

PRÄAMBEL

Der Markt Thiersheim erlässt gem. § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung (i. d. F.) der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - GO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 09.03.2021 (GVBl. S. 74) sowie des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588 BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) diesen Bebauungsplan als Satzung.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Planungsrechtliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung**
 - Im Plangebiet wird ein "Sondergebiet Photovoltaik" gemäß § 1 BauNVO festgesetzt. Ausschließlich zulässig ist die Errichtung von aufgeständerten Solarmodulen sowie die Errichtung von Nebenanlagen, die unmittelbar der Zweckbestimmung des Gebietes dienen.
 - Zulässig sind nur solche Vorhaben, zu deren Durchführung sich der Vorhabensträger gem § 12 Abs. 3a BauGB verpflichtet.
- Maß der baulichen Nutzung**
 - Im Plangebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8. Es gilt die senkrecht projizierte Fläche der aufgeständerten Module sowie die Grundfläche der Nebenanlagen.
 - Die Fläche der Nebenanlagen wird auf max. 205 m² begrenzt.
 - Die maximale Oberkante baulicher Anlagen wird auf 3,5 m über Gelände begrenzt.
- Bauweise / Abstandsflächen**
 - Die überbaubare Fläche ist durch die Baugrenze bestimmt. Zaunanlagen sind ausserhalb der Baugrenzen jedoch nur innerhalb der Baufläche zulässig.
 - Es gelten die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO.
- Grünordnung**
 - Die vom Landschaftsarchitekturbüro Weidenhammer, Amberg, erstellte Grünordnung mit ihren zeichnerischen und textlichen Festsetzungen und der zugehörigen Begründung ist in den Bebauungsplan integriert.
 - Die in der Planzeichnung dargestellten Flächen mit Bindungen für die Erhaltung sonstiger Bepflanzungen sind vor Beeinträchtigungen in der Bauzeit zu schützen und dauerhaft zu erhalten. Das bestehende Extensivgrünland ist durch zweischürige Mahd und Beseitigung des Mähguts zu erhalten und zu entwickeln. Alternativ ist eine angepasste Beweidung zulässig.
 - Auf den in der Planzeichnung dargestellten Flächen mit Bindungen für die Erhaltung sonstiger Bepflanzungen sind temporär wasserführende Tümpel und Seigen anzulegen und als Laichgewässer für Amphibien zu gestalten.
 - Sofern nicht bereits Grünland besteht, ist die Grundfläche des Sondergebiets durch Mähgutübertragung oder Ansaat (jeweils Ursprungsgebiet 15. Thüringer Wald, Fichtelgebirge und Vogtland) als Grünland anzulegen und insgesamt zu Extensivgrünland zu entwickeln. Die Ansaat ist spätestens bis zum auf die Errichtung der Anlage folgenden Frühjahr durchzuführen. Das Grünland ist durch zweischürige Mahd und Beseitigung des Mähguts zu Extensivgrünland zu entwickeln. Alternativ ist eine angepasste Beweidung zulässig.
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft / Eingriffsregelung**
 - Die vorgesehene Bebauung und die zu erwartenden Auswirkungen dieser Bebauung auf Naturhaushalt und Landschaftbild werden anhand des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (Stand 2003) und der Hinweise zu Freiflächen-Photovoltaikanlagen“ (Stand 19.11.2009) ermittelt und bewertet. Der Ausgleichsbedarf beträgt 2.446 m².
 - Die in der Planzeichnung dargestellte Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist auf einer Tiefe von 7,5 m mit dreireihigen Hecken zu bepflanzen. Zu verwenden sind dabei Bäume und Sträucher gebietsheimischer Herkunft (siehe Hinweise Nr. 7.1 und 7.2). Die Pflanzabstände nach AGBGB sind zu beachten. Auf dem nicht beplantbaren Streifen der Fläche werden die Anlage und die Entwicklung eines artenreichen Krautsaums nach Maßgabe des Umweltberichts festgesetzt.
- Artenschutz**
 - Die artenschutzrechtlichen Verbote (derzeit verankert in §§ 39 und 44 BNatSchG) sind bei der Umsetzung des Bebauungsplans und auch bei späteren baulichen und gärtnerischen Maßnahmen zu beachten. Insbesondere dürfen Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze sowie Röhrichte in der Zeit von 01.03. bis 30.09. nicht abgeschnitten oder auf den Stock gesetzt werden. Die Beseitigung der temporären Laichgewässer ist zum Schutz der Amphibien nur nach vollständiger Austrocknung oder im Zeitraum zwischen Oktober und Februar zulässig.
 - Zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität der Lebensstätten der Feldlerche sind CEF-Maßnahmen gemäß den Anforderungen des Ministerialschreibens Feldlerche vom 22.02.2023 durchzuführen. Der Ersatzlebensraum ist vor Beginn der Baufeldfreimachung bzw. bis zum darauffolgenden Brutzeitraum der Vögel im März 2024 herzustellen.
- Entwässerung, Grundwasser- & Bodenschutz**
 - Das auf den Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ist innerhalb des Geltungsbereichs flächenhaft über die belebte Bodenzone in den Untergrund zu versickern.
 - Die Solarmodule sind mit Ramm- oder Schraubfundamenten zu verankern. Wenn aufgrund der Bodenverhältnisse diese Befestigung nicht möglich ist, sind ausnahmsweise auch Betonfundamente zulässig.
 - Interne Erschließungswege sind in unbefestigter und begrünter Weise auszuführen.
 - Unbeschichtete Metallischer von Gebäuden dürfen einen Gesamtflächenumfang von 80 m² nicht überschreiten.
 - Die Oberflächenreinigung der Photovoltaikmodule darf nur unter Ausschluss von grundwasserschädigenden Chemikalien erfolgen.
- Örtliche Bauvorschriften**

