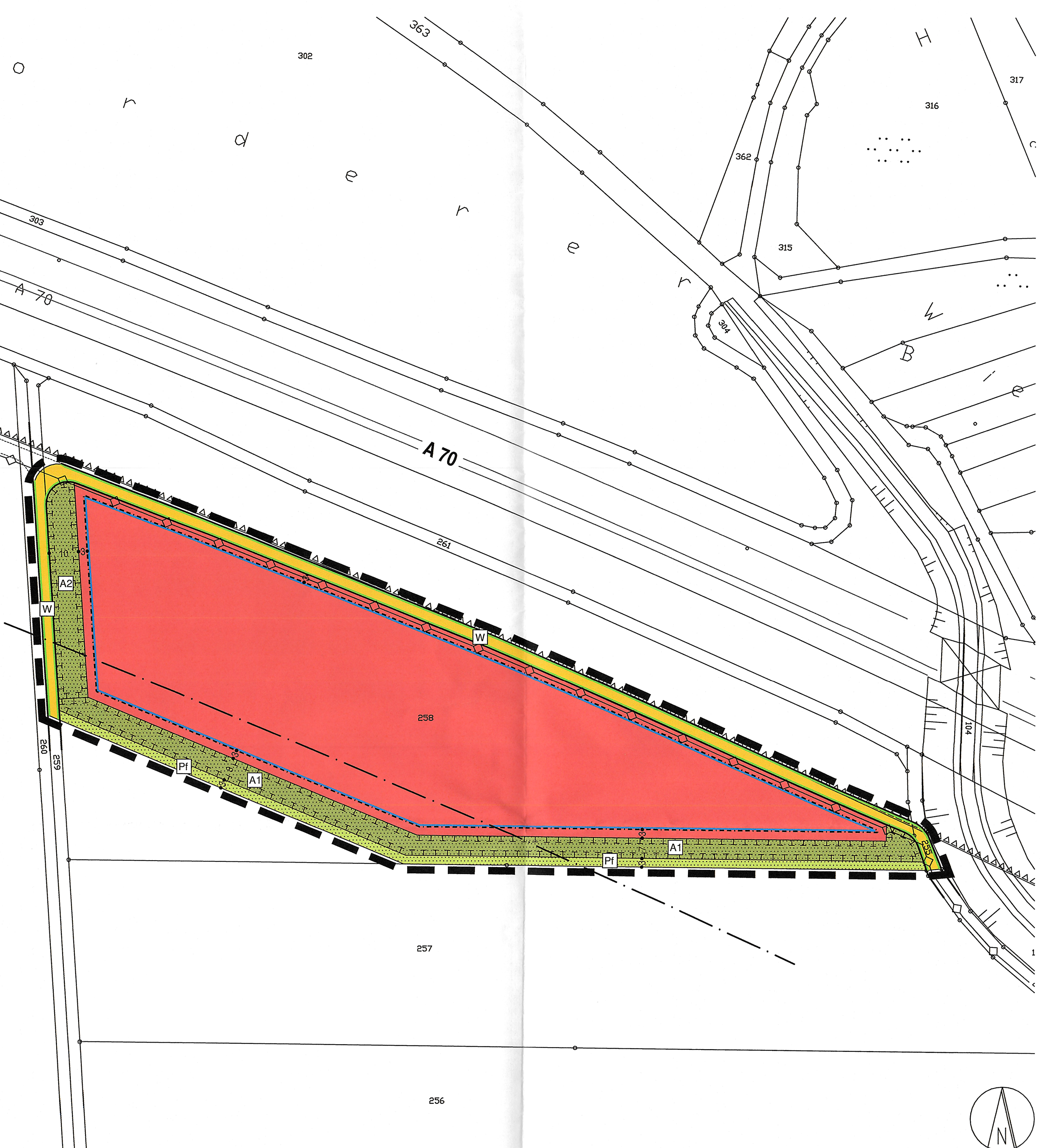


TEXTTEIL:

A Festsetzungen
A 1 Bereich Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)

- a Der Vorhabenbereich ist als Sonstiges Sondergebiet nach § 11 Abs.2 BauNVO festgesetzt. Zweckbestimmung: Solarenergiegewinnung, Art der Nutzung: Freiflächen-Photovoltaikanlage.
b Im Vorhabenbereich dürfen keine Veränderungen des natürlichen Geländeniveaus vorgenommen werden.
c Die Lage der zum Verlauf der Autobahn parallelen südwestlichen Baugrenze ist in einem Abstand von 110 m vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Autobahn festgesetzt.

