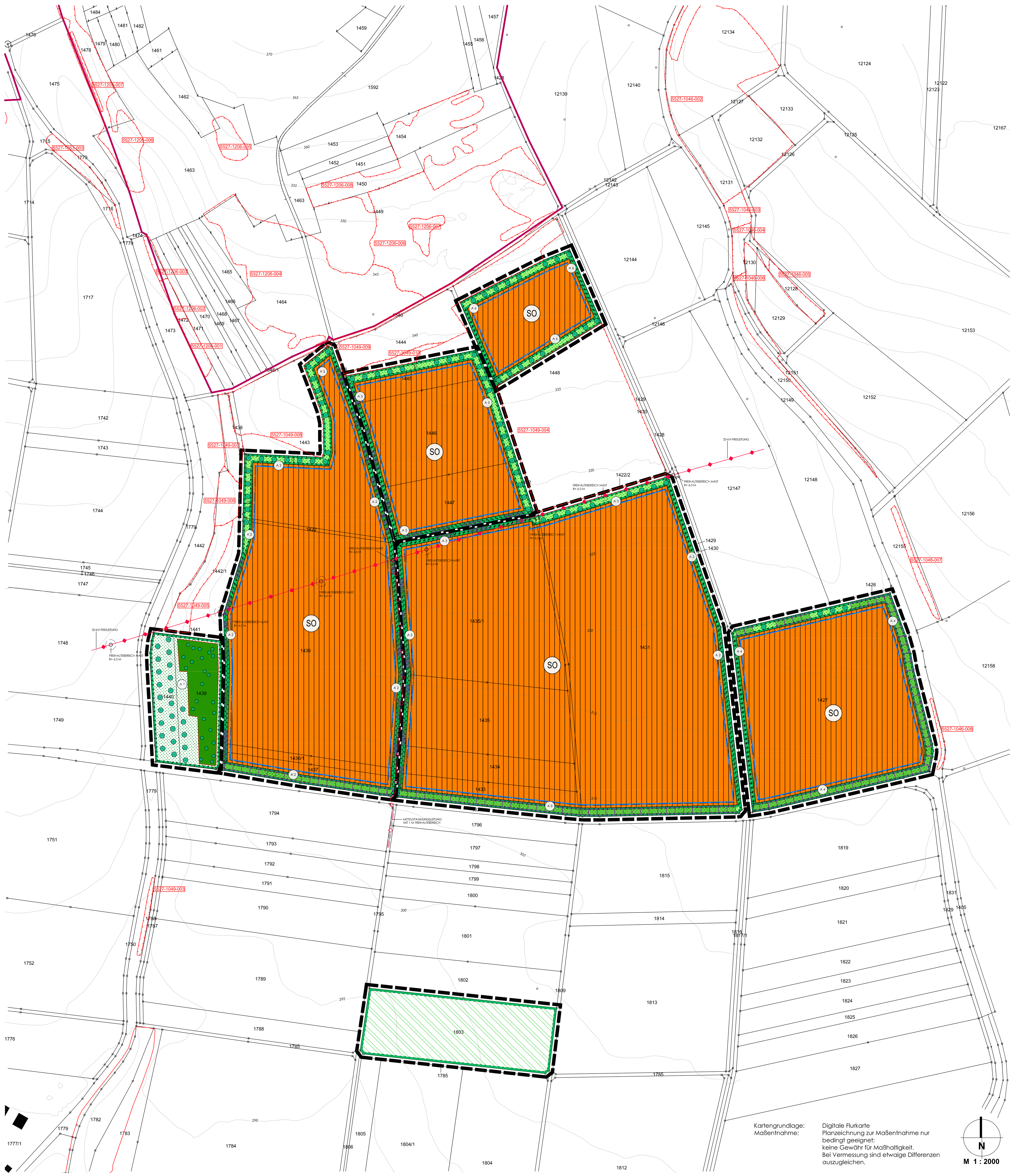


Kartengrundlage: Digitale Flurkarte
Maßentnahme: Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

FESTSETZUNGEN BEBAUUNGSPLAN

A FESTSETZUNGEN

1. GELTUNGSBEREICH

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

2. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1 Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO
Zweckbestimmung: Erzeugung regenerativer Energie
Art der Nutzung: Freiflächen-Photovoltaikanlage

2.2 Zulässig sind die Errichtung und der Betrieb von aufgeständerten Photovoltaikmodulen zum Zweck der Stromgewinnung aus Sonnenenergie und die Errichtung von Nebengebäuden für betriebliche Zwecke oder für Transformatoren- und Wechselrichterstationen sowie Batteriecontainer.

3. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

3.1 GRZ 0,7
Die Grundflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter bebaubarer Fläche (Baugrenze) mit Photovoltaikmodulen bzw. Nebengebäuden überbaut werden darf. Als überbaute Fläche gilt für die Photovoltaikmodule die senkrechte Projektion der Photovoltaiktische auf die horizontale Grundfläche.

3.2 HÖHENFESTSETZUNGEN
Die maximal zulässige Höhe der Photovoltaiktische, gemessen von der Geländeoberkante bis zur Oberkante der schräg gestellten Photovoltaikmodule, beträgt 3,0 m.
Die maximal zulässige Höhe von Nebengebäuden, gemessen von der Geländeoberkante bis zum höchsten Punkt des Gebäudes, beträgt 4,0 m.
Zudem werden Masten bis zu einer Höhe von 10,0 m zugelassen.

Die Mindesttraufhöhe der Photovoltaiktische, gemessen von der Geländeoberkante bis zur Unterkante der schräg gestellten Photovoltaikmodule, beträgt 0,8 m.

3.3 ABSTÄNDE
Der lichte Abstand der Photovoltaiktische, gemessen zwischen den Modulflächen muss mindestens 2,0 m betragen.

3.4 EINFRIEDUNG
Eine bis zu 3,0 m hohe Umzäunung der gesamten Solarfläche inklusive Übersteigschutz ist zulässig. Diese kommen auf der Innenseite der Eingrünung zu liegen und sind grundsätzlich dem Geländeverlauf anzupassen. Sockelmauern sind nicht zulässig. Der Zaun wird in Bodennähe so gestaltet, dass Kleintiere ungehindert passieren können. Das bedeutet die Offenhaltung von mindestens 15 cm zwischen der Oberkante des Geländes und der Unterkante des Zauns.

4. BAUGRENZEN

4.1 Baugrenze nach § 23 Abs. 3 BauNVO

5. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

5.1 (A 1) Umgrenzung der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 25 BauGB)

5.2 Umwandlung von Acker in Extensivwiesen durch Ansaat einer standortgerechten, gebietseigenen Gras-Kraut-Mischung (RegioSaatgut)

5.3 Pflanzung von drei- bzw. siebenreihigen Hecken mit gebietseigenen Straucharten

5.4 Pflanzung von flächigen Hecken mit Heistern von gebietseigenen Laubbäumen II. Ordnung und gebietseigenen Straucharten

5.5 Pflanzung von Obstbaum-Hochstämmen in regionaltypischen Sorten und gebietseigenen Wildobstbaum-Hochstämmen

5.6 Anlage von Blüh- und Brachestreifen

6. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ VON BODEN UND GRUNDWASSER

6.1 Verzinkte Rammprofile oder Erdschraubenanker dürfen nur eingebracht werden, wenn die Eindringtiefe über dem höchsten Grundwasserstand liegt.

6.2 Farbanstriche oder Farbbeschichtungen an den Rammprofilen sind nicht zulässig.

6.3 Eventuell vorhandene Drainagesysteme sind nicht zu beschädigen bzw. zu zerstören. Bei Eingriffen sind sie zu erneuern bzw. wiederherzustellen.

6.4 Der Einsatz von Reinigungsmitteln ist im Sinne des vorsorgenden Boden- und Grundwasserschutzes verboten. Die Solarmodule sind falls nötig mit Wasser zu reinigen.

