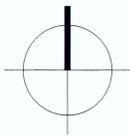


1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES "DREISSIGÄCKER" MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG



PLANZEICHENERKLÄRUNG

A. Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)
 - Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO
 - Fläche für Anlagen zur Erzeugung Erneuerbarer Energien mit der Zweckbestimmung Photovoltaik
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 ff BauNVO)
 - H 4,5: maximal zulässige Höhe der baulichen Anlage 4,5 m
 - GRZ 0,7: Grundflächenzahl GRZ nach § 19 BauNVO
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
 - Baugrenze gemäß § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO (Grenze zur Aufstellung von Solarmodulstischen und erforderlichen Betriebsgebäuden; maßgebend ist die Außenkante)
- Verkehrsräume** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - Straßenverkehrsflächen
 - Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsräumen besonderer Zweckbestimmung
 - Verkehrsräume besonderer Zweckbestimmung, Zweckbestimmung: Wirtschaftsweg in wasserundurchlässiger Bauweise
 - Ein- und Ausfahrtsbereich (Toranlage) ohne Standortbindung
 - von der Bebauung freizuhaltende Schutzflächen

- Flächen für Versorgungsanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und Abs. 6 BauGB)
 - Fläche für Versorgungsanlagen Zweckbestimmung Elektrizität (geplante Trafostation bzw. Übergabestation)
 - möglicher Standort eines voraussichtlich benötigten Betriebsgebäudes (mit Zentralwechsellrichter, Transformatoren, Regelungs- und Überwachungstechnik, etc.)
- Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 - Öffentliche Grünfläche (Randeingrünung Straßenverkehrsfläche)
 - Private Grünfläche außerhalb des Zaunes (Randeingrünung Gras-Kraut-Saum)
 - Private Grünfläche innerhalb des Zaunes (extensive Grünfläche zwischen und unter den Solar-Gestellstischen)
 - Private Grünfläche, befahrbar, innerhalb des Zaunes (z. B. Schotterterrassen für Stellplätze und Wartungsweg)
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)
 - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 - Pflanzgebot für standortgerechte heimische Großbäume I. Ordnung, Bindung nach Standort und Stückzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
 - Pflanzgebot Strauch-Hecke gemäß Pflanzschema A2
 - Flächen für Biotopbausteine - Lesesteinhaufen (ca. 4 m x 2 m, Höhe ca. 1 m)

- Sonstige Planzeichen**
 - bestehende Obstbäume, die gerodet werden
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - geplanter Zaun
- Sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter**
 - 643 Flurstücksnummern
 - Flurstücksgrenzen
 - Nutzungsgrenzen
 - Höhenlinie des natürlich vorhandenen Geländes (= natürliche Geländeoberfläche)
 - möglicher Standort der Solarmodulbaiken