- d Baulichen Anlagen im Vorhabenbereich dürfen eine maximale Bauhöhe von 2,75 m gemessen zwischen Oberkante Gelände und dem höchsten Punkt der einzelnen Anlagen, nicht überschreiten.
e Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur zu Zwecken der Solarenergiegewinnung zulässig. Für die Farbgestaltung dürfen keine grellen oder hellen Farbtöne verwendet werden. Hellbezugswerte der Farben im Sinne der DIN 5033 Teil 1 maximal 30 (Hellbezugswerte der Farben weist der Fachhandel aus).



- ZEICHENERKLÄRUNG
A Festsetzungen
Grenzen der räumlichen Geltungsbereiche des Bebauungsplans
Vorhabenbereich
Baugrenze (siehe Textziffer A 1c)
Straßenbegrenzungslinie
Öffentliche Verkehrsfläche - Wirtschaftsweg
20 kV Stromkabel (unterirdisch)
Private Grünfläche - § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB, gleichzeitig Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB (naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen A1 und A2 - siehe Textziffer A 1k)
Private Grünfläche - § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB (Pflegeweg)
In den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogene Fläche außerhalb des Bereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans gemäß § 12 Abs. 4 BauGB, Fläche für die Landwirtschaft - § 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB, gleichzeitig Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB (artenschutzrechtliche Ausgleichsfläche AR - siehe Textziffer A 2a)
Bemaßung - Abstände in Metern (z. B. 7 m)

- B Nachrichtliche Übernahmen
Bauverbotszone gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 FStRG (siehe Textziffer B 1a)
Zustimmungspflichtige Zone gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 1 FStRG (siehe Textziffer B 1b)
C Hinweise
Grundstücksgrenze bestehend
Flurnummer
Weiterführung des Weges an der Nordwestecke des Planungsgebiets beim Bau des geplanten Lärmschutzwalls

- Nebenanlagen dürfen einen Brutto-Rauminhalt von 40 m³ nicht überschreiten. Die geneigten Abmessungen richten sich nach dem Vorhaben- und Erschließungsplan.
f Einzulünungen des Vorhabenbereichs dürfen eine Höhe von 2,2 m über Gelände nicht überschreiten. Zwischen Oberkante Gelände und Unterkante Zaun muss zwischen den Zaunpfosten ein Mindestabstand von 20 cm offen bleiben.
g Die gesamte Fläche des Vorhabenbereichs, auch unter den Photovoltaikmodulen, ist umzubrechen und mit einer Regiosaatmischung aus der Herkunftregion (Ursprungsgebiet) 11 in Ausprägung einer Salbei-Glatthaferwiese mit einem Mindestkräuteranteil von 30% einzusäen. Das Ausbringen von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig. Die Wiese ist mindestens einmal jährlich, frühestens ab dem 15. Juni bis spätestens 30. Juni zu mähen. Bei Bedarf 2. Schnitt ab 15. September. Das Mähgut ist zu entfernen. Mulchen ist nicht zulässig.
h Der beiliegende Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP), bestehend aus
1. Planzeichnung vom 12.08.2021
2. Projektbeschreibung vom 12.08.2021
ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.
i Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB werden im Rahmen allgemein festgesetzter baulicher oder sonstiger Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.
j Für das Vorhaben wird gemäß § 9 Abs. 2 BauGB festgesetzt, dass die im Vorhaben- und Erschließungsplan vorgesehene Nutzung nur für eine Dauer von 25 Jahren ab Inkrafttreten des Bebauungsplans zulässig ist. Danach ist der Vorhabenbereich wieder der landwirtschaftlichen Nutzung zuzuführen.
k Zum Ausgleich der durch den Bebauungsplan verursachten Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild werden die naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen A1 und A2 sowie darauf zu ergreifende Maßnahmen festgesetzt. Die Größe der auf einer Teilfläche des Grundstücks Fl.-Nr. 258 der Gemarkung Weyer gelegenen Flächen beträgt insgesamt 3.010 m². Die Gestaltung der Flächen mit durchlaufenden abschirmenden Strauchhecken richtet sich nach dem Vorhaben- und Erschließungsplan. Die Ausgleichsflächen dürfen nicht eingedieft werden.
l Die Ausgleichsflächen A1 und A2, einschließlich der darauf vorgesehenen Maßnahmen, werden gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB der Eingriffsfläche des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Photovoltaik-Freiflächenanlage Weyer I“ der Gemeinde Gochsheim zugeordnet. Die Eingriffsfläche besteht aus einer Teilfläche des Grundstücks Fl.-Nr. 258 der Gemarkung Weyer.

