



**Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans**  
 Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748) geändert  
 Bayerische Bauordnung (BayBO), zuletzt geändert mit Bekanntmachung vom 22.07.2014, GVBl. Nr. 14 vom 22.07.2014 S. 286, Ber. v. 28.08.2014 S. 404.  
 Baunutzungsverordnung (BauNVO), zuletzt geändert am 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).  
 Die Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S.1509)

**PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNG**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
  - Baugrenze
  - Sondergebiet "Photovoltaikanlage" und "gemeindlicher Lagerplatz" gem. § 11 Abs. 2 BauNVO
  - geplante Trafostation
  - Nutzungsgrenze
- 
- Nutzungsschablone**
- |                           |                                |                 |                                 |
|---------------------------|--------------------------------|-----------------|---------------------------------|
| Art der baulichen Nutzung | Wandhöhe (WH) / Modulhöhe (MH) | SO Photovoltaik | WH=3,0m ü. GOK / MH=3,0m ü. GOK |
| überbaubare Grundfläche   | Dachform der Trafo-Station     | GRZ = 0,45      | Flachdach                       |
- 
- A1 Westlicher Randstreifen**  
 Bestand: Hecken und Gebüsche mit mageren, thermophilen Gras- und Krautsäumen - fortschreitende Verbuchung.  
 Entwicklungsziele: Sicherung und Optimierung von thermophilen Säumen und punktuellen Mager- und Halbtrockenrasen entlang der Strauchhecken und zwischen aufgelockerten Gehölzgruppen.  
 Maßnahmen:  
 - Entnahme von Sträuchern - Periodisches Auf-Stock-Setzen von Bäumen  
 - Extensive Beweidung mit Schafen (Trieb oder Umtriebsweide) oder 1-schürige Mahd mit Entnahme des Mähguts  
 - Verzicht auf Düngung und Pflanzenbehandlungsmittel
- A2 Südlicher und südöstlicher Randstreifen**  
 Bestand: Hecken und Gebüsche mit mageren, thermophilen Gras- und Krautsäumen - fortschreitende Verbuchung.  
 Entwicklungsziele: Sicherung und Optimierung von thermophilen Säumen und punktuellen Mager- und Halbtrockenrasen entlang der Strauchhecken und zwischen aufgelockerten Gehölzgruppen.  
 Maßnahmen:  
 - Entnahme von Sträuchern - Periodisches Auf-Stock-Setzen von Bäumen  
 - Extensive Beweidung mit Schafen (Trieb oder Umtriebsweide) oder 1-schürige Mahd mit Entnahme des Mähguts  
 - Verzicht auf Düngung und Pflanzenbehandlungsmittel
- M1 Maßnahmen innerhalb der Betriebsfläche / Einfriedung**  
 M1 Anlegen und Entwickeln von Magerwiesen  
 M2 Sicherung der Steinentnahmestelle, Entwicklung Mager-/Halbtrockenlebensräume
- Sonstige Maßnahmen:**  
 Neuanlage und Entwicklung von Mager- und Halbtrockenrasen  
 Entwicklung von Mager- und Halbtrockenrasen (Bestehende Biotopflächen)

