

Textliche Festsetzungen:

A) Präambel

1. Satzungsbeschluss

Die Stadt Kemnath beschließt auf Basis nachfolgender Rechtsgrundlagen diesen Bebauungsplan als Satzung.

2. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634),
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588) BayRS 2132-14, zuletzt geändert durch §1 des Gesetzes vom 10. Juli 2018 (GVBl. S. 523)
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 15. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
Bau- und Landschaftsplanische Behandlung von Photovoltaik - Freiflächenanlagen, Hinweise des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr vom 10.12.2021,

B) Bauplanungsrechtliche und baurechtliche Festsetzungen

3. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§1-11 BauNVO)
SO - Sondergebiet nach § 11, Abs.2 BauNVO

Zulässig ist die Errichtung einer gewerblich genutzten Photovoltaik - Freiflächenanlage bestehend aus Solar - Modulen auf starren Modulträgern, Trafostationen und weiteren Nebenanlagen bis zu einer maximal zulässigen Anlagenhöhe von 3,50 m ab bestehendem Gelände. Bei den Modulträgern ist eine Bodenfreiheit von mind. 0,70 m einzuhalten. Die Modulträger erhalten keine Fundamente. Sie werden mit Rammprofilen in der Erde verankert. Die Grundflächenzahl ist auf 0,35 begrenzt. Die Dächer der Trafostation oder Nebenanlagen dürfen nicht mit Zink, Blei oder Kupferdeckung erstellt werden.

4. Einfriedung

Eine Einfriedung des Geländes ist bis 2,30 m Höhe zulässig. Es ist eine Ausführung als Drahtgitterzaun mit doppeltem Überstiegsschutz zulässig. Ein Abstand von mind. 0,15 m zur Geländeoberfläche ist einzuhalten (Durchlässigkeit für Kleinsäuger). Die Zaunlinie muss die bestehenden Hecken und Ranken berücksichtigen.

5. Regenwasser

Sämtliches im Sondergebiet anfallendes unverschmutztes Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück selbst freiflächig und über die belebte Bodenzone zu versickern.

6. Geländeoberfläche

Die vorhandene Geländeoberfläche wird nicht verändert.

7. Flächenversiegelung

Eine Bodenversiegelung erfolgt nur im Bereich der geplanten Trafostation.

8. Verkehrsflächen

Der Betreiber sieht vor gänzlich auf Oberflächenversiegelung zu verzichten. Zufahrt auf Grünfläche oder Grünweg. Für feuergefährliche Einrichtungen auf dem Gelände muss die „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ eingehalten werden.

9. Grünordnung

Die Errichtung der PV-Anlage hat außerhalb der Brutzeit von Feldbrütern (Bau nur von Ende August bis Ende Februar möglich) zu erfolgen.
Im Folgejahr der begonnen Baumaßnahme nach dem 01.09. müssen die Ausgleichsmaßnahmen umgesetzt sein. Die Fertigstellung ist bei der unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Tirschenreuth zu melden, sowie ein Abnahmetermin zu vereinbaren.
Es ist darauf zu achten, dass sich keine Neophyten ansiedeln. Regelmäßige Kontrollen und ggfs. nötige Bekämpfung der Neophyten, am Besten im Frühsommer vor der Blüte, sind durchzuführen.

9.1 Grünflächen

Die Grünfläche innerhalb der Einzäunung und unter den Modulen ist als extensives Grünland nach dem Biotoptyp GE herzustellen. Die Fläche ist mit einer autochthonen, Saatgutmischung anzubauen (autochthon ist seit dem 01.03.2020 gesetzlich verpflichtend). Die Flächen sind eine- bis zweimal jährlich zu mähen, dabei hat die ersteMand frühestens ab dem 15. Juni zu erfolgen. Das Mähgut ist aus den Flächen zu entfernen. Eine Düngung und das Ausbringen von Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig. Alternativ ist eine extensive Beweidung zulässig.