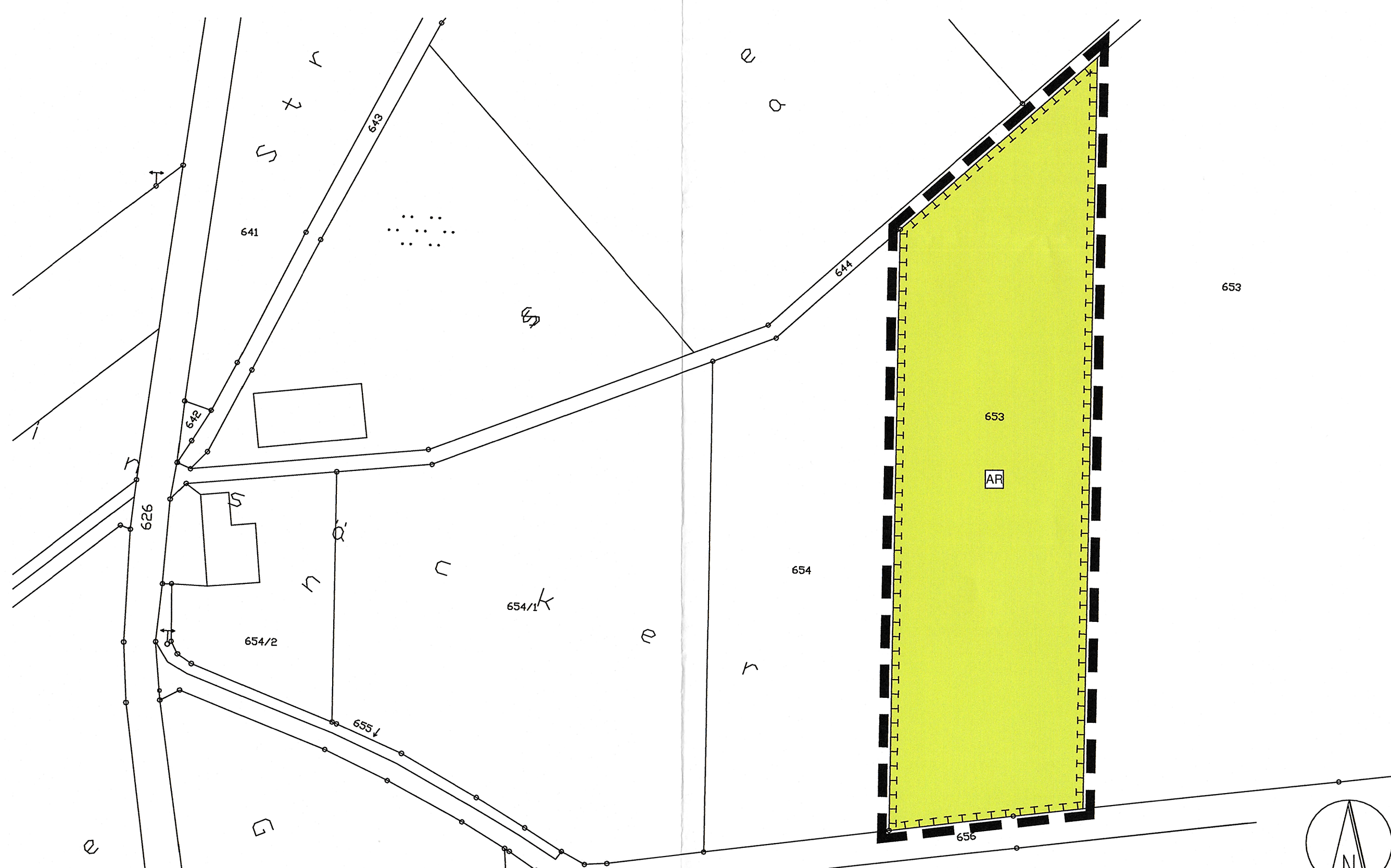
A 2 Bereich einzelner einbezogener Flächen gemäß § 12 Abs. 4 BauGB

