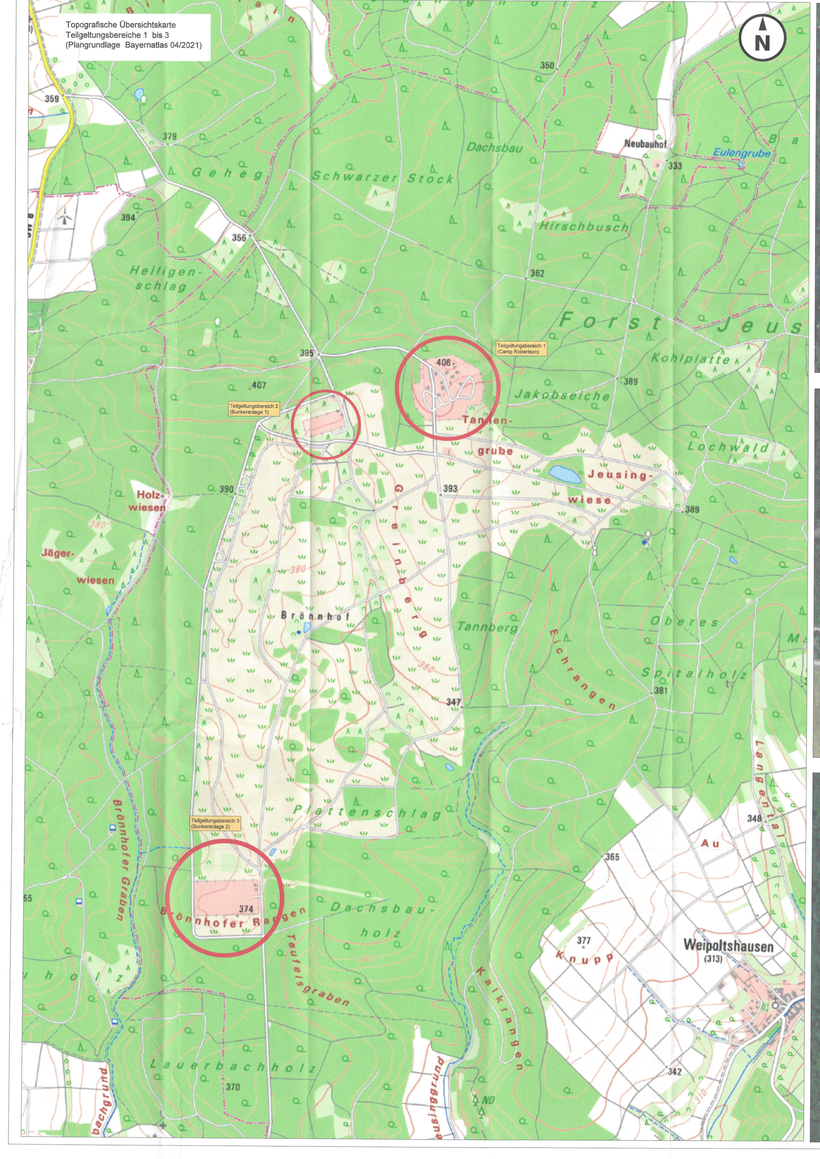
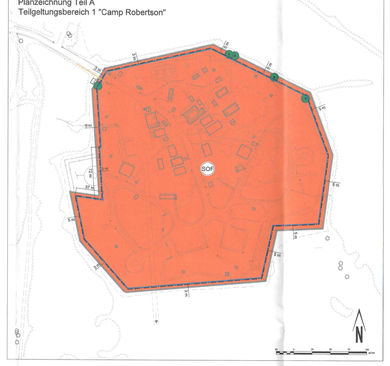
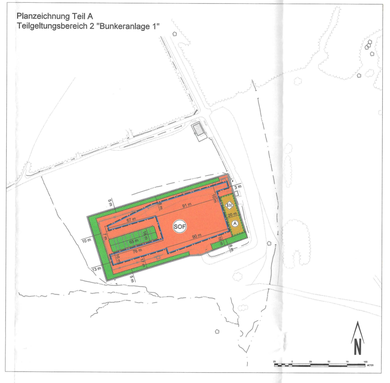
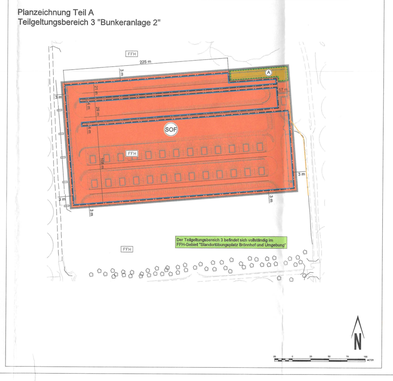








Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 BauGB)

Sonstiges Sondergebiet Freiflächenphotovoltaikanlage
(§ 11 Abs. 2 BauNVO)

Bauweisen, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Baugrenze
(§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Grünflächen
(gem. § 5 (2) Nr. 5 u. (4), § 9 (1) Nr. 15 u. (5) BauGB)

Private Grünflächen

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(gem. § 9 (1) Nr. 20, 25 u. (6) BauGB)

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (gem. § 5 (2) Nr. 10 u. (4), § 9 (1) Nr. 20 u. (6) BauGB)

Erhalt und Entwicklung von Thymianbeständen, Ruderalflären und Trockenrasen sowie Habitaten von Zauneidechsen

Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern
(gem. § 9 (1) Nr. 25 b BauGB)

Erhalt von Bäumen
(gem. § 9 (1) Nr. 25 b BauGB)

Schutzgebiete und Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechts (§ 9 (6) BauGB)

Biotope, die gemäß § 30 BNatSchG unter Schutz stehen (hier: Thymianflären) nachrichtlich

FFH Flora-Fauna-Habitat Gebiet "Standortübungsplatz Brönnhof und Umgebung" (Nature 2000 ID 5827-371) nachrichtlich

Versorgungsanlage, und Versorgungsleitungen
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 u. Abs. 6 § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

Unterirdische Stromleitung
(unterirdische Verlauf der Leitungswerte, die Leitung mit ohne bebauungen 1 m breiten Streifens darf nicht überbaut werden, Leitung der Bayernwerk Netz GmbH.)

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Darstellung ohne Normcharakter (Bestandsdarstellung)

Gebäude und Anlagenbestand

Bunkerbestand

Baumbestand

Waldkanten

Textliche Festsetzungen Teil B

Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 3 BauNVO)

1.1 Es wird ein sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzt als Gebiet für Anlagen zur Stromerzeugung aus Sonnenenergie (Freiflächensolaranlage). (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 BauNVO (SOF)

1.2 Im Sondergebiet sind ausschließlich folgende Nutzungen zulässig:

- Solarmodule in aufgeständerter Ausführung und als Dachflächenanlagen
- Betriebsgebäude für Betrieb und Unterhaltung der Anlagen
- Nebenanlagen wie Wechselrichter, Transformatoren und Schutzanlagen
- Betriebsgebäude und Nebenanlagen, die der Speicherung von Energie dienen
- Zuwegungen und innere Erschließung
- Einzäunung

Im Rahmen der festgesetzten Nutzung sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m § 16 BauNVO)

2.1 Innerhalb des Sondergebietes im Teilgeltungsbereich 1 gilt eine Grundflächenzahl von 0,6.
Überschreitungsmöglichkeiten der GRZ gemäß § 19 Abs. 4 Nr. 3 Satz 2 BauNVO werden ausgeschlossen.
2.2 Innerhalb des Sondergebietes im Teilgeltungsbereich 2 gilt eine Grundflächenzahl von 0,3.
Überschreitungsmöglichkeiten der GRZ gemäß § 19 Abs. 4 Nr. 3 Satz 2 BauNVO werden ausgeschlossen.
2.3 Innerhalb des Sondergebietes im Teilgeltungsbereich 3 gilt eine Grundflächenzahl von 0,6.
Überschreitungsmöglichkeiten der GRZ gemäß § 19 Abs. 4 Nr. 3 Satz 2 BauNVO werden ausgeschlossen.
2.4 Die Höhe der Photovoltaikanlagen (Oberkante Freiflächenmodule) und der technischer Anlagen beträgt maximal 4,0 m über der bestehenden Geländeoberfläche. Der Mindestabstand der Module von der Geländeoberkante beträgt 0,3 m. Diese Festsetzung gilt nicht für Dachanlagen auf Bestandsgebäuden und an Bunkeranlagen.

Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

3.1 Innerhalb der sonstigen Sondergebiete Freiflächenanlagen ist eine Mahd maximal zweimal jährlich nicht vor dem 15. Juli eines Jahres zulässig. Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.
3.2 Die mit **a** gekennzeichneten Flächen zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist als Trocken- oder Magerrasen zu entwickeln. Umbruch und Ansaaten sind unzulässig. Die Mahd dieser Flächen ist erst jährlich per Hand zwischen dem 15. Juli und 30. August eines jeden Jahres mit Abfuhr des Mähgutes durchzuführen. Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.
3.3 Die Vollzugsfrist für die Ausführung der naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen beträgt 12 Monate nach Fertigstellung der Solarflächen.
3.4 Die naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen sind nach Ihrem Abschluss mit dem einschlägigen Meldedogum zur Erfassung im Ökoflächenkataster (im Internet unter http://www.oekoFaw.bayern.de/static/) dem Bayerischen Landesamt für Umwelt, Dienststelle Kulmbach, Referat 56, Schloss Steinhäuserstr, 95326 Kulmbach, Tel. (09221) 604-5672 und -6876 zuzuleiten.

Örtliche Bauvorschriften

1. Einfriedungen sind als Maschendraht- oder Stabgitterzaun bis zu einer Höhe von 3,6 m an der Außengrenze aller Geltungsbereiche zulässig. Neu gebaute oder verretzte Zäune sind zur ökologischen Durchlässigkeit für Kleintiere mit einer lichten Höhe von ca. 15 cm über dem Boden herzustellen. Die Befestigung von Freiflächen ist auf den unvermeidbaren Mindestumfang zu begrenzen und in versickerungsgünstiger Bauweise mit Schotterrasen auszuführen.

Hinweise

Im gesamten Geltungsbereich können Kampfmittel nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden.

Der Bauherr hat die Baugrundverhältnisse und die Eignung für die jeweiligen Bauvorhaben gutachterlich überprüfen zu lassen. Auf dieser Grundlage sind die Bauwerke und statischen Erfordernisse abzustimmen. Der Planaufsteller übernimmt keine Garantie für die bautechnische Eignung der Flächen.

Arten- und Naturschutz

Bauausführung
1.1 Baustellenfahrzeuge werden auf die nutzungsbedingten Flächen innerhalb der drei Teilgeltungsbereiche beschränkt. Baustellenerschließung und Lagerflächen werden innerhalb der Plangebiete angelegt. Eine zusätzliche, auch temporäre Beanspruchung von Flächen außerhalb der Geltungsbereiche ist nicht zulässig.
1.2 Eine Beleuchtung innerhalb der Bauplatzes ist nicht zulässig.
1.3 Nächtliche Bautätigkeiten von Sonnenuntergang bis Sonnenaufgang sind nicht zulässig.