6.5 Beschädigte Module sind zeitnah zu entfernen, um schädliche Auslagerungen zu vermeiden.

6.6 Auffüllungen zur Nivellierung des Geländes und zur Frostsicherung der Gründungen dürfen nur mit nachweislich unbelastetem Bodenmaterial erfolgen, eine Verwendung von Recycling-Baustoffen ist nicht zulässig.

6.7 Als Transformatoren sind Trockentransformatoren, alternativ esterbefüllte Öltransformatoren mit Auffangwanne einzusetzen.

7. SONSTIGE PLANZEICHEN

Oberirdische Hauptversorgungsleitung (Mittelspannungsleitung)

Mast der Hauptversorgungsleitung mit Freihaltebereich D= 6,0 m (Mittelspannungsleitung)

Unterirdische Hauptversorgungsleitung mit Freihaltebereich B= beidseitig 1,0 m

Höhenlinie 5 m

B NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Biotop laut amtlicher Biotopkartierung Bayern mit Nummer

FFH-Gebiet

C HINWEISE

ALTLASTEN / BODENSCHUTZ
Zu Tage tretende organoleptische Auffälligkeiten des Bodens (Hinweis auf schädliche Bodenveränderung oder Altlast) sind der zuständigen Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungbehörde) zu melden (Mitteilungspflichten gemäß Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).

Um die Versickerungsfähigkeit des Bodens zu erhalten und Erosion zu verringern, sind baubedingte Bodenverdichtungen (z.B. durch schweres Gerät) auf ein absolutes Minimum zu reduzieren.

GEWÄSSERSCHUTZ / BODENSCHUTZ
Für Maßnahmen, die in das Grundwasser eingreifen, ist vorab mit der Kreisbehörde die Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis abzuklären.

BRANDSCHUTZ
Die Zufahrtsstraßen oder -wege müssen mit Feuerwehrfahrzeugen, die eine Länge von 10 m, eine Breite von 2,5 m und eine Höhe von 3,5 m haben, befahren werden können.
Am Zufahrtstor ist die Erreichbarkeit eines Verantwortlichen anzubringen, diese ist auch der örtlichen Feuerwehr bekannt zu geben.
Das zuständige Energieversorgungsunternehmen ist bei der Brandschutzdienststelle zu hinterlegen.
Es wird empfohlen, DC-Trennschalter zu installieren, Gleichspannungsleitungen zu kennzeichnen, Feuerlöscher vorzuhalten und die Feuerwehr einzuweisen.

HAUPTVERSORGUNGSLEITUNGEN
Bei Arbeiten im Bereich der ober- und unterirdischen Hauptversorgungsleitungen sind die Kabelschutzanweisungen der Überlandwerk Rhön GmbH zu beachten.

DENKMALSCHUTZ
Zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG sowie den Bestimmungen des Art. 9 BayDSchG in der Fassung vom 23.06.2023.

D TEXTL. FESTSETZUNGEN GRÜNORDNUNG

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

1.1 Ausgleichsflächen
Die als Ausgleichsflächen vorgesehenen privaten Grünflächen des Geltungsbereichs (Ausgleichsmaßnahmen A1, A2, A 3, A4, A5, A 6 und A7) werden als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt und diesem Bebauungsplan mit einer Gesamtfläche von 47.176 m² zugeordnet.

Für erforderliche Betriebs- und Pflegezufahrten (max. 4 Zufahrtsmöglichkeiten für jedes der fünf Solarfelder) darf die Eingrünung auf einer Breite von bis zu 6 m unterbrochen werden.

Weiterhin werden dem Bebauungsplan externe Ausgleichsflächen $A_{CEF}7$ mit insgesamt 1,7 ha auf Fl. Nr. 1803 zugeordnet. Diese dienen auch als Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen)

Für das verbleibende Kompensationsdefizit von 32.088 Wertpunkten werden externe Ausgleichsflächen als Brachestreifen oder Extensivwiese zugeordnet, deren Lage noch festgelegt werden muss. Diese dienen auch als Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen).