- a Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG hinsichtlich der durch den Bebauungsplan verursachten Eingriffe in den Lebensraum der nach Roter Liste Bayern gefährdeten Art der Feldlerche sowie anderer geschützter Feldvogelarten abzuwenden, wird als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG die artenschutzrechtliche Ausgleichsfläche AR einschließlich der darauf zu ergreifenden Maßnahmen festgesetzt. CEF-Maßnahmen sind durchzuführen bevor der Eingriff erfolgt. Die vorgesehene Fläche liegt in einem externen Teilgeltungsbereich des Bebauungsplans ca. 1,5 km südlich der Eingriffsfläche auf einer Teilfläche des Grundstücks Fl.-Nr. 653 der Gemarkung Weyer. Ihre Größe beträgt 10.000 m². Die Fläche ist im Wechsel von Blüh- und Bracheflächen in jeweils mindestens 10 m breiten Streifen anzulegen. Der Einsatz von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig. Mechanische Unkrautbekämpfung darf in der Zeit von März bis Ende August nicht stattfinden. Die Blühflächen sind in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde mit mehrjährigen Saatmischungen aus niedrigwüchsigen Arten in lückiger Aussaat unter Erhalt von Rohbodenstellen anzulegen. Eine Erneuerung der Blühflächen muss spätestens (frühestens nach 2 Jahren) dann vorgenommen werden, wenn die Vegetation auf der Fläche zu dicht wird. Die Erneuerung hat Ende Februar/Anfang März zu erfolgen, wobei zunächst nur die Hälfte der jeweiligen Fläche erneuert wird, die zweite Hälfte im Folgejahr. Die Bracheflächen sind jährlich neu, und zwar zwischen Ende Februar/Anfang März, als Schwarzbrache anzulegen und dann der Selbstbegrünung zu überlassen.
b Zur Überprüfung der Wirksamkeit der artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen sind Erfolgskontrollen im zweiten, fünften und achten Jahr nach Einrichtung der Maßnahmen durch ein Fachbüro durchzuführen, zu dokumentieren und der unteren Naturschutzbehörde vorzulegen sowie der höheren Naturschutzbehörde an der Regierung von Unterfranken zur Kenntnisnahme zu übersenden. Die Dokumentation der Erfolgskontrolle ist bis zum 31. Dezember eines jeden Durchführungsjahres vorzulegen. Eine jährliche Foto-Dokumentation der Maßnahmen mit Nennung der Flurnummern ist jährlich der zuständigen unteren Naturschutzbehörde bis Mitte Mai vorzulegen.

