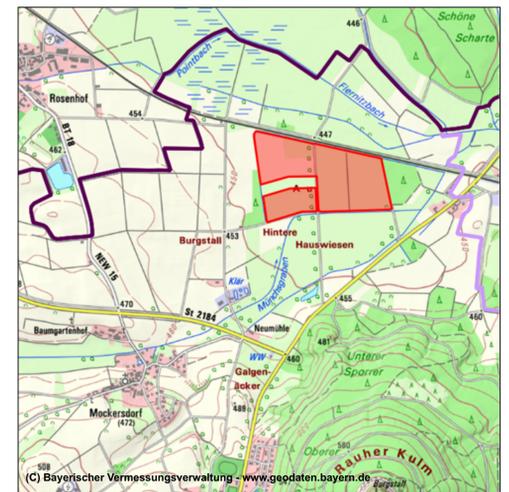


Die Kartgrundlage entspricht dem amtlichen Kataster mit Stand vom 27.04.2023. (C) Bayerische Vermessungsverwaltung - www.geodaten.bayern.de

Flurstücknummern	942
Bestehende Grundstücksgrenze	
Bestandsgebäude	
Zufahrt zum Baugebiet	
Höhenschichtlinien	345
Antlich kartierte Biotope	
Wald- und Gehölzbestände	
Wasserfläche	
HQ100 - Haidenaab, ermittelt am 23.11.2015 (§ 9 Abs. 6a BauGB)	
Bodendenkmäler (§ 9 Abs. 6 BauGB)	
Einfriedung	
Bodendenkmäler	Gemäß Art. 8 Abs. 1 BayDSchG ist, wer Bodendenkmäler auffindet, verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege 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 die Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit. Gemäß Art. 8 Abs. 2 BayDSchG sind die aufgefundenen Gegenstände bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigelegt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Lage des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Bürgersolarpark Neustadt am Kullm":



4. Bestandteile der Satzung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

- A) Vorhabenbezogener Bebauungsplan
Das Planblatt zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan samt Begründung und Umweltbericht und den darin genannten Anlagen.
- B) Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan
Die Planurkunde des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist zugleich die Planurkunde des Vorhaben- und Erschließungsplanes
- C) Durchführungsvertrag
Der Durchführungsvertrag zwischen dem Vorhabensträger und der Stadt Neustadt am Kullm wurde vom Stadtrat in der Sitzung vom gebilligt.
In diesem erklärt der Vorhabensträger, dass dieser bereit und in der Lage ist das Vorhaben innerhalb einer bestimmten Frist durchzuführen und dass er sich zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten verpflichtet.

Verfahrensvermerke

- 1. Aufstellungsbeschluss**
Der Stadtrat Neustadt am Kullm beschloss in seiner Sitzung vom 15.11.2022 die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan i.S.d. § 12 BauGB für das Gebiet "Bürgersolarpark Neustadt am Kullm". Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
- 2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit**
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde am ortsüblich bekannt gemacht; der Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan für das Gebiet "Bürgersolarpark Neustadt am Kullm" in der Fassung vom 20.06.2023 wurde mit der Begründung samt Umweltbericht vom 17.07.2023 bis 18.08.2023 im Rathaus der Stadt Neustadt am Kullm ausgestellt. Es bestand Gelegenheit zu Äußerung und Erörterung der Planung. Eingegangene Stellungnahmen wurden behandelt, das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- 3. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden**
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 27.06.2023 in der Zeit vom 17.07.2023 bis 18.08.2023 an der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan für das Gebiet "Bürgersolarpark Neustadt am Kullm" beteiligt und angehört. Eingegangene Stellungnahmen wurden behandelt, das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- 4. Veröffentlichung**
Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan für das Gebiet "Bürgersolarpark Neustadt am Kullm" in der Fassung vom wurde mit der Begründung und Umweltbericht sowie Anlagen aufgrund des Beschlusses des Stadtrates vom nach ortsüblicher Bekanntmachung, in der Zeit vom bis einschließlich im Internet unter <https://www.neustadt-am-kullm.de/baugebiet> veröffentlicht sowie im Rathaus der Stadt Neustadt am Kullm öffentlich ausgestellt. Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden von der Auslegung in Kenntnis gesetzt. Eingegangene Stellungnahmen wurden behandelt, das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- 5. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden**
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom in der Zeit vom bis einschließlich an der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans für das Gebiet "Bürgersolarpark Neustadt am Kullm" beteiligt und angehört. Eingegangene Stellungnahmen wurden behandelt, das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- 6. Satzungsbeschluss**
Die Stadt Neustadt am Kullm hat mit Beschluss des Stadtrates vom den vorhabenbezogenen Bebauungsplan für das Gebiet "Bürgersolarpark Neustadt am Kullm" in der Fassung vom gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

