Kartengrundlage: Digitale Flurkarte
Maßentnahme: Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

N
M 1 : 1000

FESTSETZUNGEN BEBAUUNGSPLAN

A FESTSETZUNGEN

1. GELTUNGSBEREICH

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

2. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1 SO — Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO
Zweckbestimmung: Erzeugung regenerativer Energie
Art der Nutzung: Freiflächen-Photovoltaikanlage

2.2 Zulässig sind die Errichtung und der Betrieb von aufgeständerten Photovoltaikmodulen zum Zweck der Stromgewinnung aus Sonnenenergie und die Errichtung von Nebengebäuden für betriebliche Zwecke oder für Transformatoren- und Wechselrichterstationen.

3. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

3.1 GRZ 0,5
Die Grundflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter bebaubarer Fläche (Baugrenze) mit Photovoltaikmodulen bzw. Nebengebäuden überbaut werden darf. Als überbaute Fläche gilt für die Photovoltaikmodule die senkrechte Projektion der Photovoltaiktische auf die horizontale Grundfläche.

3.2 Die maximal zulässige Höhe der Photovoltaiktische, gemessen von der Geländeoberkante bis zur Oberkante der schräg gestellten Photovoltaikmodule, beträgt 3,2 m.
Die maximal zulässige Höhe von Nebengebäuden, gemessen von der Geländeoberkante bis zum höchsten Punkt des Gebäudes, beträgt 3,0 m.

3.3 Die Mindestfraufhöhe der Photovoltaiktische, gemessen von der Geländeoberkante bis zur Unterkante der schräg gestellten Photovoltaikmodule, beträgt 0,8 m.

3.4 Der lichte Abstand der Photovoltaiktische, gemessen zwischen den Modulflächen muss mindestens 3,0 m betragen.

3.5 Einfriedung
Eine bis zu 3,0 m hohe Umzäunung der gesamten Solarfläche inklusive Übersteigschutz ist zulässig. Diese kommen auf der Innenseite der Eingrünung zu liegen und sind grundsätzlich dem Geländeverlauf anzupassen. Sockelmauern sind nicht zulässig. Der Zaun wird in Bodennähe so gestaltet, dass Kleintiere ungehindert passieren können. Das bedeutet die Offenhaltung von mindestens 15 cm zwischen der Oberkante des Geländes und der Unterkante des Zauns.

4. BAUGRENZEN

4.1 Baugrenze nach § 23 Abs. 3 BauNVO

5. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

5.1 Umgrenzung der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 25 BauGB)

5.2 Umwandlung von Acker in Extensivwiesen durch Ansaat einer gebietseigenen krautreichen Wiesenmischung (RegioSaatgut)

5.3 A1 — Anlage von Hecken mit gebietseigenen Baum- und Straucharten (Pflanzschema A siehe Anlage 1 der Begründung GOP)

5.4 A2 — Anlage von Hecken aus gebietseigenen Straucharten (Pflanzschema B siehe Anlage 2 der Begründung GOP)

5.5 A3 — Wiesenstreifen

6. EINWIRKUNGEN AUF GRUNDWASSER / MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ

6.1 Der Einsatz von Reinigungsmitteln ist im Sinne des vorsorgenden Boden- und Grundwasserschutzes verboten. Die Solarmodule sind falls nötig mit Wasser zu reinigen.
Beschädigte Module sind zeitnah zu entfernen, um schädliche Auslaugungen zu vermeiden.

6.2 Verzinkte Rammprofile oder Erdschraubenanker dürfen nur eingebracht werden, wenn die Eindringtiefe über dem höchsten Grundwasserstand liegt.
Eventuell vorhandene Drainagesysteme sind nicht zu beschädigen, zu zerstören bzw. bei Eingriffen zu erneuern bzw. wiederherzustellen.

6.3 Farbanstriche oder Farbbeschichtungen an den Rammprofilen sind nicht zulässig.

6.4 Auffüllungen zur Nivellierung des Geländes und zur Frostsicherung der Gründungen dürfen nur mit nachweislich unbelastetem Bodenmaterial erfolgen, eine Verwendung von Recycling-Baustoffen ist nicht zulässig.

6.5 Als Transformatoren sind Trockentransformatoren, alternativ esterbefüllte Öltransformatoren mit Auffangwanne einzusetzen.