Auf Landesrecht beruhende Regelungen im Bebauungsplan (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit Art. 81 BayBO)

 - Gestaltung baulicher Anlagen**
 - Solarmodule sind ausschließlich in reflexionsarmer Ausführung und starrer Aufständerdung und einer Modulneigung von 15° bis 25° zulässig.
 - Bei der Ausrichtung ist eine Abweichung von +/- 25° gegenüber der festgesetzten Firstrichtung zulässig.
 - Die Module sind in paralleler Reihung mit einem Mindestabstand von 1,5 m auszuführen.
 - Nebenanlagen sind mit einem Flachdach oder einem geneigten Dach bis max. 30° auszuführen.
 - Für Dach und Außenwände sind ausschließlich nicht reflektierende Materialien in gedeckten Farbönen zulässig.
 - Einfriedungen, Aufschüttungen / Abgrabungen**
 - Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 2,5 m zulässig und sind als blickoffene Maschendraht oder Drehtürlitzgerüste ohne Sockel auszuführen. Der Abstand zu Boden muss mind. 15 cm betragen.
 - Aufschüttungen und Abgrabungen sind auf das technisch erforderliche Maß zu begrenzen. Der Böschungswinkel darf max. 1:1,5 betragen. Stützmauern sind unzulässig.

Hinweise

- Denkmalschutz**

Bodendenkmäler sind im Plangebiet nicht bekannt Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (Art. 8 Abs. 1 DSchG) wird hingewiesen: Wer Bodendenkmäler auflindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege bzw. der Kreisarchäologie Freising anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit. Art. 8 Abs. 2 DSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Es wird darauf hingewiesen, dass konkrete Bauvorhaben, die sich auf die Substanz oder die Erscheinung des Baudenkmals auswirken können, bereits frühzeitig mit den Denkmalbehörden abzustimmen sind und überdies einer denkmalrechtlichen Erlaubnis bedürfen. Hierzu zählen auch Einfriedungen, Grabungsarbeiten, Erschütterungen während der Baumaßnahme etc.
- Werbe- und Beleuchtungsanlagen**

Werbe- und Beleuchtungsanlagen, auch während der Bauzeit, sind so auszuführen, dass die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf den angrenzenden Straßen (FO 13) nicht beeinträchtigt werden. Werbeanlagen bedürfen der Genehmigung durch die Straßenbaubehörde. Auf § 33 SIVO wird verwiesen.
- Normen (DIN-Blätter)**