..... (Dienstsiegel)
Unterschrift
Neustadt am Kullm, den
Wolfgang Haberberger
Erster Bürgermeister

..... (Dienstsiegel)
Unterschrift
Neustadt am Kullm, den
Wolfgang Haberberger
Erster Bürgermeister

..... (Dienstsiegel)
Unterschrift
Neustadt am Kullm, den
Wolfgang Haberberger
Erster Bürgermeister

0. Präambel

- Gemäß
- Baugesetzbuch 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. I Nr. 394) geändert worden ist
 - Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch Gesetz vom 23. Juni (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371) geändert worden ist
 - Bauutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176) geändert worden ist
 - Planzeichenvorordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
 - Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1), die zuletzt durch die §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 385) geändert worden ist
 - Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch Gesetz vom 23. Dezember 2022 (GVBl. S. 723) geändert worden ist
 - Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 geändert worden ist
- beschließt die Stadt Neustadt am Kullm den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "Bürgersolarpark Neustadt am Kullm" i.S.d. § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 30 Abs. 2 BauGB i.V.m. Art. 81 Abs. 2 BayBO und Art. 23 GO als Satzung.

Die Planurkunde des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist zugleich die Planurkunde des Vorhaben- und Erschließungsplanes

Zeichnerische und Textliche Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB

- 1.1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- 1.1.1. Sonstiges Sondergebiet für Photovoltaik-Anlagen (§ 11 Abs. 2 BauNVO)
- Zulässig sind Anlagen zur Erzeugung von elektrischer Energie aus Sonnenlicht sowie alle dafür erforderlichen Gebäude und baulichen Anlagen, Einfriedungen, Kabel, Wege, Überwachungseinrichtungen (z.B. Masten), technische Einrichtungen zur Speicherung, Umwandlung und Abgabe von elektrischer Energie sowie Einrichtungen zum abwehrenden Brandschutz. Ebenfalls zulässig sind Unterstände für Weideltiere. Gemäß § 12 Abs. 3a Satz 1 BauGB wird festgesetzt, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabensträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig.
- 1.1.2. Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
- Gemäß § 19 BauNVO wird eine zulässige Grundflächenzahl von 0,7 festgesetzt. Einschlägig sind hier alle baulichen Anlagen sowie die durch Module überdeckte Fläche.
- 1.1.3. Höhe und Höhenlage baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO und § 9 Abs. 3 BauGB)
- Die Höhe baulicher Anlagen darf maximal 5,00 Meter betragen, gemessen von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum höchsten Punkt des Daches. Die Oberkante der Solarmodule darf maximal 3,80 Meter betragen, gemessen von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum höchsten Punkt der Modulfläche. Punktuelle bauliche Anlagen, wie Masten, sind bis zu einer Höhe von acht Metern zulässig.
- Der Mindestabstand der Solarmodule zum Boden muss 0,8 Meter betragen. Der Abstand wird gemessen von der natürlichen Geländeoberfläche bis zur Unterseite des Modulrahmens.



GRZ ≤ 0,7

GOK ≤ 5,00m

OK ≤ 3,80m

GR 50m²



1.5.5. Regelungen zum speziellen Artenschutz
Für das Vorhaben wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung erarbeitet (Gutachten: UNTERLAGEN ZUR SPEZIELLEN ARTENSCHUTZRECHTLICHEN PRÜFUNG (SAP) FÜR BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNDORDNUNGSPLAN SOLARPARK NEUSTADT AM KULLM. Büro für ökologische Studien Schlumprecht GmbH, Bayreuth, 31.10.2023). Das Gutachten wird Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan.