7. SONSTIGE PLANZEICHEN

Oberirdische Hauptversorgungsleitung mit Freihaltebereich B= beidseitig 7,5 m (Mittelspannungsleitung)

Mast der Hauptversorgungsleitung mit Freihaltebereich D= 6,0 m (Mittelspannungsleitung)

B NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

D — Baudenkmal (Bildstock, Aktennummer D-6-73-114-223)

L — Landschaftsschutzgebiet "Bayerische Rhön"

Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Anbauverbot gemäß Art. 23 BayStrWG)

C HINWEISE

HEILQUELLENSCHUTZ
Der Geltungsbereich liegt in Zone G bzw. 7 des quantitativen Heilquellenschutzgebietes von Bad Neustadt/Saale. Die Vorgaben der aktuell gültigen Heilquellenschutzverordnung sind zu beachten.

BODENSCHUTZ
Zu Tage tretende organoleptische Auffälligkeiten des Bodens (Hinweis auf schädliche Bodenveränderung oder Altlast) sind der zuständigen Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungbehörde) zu melden (Mitteilungspflichten gemäß Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).
Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) oder geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben des §12 BBodSchV zu verwerten.
Es wird empfohlen, hierfür von einem geeigneten Fachbüro ein Verwertungskonzept erstellen zu lassen.
Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder seiner Nutzung zuzuführen.
Überschüssiger Bodenaushub ist bevorzugt am Entstehungsort zu verwerten.
Um die Versickerungsfähigkeit des Bodens zu erhalten und Erosion zu verringern, sind baubedingte Bodenverdichtungen (z. B. durch schweres Gerät) auf ein absolutes Minimum zu reduzieren.
Für Maßnahmen, die in das Grundwasser eingreifen, ist vorab mit der Kreisbehörde die Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis abzuklären.

BRANDSCHUTZ
Die Zufahrtsstraßen oder -wege müssen mit Feuerwehrfahrzeugen, die eine Länge von 10 m, eine Breite von 2,5 m und eine Höhe von 3,5 m haben, befahren werden können.
Am Zufahrtsor ist die Erreichbarkeit eines Verantwortlichen anzubringen, diese ist auch der örtlichen Feuerwehr bekannt zu geben.
Das zuständige Energieversorgungsunternehmen ist bei der Brandschutzdienststelle zu hinterlegen.
Es wird empfohlen, DC-Trennschalter zu installieren, Gleichspannungsleitungen zu kennzeichnen, Feuerlöscher vorzuhalten und die Feuerwehr einzuweisen.

MITTELSPANNUNGSLEITUNG
Innerhalb des Schutzzonenbereichs ist nur eine eingeschränkte Bebauung und Bepflanzung möglich. Die Abstände sind entsprechend der DIN VDE 0210 einzuhalten.
Es dürfen keine Module montiert werden.
Geländeniveauveränderungen sind nur zulässig, wenn die Mindestabstände zu den Leiterseilen eingehalten werden.
Geländeniveauerhöhungen sind grundsätzlich im Voraus mit der Überlandwerk Rhön GmbH abzustimmen. Dies betrifft sowohl dauerhafte als auch vorübergehende Maßnahmen, wie z. B. die Lagerung von Schotterhalden oder Mutterboden.

Vor Beginn einer Baumaßnahme sind die Belange des Netzbetreibers verpflichtend anzufragen. Nutzungsänderungen des Geländes (z. B. Straßen, Parkplätze etc.) sowie Änderungen am Geländeniveau sind der Überlandwerk Rhön GmbH vorzulegen.
Aufgrund der Abstände zwischen Geländeoberkante und den überspannenden Leiterseilen ist bei allen Bauarbeiten im direkten Leitungsbereich (Schutzzone) äußerste Vorsicht geboten.
Die Höhe der dort eingesetzten Baumaschinen/Arbeitsgeräte ist beschränkt.
Gefahr besteht insbesondere durch hoch schwankende Fahrzeugteile. Die möglichen Arbeitshöhen müssen vor Baubeginn mit dem Netzbetreiber geprüft werden.
Aufschüttungen, Lagerung von Baumaterial und Bauhilfsmittel im Leitungsbereich, sowie Grabungen im Mastbereich sind nicht möglich ggf. nur nach Abstimmung mit der Überlandwerk Rhön GmbH. Die Standsicherheit der Maste muss zu jeder Zeit gewährleistet sein.

Bei einer Umzäunung der Anlage und somit einer Verhinderung der Zugänglichkeit ist die Installation eines Tores (Breite mind. 4,0 m) mit Doppelschließsystem notwendig.
Die Zufahrt zu den Maststandorten muss zu jederzeit gewährleistet sein.

