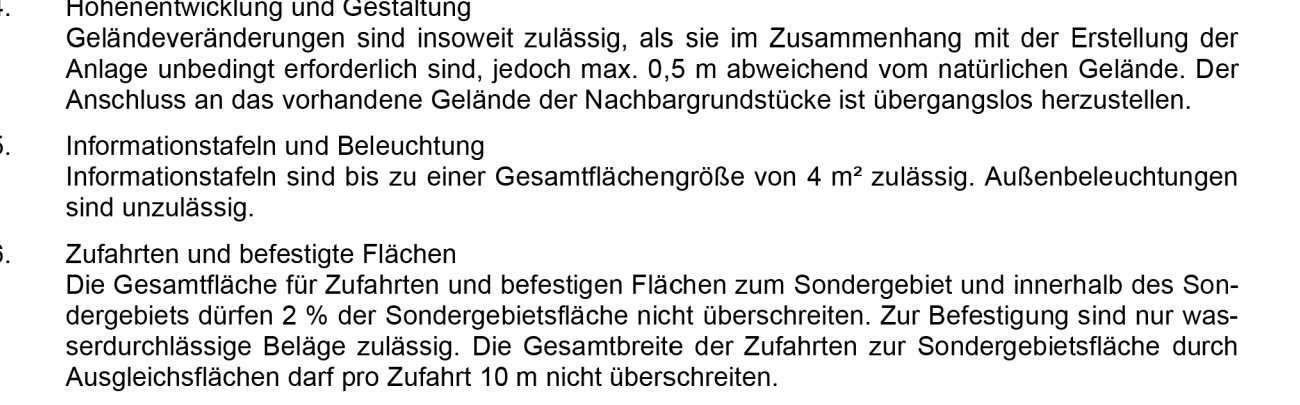
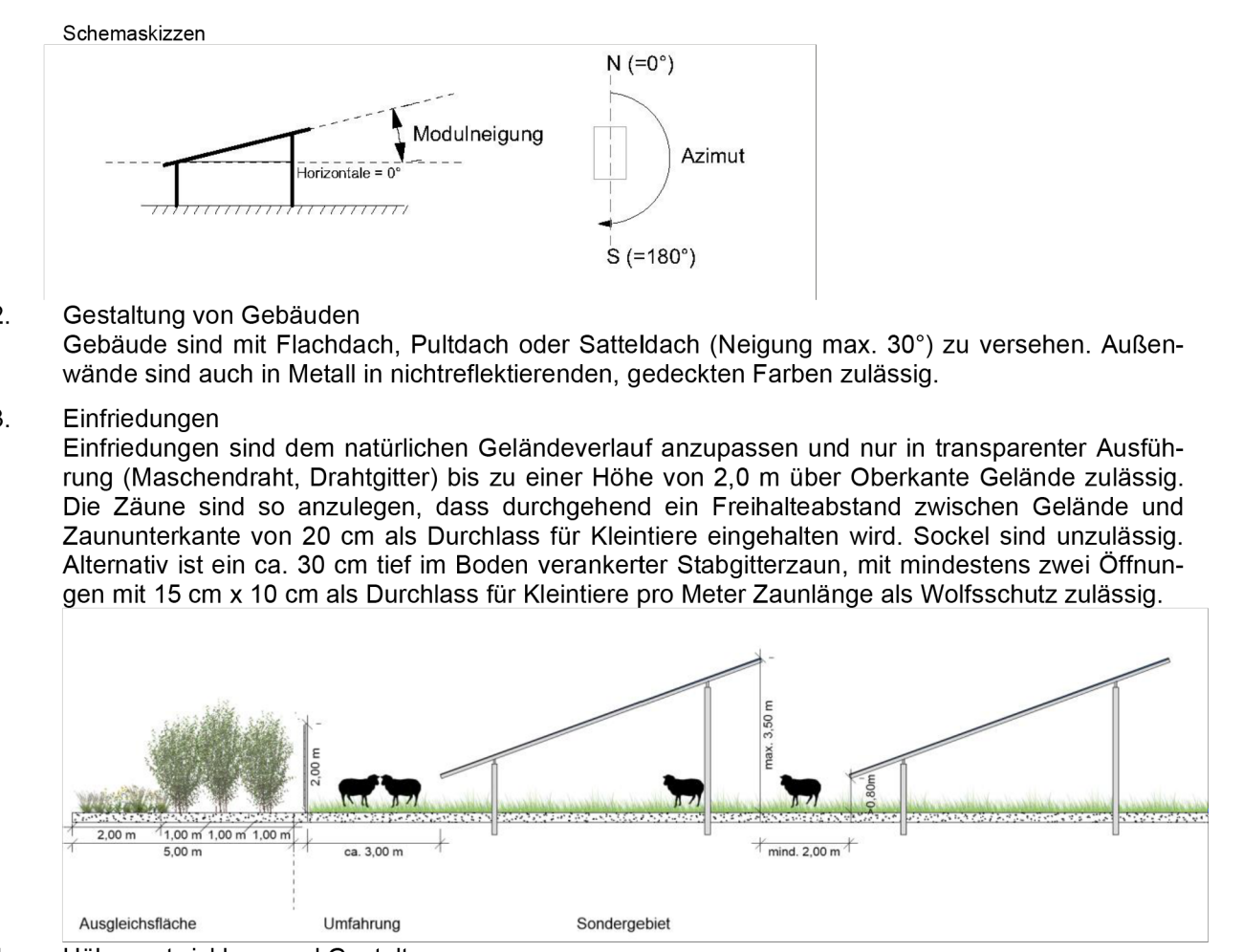


B. Textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB und BauNVO

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 11 Abs. 2 BauNVO)**
 - Sondergebiet Photovoltaik-Freiflächenanlage (§ 11 Abs. 2 BauNVO)**
Zulässig sind ausschließlich die Errichtung von aufgeständerten Solarmodulen in starrer Aufstellung sowie der Zweckbestimmung des Sondergebietes dienende Nebenanlagen, wie technische Einrichtungen zur Speicherung, Umwandlung und Abgabe von elektrischer Energie.
 - Zeitliche Befristung (§ 9 Abs. 2 BauGB)**
Die im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes festgesetzte Nutzung als Sondergebiet im Sinne des § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Freiflächen-Photovoltaik-anlage“ ist befristet und wird für maximal 30 Jahre zugelassen. Der Zeitraum beginnt mit der Rechtskraft des Bebauungsplanes und endet mit Ablauf des Jahres, in das das Fristende fällt. Die Einzelheiten werden im Durchführungsvertrag geregelt. Nach dem Rückbau ist die Fläche wieder als Fläche für die Landwirtschaft zu nutzen.
 - Es sind nur solche Vorhaben zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag gem. § 12 Abs. 3a BauGB verpflichtet.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 und § 19 BauNVO)**
 - Grundflächenzahl (GRZ): 0,7 (§ 19 BauNVO)**
