



ZEICHENERKLÄRUNG FÜR FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung
 - 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 für die Erhaltung von 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)
 - 15.6. Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (Blendschutz gemäß Gutachten)

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR HINWEISE

- Vorhandene Flurstücksgrenzen
- Flurstücksnummer
- Maße in Metern
- Anbauverbotszone
- Finstrichtung der Solarpaneele
- Zäunungslinie/ Basisfläche

PRÄAMBEL

Der Markt Thiersheim erläßt gem. § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - GO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 736), 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 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) diesen Bebauungsplan als Satzung.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Planungsrechtliche Festsetzungen**
- Art der baulichen Nutzung
 - 1.1 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.
 - 1.2 Zulässig sind nur solche Vorhaben, zu deren Durchführung sich der Vorhabensträger gem § 12 Abs. 3a BauGB verpflichtet.
 - Maß der baulichen Nutzung
 - 2.1 Im Plangebiet ist die Grundflächenzahl (GRZ) durch Planeintag festgesetzt. Es gilt die senkrecht projizierte Fläche der aufgeständerten Module sowie die Grundfläche der Nebenanlagen. Die festgesetzte GRZ darf durch Nebenanlagen (Trafostationen etc.) überschritten werden.
 - 2.2 Die Fläche der Nebenanlagen wird auf max. 250 m² begrenzt.
 - 2.3 Die maximale Oberkante baulicher Anlagen wird auf 3,5 m über Gelände begrenzt.
 - Bauweise / Abstandsflächen
 - 3.1 Die überbaubare Fläche ist durch die Baugrenze bestimmt. Zaunanlagen sind ausserhalb der Baugrenzen jedoch nur innerhalb der Baufläche zulässig.
 - 3.2 Es gelten die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO.
 - Grünordnung
 - 4.1 Die vom Landschaftsarchitekturbüro Weidenhammer, Amberg, erstellte Grünordnung mit ihren zeichnerischen und textlichen Festsetzungen und der zugehörigen Begründung ist in den Bebauungsplan integriert.
 - 4.2 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.
 - 4.3 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.
 - 4.4 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 zwei- bis dreischürige Mahd und Beseitigung des Mähguts zu Extensivgrünland zu entwickeln. Alternativ ist eine angepasste Beweidung zulässig. Die Verwendung von Dünger und Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.
 - Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft / Eingriffsregelung
 - 5.1 Die vorgesehene Bebauung und die zu erwartenden Auswirkungen dieser Bebauung auf Naturhaushalt und Landschaftsbild 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.
 - 5.2 Die in der Planzeichnung dargestellte Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft in einer Größe von 2.519 m² wird durch Mähgutübertragung oder Ansaat (jeweils Ursprungsgebiet 15: Thüringer Wald, Fichtelgebirge und Vogtland) begrünt und zu einem arten- und strukturreichen Krautsaum entwickelt. Der angelegte Saum wird durch zweijährliche, abschnittsweise alternierende Mahd nach Maßgabe des Umweltberichts unterhalten und gepflegt.
 - Artenschutz
 - 6.1 Die artenschutzrechtlichen Verbote der §§ 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, Gebölze 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.
 - 6.2 Zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität der Lebensstätten der Feldlerche sind CEF-Maßnahmen gemäß den Anforderungen des Ministerialschreibens Feldlerche vom 22.02.2023 und den Maßgaben des Umweltberichts durchzuführen. Als externe Grundstücke für die Durchführung der CEF-Maßnahmen werden zugeordnet: Flnr. 9, 46, 67, 68 und 69, Gemarkung Kothigenbibersbach, Gemeinde Thiersheim, Flnr. 991, Gemarkung und Gemeinde Thiersheim, Flnr. 235, Gemarkung Bergnerseuth, Gemeinde Arzberg. Die zugeordneten Grundstücke haben eine nutzbare Fläche von insgesamt mehr als 8 ha und befinden sich in privatem Eigentum. Die Durchführung der CEF-Maßnahmen wird über privatrechtliche Dienstleistungsverträge gesichert.