9.2 Ansaat

Für die Ansaat ist Wissensaatgut oder samenhaltiges Mähgut aus Extensivwiesen in der Umgebung zu verwenden. Handelsübliche Mischungen sind unzulässig. Ein entsprechender Nachweis der regionalen Herkunft des Saatgutes ist vorzulegen. Zur Entschärfung der Probleme mit Überschwemmungen und Bodenerosion ist bei der Ansaat der Grünlandflächen im gesamten Geltungsbereich dem Saatgut Kresse oder andere schnellwüchsige Arten beizugeben, um ein baldiges Schließen der Vegetationsdecke und somit einen wirksamen Erosionsschutz zu erzielen.

9.3 Felderchenstreifen

Auf der landwirtschaftlich genutzten Fläche (Flurnummer 38, Gemarkung Kalbitz) sind 20 Lerchenfelder mit einer Größe von 20 m² und Blüh- und Brachestreifen von 0,4 ha von der Bewirtschaftung auszusparsen. Der Umbruch der Brachestreifen darf erst nach dem Brutzeitraum ab August erfolgen. Die Felderchenstreifen sind wie unter Pkt. B Nr. 4,2 in der Begründung und Umweltbericht beschrieben anzulegen. Die Mindestabstände zu Wäldern, Bäumen, Bäuungen und Wegen sind einzuhalten. Es darf kein Dünger- oder Pestizideinsatz auf der Felderchenfläche erfolgen.

10. Denkmalschutz

Das Auffinden von Bodendenkmälern ist dem bayerischen Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.

11. Vermessung, Grenzverlauf

Vor Baubeginn muss die Fläche vermessen und die Grenzverläufe festgelegt werden.

12. Anschluss an das Stromnetz

Das benötigte 20 KV Kabel von der Übergabestation (Trafo) zur Freiflächenanlage liegt im Eigentum und in der Verantwortung des Betreibers.

C) Festsetzungen und Planzeichen

1. Art der baulichen Nutzung:
(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauGB, § 16 BauNVO)



Sondergebiet (§ 11 Abs. 2 BauNVO)
Zweckbestimmung: Photovoltaik Freiflächenanlage

2. Maß der baulichen Nutzung:
(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 und 23 BauNVO)



Baugrenze (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 16 und 23 BauNVO)

3. Grünfläche:
(§9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



private Grünfläche als artenreiche Magerwiese im Bereich der Photovoltaikanlage

4. Füllschema der Nutzungsschablonen:

Art der baul. Nutzung	zulässige Nutzung
zul. Höhe der baul. Anlagen	max. zul. Grundflächenzahl

5. Sonstige Zeichnerische Festsetzungen:

14602

Flurnummer

vorhandene Grundstücksgrenze

bestehende Gebäude

geplante Trafostation, LxBH = 3,10 m x 2,41 m x 2,17 m

geplante Zaunanlage auf der Grundstücksgrenze

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

bestehende 20 KV - Freileitung, Schutzstreifen 11,50 m beidseitig

bestehende Gasversorgungsleitung Kemnath - Grafenwöhr

Schutzstreifen 3,00 m beidseitig

bestehender Hochspannungsmast

Von Bebauung freizuhaltende Schutzflächen:

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)

- 20,00 m links und rechts der Staatsstraße ST 2665

- 11,50 m links und rechts der 20 KV - Freileitung

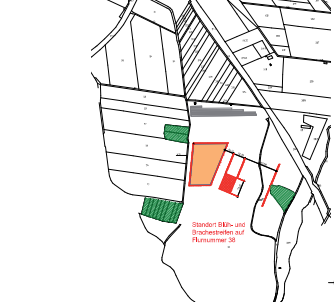
- 3,00 m links und rechts der Erdgasleitung Kemnath - Grafenwöhr

20 KV Mittelspannungsleitung

geplante Solarmodule

Übersichtsplan Flurstück für Ausgleichsmaßnahme

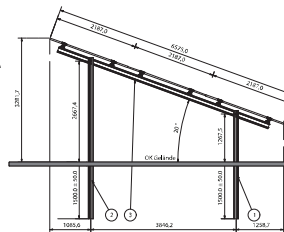
Blüh- und Brachestreifen 0,4 ha, und 20 Lerchenfelder mit min. 20 m² auf Flurnummer 38, Gemarkung Kalbitz mit dingleicher Sicherung beim Grundstückbesitzer.