Folgende Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte sind vorgesehen:

Vermeidungsmaßnahme V1 (für am Boden brütende Vogelarten)
V1: Die Baumaßnahmen (Erdbauarbeiten) für die PV-Anlage sind entweder außerhalb der Brutzeit von Vogelarten zwischen Ende September und Ende Februar durchzuführen oder ganzjährig, sofern durch anderweitige Maßnahmen (geeignete Vergärmungsmaßnahmen in Verbindung mit funktionswirksamen CEF-Maßnahmen, evtl. mit ökologischer Baubegleitung) sichergestellt wird, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände im Sinne des §44 BNatSchG nicht erfüllt werden.

Vermeidungsmaßnahme V2 (für die Goldammer)
V2: Durchführung von erforderlichen Baumfällungs- und Beräumungsmaßnahmen zur Vorbereitung des Baufeldes oder Baustelleneinrichtungen außerhalb der Brutzeit von Vogelarten. Fällungen von Gehölzen sind nach § 39 (5) BNatSchG nur vom 1.10. bis 28.2. zulässig.

Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgesehene Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des § 44 Abs. 5 Bundes-Naturschutzgesetz (BNatSchG)):

Für den durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff werden externe Ausgleichsflächen für 8 Feldlerchenreviere hergestellt. Die Maßnahmen sind CEF-Maßnahmen im Sinne des § 44 Abs. 5 BNatSchG für die Feldlerche und sind so durchzuführen, dass diese zum Eingriffzeitpunkt wirksam sind und der Erhalt der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätte weiterhin gewahrt ist. Vorgesehen sind folgende Maßnahmen:

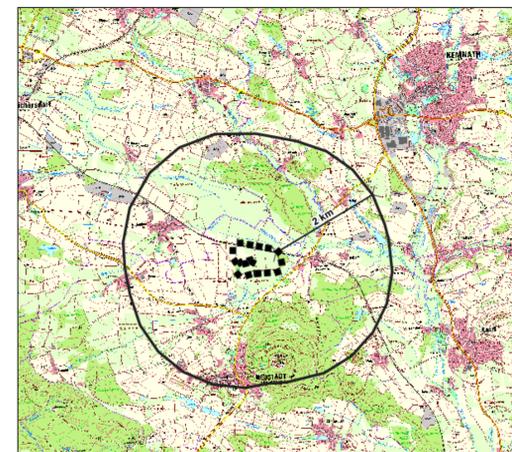
- Lerchenfenster mit Blüh- und Brachestreifen
Flächenbedarf pro Revier: 10 Lerchenfenster und 0,2 ha Blüh- und Brachestreifen / Brutpaar
- Lerchenfenster
 - nur im Winterweizen, keine Wintergerste, Raps oder Mais aufgrund fehlender Eignung oder zu frühem Erntetermin; in der Regel kein Sommergetreide aufgrund zu geringer Aufwertungsseignung
 - Anlage der Lerchenfenster durch fehlende Aussaat nach vorangegangenen Umbruch / Eggen, nicht durch Herbstdecksatz
 - keine Anlage in genutzten Fahrgassen
 - Anzahl Lerchenfenster: 2 - 4 Fenster / ha mit einer Größe von jeweils mindestens 20 m²
 - Im Acker Dünger- und Pflanzenschutzmittel (PSM)-Einsatz zulässig, jedoch keine mechanische Unkrautbekämpfung, Verzicht auf PSM ist jedoch anzustreben (Insektenreichtum)
 - mindestens 25 m Abstand der Lerchenfenster vom Feldrand und unter Berücksichtigung der Abstandsverhältnisse zu vertikalen Strukturen
 - Rotation möglich: Lage jährlich bis spätestens alle 3 Jahre wechselnd
- Blüh- und Brachestreifen
 - Blüh- und Brachestreifen: z. B. 20 x 100 m oder 10 x 200 m Größe (d.h. Mindestlänge 100 m, Mindestbreite je 10 m für den Blühstreifen und den angrenzenden Brachestreifen).
 - auf Blüh- und Brachestreifen kein Dünger- und PSM-Einsatz sowie keine mechanische Unkraut-bekämpfung zulässig
 - Einsaat einer standortspezifischen Saatmischung regionaler Herkunft unter Beachtung der standorttypischen Segetalvegetation (vgl. Gebietsseigne Herkunft | BFN)
 - reduzierte Saatgutmenge (max. 50-70 % der regulären Saatgutmenge) zur Erzielung eines lückigen Bestands, Fehlstellen im Bestand belassen
 - keine Mahd, keine Bodenbearbeitung, es sei denn der Aufwuchs ist nach dem ersten Jahr dicht und hoch und dadurch kein geeignetes Feldlerchenhabitat mehr. Das ist insbesondere auf nährstoffreichen Böden und Lößböden der Fall
 - Mindestdauer 2 Jahre auf derselben Fläche (danach Bodenbearbeitung und Neuaussaat i.d.R. im Frühjahr bis Ende Mai) oder Flächenwechsel
 - bei Flächenwechsel Belassen der Maßnahmenfläche bis Frühjahrseinstellung, um Winterdecksatz zu gewährleisten

