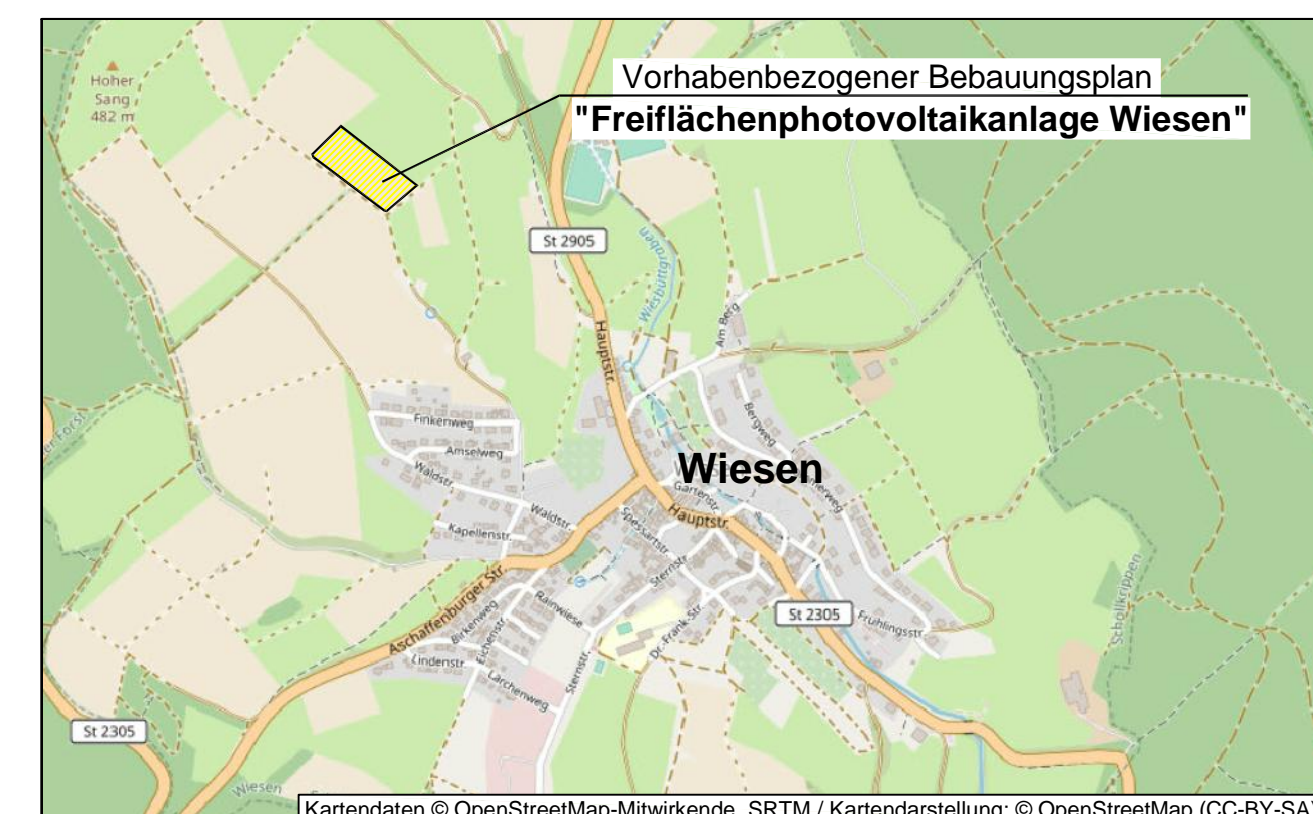
Tel.: 0 61 84 / 93 43 77

Fax: 0 61 84 / 93 43 78

Mobil: 0 172 / 67 55 802

M. 1:1000

Projekt Nr. 22014 - 00	Verfahrensstand Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung	Entwickelt	Bonewitz
		Bearbeitet	Bonewitz
		Geprüft	Egel
		Fertiggestellt	24.04.2023



Übersichtskarte

Kartendaten © OpenStreetMap-Mitwirkende, SRTM / Kartendarstellung: © OpenStreetMap (CC-BY-SA)