Übersichtsplan Flurstück für Ausgleichsmaßnahmen M 1:10000

Beschreibung der geplanten Anlage:
- 4340 Module x 490 Wp = 2126,60 KWp
- 1150 Module x 495 Wp = 569,25 KWp
= 2695,85 KWp
- max. Höhe Module bei 3,29 m bei 1,00 m Abstand bis Unterkante Module
- Modulneigung 20°

Beschreibung der Tragkonstruktion:
1: Rammprofil 130
2: Rammprofil 130
3: Stahlbinder SB 150x62x18



Systemschnitt Modulische o. Maßstab
(detaillierte Angaben siehe Vorhaben- und Erschließungsplan)

F) Verfahrensvermerke Bebauungsplan

1. Der Stadtrat der Stadt Kemnath hat in der Sitzung vom 07.02.2022 die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Erneuerbare Energien Eibisch Solar II“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 10.06.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Kemnath, den

Erster Bürgermeister

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) wurde ab 17.06.2022 bis einschließlich 18.07.2022 durch öffentliche Auslegung durchgeführt. Die vorzeitige Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 1 BauGB) erfolgte mit Schreiben der Stadt Kemnath vom 15.06.2022 durch Aufforderung zur Auslegung bis 18.07.2022. Grundlage war der Vorbescheid des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Erneuerbare Energien Eibisch Solar II“ in der Fassung vom 23.05.2022.

Kemnath, den

Erster Bürgermeister

3. Die Billigung und Auslegung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Erneuerbare Energien Eibisch Solar II“ mit Grünordnung, Begründung und Umweltbericht wurden durch den Stadtrat der Stadt Kemnath in einer Sitzung am beschlossen. Zu dem Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Erneuerbare Energien Eibisch Solar II“ in der Fassung vom 27.07.2022 wurden die Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB durch ein Schreiben der Stadt Kemnath vom 05.08.2022 für die Dauer eines Monats (mit Fristsetzung 05.09.2022) beteiligt. Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Erneuerbare Energien Eibisch Solar II“ in der Fassung vom 27.07.2022 wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.08.2022 bis einschließlich 05.09.2022 öffentlich ausgelegt. Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt in Form öffentlicher Auslegung.

Kemnath, den

Erster Bürgermeister

4. Die Behandlung der eingegangenen Anregungen der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit (Bürgerbeteiligung) zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Erneuerbare Energien Eibisch Solar II“ in der Fassung vom 05.09.2022 wurde in der Sitzung des Stadtrates der Stadt Kemnath am 12.09.2022 durch Beschluss vorgenommen. Die Stadt Kemnath hat mit Beschluss des Stadtrates der Stadt Kemnath vom 12.09.2022 den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Erneuerbare Energien Eibisch Solar II“ in der Fassung vom 05.09.2022 gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Kemnath, den

Erster Bürgermeister

5. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan „Erneuerbare Energien Eibisch Solar II“ ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen der §§ 44, 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Kemnath, den

Erster Bürgermeister

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
„Erneuerbare Energien Eibisch Solar II“
95478 Kemnath - OT Kalbitz, Flnr. 38 Tfl. - Gemarkung: Kalbitz

Zeichnung:
Bebauungsplan M1:1000

Erstellt/Geändert:

erstellt 23. Mai 2022

geändert: 12.09.2022

Planung:

Roland Richter
Architekt, Dipl.-Ing. (FH)
Hauptstraße 22
95469 Speichersdorf
T: 09275 - 972162
M: 0151 - 25349329
@: rolandrichter@t-online.de