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

1. Planungsrechtliche Festsetzungen
  - 1.1 Art der baulichen Nutzung  
 Sondergebiet (SO) "Photovoltaikanlage" gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO, zulässig sind:  
 - Photovoltaikmodule, Trafo- und Umspannstationen.  
 Nutzungsdauer bis max. 31.12.2046. Im Übrigen ist der Durchführungsvertrag zu beachten.  
 Nach Nutzungsende der Solaranlage wird ein Rückbau und Verwertung der PV-Anlage festgesetzt. Als Folgenutzung werden "Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" festgesetzt.
  - 1.2 Maß der baulichen Nutzung: Die Grundflächenzahl beträgt im SO-Gebiet "Photovoltaik" GRZ = 0,45, beim gemeindlichen Lagerplatz GRZ = 0,8.
  - 1.3 Höhe der baulichen Anlagen  
 Gebäude: Wandhöhe (WH) max. 3,0 m, gemessen von Oberkante rekultiviertem Gelände (GOK) bis zum Scheitelpunkt der Dachhaut mit der Wandfläche.  
 Photovoltaikmodule: Modulhöhe (MH) max. 3,00 m über Oberkante rekultiviertem Gelände (GOK)
  - 1.4 Bauweise  
 Im Sondergebiet "Photovoltaikanlage" sind Photovoltaikmodule mit Längen > 50m innerhalb der Baugrenzen zulässig.
  - 1.5 Einfriedungen  
 Die Einfriedungen sind mit Kunststoff ummanteltem Maschendrahtzaungeflecht mit obeliegendem Stacheldraht mit einer Höhe bis max. 2,5 m über OK natürlichem Gelände auszuführen. Die Einfriedungen sind in mindestens 1,00 m Entfernung von der Grundstücksgrenze anzuordnen. Für die tier-ökologische Durchlässigkeit sind die Einzäunungen für Tiere bis mindestens zur Größe von Feldhasen durchlässig zu gestalten (Zaunabstand zum Boden mind. 15 cm).
  - 1.6 Bodenversiegelung  
 Zufahrten und Lagerplatz sind in wasserdurchlässiger Bauweise (Schotter oder Grasweg) herzustellen.
  - 1.7 110 -KV-Freileitung  
 Es ist eine Baubeschränkungszone von 23 m beiderseits der Leitungssachsen zu beachten. (siehe Merkblatt "Errichten von Gebäuden im Nahbereich von Hochspannungsmasten" und "Sicherheits-Merkblatt für das Errichten und den Betrieb von Baustellen in der Nähe von elektrischen Freileitungen"). Innerhalb eines Abstandes von 20 m vom Masten sind Zaunposten zu ernen. Der Maschendraht ist mit einem Kunststoffüberzug zu versehen. Ein Zugang zum Mast ist freizuhalten. Im Schutzbereich sind nur Gehölze bis zu einer Wuchshöhe von 2,50m zulässig.
  - 1.8 Die Photovoltaikanlage ist nach Betriebsende mit allen Anlagenteilen vollständig zurückzubauen und zu verwerten.
2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN, SONSTIGE
  - 2.1 Dachform  
 Die Betriebsgebäude sind mit Flachdach auszuführen.
  - 2.2 Brandschutz  
 Die Installation eines DC-Trennschalters im Einfahrtbereich sowie die Kennzeichnung der Gleichspannungsleitungen ist vorzunehmen.  
 Der zuständige Kreisbrandinspektor und die örtliche Feuerwehr sind vor in Betriebnahme der Anlage einzuweisen.
  - 2.3 Rekultivierung  
 Vor Errichtung der Freiflächen-PV-Anlage muss die Rekultivierung abgeschlossen und durch die Genehmigungsbehörde abgenommen sein. Bei der Errichtung der PV-Anlage ist das Regelwerk Deponie-Info Nr. 2 des Bayerischen Landesamts für Umwelt heranzuziehen und umzusetzen.
3. FESTSETZUNGEN ZU GRÜNORDNUNG / ARTENSCHUTZ
  - 3.1 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen) gem. §9 (1) (20) BauGB  
 Den (temporären) Eingriffen, die durch den Bebauungsplan ermöglicht werden, werden folgende Ausgleichsflächen A1 und A2 mit den zugehörigen Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet:  
**A1 Westlicher Randstreifen**  
 Bestand: Hecken und Gebüsche mit mageren, thermophilen Gras- und Krautsäumen - fortschreitende Verbuchung.  
 Entwicklungsziele: Sicherung und Optimierung von thermophilen Säumen und punktuellen Mager- und Halbtrockenrasen entlang der Strauchhecken und zwischen aufgelockerten Gehölzgruppen.  
 Maßnahmen:  
 - Entnahme von Sträuchern - Periodisches Auf-Stock-Setzen von Bäumen  
 - Extensive Beweidung mit Schafen (Trieb oder Umtriebsweide) oder 1-schürige Mahd mit Entnahme des Mähguts  
 - Verzicht auf Düngung und Pflanzenbehandlungsmittel  
**A2 Südlicher und östlicher Randstreifen**  
 Bestand: Hecken und Gebüsche mit mageren, thermophilen Gras- und Krautsäumen - fortschreitende Verbuchung.  
 Entwicklungsziele: Sicherung und Optimierung von thermophilen Säumen und punktuellen Mager- und Halbtrockenrasen entlang der Strauchhecken und zwischen aufgelockerten Gehölzgruppen.  
 Maßnahmen:  
 - Entnahme von Sträuchern - Periodisches Auf-Stock-Setzen von Bäumen  
 - Extensive Beweidung mit Schafen (Trieb oder Umtriebsweide) oder 1-schürige Mahd mit Entnahme des Mähguts  
 - Verzicht auf Düngung und Pflanzenbehandlungsmittel  
**M1 Maßnahmen innerhalb der Betriebsfläche / Einfriedung**  
 M1 Anlegen und Entwickeln von Magerwiesen  
 M2 Sicherung der Steinentnahmestelle, Entwicklung Mager-/Halbtrockenlebensräume  
**Sonstige Maßnahmen:**  
 Neuanlage und Entwicklung von Mager- und Halbtrockenrasen  
 Entwicklung von Mager- und Halbtrockenrasen (Bestehende Biotopflächen)