- Blüh- und Brachestreifen
 - Offenes Gelände mit weitgehend freiem Horizont, d.h. wenige oder keine Gehölze oder anthropogene Strukturen
 - Hanglänge nur bei geringer Neigung bis 15° übersichtlichem oberem Teil, keine engen Tallagen
 - Lage von streifenförmigen Maßnahmen nicht entlang von frequentierten (Feld-)Wegen und Straßen, der Mindestabstand sollte 100 m nicht unterschreiten
 - Abstand zu Vertikalstrukturen
 - Bei Einzelbäumen, Feldhecken: Abstand > 50 m
 - Bei Baumreihen, Baumhecken, Feldgehölzen: Abstand > 120 m
 - Bei geschlossener Gehölzhecke: > 160 m
 - Lage nicht unter Hochspannungsleitungen
 - Bei einer Masthöhe bis 40 m: Abstand > 50 m
 - Bei einer Masthöhe von 40 – 60 m: Abstand > 100 m
 - Bei einer Masthöhe > 60 m: Abstand > 150 m
 - Bei mehreren parallel geführten Hochspannungsleitungen, davon eine mit Masthöhe > 60 m: Abstand 200 m

Lage der Maßnahmen:

- Die Maßnahme sollte vorzugsweise in einem Radius von 2 km zum Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Bürgersolarpark Neustadt am Kullm" erfolgen. Eine Überschreitung des Abstandes ist im Falle fehlender Flächen im Umkreis akzeptabel, sollte aber in jedem Fall in möglichst geringer Entfernung zum Geltungsbereich stattfinden. Anzustreben ist die möglichst direkte räumliche Nähe zu den bestehenden Vorkommen
- Offenes Gelände mit weitgehend freiem Horizont, d.h. wenige oder keine Gehölze oder anthropogene Strukturen
- Hanglänge nur bei geringer Neigung bis 15° übersichtlichem oberem Teil, keine engen Tallagen
- Lage von streifenförmigen Maßnahmen nicht entlang von frequentierten (Feld-)Wegen und Straßen, der Mindestabstand sollte 100 m nicht unterschreiten
- Abstand zu Vertikalstrukturen
 - Bei Einzelbäumen, Feldhecken: Abstand > 50 m
 - Bei Baumreihen, Baumhecken, Feldgehölzen: Abstand > 120 m
 - Bei geschlossener Gehölzhecke: > 160 m
- Lage nicht unter Hochspannungsleitungen
 - Bei einer Masthöhe bis 40 m: Abstand > 50 m
 - Bei einer Masthöhe von 40 – 60 m: Abstand > 100 m
 - Bei einer Masthöhe > 60 m: Abstand > 150 m
 - Bei mehreren parallel geführten Hochspannungsleitungen, davon eine mit Masthöhe > 60 m: Abstand 200 m