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)
 - Die Art der baulichen Nutzung des Gebietes wird entsprechend der BauNVO § 11 Abs. 2 als "Sonstiges Sondergebiet" (SO) Fläche für die Nutzung "Photovoltaik" (PV) mit der Zweckbestimmung Anlagen zur Erzeugung Erneuerbarer Energien festgesetzt.
 - Zulässig sind: Photovoltaikanlagen und hierfür betriebsbedingte Gebäude
 - Im Sondergebiet ist die Durchführung der baulichen Maßnahmen nur außerhalb der Brutzeit von Bodenbrütern (Anfang August und Ende Februar) zulässig; Alternativ ist die Baumaßnahme auch innerhalb der Brutzeiten von Bodenbrütern zulässig, wenn sich keine belegten Nester im vom Bau beanspruchten Bereich befinden (gutsüchtlich nachzuweisen durch Begehung durch Ornithologen).
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 ff BauNVO)
 - Das Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend § 16 und 17 BauNVO für ein Sondergebiet (SO) festgelegt:
 - Grundflächenzahl GRZ: 0,7
 - Zulässig sind Solarmodule bis zu einer Maximalhöhe von 4,5 m inkl. Unterkonstruktion (abhängig vom Geländeverlauf, senkrecht gemessen ab der Geländeoberkante). Zulässig sind Bauwerke, die zum Betrieb benötigt werden, z. B. Notstromaggregate oder Stationsgebäude in Form einer Containers. Die Maximalhöhe darf 4,5 m nicht überschreiten (abhängig vom Geländeverlauf, senkrecht gemessen ab der Geländeoberkante).
 - Für notwendige Betriebsgebäude wird eine Gesamtgrundfläche von max. 200 qm im Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgesetzt.
- Einfriedigungen**
 - Einfriedigungen sind grundsätzlich dem Geländeverlauf anzupassen.
 - Sockelmauern sind nicht zulässig.
 - Die Höhe der Einfriedung darf 2,40 m (abhängig vom Geländeverlauf, senkrecht gemessen ab der Geländeoberkante) nicht überschreiten.
 - Für die Einfriedung sind nur Maschendraht- oder Gittermastenzäune in grünen Farbtonen zulässig.
 - Um Kleintieren das Durchqueren der Anlage zu ermöglichen, ist mit der Zaununterkante erst ab 0,30 m über dem Erdbereich zu beginnen.
 - Ein Überstelschutz aus Stacheldraht (max. 20 cm) aus Sicherheitsgründen ist zulässig.
- Nebenanlagen**
 - Stellplätze sind offenporig mit Schotterrasen zu befestigen. Der Versiegelungsgrad ist dabei auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken.
 - Betriebsgebäude sind als untergeordnete Nebenanlagen auch außerhalb der bebaubaren Fläche erlaubt, wenn sie eine Gesamtgrundfläche von max. 30 qm im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht überschreiten und ein Abstand von 0,0 m zur Grundstücksgrenze eingehalten wird.
- Abgrabungen und Aufschüttungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)
 - Das natürliche Gelände des Baugrundstückes ist weitestgehend zu belassen. Abgrabungen und Aufschüttungen sind nur zum Angleichen der Geländeoberfläche innerhalb des Sondergebietes bis maximal 2 m gegenüber dem natürlichen Gelände zulässig.
 - Bei erforderlichen Geländeabgrabungen bzw. -aufschüttungen darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschichtet werden, sondern ist zuvor abzuschleppen.
- Ausgleichsflächen**
 - Die als Ausgleichsflächen vorgesehenen Flächen werden als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.
 - Maßnahmen:**
 - Pflanzung einer zweihelligen landschaftlichen Hecke mit beidseitig vorgelagertem Gras- und Krautsaum gemäß Pflanzschema A2 als Grenzhecke vor der Einzäunung des Sondergebietes
 - auf 50 % der Grundstücksgrenzlänge
 - Einzelplantagen von 24 Stück Großbäumen gegen den öffentlichen Straßenraum
 - Anlage von 2 Stück Biotopbausteine gemäß Planzeichnungen, bestehend aus Steinriegel
 - Pflege:**
 - Die Grünflächen und Krautsäume sind biotopprägend ohne Düngung und Einsatz von Bioziden dauerhaft zu pflegen. Die Grünflächen zwischen den Modulen sind zu mähen. Das Mähgut ist zu entfernen oder als Biotopbaustein auf der Fläche zu belassen. Die Grünflächen sind in den ersten fünf Jahren regelmäßig zu pflegen. Danach ist die erforderliche Pflegeintensität in Abhängigkeit von der tatsächlichen Vegetationsentwicklung festzulegen.
 - Die Bäume und Sträucher sind fachgerecht und dauerhaft zu pflegen. Gehölzausfälle sind gleichwertig zu ersetzen. Funktional notwendige Rückschnittmaßnahmen zur Höhenbegrenzung der landschaftlichen Hecke sind im Bedarfsfall von Anfang Oktober bis Ende Februar zulässig. Ein Formschnitt der Landschaftshecken ist nicht zulässig.
- Wasserhaushalt**
 - Modulüberdeckte Flächen:** Das an den Moduloberflächen ablaufende Regenwasser ist an Ort u. Stelle dem Oberboden zum Versickern zuzuführen.
 - Freiflächen:** Bei der Gestaltung der Freiflächen ist der Versiegelungsgrad auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Die Belagswahl für Freiflächen, wie z. B. Zufahrten etc. hat sich, sofern keine Grundwassergefährdung besteht und keine funktionalen Gründe zwingend entgegenstehen, auf die Verwendung versickerungsfördernder Beläge wie Schotterrasen zu beschränken.
- Schutz des Bodens**
 - Der anstehende Oberboden ist insgesamt zur Wiederverwertung zu sichern (DIN 18915/3). Bei Zwischenlagerung über 10 Wochen ist der Oberboden zum Schutz gegen Erosion zu begrünen.
- Rückbauverpflichtung**
 - Der Investor verpflichtet sich im städtebaulichen Vertrag nach Aufgabe der Photovoltaik-Nutzung zum Rückbau der Anlage. Sämtliche baulichen Konstruktionsteile einschließlich ihrer Fundamente sind zu entfernen.
- Befristung der Geltungsdauer** (§ 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB)
 - Die in der 1. Änderung des Bebauungsplanes festgesetzten baulichen und sonstigen Nutzungen und Anlagen sind bis zu dem Zeitpunkt zulässig, an dem die Photovoltaikanlage, nach Fertigstellung und Inbetriebnahme, für einen Zeitraum von mehr als einem Jahr nicht mehr betrieben wird.
 - Als Folgenutzung treten die festgesetzten baulichen und sonstigen Nutzungen des Bebauungsplanes "DREISSIGÄCKER" mit integrierter Grünordnung, ortsüblich angezeigt am 24.01.1998, wieder in Kraft.