A 3 Allgemeine Festsetzungen zu Grünordnung und Artenschutz

- a Für alle Anpflanzungen ist autochthones Pflanzgut standortgerechter heimischer Arten zu verwenden. Eine Auswahl insbesondere zu berücksichtigender Laubgehölze ist in nachfolgender Liste aufgeführt:
Großkronige Bäume 1. Ordnung: Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3 x verschult, StU 16-18 cm
Acer platanoides Spitzahorn
Acer pseudoplatanus Bergahorn
Fraxinus excelsior Esche
Quercus robur Stieleiche
Quercus petraea Traubeneiche
Tilia cordata Winterlinde
Mittelkronige Bäume 2. Ordnung: Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 2 x verschult, StU 14-16 cm
Acer campestre Feldahorn
Carpinus betulus Hainbuche
Sorbus aucuparia Eberesche (Vogelbeere)
Sorbus intermedia Schwedische Mehlbeere
Populus nigra 'italica' Pyramiden-Pappel
Wildobstbäume: Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 2 x verschult, StU 10-12 cm
Sorbus domestica Speierling
Sorbus torminalis Elsbeere
Juglans regia Walnuss
Prunus avium Vogelkirsche
Pyrus pyraeaster Wildbirne
Malus sylvestris Holzapfel
Regionaltypische Obstbaumarten: Mindestpflanzqualität: Hochstämme, 2 x verpflanzt, StU 8-10 cm
Sträucher: Mindestpflanzqualität: verpflanzt, 60-100 cm
Sambucus nigra Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa Traubenholunder
Corylus avellana Haselnuss
Craegus monogyna Eingriffiger Weißdorn
Cornus sanguinea Roter Hirtentiegel
Lonicera xylosteum Rote Heckenkirsche
Ligustrum vulgare Gemeiner Liguster
Prunus spinosa Schlehe
Prunus padus Frühe Traubeneiche
Euonymus europaeus Pfaffenhütchen
Rhamnus frangula Faulbaum
Rosa canina Hundrose
Rosa arvensis Kriechende Rose
Viburnum opulus Gemeiner Schneeball
Rhamnus catharticus Kreuzdorn

- b Die Entwicklung und ökotypische Pflege aller Anpflanzungen ist auf der Rechtsgrundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.
c Für den Vorhabenbereich werden zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG folgende Konflikt vermeidende Maßnahmen festgesetzt:
Baumaßnahmen (Beseitigung der Vegetationsschicht / Baufeldräumung) im Bereich von Äckern, Wiesen, Brachen, Gras- und Krautfluren sind im Zeitraum vom 1. März bis 30. September nicht zulässig. Sie sind nur dann zulässig, wenn
- zuvor (außerhalb des Schutzzeitraums zwischen 1. März und 30. September) die Vegetationsschicht im Baubereich und Baufeld für Boden brütende Vogelarten unattraktiv gestaltet worden ist, z.B. durch kurzes Abmähen oder Schwarzbrache - der unattraktive Zustand ist dann während des Schutzzeitraums bis zum baulichen Eingriff zu erhalten - bzw. wenn
- durch eine Begehung zur Überprüfung von bestehenden Fortpflanzungs- und Ruhestätten (Nester, Gelege, Jungvögel, etc.) durch eine Fachkraft (z.B. Biologe, Landschaftsplaner) innerhalb der Fortpflanzungszeit festgestellt wird, dass im Eingriffsbereich keine Ruhe- oder Fortpflanzungsstätten vorhanden sind.