Beispiel: Präferierter räumlicher Zusammenhang für CEF-Flächen



Die Prüfung der Notwendigkeit der CEF-Flächen durch ein freiwilliges Monitoring ist zulässig. Die gezielte Erfassung der Feldlerchenreviere kann ab dem dritten Jahr nach Fertigstellung der Anlage erfolgen. Es umfasst mehrere Begehungen zur Erfassung der Reviere während der ersten und zweiten Brutperiode der Feldlerche. Jeweils jährlich ist ein Bericht über die Begehungen sowie den Zustand der Vegetation in der PV-Anlage vorzulegen. Der Umfang der CEF-Maßnahmen kann mit Einvernehmen der Unteren Naturschutzbehörde entsprechend der tatsächlichen Besiedlung reduziert werden.

1.5.6. Flächen für den naturschutzrechtlichen Ausgleich
Die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gemäß § 15 BNatSchG werden auf dem im Plan mit nebenstehendem Planzeichen gekennzeichneten Flächen durchgeführt. Die festgesetzten Ausgleichsflächen werden den im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Bürgersolarpark Neustadt am Kullm" festgesetzten Bauflächen zugeordnet (§ 9 Abs. 1a BauGB).

Folgende Maßnahme ist verbindlich durchzuführen:
A1: Entwicklung von artreichem Extensivgrünland

- Erstgestaltungsmaßnahme
Die Fläche ist mit einer autochthonen, krautreichen Saatgutmischung einzusäen. Alternativ wird die Fläche der Selbstbegrünung überlassen. Alternativ kann auch eine Mähgutübertragung aus dem Umfeld der Anlage erfolgen. In den ersten Jahren ist eine mehrschürige Mahd samt Abtransport des Mähguts erforderlich.

- Pflegemaßnahmen
Die Wiesenflächen sind als Extensivwiesen ein- zweimal im Jahr zu mähen. Die Mahd darf erst ab dem 15. Juni erfolgen, das Mähgut ist abzuführen. Das Mulchen der Flächen ist nicht zulässig. Es ist ein Allgrasstreifen bei der Erstmahd bis zum nächstjährigen Mahd von 5 - 20 % zu belassen. Eine Beweidung ist ebenfalls zulässig, allerdings nur zweimal jährlich für einen Zeitraum von jeweils zwei Wochen.

Es empfiehlt sich, insbesondere in den Bereichen, die an Gehölzstrukturen angrenzen (ca. 5 - 10 m) ab der Grundstücksgrenze) nur alle 2 - 5 Jahre eine Mahd zu vollziehen, um Übergangsstrukturen zu fördern.

A2: Entwicklung von freiwachsenden mesophilen Strauch Hecke
- Erstgestaltungsmaßnahme
Innerhalb der mit A2 gekennzeichneten Fläche ist eine dreireihige Hecke anzulegen. Der Abstand zur Grundstücksgrenze muss 2 m betragen (Art. 47 AGBGB). Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte sind nur niedrige Sträucher und Gebüsche zu pflanzen (z.B. Brombeeren, Heckenrosen, Weißdorn). Der Anteil von Dornsträuchern an der Pflanzung soll mindestens 50 % betragen.

- Pflegemaßnahmen
Die Gehölzpflanzung sind bis zum Erreichen der erforderlichen Wuchshöhe gegen Verbiss zu schützen und anschließend fachgerecht zu pflegen.

Die Pflanzliste aus der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist verbindlich. Zudem wird auf die Erfordernisse des § 40 BNatSchG zum Ausbringen gebietsfremder Arten hingewiesen.

Alle Anpflanzungen müssen spätestens ein Jahr nach Inbetriebnahme der Anlage erfolgt sein. Ausgefallene Pflanzen oder Teile der Vegetation, die absehbar nicht den erforderlichen Zuwachs bzw. vitale Stabilität leisten werden, sind vom Betreiber rechtzeitig gleichwertig zu ersetzen.
Gemäß Art. 9 BayNatSchG sind alle Ausgleichsflächen einschließlich der durchzuführenden Maßnahmen mit Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans an das Ökofächerkataster des Landesamts für Umwelt zu melden.