Bei der zulässigen Grundflächenzahl sind die Gesamtfläche der aufgeständerten Solarmodule in senkrechter Projektion einschließlich Nebenanlagen zu berücksichtigen. Die max. zulässige Grundfläche für Nebenanlagen ist hierbei auf 200 qm begrenzt.
 - Höhenfestsetzung (§ 9 Abs. 2 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)**
Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen über der Geländeoberfläche beträgt:
 - 3,5 m für Modulstische
 - 5,0 m Höhe der Nebenanlagen
 - 8,0 m für Kameramast zur Überwachung
 Gemessen wird ab Oberkante zukünftigen Gelände (siehe Bestimmung C.4).
- Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 14 und 23 BauNVO)**
- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)**
Bauliche Anlagen einschließlich Nebenanlagen dürfen nur innerhalb der Baugrenze errichtet werden. Zäune sind außerhalb der Baugrenze zulässig siehe Plandarstellung.
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25; § 1a Abs.3 i.V.m. § 9 Abs.1a BauGB)**
 - Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen**
Die Baumaßnahmen (Erdbauarbeiten) sind entweder außerhalb der Brutzeit von Vogelarten zwischen Anfang September und Anfang März durchzuführen oder ganzjährig, sofern durch anderweitige Maßnahmen (durch fachkundige Personen begleitete geeignete Vergrämungsmaßnahmen (z.B. Anlage und Unterhalt einer Schwarzbrache bis zum Baubeginn i.V.m. funktionswirksamen CEF-Maßnahmen) sichergestellt wird, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG nicht erfüllt werden.