- M2 Maßnahmen südlich der Betriebsfläche / alte Steinentnahmestelle**  
 o Sicherung / Offenhaltung der Steinentnahmestelle; Entwicklung von Mager- und Trockenlebensräumen durch 1-2 schürige Mahd / extensive Beweidung
- 3.3 Artenschutz:**  
 Als Konflikt vermeidende Maßnahmen von Verbotstatbeständen (§ 44 BNatSchG) werden festgesetzt: Die Bauarbeiten und Rodungs- bzw. Entbuschungsmaßnahmen sind außerhalb der Brut-, Nist- und Aufzuchtzeiten durchzuführen (1. Oktober bis 28./29. Februar). Ist dies nicht möglich, ist die Nutzung als Fortpflanzungs- und Ruhestätte durch Vögel mit geeigneten Maßnahmen zu verhindern (z.B. durch Umbruch, Schwarzbrache, Sicherung kurzrasiger Vegetation). Die Arbeiten sind auch nach Durchsuchung durch eine Fachkraft zulässig, wenn keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten festgestellt werden. Zum Schutz von Boden brütenden Vögeln sollen Mäh- und Mulcharbeiten in den Ausgleichsflächen im Rahmen des Unterhalts erst ab Ende Juni durchgeführt werden.

**HINWEISE DURCH TEXT**

- Bodendenkmäler**  
 Auf Art: 8 Abs. 1 und 2 DSchG (Auffinden von Bodendenkmälern, Fundstücken) wird hingewiesen.
- Altlasten**  
 Es wird darauf hingewiesen, dass vom Betreiber ggf. erforderliche orientierende Untersuchungen zuzulassen sind.

**PLANZEICHEN ALS HINWEISE**

- bestehender Wald
- Biotop gemäß Biotopkartierung Bayern
- 110 kV-Freileitung Bayernwerk AG mit Schutzbereich 23 m beiderseits der Leitungssachse
- Zaun / Zufahrt
- Solar-Modulreihen
- Mast, 110-kV-Leitung Schutzbereich r = 15 m

**VERFAHRENSVERMERKE**

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Ramsthal hat in der Sitzung vom 29.01.2015 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 06.07.2015 ortsüblich bekannt gemacht.
  2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 26.02.2016 hat in der Zeit vom 13.07.2015 bis 31.07.2015 stattgefunden.
  3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 26.02.2016 hat in der Zeit vom 10.07.2016 bis 10.08.2016 stattgefunden.
  4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 14.07.2016 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.08.2016 bis 09.09.2016 beteiligt.
  5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 14.07.2016 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.08.2016 bis 09.09.2016 öffentlich ausgelegt.
  6. Die Gemeinde Ramsthal hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 13.10.2016 den Bebauungsplan in der Fassung vom 13.10.2016 als Satzung beschlossen.
- Ramsthal, den .....
- ..... (Siegel)  
 Bürgermeister Gündling
8. Ausgefertigt  
 Ramsthal, den .....
- ..... (Siegel Genehmigungsbehörde)  
 Bürgermeister Gündling
9. Der Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit wirksam.
- ..... (Siegel)

BAUHERR	<b>Gemeinde Ramsthal</b> Kirchgasse 11 97729 Ramsthal		
PROJEKT	<b>Bebauungsplan "Solarpark ehemaligen Deponie"</b> Vorhabenbezogener Bebauungsplan nach §12 BauGB		
Endgültige Fassung		MASZSTAB	PLANSTAND
		1:1000	13.10.2016
		BV-NR. / BLATT-NR.	GEZ. / DATUM
		3337/2	MB / Wn
		Dietz und Partner Landschaftsarchitekten BDLA Büro für Freiraumplanung GBR Engenthal 42, 97725 Elfershausen Tel. 09704/602180 Fax 09704/7275 info@dietzpartner.de www.dietzpartner.de	