1.6. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

1.6.1. Lichtemissionen
Die maximal mögliche astronomische Blenddauer darf an den relevanten Immissionsorten (gemäß den Hinweisen zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtemissionen der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz – LAI – Stand 08.10.2012 – Anlage 2 Stand 03.11.2015) unter Berücksichtigung aller umliegenden Photovoltaikanlagen 30 Minuten am Tag und 30 Stunden pro Kalendertag nicht überschreiten. Auch an Straßen- und Schienenwegen, sowie für den Luftverkehr dürfen keine störenden Blendwirkungen hervorgerufen werden.

Das Blendgutachten Bürgersolarpark Neustadt am Kullm, Analyse der potenziellen Blendwirkung einer geplanten PV-Anlage in der Nähe von Neustadt am Kullm in der Oberpfalz (Bayern), SolPEG GmbH, Solar Power Export Group, 26. Oktober 2023, Hamburg ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan.

1.7. Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

1.7.1. Bestehender Baum

1.7.2. Pflanzgebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB

1.8. Rückbau der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 2 Satz 2 BauGB)
Die baulichen Anlagen sind inklusive der Ausgleichsflächen nach Aufgabe der Nutzung rückstandlos zu entfernen und die Fläche in ackerbauliche Nutzung zu überführen. Als Folgenutzung wird Landwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB) festgesetzt.

1.9. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Die Planurkunde des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist zugleich die Planurkunde des Vorhaben- und Erschließungsplanes

2. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 Abs. 2 BayBO - aktuell gültige Fassung - gem. Präambel)

- 2.1. Fassadengestaltung
Für die Unterstände für Weideltiere ist lediglich Holzverkleidung zulässig.
- 2.2. Dächer
Zulässig sind Flachdächer, Satteldächer und Pultdächer mit einer Dachneigung bis zu maximal 30°.
- 2.3. Oberflächengestaltung der Solarmodule
Die Solarmodule sind in ihrer Oberfläche und Ausrichtung so zu gestalten, dass keine störende Blendwirkung an bestehender Wohnbebauung, an Straßen- und Schienenwegen, sowie für den Luftverkehr hervorgerufen wird.
- 2.4. Einfriedungen
Wird eine Grundstückeinfriedung vorgenommen, so ist sie als Metallgitter oder Maschendrahtzaun ohne Sockel auszuführen. Sie ist so zu gestalten, dass sie für Klientiere passierbar ist. Die Höhe der Einfriedung darf einschließlich Obersteschutz 2,50 Meter nicht überschreiten, die Zaununterkante muss im Mittel 15 cm über dem Gelände liegen.
- 2.5. Werbeanlagen
Es sind Werbe- und Informationsstelen mit einer jeweiligen Gesamtflächengröße von bis zu 4 m² sind zulässig.
- 2.6. Beleuchtung
Eine Beleuchtung der Anlage ist nicht zulässig.
- 2.7. Entwässerung
Die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV), die technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENKW), bzw. in Oberflächengewässer (TRENOC) sind zu beachten.

3. Weitere Planeintragen/Nachrichtliche Übernahmen/Vermerke

Nutzungsschablone:	Art der baulichen Nutzung	zulässige Grundfläche
	zulässige Oberkante für Gestaltliche	zulässige Oberkante für bauliche Anlagen
	jeweils zulässige Grundfläche für Betriebsgebäude	zulässige Dachform
	zulässige Dachneigung	

1.5.4. Regelung zum Naturschutz
In der Umzäunung sind Rehwild-Durchschlüpfe gemäß der Zeichnung in der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan zu implementieren.



Projekt 1.47.147
Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan und integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan für das Sondergebiet "Bürgersolarpark Neustadt am Kullm" Stadt Neustadt am Kullm, Landkreis Neustadt an der Waldnaab

Entwurf zur Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB
Fassung vom 19.03.2024

Maßstab 1:2.000

Entwurfsverfasser: Am Kehlgraben 76
96317 Kronach

Tel. (09261) 6062-0
e-mail: info@ivs-kronach.de
www.ivs-kronach.de

ivs
ingenieurbüro
für bauwesen
beratende ingenieure

bearb. / gez.: ke / ke
Kronach, im März 2024