 - Interne Ausgleichsflächen-maßnahmen**
Dem durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff werden die internen Ausgleichsflächen im Ganzen zugeordnet (Gesamtflächegröße: 17.997 qm). Folgende Maßnahmen sind gemäß Abgrenzungen in der Planzeichnung umzusetzen:
 - Maßnahme 1**
Entwicklung von Gras-Krautfluren durch Einbringen einer Regioaatgutmischung für Säume mittlerer Standorte oder durch Heudruschverfahren und Erhaltung durch abschnittsweise Mahd von ca. 50% der Fläche im Herbst jedes Jahres.
 - Maßnahme 2**
Anlage und Entwicklung einer Hecke dreireihig; Verwendung standortgerechter Straucharten gemäß Artenliste.
 - Maßnahme 3**
Anlage und Entwicklung einer vielfältigen, naturnahen Gehölzstruktur aus Heckenabschnitten, kleineren Strauchgruppen und Einzelsträuchern (15 - 20 Stück); Verwendung standortgerechter Straucharten gemäß Artenliste.

- Maßnahme 4**
Schaffung Anlage und Entwicklung einer vielfältigen, naturnahen Gehölzstruktur aus Strauchgruppen (15-20 Stück) und Pflanzung von Wildobstbäumen gem. Planzeichnung.
- Für die gesamte Ausgleichsfläche gelten folgende Maßnahmen allgemein:
- Bauliche Anlagen (einschließlich Einfriednungen) sind unzulässig, mit Ausnahme der Querunterirdischer Ver- und Entsorgungsanlagen.
 - Für Gehölzpflanzungen sind standortgerechte, heimische Arten, Wuchshöhe 5,2 (Fränkische und schwäbische Alb), aus der u.g. Artenliste zu verwenden.
 - Durch die Fertigstellungsphase ist ein Anwachsen der Gehölze sicherzustellen, ausgefallene Gehölze sind nachzupflanzen.
 - Die Gehölze sind durch regelmäßige Pflege zu erhalten (abschnittsweise „Auf den Stocksetzen“ bei Hecken, fachgerechter Baum- und Einzelsträucherschritt).
 - Die Regioaatgutmischungen, oder das im Heudruschverfahren gewonnene Saatgut müssen dem Ursprungsgebiet 14 „Fränkische Alb“ entstammen.
 - Das Mahdgut ist nach erfolgr. Mahd von der Fläche zu entnehmen.
 - Gehölzpflanzungen und Ansaaten sind spätestens ein Jahr nach Aufnahme der Nutzung der Anlage durchzuführen.
 - Der Einsatz von Dünger und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig, ausgenommen ist eine Erhaltungskalkung zur Verhinderung der Bodenversauerung.
- Artenliste Bäume: Heister H: 250 – 300 cm
- | | |
|------------------|------------|
| Pyrus pyrastra | Holzbieme |
| Sorbus aucuparia | Vogelbeere |
| Sorbus aria | Mehlbirne |
| Acer campestre | Feldahorn |
- Artenliste Sträucher: Mindestqualität 1 x v, Höhe 60-100
- | | |
|----------------------------|-------------------------|
| Cornus sanguinea | Hartrieel |
| Corylus avellana | Haselnuss |
| Crataegus monogyna | Eingrifflicher Weißdorn |
| Euonymus europaeus | Pflaumenkirschen |
| Ligustrum vulgare | Liguster |
| Myrtobalan (Kirschpflaume) | |
| Rosa canina | Hundsrose |
| Sambucus nigra | Schwarzer Holunder |
| Salix caprea | Salweide |
| Viburnum lantana | Wolliger Schneeball |
- Dem durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff in den Lebensraum der Feldvögel wird eine externe CEF-Fläche auf der Fl.Nr. 41 Gmkg Langensallach mit einer Teilfläche von 1,0 ha für die Herstellung von zwei Feldlerchenrevieren und einem Schafstelzenrevier zugeordnet. Die Maßnahmen sind gleichzeitig vorgezogene CEF-Maßnahmen im Sinne des § 44 Abs. 5 BNatSchG für die Felderle und Schafstelze und sind so durchzuführen, dass diese zum Eingriffzeitpunkt wirksam sind und der Erhalt der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätte weiterhin gewahrt ist.