Die in diesem Bebauungsplan genannten DIN-Norm-Blätter, können bei der Gemeinde eingesehen werden.
- Schutz des Mutterbodens**

Für die Gestaltung der Freiflächen im Geltungsbereich ist der vorhandene Oberboden in erforderlichem Umfang sachgerecht zwischenzulagern und wieder einzubauen. Zudem wird auf die Bestimmungen nach DIN 19731 und § 12 BBodSchV zum besonderen Schutz des Mutterbodens und sonstige Vorgaben zum Umgang und zum Schutz von Boden hingewiesen. Bei den nicht versiegelten Flächen soll der Boden wieder seine natürlichen Funktionen erfüllen können, d.h. die Bodenschichten sind wieder so aufzubauen, wie sie natürlicherweise vorhanden waren.
- Leitungsführung**
 - Sämtliche Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen. Den Versorgungsträgern sind geeignete Verlegeräume bereitzustellen.
 - Auf vorhandene, der öffentlichen Versorgung dienenden Leitungen ist bei der Planung Rücksicht zu nehmen (Vermeidung von Beschädigungen, uneingeschränkte Zugänglichkeit, Anzeige der Bauausführung). Es sind die Leitungsschutzanweisungen der Betreiber zu beachten.
 - Zwischen geplanten Gebäuden oder Gehölzstandorten und unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen sind Schutzabstände von mind. 2,50 m einzuhalten (vgl. Merkblatt RZ „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der FGSV Nr. 939, Gemeinschaftsausgabe mit DWA und DVGW, Ausgabe 2013). Andernfalls sind bereits beim Einbau der Leitung entsprechende Maßnahmen vorzusehen (vgl. DVGW Regelwerk).
- Immissionsschutz**

Die aus der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen resultierenden Immissionen (insbesondere Staub) sind entschädigungslos zu dulden.

Verfahrensvermerke

- Der Gemeinderat des Marktes Thiersheim hat in seiner Sitzung am ____ 2023 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Sondergebiet Photovoltaik Purus" beschlossen. Der Ausstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt Nr. ____ vom ____ 2023 des Landkreises Wunsiedel i. Fichtelgebirge 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 ____ 2023 hat in der Zeit vom ____ 2023 bis ____ 2023 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ____ 2023 vom ____ 2023 bis ____ 2023 stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ____ 2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ____ 2023 bis ____ 2023 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ____ 2023 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ____ 2023 bis ____ 2023 öffentlich ausgelegt.
- Der Markt Thiersheim hat mit Beschluss des Stadtrats vom ____ 2023 den Bebauungsplan in der Fassung vom ____ 2023 als Satzung beschlossen.