Bauausführung
2.1 Die Bauarbeiten während der offenen Vegetationsflächen dürfen ausschließlich außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit bodenbrütender Vögel (nur vom 1. September bis 28. Februar) erfolgen. Wenn ein Brutvorkommen durch eine fachgutachterliche Kontrolle ausgeschlossen werden kann, ist die bauvorbereitende Mahd auch außerhalb dieser Zeitfensters möglich. Der Eingriffsbereich muss dann bis Baubeginn und während der Bauphase gemäht gehalten werden.
2.2 Die Beseitigung von Gehölzen ist nur soweit erforderlich durchzuführen. Eine Sicherung verbleibender Bäume während der Bauphase vor Schädigungen im Wurzel-, Stamm- und Kronenbereich ist durchzuführen. Die DIN 18920 ist zu beachten.
2.3 Rodungen im Zuge der Baufeldvorbereitung sind im Zeitraum zwischen dem 1. Oktober und 28. Februar durchzuführen. Dies gilt auch für das Fällen von Bäumen und das Entfernen von Sträuchern (hier potenziell betroffen sind Heckenbrüter bzw. Gehölzbrüter). Eine Beseitigung zu anderen Zeiten ist nur möglich, wenn eine aktuelle Brut von Gehölzbrütern fachgutachterlich ausgeschlossen werden kann.
2.4 Abrissarbeiten von Gebäudestrukturen sind im Zeitraum zwischen dem 1. Oktober und 28. Februar vorzunehmen. Dieses Zeitfenster dient vor allem dem Schutz brütender Vogelarten (hier potenziell betroffen sind Gebäudebrüter). Eine Beseitigung zu anderen Zeiten ist nur möglich, wenn eine aktuelle Brut von Gebäudebrütern fachgutachterlich ausgeschlossen werden kann.
2.5 Die Bunkeranlagen im Teilgeltungsbereich 1 (Camp Robertson) mit Brutnachweis von gebäudebrütenden Vogelarten müssen als Reviere erhalten bleiben und dürfen nicht abgerissen werden. Diese Gebäude müssen dauerhaft offengehalten werden und dürfen nicht verschlossen werden.
2.6 Ein Abriss von Gebäudestrukturen ist nur möglich, wenn eine aktuelle Nutzung durch Fledermäuse bzw. ein Besatz von Fledermäusen fachgutachterlich ausgeschlossen werden kann.

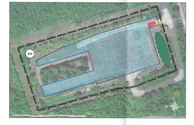
Zauneidechsenschutz
3.1 Die Baufelder in Teilgeltungsbereich 2 (Bunkeranlage 1) und Teilgeltungsbereich 3 (Bunkeranlage 2) müssen außerhalb der Bereiche mit nachgewiesenen Vorkommen von Zauneidechsen liegen. Da diese Bereiche nicht von Bauarbeiten betroffen sind, keine Zauneidechsenschutzmaßnahmen können, sind sie als Tabuflächen auszuweisen, einzäunung zu kennzeichnen und mit einem Bauverbot zu sichern.
3.2 Zur Minderung des Tötungsrisikos für die Zauneidechsenvorkommen im Umfeld der Baufelder in den Teilgeltungsbereich 2 (Bunkeranlage 1) und Teilgeltungsbereich 3 (Bunkeranlage 2) ist ein Schutzzaun einzurichten. Dies dient dem Schutz gegen Einwanderung der Art in die Baufelder während der Bauphase. Der Schutzzaun ist als Kleintierschutz- oder Amphibienzaun herzustellen (glatte Folie, kein Polyesergewebe, 80 cm hoch). Der Zaun ist dabei wahlweise 10 cm in das Erdreich einzugraben oder von der Seite, von der das Einwandern verhindert werden soll, mindestens 30 cm weit in Richtung Boden umzubiegen.
Der Zaun muss bis zum Ende der Baufeldgrenze regelmäßig (z.B. einmal wöchentlich) auf Funktionsfähigkeit überprüft werden, um sicherzustellen, dass keine Tiere in den Baubereich einwandern. Die Maßnahmen sind fortzusetzt mit der unteren Naturschutzbehörde einvernehmlich abzustimmen.

Erhalt geschützter Biotope
4 Die mageren Ruderalflächen mit Thymian-Beständen im Osten von Teilgeltungsbereich 2 (Bunkeranlage 1) sind zu erhalten.