 - Folgende Variante zur Schaffung von Feldlerchenreviere sollte vorrangig umgesetzt werden:
 - Herstellung einer Blühfläche durch Ansaat mit autochthoner, auch für die Lebensraumsprüche der Feldlerche geeignete, kräuterreiche Regioaatgutmischung Ursprungsgebiet 14 „Fränkische Alb“ Magerrasen mit Aussaatstärke 2 g und extensive Nutzung als Grünland mit Schnitzeitpunkt 1. September und Abfuhr des Mahdguts (kein Mulchen), Pflegeschnitt bei Bedarf im Frühjahr, um die Vegetation zu Brütbeginn niedrig zu halten; keine Düngung bzw. Verwendung von Pflanzenschutzmitteln, Umbruch und Neuanfaat spätestens nach 5 Jahren zur Vermeidung von dichtem Grasaufwuchs außerhalb der Brutzeit von 01.03 bis 01.09. Alternativ ist eine Schwarzbrache möglich. Aufrechterhaltung der Funktionsfähigkeit der Schwarzbrache durch jährlichen Umbruch außerhalb der Brutzeit von Anfang März bis Anfang September.
 - Extensive Ackerbewirtschaftung durch streifenweise Bewirtschaftung mit Feldfrüchten: Kein Anbau von Mais, Zuckerrüben, Klee, und Ackergras; mind. 2 Winterungen (Getreide); Anbau von Körnerleguminosen, Klee, Luzerne oder Klee-Luzerne-Gemisch sowie Brachlegung jeweils max. einmal innerhalb von 5 Jahren zulässig; bei Fruchtfolgen ohne Körnerleguminosen ist der Anbau von Klee, Luzerne oder Klee-Luzerne-Gemisch in zwei Jahren möglich.
 - Rotation der Blühstreifen und landwirtschaftliche Bewirtschaftungsstreifen im Rahmen einer Fruchtfolge sind möglich. Die Mindestfläche für die Blühstreifen von 0,2 ha pro Feldlerchenrevier darf dabei nicht unterschritten werden. Die Mindestbreite der Blühstreifen beträgt 15 m.
 - Innerhalb von 5 Jahren ist mindestens zweimal eine Stoppelbrache mit spätem Umbruch im Herbst bzw. im Frühjahr durchzuführen.

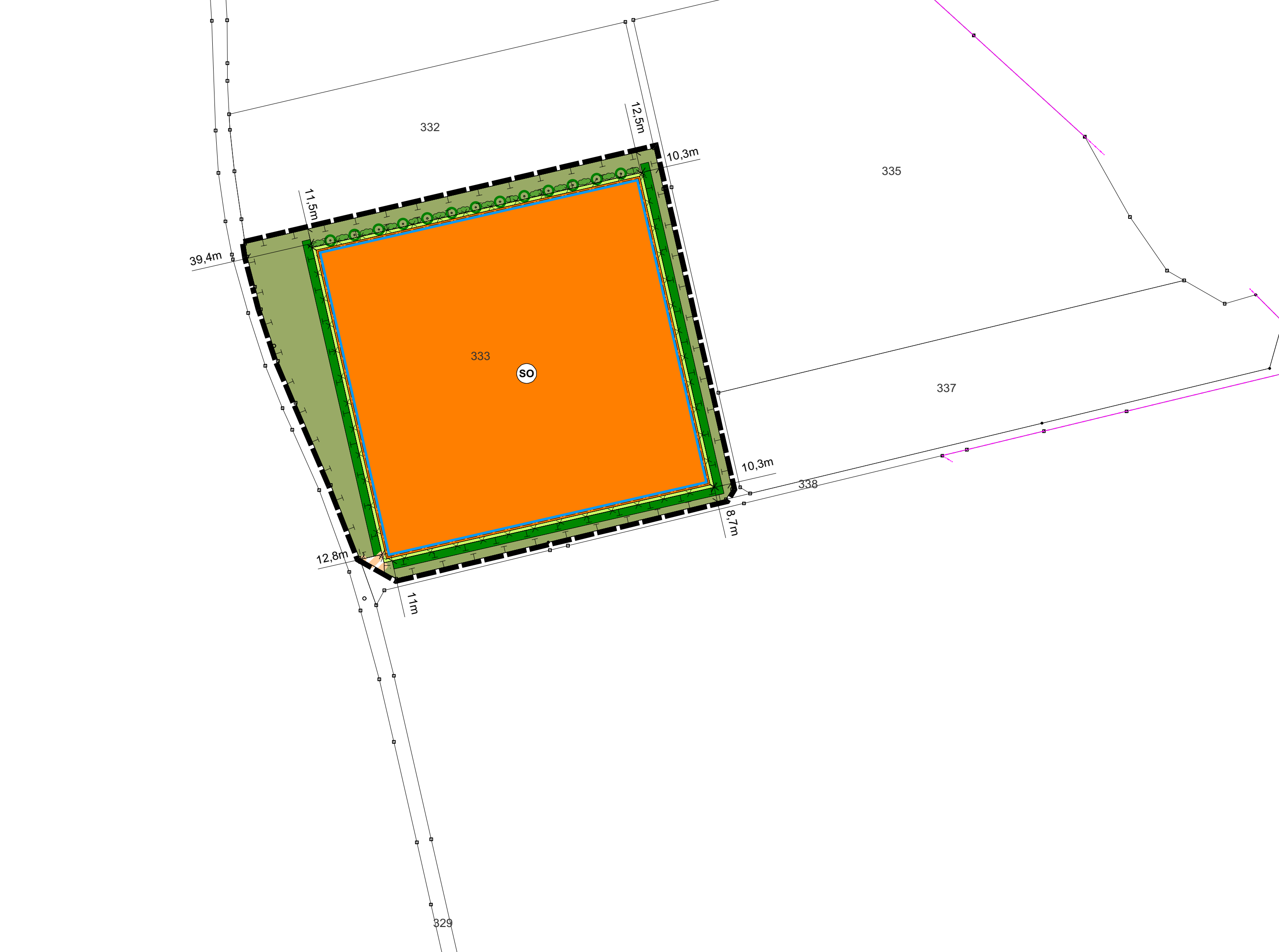