DENKMALSCHUTZ
Zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG sowie den Bestimmungen des Art. 9 BayDSchG in der Fassung vom 23.06.2023.

D TEXTL. FESTSETZUNGEN GRÜNORDNUNG

1 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
1.1 Eingrünungsflächen
Die als Eingrünungsflächen vorgesehenen privaten Grünflächen des Geltungsbereichs werden als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit einer Gesamtfläche von 5.407 m² festgesetzt.
Dort sind die nachfolgenden Maßnahmen gemäß der planerischen Festsetzungen und Kap. 3.2.1 der Begründung vorgesehen:

2 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
2.1 Eingrünung
Zur Minderung des Eingriffes in das Landschaftsbild sowie zur Einbindung der Photovoltaikanlage in die Landschaft wird auf der Nord- und Ostseite in den Eingrünungsflächen eine sechsreihige Baum-Strauchpflanzung (A 1 siehe Plandarstellung) gemäß Pflanzschema A mit einer Breite von 8 m bzw. auf der Südseite eine vierreihige Strauchpflanzung (A 2 gemäß Plandarstellung) gemäß Pflanzschema B mit einer Breite von 6 m vorgesehen.

Pflanzqualität und –dichte
Folgende Pflanzqualitäten sind auszuwählen:
Wildobstbäume: Heister, 100 - 125 cm bzw. 100 – 150 cm
Sträucher: Strauch, 2 x v., Höhe 60 – 100 cm,
Pflanzraster: ca. 1,00 m Abstand der Reihen, ca. 1,50 m Abstand in der Reihe

Dabei werden ausschließlich gebietseigene Wildobst- und Straucharten vorgesehen:

Wildobstarten:
Pyrus pyraster Wildbirne
Malus silvestris Wildapfel
Juglans regia Walnuß
Sorbus torminalis Elsbeere
Sorbus aria Mehlbeere

Straucharten:
Cornus sanguinea Blut-Hartriegel
Corylus avellana Haselnuß
Crataegus monogyna Eingriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare Liguster
Lonicera xylosteum Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa Schlehe
Rhamnus cathartica Kreuzdorn
Rosa gallica Essig-Rose
Rosa canina Hundsrose sowie weitere heimische

Wildrosenarten:
Sambucus nigra Schwarzer Holunder
Viburnum lantana Wolliger Schneeball

Die Pflanzen sind entsprechend § 40 BNatSchG aus dem Vorkommensgebiet 4.1 „Westdeutsches Bergland, Spessart-Rhön-Region" zu wählen.

Auf dem 3 m breiten Eingrünungsstreifen nach Westen (A 3 der Plandarstellung) sowie den verbleibenden Anteilen der Eingrünungsflächen wird eine artenreiche Wiesenmischung als Regiosaatgut (Ursprungsgebiet UG 21 „Hessisches Bergland") eingesät.

Diese sind in den ersten beiden Jahren zur weiteren Aushagerung 2 x jährlich zu mähen (erste Mahd bis spätestens 15.06. als Schröpfschnitt). Das Mähgut ist zu entfernen.
Ab dem dritten Jahr erfolgt eine extensive Pflege mit jährlicher Mahd mit Entfernen des Mähgutes (nicht vor dem 15.06.), zweiter Mähgang nach Bedarf.
Einsatz von insektenfreundlichen Mähwerk, Schnitthöhe 10 cm.
Eine standortangepasste Beweidung der Flächen ist ebenfalls möglich.
Düngung und der Einsatz von Herbiziden, Bioziden und Rodentiziden ist unzulässig

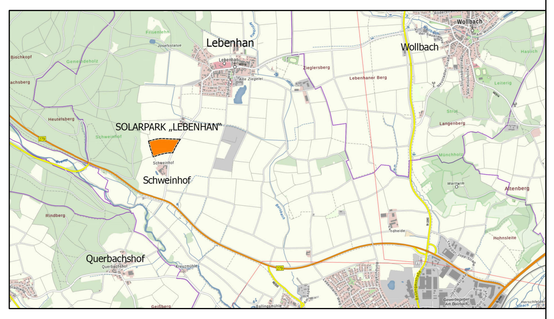
2.2 Flächen zwischen den Modulen
Auf den Flächen innerhalb des Sondergebietes zwischen und unter den Modulreihen in den Bereichen, die nicht durch Erschließungsflächen, Betriebsanlagen oder Fundamente genutzt werden, wird eine Ansaat mit gebietsheimischem Saatgut einer artenreichen Wiesenmischung (Regiosaatgut Ursprungsgebiet UG 21 „Hessisches Bergland") vorgenommen.
Extensive Pflege: Jährliche 1 – 2maalige Mahd mit Entfernen des Mähgutes (nicht vor dem 15.06.), zweiter Mähgang nach Bedarf. Einsatz von insektenfreundlichen Mähwerk, Schnitthöhe 10 cm, oder eine standortangepasste Beweidung der Flächen. Ein Mulchen der Flächen sowie Düngung und der Einsatz von Herbiziden, Bioziden und Rodentiziden sind unzulässig.