HINWEISE

- Planunterlagen**
 - Flurkarte: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2011
 - Höhenlinien des natürlichen Geländes: Vermessung Belectric Solarkraftwerke GmbH 09/2011
- Bodendenkmäler**
 - Soweit Bodendenkmäler auftreten, sind diese unverzüglich dem zuständigen Landratsamt oder dem "Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege" anzuzeigen. Die Vorgehensweise bei eventuell zu Tage tretenden Bodendenkmälern gem. Art. 8 Abs. 1 DSchG und Art. 8 Abs. 2 DSchG muss eingehalten werden.
- Städtebauliche Vertrag**
 - Zum Bebauungsplan wird ein städtebaulicher Vertrag gem. § 11 BauGB geschlossen, in dem u. a. eine Regelung über die Planungs- und Erschließungskosten sowie die Rückbauverpflichtung der Anlage festgelegt werden.
- Emissionen**
 - Ansprüche gegen die Deutsche Bahn AG aus dem gewöhnlichen Betrieb der Eisenbahn in seiner jeweiligen Form sind seitens des Antragstellers, Bauherren, Grundstückseigentümers oder sonstiger Nutzungsberechtigter ausgeschlossen. Insbesondere sind Emissionen wie Erschütterung, Lärm, Funkflug, elektromagnetische Beeinflussungen und dergleichen, die von Bahnanlagen und dem gewöhnlichen Bahnbetrieb ausgehen, entschädigungslos hinzunehmen. Ebenso sind Abwehrmaßnahmen nach § 100a in Verbindung mit § 906 BGB sowie dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), die durch den gewöhnlichen Bahnbetrieb in seiner jeweiligen Form veranlasst werden könnten, ausgeschlossen.