- Verzicht auf den Einsatz chemischer Pflanzenschutzmittel (nach Zustimmung der UNB ist eine Einzelplanzweckbekämpfung mit chemischen Pflanzenschutzmitteln möglich).
 - Verzicht auf mechanische und thermische Unkrautbekämpfung.
 - Bewirtschaftungsruhe nach der Saat im Frühjahr bis einschl. 30.06. eines Jahres. Bei akuter Verunkrautungsgefahr ist mit vorheriger Zustimmung der UNB eine Unkrautbekämpfung auch während der Zeit der Bewirtschaftungsruhe möglich.
 - Nach Ende der Bewirtschaftungsruhe ist ein Mulchen der Fläche erst nach dem 31.08. erlaubt (Ausnahme bei akuter Verunkrautungsgefahr s. o.). Hat sich kein erstmaliger Aufwuchs entwickelt, muss die Fläche mindestens gemulcht werden.
- Alternativ zur Kombination Blühstreifen und Ackernutzung mit Bewirtschaftungsaufgaben sind folgende Maßnahmen zur Schaffung von Feldlerchenreviere zulässig, wenn eine streifenweise Bewirtschaftung mit Blühstreifen und Feldanbau nicht möglich ist:
- Einsatz einer standortspezifischen Saatmischung regionaler Herkunft unter Beachtung der standorttypischen Segelvegetation auf 50 % der Fläche aus niedrigwüchsigen Arten mit Mindestbreite von 10 m und Mindestlänge von 100 m, Ansaat mit reduzierter Saatgutmenge (max. 50-70 % der regulären Saatgutmenge) zur Erzielung eines lückigen Bestands, Fehlstellen im Bestand sind zu belassen.
 - Anlage eines selbstbegleitenden Brachestreifens mit jährlichem Umbruch auf 50 % der Fläche mit Mindestbreite von 10 m und Mindestlänge von 100 m.
 - kein Dünger- und Pflanzenschutzmittel-Einsatz sowie keine mechanische Unkrautbekämpfung auf dem Blüh- und Brachestreifen.
 - keine Mahd, keine Bodenbearbeitung während der Brutzeit von Anfang März bis Ende August.
 - Herstellung der Funktionsfähigkeit der Blühstreifen durch jährliche Pflege mit Pflegeschnitt im Frühjahr vor Brütbeginn bis Anfang März, kein Mulchen.