Markt Thiersheim, den

1. Bürgermeister

7. Ausgefertigt

Markt Thiersheim, den

1. Bürgermeister

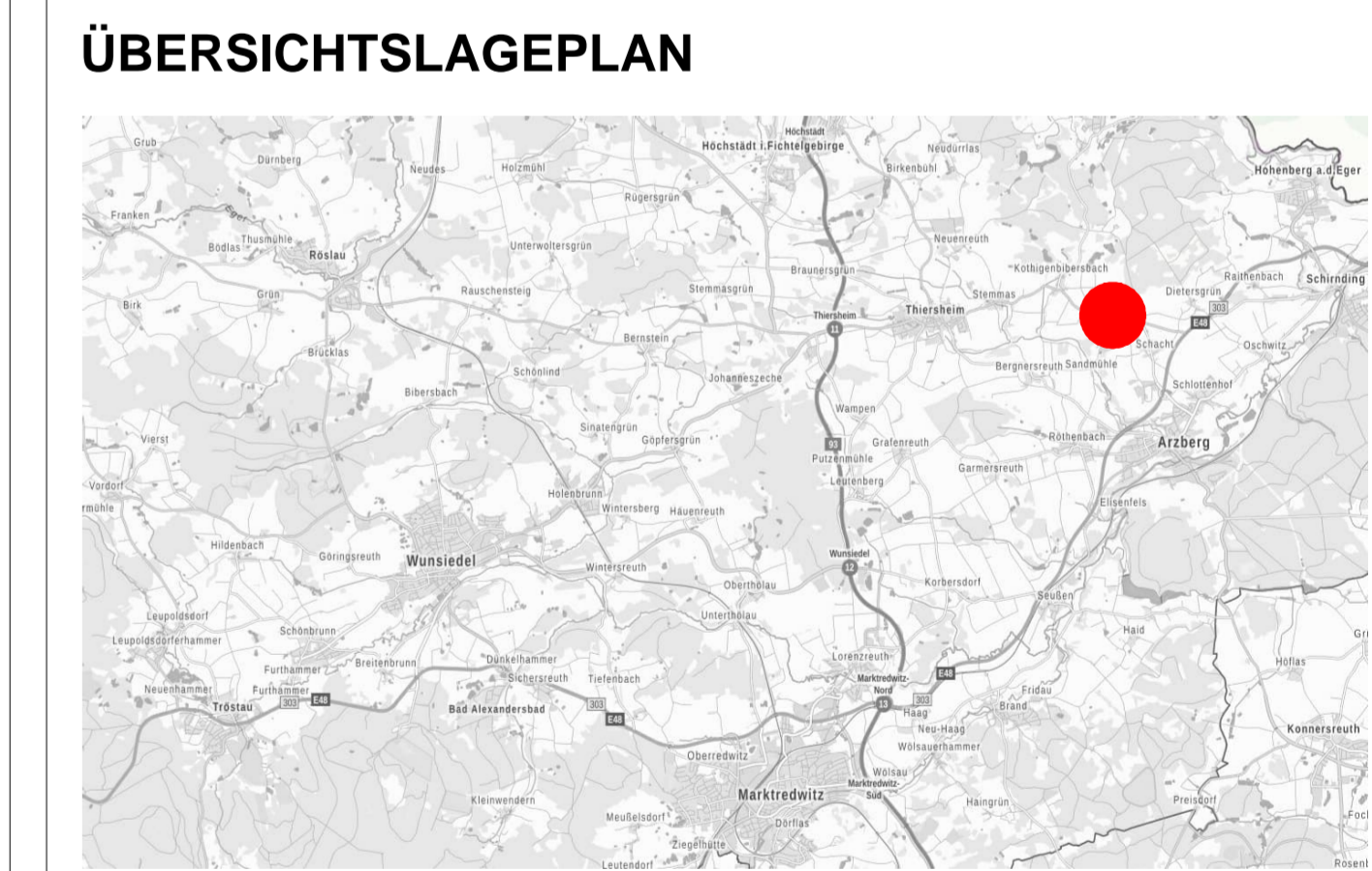
8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde im Amtsblatt Nr. vom des Landkreises Wunsiedel i. Fichtelgebirge gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 1 BauGB ortsüblich bekannt. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Markt Thiersheim, den

1. Bürgermeister

Markt Thiersheim

Landkreis Wunsiedel



ZEICHENERKLÄRUNG FÜR FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)
 - 1.4.2. Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
 - GRZ 0,8
 - 2.5. Grundflächenzahl, hier 0,8
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
 - 3.5. Baugrenze
- Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - 6.4. Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
 - 6.4. Einfahrtbereich
- Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
 - 9. Private Grünflächen
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
 - 13.1. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
 - 13.2.2. Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b und Abs. 6 BauGB)
- Sonstige Planzeichen**
 - 15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR HINWEISE

- vorhandene Flurstücksgrenzen
- Flurstücksnummer
- Maße in Metern
- Anbauverbotszone
- Ausrichtung der Solarpaneele

Bebauungs- und Grünordnungsplan "Sondergebiet Photovoltaik Purus"

maßstab: 1:1.000 bearbeitet: Bök
datum: 04.10.2023 Planstand: Vorentwurf

Eckhard Bökenbrink
Planen & Beraten
Stadtplaner ByAK

Büro für städtebauliche Planung & Beratung
Schloßstraße 9 90562 Kalchreuth
info@boekenbrink.com www.boekenbrink.com
Tel: 0911/3682572 Fax: 0911/3682570