EXTERNER TEILGELTUNGSBEREICH - Artenschutzrechtliche Ausgleichsfläche AR

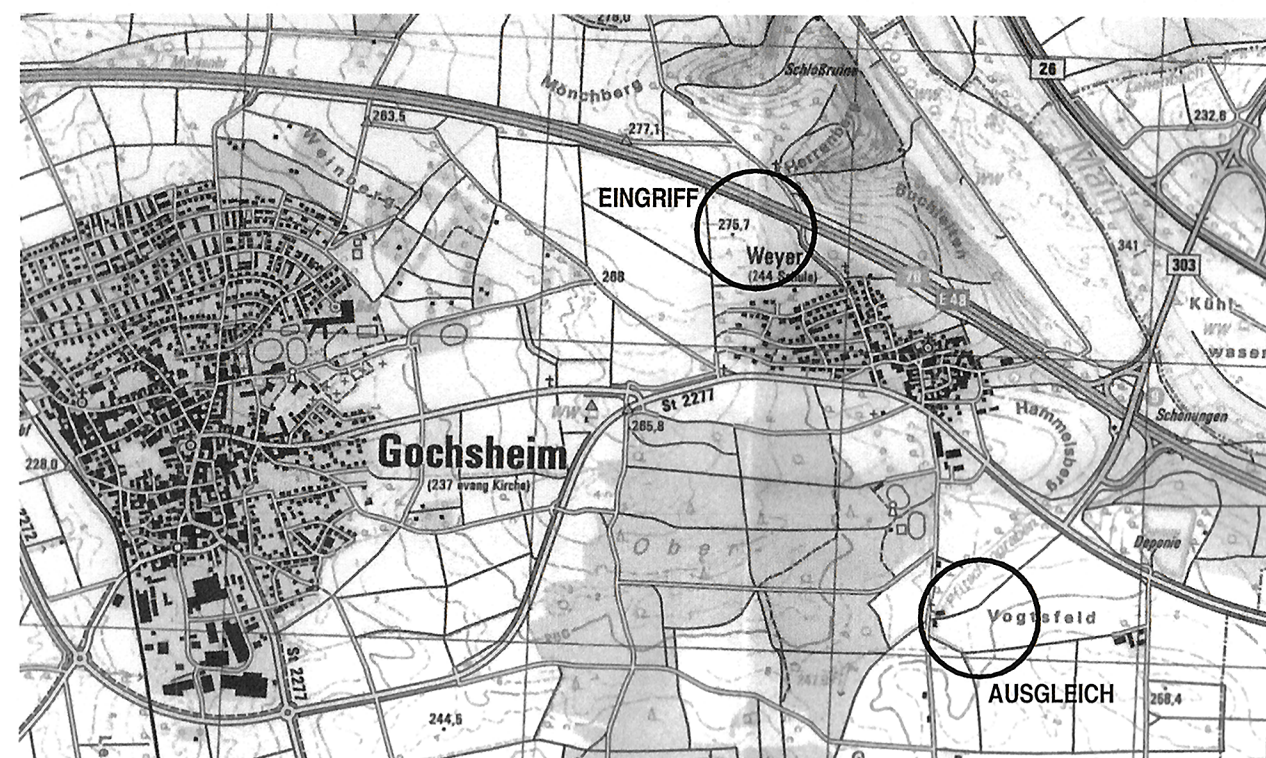
- d Die festgesetzten Pflanz- und Ausgleichsmaßnahmen sowie Einsaaten sind zum nächstmöglichen Zeitpunkt nach Inanspruchnahme des Eingriffsgrundstücks durch Baumaßnahmen planmäßig, vollständig und fachgerecht durchzuführen. Flächen und Maßnahmen sind dauerhaft zu erhalten, zu fördern und fachgerecht Biotop prägend zu pflegen. Ausfälle von Gehölzen oder Einsaaten sind durch Nachpflanzung bzw. Nachsaat zu ersetzen. Innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung aller festgesetzten Pflanz- und Ausgleichsmaßnahmen ist in der Vegetationszeit, und zwar Anfang Juni des auf die Fertigstellung folgenden Jahres, ein Ortstermin durch die Gemeinde Gochsheim mit der unteren Naturschutzbehörde zu vereinbaren, bei dem eine Abnahme der Funktionserfüllung dieser ökologischen Werteschaffungen mit Protokoll erfolgt.

B Nachrichtliche Übernahmen (auf Grund anderer gesetzlicher Vorschriften rechtsverbindlich)