 - Erhaltung von Brache / Blühstreifen auf derselben Fläche für mindestens 2 Jahre (danach Bodenbearbeitung und Neuanfaat i.d.R. im Frühjahr bis Ende Mai) oder Flächenwechsel. Bei einem Flächenwechsel ist die Maßnahmenfläche bis zur Frühjahrsbestellung zu erhalten, um Winterdeckung zu gewährleisten.
- Freiflächengestaltung innerhalb des Sondergebietes**
 - nicht mit baulichen Anlagen überdeckten Bereiche sind durch Einbringen einer standortgerechten autochthonen Saatgutmischung für mittlere Standorte oder im Heudruschverfahren mit anschließender Pflege als extensiv genutztes Grünland zu entwickeln.
 - Die Ansaat bei geeigneter Witterung, spätestens im nach Errichtung der Solarmodule folgenden Frühjahr zu erfolgen.
 - Die Flächen sind anschließend durch ein- bis zweimalige Mahd pro Jahr (ab dem 15.06. jeden Jahres) zu pflegen, alternativ können die Flächen extensiv beweidet werden; bei Verbuchungen sind entsprechende Pflegemaßnahmen durchzuführen. Eine über die Beweidung hinausgehende Düngung sowie die Verwendung von Pflanzenschutzmitteln sind unzulässig.
 - Innerhalb des einfriedernden Zaunes ist ein 2-3 m breiter Saum als über den Winter stehende Altgrasstreifen zu entwickeln.
 - Umgang mit Niederschlagswasser / Grundwasser- und Bodenschutz**
 - Das auf den Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ist innerhalb des Geltungsbereichs flächenhaft über die belebte Bodenzone in den Untergrund zu versickern.
 - Bei Verwendung von Technikgebäuden mit Dacheneindungen in Metall sind diese zu beschichten.
 - Die Solarmodule sind mit Ramm- oder Schraubfundamenten zu verankern, wenn aufgrund der Bodenverhältnisse diese Befestigungsform nicht möglich ist, sind ausnahmsweise auch Betonfundamente zulässig.
 - Die Oberflächenreinigung der Photovoltaikmodule darf nur mit Wasser unter Ausschluss von grundwasserschädigenden Chemikalien erfolgen.
 - Interne Erschließungswege sind in unbefestigter und begrünter Weise auszuführen, ausgenommen die Wege und Zufahrten unter C 6.
- C. Sonstige Festsetzungen zur Bestimmung der Zulässigkeit des Vorhabens (§ 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB)**
- Gestaltung / Anordnung der Modulstische**
Es sind ausschließlich reflexionsarme Solarmodule in starrer Aufstellung, einem Neigungswinkel zwischen 10° und 25° (von der Horizontalen (=0°) ausgehend) und im Azimut zwischen 150° - 210° zulässig (siehe folgende Schemaskizze). Die Modulstische sind in parallel zueinander aufgestellten Reihen mit einem Mindestabstand von im Mittel 2,0 m zwischen den Reihen zu errichten. Der Mindestabstand von der Trauhunterkante bis zum Gelände beträgt im Mittel 0,8 m.