 - 6.3 Der Ersatzlebensraum ist vor Beginn der Baufeldreimachung bzw. bis zum darauffolgenden Brutzeitraum der Vögel im März 2024 herzustellen. In den ersten beiden Bewirtschaftungsjahren (März 2024 bis August 2025) ist mindestens 1 ha Brach- bzw. Blühfläche für zwei Brutpaare der Feldlerche bereitzustellen. Hierfür sind die Grundstücke Flnr. 67, 68 und 69, Gemarkung Kothigenbibersbach, Gemeinde Thiersheim, zu verwenden.
 - Entwässerung, Grundwasser- & Bodenschutz
 - 7.1 Das auf den Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ist innerhalb des Geltungsbereichs flächenhaft über die beliebte Bodenzone in den Untergrund zu versickern.
 - 7.2 Die Solarmodule sind mit Ramme- oder Schraubfundamenten zu verankern. Wenn aufgrund der Bodenverhältnisse diese Befestigung nicht möglich ist, sind ausnahmsweise auch Betonfundamente zulässig.
 - 7.3 Interne Erschließungswege sind in unbefestigter und begrünter Weise auszuführen.
 - 7.4 Unbeschichtete Metalldächer von Gebäuden dürfen einen Gesamtflächenumfang von 80 m² nicht überschreiten.
 - 7.5 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
 - 8.1 Solarmodule sind ausschließlich in reflexionsarmer Ausführung und starrer Aufständerung und einer Modulneigung von 15° bis 25° zulässig.
 - 8.2 Bei der Ausrichtung ist eine Abweichung von +/- 10° gegenüber der festgesetzten Firstrichtung zulässig, sofern durch Gutachten nachgewiesen wird, dass es zu keinen Blendungen des Straßenverkehrs kommt.
 - 8.3 Die Module sind in paralleler Reihung mit einem Mindestabstand von 1,5 m auszuführen.
 - 8.4 Nebenanlagen sind mit einem Flachdach oder einem geneigten Dach bis max. 30° auszuführen.
 - 8.5 Für Dach und Außenwände sind ausschließlich nicht reflektierende Materialien in gedeckten Farbtönen zulässig.
- Einfriedungen, Aufschüttungen / Abgrabungen
 - 9.1 Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 2,5 m zulässig und sind als blinkoffene Maschendraht oder Drahtgitterzäune auszuführen. Abweichend hiervon, ist die Einfriedung in dem im Planblatt mit dem Planzeichen 15.6 gekennzeichneten Bereich, blinkdicht auszuführen.
 - 9.2 Die Einfriedungen sind ohne Sockel auszuführen. Der Abstand zu Boden muss mind. 15 cm betragen.
 - 9.3 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 auffindet, 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-/ Informationsstafeln sind nur auf das Vorhaben bezogen zulässig und nur auf dem Grundstück der Leistung zugelassen und werden auf eine Gesamtflächengröße von 5 m² begrenzt. Außenbeleuchtungen sind aufgrund der Lage in der freien Landschaft unzulässig. Werbe- und Beleuchtungsanlagen, auch während der Bauzeit, sind so auszuführen, dass die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf den angrenzenden Straßen (ST 2180) nicht beeinträchtigt werden. Werbeanlagen bedürfen der Genehmigung durch die Straßenbaubehörde. Auf § 33 StVO 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
 - 13.1 Sämtliche Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen. Den Versorgungsträgern sind geeignete Verlegeträume bereitzustellen.
 - 13.2 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.
 - 13.3 Zwischen geplanten Gebäuden oder Gehälzstandorten und unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen sind Schutzabstände von mind. 2,50 m einzuhalten (vgl. Merkblatt R2 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der FGSV Nr. 939, Gemeinschaftsausgabe mit DWA und DWG, 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 wurde 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

ÜBERSICHTSLAGEPLAN



ohne Maßstab!

Bebauungs- und Grünordnungsplan
"Sondergebiet Photovoltaik Purus"

maßstab: 1:1.000 bearbeitet: Bök
datum: 20.03.2024 Planstand: Entwurf