GRÜNORDNUNG

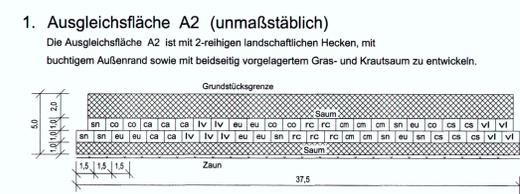
A: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Bestandssicherung**
 - Die vorhandenen Vegetationsbestände sind zu erhalten, zu pflegen und während der Baumaßnahme nach DIN 18920 vor Beschädigung zu schützen.
 - Um den Bestand der Flurwege zu sichern muss die vorgesehene Bepflanzung umlaufend einen Abstand von mind. 2,0 m von der jeweiligen Grundstücksgrenze haben.
 - Abstand und Art der Bepflanzung sind so zu wählen, dass diese bei Windbruch nicht in die Gleisanlagen fallen können. Der Mindestpflanzabstand zur nächstliegenden Gleisachse ergibt sich aus der Endwuchshöhe und einem Sicherheitsabstand von 2,50 m. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen (Rückschnitt usw.) ständig zu gewährleisten.
 - Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist darauf zu achten, dass die Bäume in mindestens 2,50 m Entfernung von den Fernmeldeanlagen der Deutschen Telekom gepflanzt werden. Bei nicht Einhaltung dieses Abstandes sind entsprechende Maßnahmen vorgesehen.
- Pflanzgebote**
 - Pflanzenauswahl und Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen (BauGB § 9 Abs. 1a) haben sich entsprechend der natürlichen potentiellen Vegetation gemäß der Auswahlliste unter Punkt 4, zusammen zu setzen.
 - Pflanzdichte und Qualität:** Die Qualitätsmerkmale der Pflanzen richten sich nach den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen DIN 18916. Die im Einzelnen unter Punkt A 4. / B 3. aufgeführten Mengen und Größen sind Mindestangaben. Es ist nur die Verwendung von heimischen, standortgerechten und autochthonen Laubgehölzen zulässig.
 - Vollzugsfrist:** Die Ausgleichsmaßnahmen und die Einsaaten auf den privaten Grünflächen sind unmittelbar in der auf das Bauende folgenden Pflanzperiode, jedoch spätestens 1 Jahr nach Errichtung der Photovoltaikanlage planmäßig sowie fachgerecht durchzuführen und abzuschließen.
- Erhaltungsgebot/Neupflanzungen**
 - Sämtliche Pflanzungen sind ordnungsgemäß im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Bei wesentlichen Ausfällen (über 15%) muss auch zu einem späteren Zeitpunkt eine Nachpflanzung in der bis dahin erreichten Größe erfolgen. Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln, Düngemitteln und Bioziden ist nicht zulässig.
- Pflanzliste der standortgerechten Gehölzarten**
 - Bäume I. Ordnung**

Pflanzenauswahl:	Fraxinus excelsior	gemeine Esche
	Quercus petraea	Stieleiche
	Quercus robur	Traubeneiche
	Tilia cordata	Winterlinde
	Acer platanoides	Spitzahorn
 - Sträucher 3. Wuchsstufe**

Pflanzenauswahl:	cs	Cornus sanguinea	Roter Hartweigel
	ca	Corylus avellana	Haselnuss
	cm	Crataegus monogyna	Eingriffiger Weißdorn
	co	Crataegus oxyacantha	Zweigriffiger Weißdorn
	eu	Eucunymus europaeus	Pflaumenhecke
	lv	Ligustrum vulgare	Liguster
	rc	Rosa canina	Hundsrose
	sn	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
	vl	Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
- Auswahl des Saatgutes**
 - Für die Flächen außerhalb des Zaunes (Gras- und Kraut-Säume) ist Saatgut RSM 1.1 Variante 1 Biotopflächen, artenreiches Extensivgrünland aus dem Herkunftsgebiet 11 (Mainfränkische Platten) zu verwenden. Das Saatgut ist als Breitsaat mit maximal 3-4 g/m² einzusäen.

B: PFLANZSCHEMATA DER AUSGLEICHSFLÄCHEN



2. Pflanzliste der Ausgleichsflächen

Bäume / Sträucher:	Stück pro Schema	
Ausgleichsfläche:	A2	
cs	Cornus sanguinea	5
ca	Corylus avellana	5
cm	Crataegus monogyna	5
co	Crataegus oxyacantha	5
eu	Eucunymus europaeus	8
lv	Ligustrum vulgare	5
rc	Rosa canina	5
sn	Sambucus nigra	7
vl	Viburnum lantana	4

VERFAHRENSVERMERKE

Im Folgenden sind die einzelnen Verfahrensschritte in chronologischer Reihenfolge dargestellt:

Der Gemeinderat der Gemeinde Oerlenbach hat in seiner Sitzung am 05.09.2011 die Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes für das Gewerbegebiet „Dreißigäcker“ mit Begründung und Umweltbericht beschlossen. Der Beschluss am 19.11.2011 durch Veröffentlichung im Amtsblatt des Landratsamtes Bad Kissingen Nr. 23, Seite 8-9 ortsüblich bekanntgegeben.