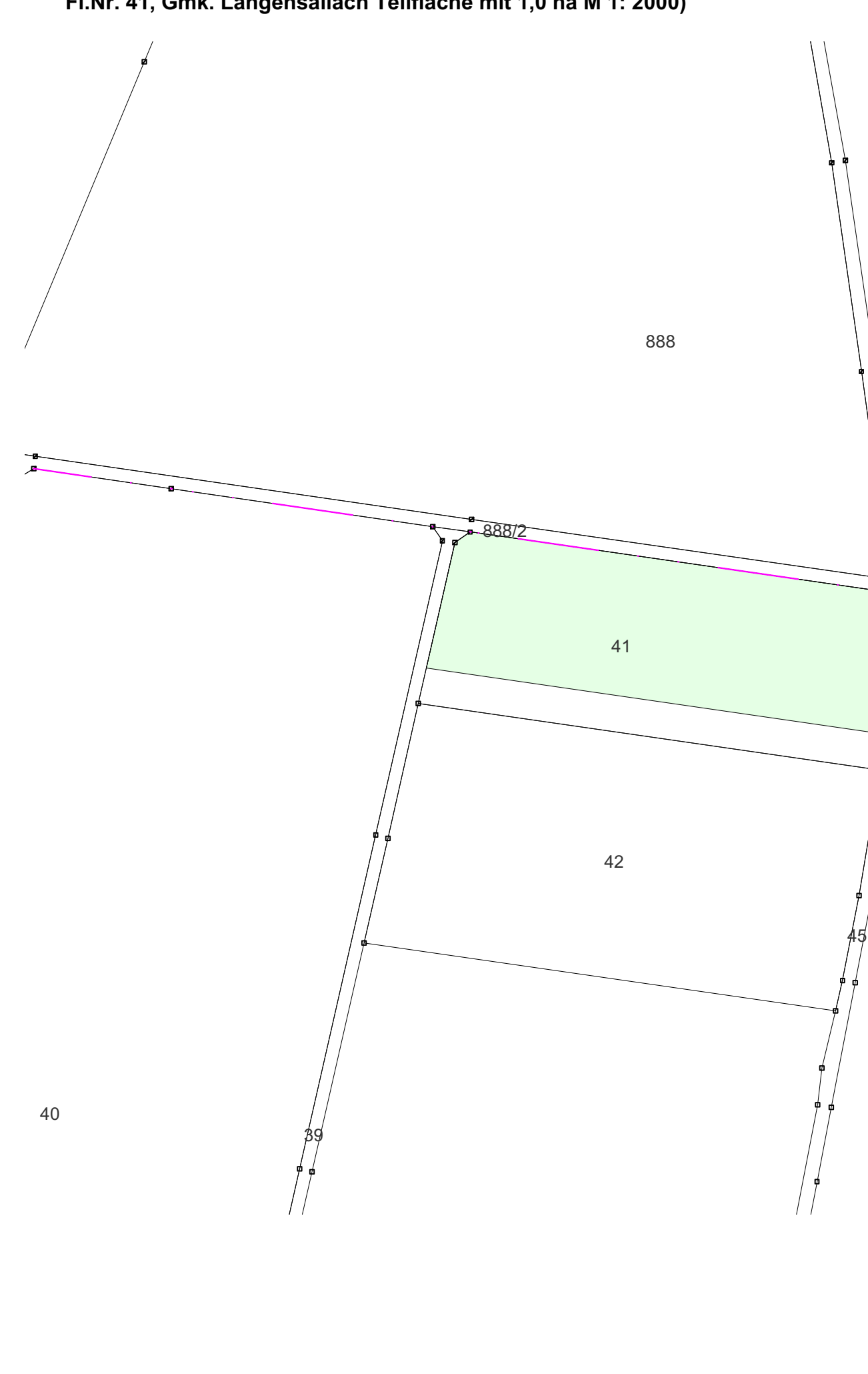
- Gestaltung von Gebäuden
Gebäude sind mit Flachdach, Pultdach oder Satteldach (Neigung max. 30°) zu versehen. Außenwände sind auch in Metall in nichtreflektierenden, gedackten Farben zulässig.
 - Einfriednungen
Einfriednungen sind dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen und nur in transparenter Ausführung (Maschendraht, Drahtgitter) bis zu einer Höhe von 2,0 m über Oberkante Gelände zulässig. Die Zäune sind so anzulegen, dass durchgehend ein Frühlalteschutz zwischen Gelände und Zaununterkante von 2 m als Durchlass für Kleintiere eingehalten wird. Sockel sind unzulässig. Alternativ ist ein ca. 30 cm tief im Boden verankerter Stabgitterzaun, mit mindestens zwei Öffnungen mit 15 cm x 10 cm als Durchlass für Kleintiere pro Meter Zaunlänge als Wolfstisch zulässig.
 - Höhenentwicklung und Gestaltung
Geländeveränderungen sind insoweit zulässig, als sie im Zusammenhang mit der Erstellung der Anlage unbedingt erforderlich sind, jedoch max. 0,5 m abweichend vom natürlichen Gelände. Der Anschluss an das vorhandene Gelände der Nachbargrundstücke ist übergangslos herzustellen.
 - Informationsstafeln und Beleuchtung
Informationsstafeln sind bis zu einer Gesamtflächengröße von 4 m² zulässig. Außenbeleuchtungen sind unzulässig.