Dort sind die nachfolgenden Maßnahmen gemäß der Planerischen Festsetzungen und Kap. 3.2.2 der Begründung vorgesehen.

2. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

2.1 Ausgleichsflächen A2, A3, A4, A5 und A6
Zur Minderung des Eingriffes in das Landschaftsbild sowie zur Einbindung der Photovoltaikanlage in die Landschaft wird auf der Süd-, Ost- und teilweise auf der Nordseite in den Ausgleichsflächen (A2, A3 und A4 der Plandarstellung) jeweils dreireihige Strauchpflanzungen gemäß Pflanzschema A auf den 5 m breiten Streifen bzw. siebenreihige Strauchpflanzungen gemäß Pflanzschema B auf den insgesamt 10 m breiten Streifen vorgesehen.

Pflanzqualität und -dichte
Folgende Pflanzqualitäten sind auszuwählen:

Sträucher: Strauch, 2 x v., Höhe 60 - 100 cm,
Pflanzraster: ca. 1,00 m Abstand der Reihen, ca. 1,50 m Abstand in der Reihe

Dabei werden ausschließlich gebietseigene Straucharten vorgesehen:

Cornus sanguinea	Blut-Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Eingr. Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rosa gallica	Essig-Rose
Rosa canina	Hundsrose
sowie weitere heimische Wildrosenarten	
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Die Pflanzen sind entsprechend § 40 BNatSchG aus dem Vorkommensgebiet 5.1 „Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkisches Becken" zu wählen.

Im Ostteil der Fl.Nr. 1439 und 1440 wird eine flächige Gehölzpflanzung mit Bäumen und Sträuchern (A 1 in der Plandarstellung) vorgesehen:

Pflanzqualität und -dichte
Folgende Pflanzqualitäten sind auszuwählen:

Laubbäume und Wildobstbäume: Heister, 100 - 125 cm bzw. 100 - 150 cm
Sträucher: Strauch, 2 x v., Höhe 60 - 100 cm,
Pflanzraster: ca. 1,00 m Abstand der Reihen, ca. 1,50 m Abstand in der Reihe

Dabei werden ausschließlich gebietseigene Laub-, Wildobst- und Straucharten vorgesehen:

Wildobstarten:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Pyrus pyraster	Wildbirne
Malus silvestris	Wildapfel
Juglans regia	Walnuß
Sorbus torminalis	Elsbeere
Sorbus aria	Mehlbeere

Straucharten:

Cornus sanguinea	Blut-Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rosa gallica	Essig-Rose
Rosa canina	Hundsrose
sowie weitere heimische Wildrosenarten	
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Ein Formschnitt der Landschaftshecken und Feldgehölze ist nicht zulässig.

Auf den Eingrünungsstreifen zu den angrenzenden Biotopen nach Westen und Norden und teilweise nach Osten werden Obstbaum- und Wildobstbaumhochstämme im Abstand von ca. 12 - 15 m gepflanzt.

Diese stehen etwa 5 m von der Grundstücksgrenze und ca. 5 m von der Einfriedung der Anlage entfernt.

Auch im Westteil der Ausgleichsfläche A1 wird eine Obstwiese angelegt.
Vorgesehen ist die Verwendung von Hochstämmen (Pflanzqualität: H, STU 10 -12) von regionaltypischen Apfel-, Birnen-, Kirsch- und Zwetschgensorten sowie von Wildobstbäumen wie

Pyrus pyraster	Wildbirne
Malus silvestris	Wildapfel
Juglans regia	Walnuß
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Sorbus torminalis	Elsbeere
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus domestica	Speierling

Für die Kulturobstbäume ist ein regelmäßiger fachgerechter Obstbaumschnitt erforderlich.