Der Gemeinderat der Gemeinde Oerlenbach hat in seiner Sitzung am 05.09.2011 die Durchführung des Änderungsverfahrens im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Anpassung des Flächenutzungsplanes im Wege der Berichtigung beschlossen. Der Beschluss wurde am 19.11.2011 durch Veröffentlichung im Amtsblatt des Landratsamtes Bad Kissingen Nr. 23, Seite 8-9 ortsüblich bekanntgegeben.

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 15.11.2011 wurde aufgrund des Beschlusses des Gemeinderates vom 15.11.2011 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.11.2011 bis einschließlich 28.12.2011 öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes ohne Durchführung einer Umweltprüfung wurde am 19.11.2011 durch Veröffentlichung im Amtsblatt des Landratsamtes Bad Kissingen Nr. 23, Seite 8-9 ortsüblich bekanntgegeben.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 21.11.2011 über diese öffentliche Auslegung informiert und um eine Stellungnahme im Zeitraum vom 31.01.2012 bis einschließlich 28.12.2011 gebeten.

Die Gemeinde Oerlenbach hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 31.01.2012 die 1. Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 31.01.2012 als Sitzung beschlossen.

ausgefertigt, 2.2. Feb. 2012
(Siegel) Siegfried Erhard
Erster Bürgermeister

Der Beschluss des Bebauungsplans durch die Gemeinde Oerlenbach wurde am 1. Feb. 2012 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht, mit dem Hinweis darauf, dass der Bebauungsplan einschließlich Begründung zu jedermanns Einsicht im Rathaus in Oerlenbach während der allgemeinen Dienststunden bereitgehalten wird. Weiter wurde darauf hingewiesen, dass über den Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben wird.

Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB). Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 und Abs. 4 BauGB sowie des § 215 Abs. 1 BauGB ist hingewiesen worden.

Nach § 13 a Abs. 2 Nr. 2 Halbs. 3 BauGB ist der Flächennutzungsplan an den Bebauungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen.

Gemeinde Oerlenbach, 2.2. Feb. 2012
(Siegel) Siegfried Erhard
Erster Bürgermeister



1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES "DREISSIGÄCKER"

"Solarkraftwerk Ebenhausen" in der Gemeinde Oerlenbach mit integriertem Grünordnungsplan auf dem Grundstück der Flurnummern 641 teilw., 642 teilw., 643 bis 646 der Gemarkung Ebenhausen Gemeinde Oerlenbach, Landkreis Bad Kissingen

Fassung 31. Januar 2012

Planungsstand
gem. § 2 Abs. 1 BauGB
gem. § 3 Abs. 2 BauGB
gem. § 4 Abs. 2 BauGB
gem. § 10 Abs. 1 BauGB

Verfahrensschritt	Datum	Status
03 Verfahrensvermerk	31.01.12	pe
02 Baugrenzen, Grünzuglinie	15.11.11	pe
01 Vorvermerk	17.10.11	pe

Maßstab: M 1:1000

Sondergebiet "Solarkraftwerk Ebenhausen" in der Gemeinde Oerlenbach
Photovoltaikanlage auf dem Grundstück der Flurnummern 641 teilw., 642 teilw., 643 bis 646 der Gemarkung Ebenhausen

Projektnummer: BBP 01-01-0119
Anlagen: Begründung

BELECTRIC

Petra Eingerl
Dipl.-Ing. Architekt
BELECTRIC Solarkraftwerke GmbH
Waldenburger Straße 10
97509 Koltzeins
Tel.: 09385 / 9804-500
Fax.: 09385 / 9804-590

Aufgestellt in Abstimmung und Zusammenarbeit mit dem Bau- und Planungsausschuss der Gemeinde Oerlenbach
Schulstraße 8, 97714 Oerlenbach

Datum: 31.01.2012
Unterschrift: [Signature]