 - Zufahrten und befestigte Flächen
Die Gesamtfläche für Zufahrten und befestigten Flächen zum Sondergebiet und innerhalb des Sondergebietes dürfen 2 % der Sondergebietfläche nicht überschreiten. Zur Befestigung sind nur wasserdrurchlässige Beläge zulässig. Die Gesamtbreite der Zufahrten zur Sondergebietfläche durch Ausgleichsflächen darf pro Zufahrt 10 m nicht überschreiten.
- D. Allgemeine Vorschriften**
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung und den Festsetzungen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist mit dem mit dem Vorhabenträger abgestimmten Vorhabens- und Erschließungsplan identisch.
- E. Hinweise**
- Grenzabstände bei Bepflanzungen gegenüber landwirtschaftlichen Grundstücken
Bei Neupflanzungen von Gehölzen sind die gesetzlichen Grenzabstände gem. Art.47 u. 48 AGBGB einzuhalten: Gehölze über 2,0 m Höhe – mindestens 2,0 m, bei starker Verschattung durch Bäume 4,0 m Abstand von der Grenze
 - Denkmalpflege
Archäologische Bodendenkmäler genießen den Schutz des BayDSchG, insbesondere Art. 7 Abs. 1 und Art. 8 Abs. 1 und 2. Alle mit der Durchführung des Projektes betrauten Personen müssen darauf hingewiesen werden, dass bei Außenarbeiten auftretende vor- und frugeschichtliche Funde nach dem BayDSchG unverzüglich dem Bay. Landesamt für Denkmalpflege gemeldet werden müssen.

A. Festsetzungen durch Planzeichen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 Abs. 2 BauNVO)**
SO Sonstiges Sondergebiet Zweckbestimmung "Photovoltaik-Freiflächenanlage"
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 BauNVO)**
0,7 Grundflächenzahl (GRZ)
 - Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 14 und 23 BauNVO)**
Baugrenze
 - Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
Private Verkehrsflächen (Zufahrt)
 - Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15)**
Private Grünfläche (Umfahrung Modulstische und Abstandsfläche)
 - Flächen oder Maßnahmen für Bepflanzungen sowie zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25; § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB)**
 - Interne Ausgleichsfläche-maßnahmen
- Entwicklungsziele**
- Gras-Krautflur (Maßnahme 1)
 - Hecke dreireihig (Maßnahme 2)
 - Pflanzung von Sträuchern (Maßnahme 3)
 - Pflanzung von Wildobstbäumen und Sträuchern (Maßnahme 4)
 - CEF - Fläche mit CEF - Maßnahmen für Feldvögel (siehe (Maßnahme B 4.3))
- 7. Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Einfriedung Sondergebiet
 - Fläche für die Landwirtschaft
- Hinweise**
- 1030 vorhandene Grundstücksgrenzen (mit Flurnummern)
 - Gemarkungsgrenze
 - Schutzzone im Naturpark "Altmühltal" (LSG-00565.01)



Extern zugeordnete CEF - Fläche Fl.Nr. 41, Gmkg. Langensallach Teilfläche mit 1,0 ha M: 1:2000



VERFAHRENSVERMERKE

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 23.01.2023 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnungsplan beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 25.01.2023 ortsüblich bekannt gemacht.
 - Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnungsplan und Vorhaben und Erschließungsplan in der Fassung vom 23.05.2023 hat in der Zeit vom 08.08.2023 bis 08.09.2023 stattgefunden.
 - Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnungsplan und Vorhaben und Erschließungsplan in der Fassung vom 23.05.2023 hat in der Zeit vom 08.08.2023 bis 08.09.2023 stattgefunden.
 - Zu dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnungsplan und Vorhaben und Erschließungsplan in der Fassung vom 19.02.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
 - Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnungsplan und Vorhaben und Erschließungsplan in der Fassung vom 19.02.2024 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt. Die Auslegung wurde eine Woche vorher bekannt gemacht.
 - Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderates vom den vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnungsplan in der Fassung vom als Satzung beschlossen.
- (Siegel) Gemeinde Schernfeld, den
- Bauer Stefan
Erster Bürgermeister
- (Siegel) Gemeinde Schernfeld, den
- Bauer Stefan
Erster Bürgermeister
- (Siegel) Gemeinde Schernfeld, den
- Bauer Stefan
Erster Bürgermeister