Die verbleibenden Anteile der Ausgleichsflächen sind mit einer artenreichen Wiesenmischung als Regiosaatgut (Ursprungsgebiet UG 11 „Südwestdeutsches Bergland" oder UG 21 „Hessisches Bergland") einzusäen.
Diese sind in den ersten beiden Jahren zur weiteren Aushagerung 2 x jährlich zu mähen (erste Mahd bis spätestens 15.06. als Schröpfschnitt). Das Mähgut ist zu entfernen.
Ab dem dritten Jahr erfolgt eine extensive Pflege mit jährlicher Mahd mit Entfernen des Mähgutes (nicht vor dem 15.06.), zweiter Mähgang nach Bedarf. Eine Beweidung der Flächen der Flächen ist ebenfalls möglich. Düngung und der Einsatz von Herbiziden, Biziden und Rodentiziden ist unzulässig.

2.2 Flächen zwischen den Modulen
Auf den Flächen innerhalb des Sondergebietes zwischen und unter den Modulreihen in den Bereichen, die nicht durch Erschließungsflächen, Betriebsanlagen oder Fundamente genutzt werden, wird eine Ansaat mit gebietsheimischem Saatgut einer artenreichen Wiesenmischung (Regiosaatgut (Ursprungsgebiet UG 11 „Südwestdeutsches Bergland" oder UG 21 „Hessisches Bergland")) vorgenommen.
Extensive Pflege: Jährliche Mahd mit Entfernen des Mähgutes (nicht vor dem 15.06.), zweiter Mähgang nach Bedarf. Später jährliche Mahd (nicht zwischen Mitte März und Mitte Juni) oder Beweidung der Flächen. Ein Mulchen der Flächen ist ebenfalls zulässig. Düngung und der Einsatz von Herbiziden, Bioziden und Rodentiziden ist unzulässig. Die Pflege der übrigen Betriebsflächen ist freigestellt.

3. Vollzugsfrist und Erhaltungsgebot
Die verbindlichen Anpflanzungen und Ansaaten nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB zwischen den Modulen (soweit möglich) und auf den Eingrünungsflächen im Geltungsbereich sind innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung zu vollziehen und für die Dauer der Betriebszeit der Anlage fachgerecht zu pflegen und fortzuführen.
Sämtliche Pflanzungen und Ansaaten sind vom jeweiligen Betreiber ordnungsgemäß im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen.
Bei wesentlichen Ausfällen der Pflanzung (über 10 %) ist auch zu einem späteren Zeitpunkt eine Nachpflanzung auf Kosten des Betreibers in der bis dahin erreichten Größe zu verlangen.
Die Verpflichtung zu Pflege und Erhalt der Begrünungsmaßnahmen ist auf den Zeitraum des Betriebs der Photovoltaik-Anlage beschränkt.

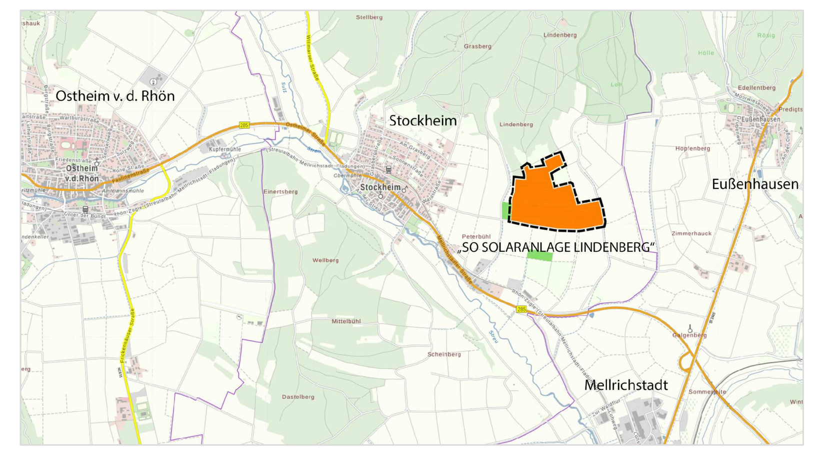
4. Bodenschutz und Erdbewegungen
Der anstehende Oberboden ist zur Wiederverwendung zu sichern (DIN 18915/3) und nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen.
Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) oder geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben des § 12 BBodSchV zu verwerten.
Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder seiner Nutzung zuzuführen.
Bei einer Lagerung von mehr als 8 Wochen ist der Oberboden zum Schutz gegen Erosion und zum Erhalt des Bodenlebens zwischen zu begrünen.
Erhebliche Erdmassenbewegungen sowie eine Veränderungen der Oberflächenformen sind nicht zulässig.
Auffüllungen zur Nivellierung des Geländes und zur Frostsicherung der Gründungen dürfen nur mit nachweislich unbelastetem Bodenmaterial erfolgen, eine Verwendung von Recycling-Baustoffen ist nicht zulässig.