3 Vollzugsfrist und Erhaltungsgebot
Die verbindlichen Anpflanzungen und Ansaaten nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB zwischen den Modulen und auf den Eingrünungsflächen im Geltungsbereich sind innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung zu vollziehen und für die Dauer der Betriebszeit der Anlage fachgerecht zu pflegen und fortzuführen.
Sämtliche Pflanzungen und Ansaaten sind vom jeweiligen Eigentümer ordnungsgemäß im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Bei wesentlichen Ausfällen der Pflanzung (über 10 %) ist auch zu einem späteren Zeitpunkt eine Nachpflanzung auf Kosten des Eigentümers in der bis dahin erreichten Größe zu verfangen.
Die Verpflichtung zu Pflege und Erhalt der Begrünungsmaßnahmen ist auf den Zeitraum des Betriebs der Photovoltaik-Anlage beschränkt.

4 Bodenschutz und Erdbewegungen
Der anstehende Oberboden ist zur Wiederverwendung zu sichern (DIN 18915/3).
Bei einer Lagerung von mehr als 8 Wochen ist der Oberboden zum Schutz gegen Erosion und zum Erhalt des Bodenlebens zwischen zu begrünen.
Erhebliche Erdmassenbewegungen sowie eine Veränderungen der Oberflächenformen sind nicht zulässig.
Auffüllungen zur Nivellierung des Geländes und zur Frostsicherung der Gründungen dürfen nur mit nachweislich unbelastetem Bodenmaterial erfolgen, eine Verwendung von Recycling-Baustoffen ist nicht zulässig.

5 Artenschutz
Eine Schädigung von Brutplätzen bodenbrütender Vogelarten wird durch einen Beginn der Baumaßnahmen vor der Brutzeit der Vögel ausgeschlossen. Falls die Baumaßnahmen innerhalb des Brutzeitraums, also zwischen Mitte März und Ende Juli liegen sollten, so sind von Anfang März bis Baubeginn mittels kontinuierlicher Schwarzbrache Bodenbruten auszuschließen oder die betroffenen Flächen müssen auf mögliche Neststandorte durch einen Fachmann geprüft werden.

6 Flächenbefestigung
Zur Verringerung des Oberflächenabflusses und zur Erhöhung der Versickerung des Niederschlagswassers sind die versiegelten Flächen so gering wie möglich zu halten.



STADT BAD NEUSTADT A. D. SAALE

LANDKREIS RHÖN-GRABFELD

BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

"SOLARPARK LEBENHAN"

Die Stadt Bad Neustadt a. d. Saale hat in ihrer Sitzung vom 06.07.2023 gemäß §2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans "Solarpark Lebenhan" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 14.08.2023 ortsüblich bekannt gemacht.	Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß §3 Abs.1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 06.07.2023 hat in der Zeit vom 22.08.2023 bis 25.09.2023 stattgefunden.
Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 06.07.2023 hat in der Zeit vom 22.08.2023 bis 25.09.2023 stattgefunden.	Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ##.##.#### wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ##.##.#### bis ##.##.#### beteiligt.
Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ##.##.#### wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ##.##.#### bis ##.##.#### öffentlich ausgelegt.	Die Stadt Bad Neustadt a. d. Saale hat mit Beschluss des Stadtrats vom ##.##.#### den Bebauungsplan gemäß §10 Abs.1 BauGB in der Fassung vom ##.##.#### als Satzung beschlossen. Bad Neustadt a. d. Saale, den .... Michael Werner, 1. Bürgermeister Siegel
Ausgefertigt: Bad Neustadt a. d. Saale, den .... Michael Werner, 1. Bürgermeister Siegel	
Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan "Solarpark Lebenhan" wurde am ..... gemäß §10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Stadt zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen. Bad Neustadt a. d. Saale, den .... Michael Werner, 1. Bürgermeister Siegel	

Ausgearbeitet:

armin röder architekten
partnerschaft mbB

Lohr am Main, den 06.07.2023, geändert am 25.01.2024, 07.03.2024