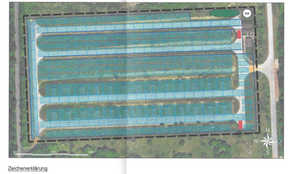
Ökologische Baubegleitung
5 Die Überwachung, Dokumentation und Sicherstellung der fachgerechten Umsetzung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie die in der Baubeginnzeitung vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen ist durch eine ökologische Baubegleitung zu gewährleisten. Eine hierfür qualifizierte Person bzw. ein qualifiziertes Fachbüro ist der unteren Naturschutzbehörde mindestens 3 Wochen vor Baubeginn zu melden. Die Maßnahmen sind zu dokumentieren und spätestens 2 Monate nach Abschluss der unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.

Vorhaben- und Erschließungsplan Teilgeltungsbereich 1 "Camp Robertson"

Vorhaben- und Erschließungsplan Teilgeltungsbereich 2 "Bunkeranlage 1"



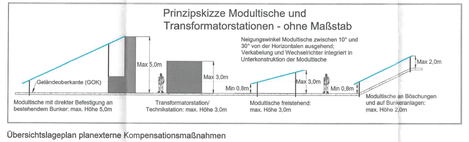
Vorhaben- und Erschließungsplan Teilgeltungsbereich 3 "Bunkeranlage 2"



Zeichenerklärung

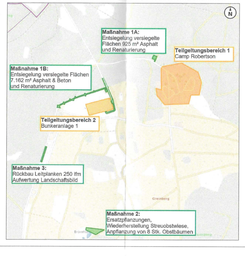
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans, identisch mit Einfriedung durch bestehenden Zaun mit ca. 3,0m Höhe
- Baugrenze
- Geplanter Standort Solarmodule
- Geplanter Standort für Transformatorstation
- Zufahrtsweg, Feuerwehrzufahrt, Pflegezufahrt
- Flächen zum Erhalt von Natur und Landschaft (Thymianbestände und Zauneidechsen)
- Erhalt von Bäumen

Prinzipskizze Modultische und Transformatorstationen - ohne Maßstab



Die regelmäßig nicht öffentlich zugänglichen DIN-Vorschriften mit Bezug auf die textlichen Festsetzungen liegen zur Einsichtnahme in der Verwaltung aus.

Übersichtslageplan planexterne Kompensationsmaßnahmen



Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft außerhalb der Teilgeltungsbereiche

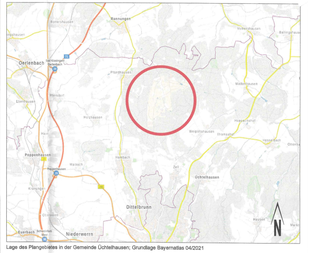
1 Flächenentsiegelung
Auf dem Flurstück 8760 in der Gemarkung Weipoltshausen werden mit Asphalt befestigte Flächen im Umfang von 925 m² dauerhaft entsiegelt (Maßnahme 1A).
Auf den Flurstücken 8760, 8786, 8786/2 in der Gemarkung Weipoltshausen werden mit Asphalt und Beton befestigte Flächen im Umfang von 7.182 m² dauerhaft entsiegelt (Maßnahme 1B).

2 Ergänzung Streuobstwiese
Auf dem Flurstück 8760 in der Gemarkung Weipoltshausen werden als Ergänzung einer Streuobstwiese 8 Obstbäume in der Pflanzqualität Hochstamm Stammumfang 8-10 cm gepflanzt. Es ist eine Fertigstellungspflege über eine Vegetationsperiode und eine anschließende mindestens zweijährige Entwicklungspflege sicherzustellen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.

3 Rückbau Leitplanken
Zur Landschaftsbildgestaltung werden auf dem Flurstück 8760 in der Gemarkung Weipoltshausen Leitplanken aus Stahl vollständig zurückgebaut. Insgesamt werden Leitplanken im Umfang von 250 lfm zurückgebaut.

Die Lage der Maßnahmen ist im Übersichtslageplan dargestellt.

Übersichtslageplan Region


Bernstein
Bernsteinach
Oberneuhaus
Neuhaus
Oberbachern
Unterbachern
Gaisbach
Ortmannsbach
Ortmannsbachmühle
Ortmannsbachmühle
Ortmannsbach
Ortmannsbach
Ortmannsbach