5. Artenschutz
Eine Schädigung von Brutplätzen bodenbrütender Vogelarten wird durch einen Beginn der Baumaßnahmen vor der Brutzeit der Vögel ausgeschlossen. Falls die Baumaßnahmen innerhalb des Brutzeitraums, also zwischen Mitte März und Ende Juli liegen sollten, so sind von Anfang März bis Baubeginn mittels kontinuierlicher Schwarzbrache Bodenbruten auszuschließen oder die betroffenen Flächen müssen auf mögliche Neststandorte durch einen Fachmann geprüft werden.

Zur Kompensation des Lebensraumverlustes für die Feldlerche werden auf externen CEF-Maßnahmen ACEF7 auf 1,7 ha der Fl.Nr. 1803 Blühstreifen/Ackerbrache im räumlichen Zusammenhang vorgesehen.

Alternativ ist auch eine Bewirtschaftung von einer zusammenhängenden, 1,0 ha (je Brutpaar) großen Fläche Sommergetreide, Winterweizen und Triticale mit erweitertem Saatreihenabstand (mindestens 30 cm) und ohne Düngung und Pflanzenschutzmitteleinsatz sowie ohne mechanische Unkrautbekämpfung zwischen 15.03. und 01.07. eines Jahres nach Nr. 2.1.3 des Schreibens vom 22.02.2023 des StMUV oder die Anlage von 10 Feldlerchenfenstern (entsprechend der PIK-Maßnahme (LfU, 2104) und 0,2 ha Blüh- und Brachestreifen je Brutpaar mit Berücksichtigung entsprechender Abstandsflächen möglich.

6. Flächenbefestigung
Zur Verringerung des Oberflächenabflusses und zur Erhöhung der Versickerung des Niederschlagswassers sind die befestigten Flächen so gering wie möglich zu halten.



GEMEINDE STOCKHEIM

LANDKREIS RHÖN-GRABFELD

1. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG DES BEBAUUNGSPLANS " SO SOLARANLAGE LINDENBERG"

Der Gemeinderat von Stockheim hat in seiner Sitzung vom 25.07.2023 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB den Änderungsbeschluss für die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans gefasst. Der Änderungsbeschluss wurde am ##.##.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß §3 Abs.1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans in der Fassung vom ##.##.#### hat in der Zeit vom ##.##.#### bis ##.##.#### stattgefunden.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der 1. Bebauungsplanänderung in der Fassung vom ##.##.#### hat in der Zeit vom ##.##.#### bis ##.##.#### stattgefunden.

Zu dem Entwurf der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans in der Fassung vom ##.##.#### wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ##.##.#### bis ##.##.#### beteiligt.

Der Entwurf der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans in der Fassung vom ##.##.#### wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ##.##.#### bis ##.##.#### öffentlich ausgelegt.

Die Gemeinde Stockheim hat mit Beschluss des Gemeinderats vom ##.##.#### die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans gemäß §10 Abs.1 BauGB in der Fassung vom ##.##.#### als Satzung beschlossen.

Stockheim, den ....

....
Martin Link, 1. Bürgermeister Siegel

Ausgefertigt:
Stockheim, den ....

....
Martin Link, 1. Bürgermeister Siegel

Der Satzungsbeschluss zur 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans wurde am .... gemäß §10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Stadt zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Stockheim, den ....

....
Martin Link, 1. Bürgermeister Siegel

Ausgearbeitet:

armin röder architekten
partnerschaft mbB

Lohr am Main, den 05.03.2024