- B 1 Bauliche Anlagen in Autobahnnähe gemäß FStRG (Bundesfernstraßengesetz)
a Bauverbotszone Zone gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 FStRG längs der Bundesautobahn A 70 für Hochbauten jeder Art bis zu einer Entfernung von 40 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn.
b Zustimmungspflichtige Zone gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 1 FStRG längs der Bundesautobahn A 70 bis zu einer Entfernung von 100 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn. Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen für die Errichtung, erhebliche Änderung oder Umnutzung baulicher Anlagen bedürfen hier der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde.
B 2 Verkehrssicherheit gemäß BayBO (Bayerische Bauordnung) und StVO (Straßenverkehrsordnung)
a Gemäß Art. 14 Abs. 2 BayBO darf die Sicherheit und Leichtigkeit des öffentlichen Verkehrs durch die Herstellung baulicher Anlagen und deren Nutzungen nicht gefährdet werden. Insbesondere
- müssen Beleuchtungsanlagen so eingestellt werden, dass die Verkehrsteilnehmer auf der Bundesautobahn A 70 nicht abgelenkt oder geblendet werden.
- dürfen von der geplanten Anlage keine verkehrsfördernden Emissionen ausgehen.
- dürfen Werbeanlagen nicht errichtet werden, welche die Verkehrsteilnehmer auf der Bundesautobahn A 70 ablenken und gefährden können. Hierbei genügt bereits eine abstrakte Gefährdung. Auf § 33 StVO wird verwiesen.

C Hinweise

- C 1 Rückbauverpflichtung
a Nach Ablauf der Nutzungsdauer besteht Rückbauverpflichtung. Hierfür ist der Durchführungsvertrag maßgebend.
C 2 In den Festsetzungen zitierte DIN-Vorschriften
a Nicht veröffentlichte DIN-Vorschriften, auf die in den textlichen Festsetzungen Bezug genommen wird, können bei der Gemeinde Gochsheim eingesehen werden.
C 3 Bodendenkmalpflege
a Auftretende Funde von Bodendatenerkennern sind nach Art.8 des Bayer. Denkmalschutzgesetzes unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt zu melden. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind unverändert zu belassen.
C 4 Immissionen
a Die im Rahmen einer ordnungsgemäßen Landwirtschaft erforderliche Bearbeitung des Bodens und der Kulturen auf den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen kann Staubimmissionen und dergleichen im Bereich der Anlagenmodule verursachen die vom Betreiber hingenommen werden müssen.
C 5 Eintrag ins Ökoflächenkataster
a Nach Art 9 Satz 4 BayNatSchG sind die Gemeinden verpflichtet die Ausgleichs- und Ersatzflächen aus Eingriffsvorhaben zur Erfassung im Kompensationsverzeichnis des Ökoflächenkatasters rechtzeitig nach Inkrafttreten des Bebauungsplans mit den erforderlichen Angaben für die Erfassung und Kontrolle der Flächen dem Bayerischen Landesamt für Umwelt (Dienststelle Hof, Referat 56, Hans-Högn-Straße 12, 95030 Hof/Saale), zu melden.



Übersichtslageplan M = 1:25.000

VERFAHRENSVERMERKE

- A Die Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat am 08.09.2019 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich am 22.11.2019 bekannt gemacht.
B Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.02.2021 bis 16.02.2021 öffentlich ausgelegt.
Gochsheim, den 26.08.2022 1. Bürgermeister
C Der Bebauungsplan wurde vom Gemeinderat am 07.09.2022 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
Gochsheim, den 26.08.2022 1. Bürgermeister
D Der Satzungsbeschluss ist am 26.08.2022 ortsüblich durch Veröffentlichung im gemeindlichen Amtsblatt bekannt gemacht worden mit dem Hinweis darauf, dass der Bebauungsplan mit der Begründung zu jedermanns Einsicht im Rathaus der Gemeinde Gochsheim während der allgemeinen Dienststunden bereit gehalten wird. Weiter wurde darauf hingewiesen, dass über den Inhalt auf Verlangen Auskunft erteilt wird. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).
Gochsheim, den 26.08.2022 1. Bürgermeister

GEMEINDE GOCHSHEIM

GEMEINDETEIL WEYER

Bebauungsplan "PHOTOVOLTAIK-FREIFLÄCHENANLAGE WEYER I" Vorhabenbezogener Bebauungsplan M = 1:1.000

Bearbeitet durch: peichl ortsplanung, Bergtheinfeld 24. Februar 2020 / 05. Februar 2021 / 12. August 2021