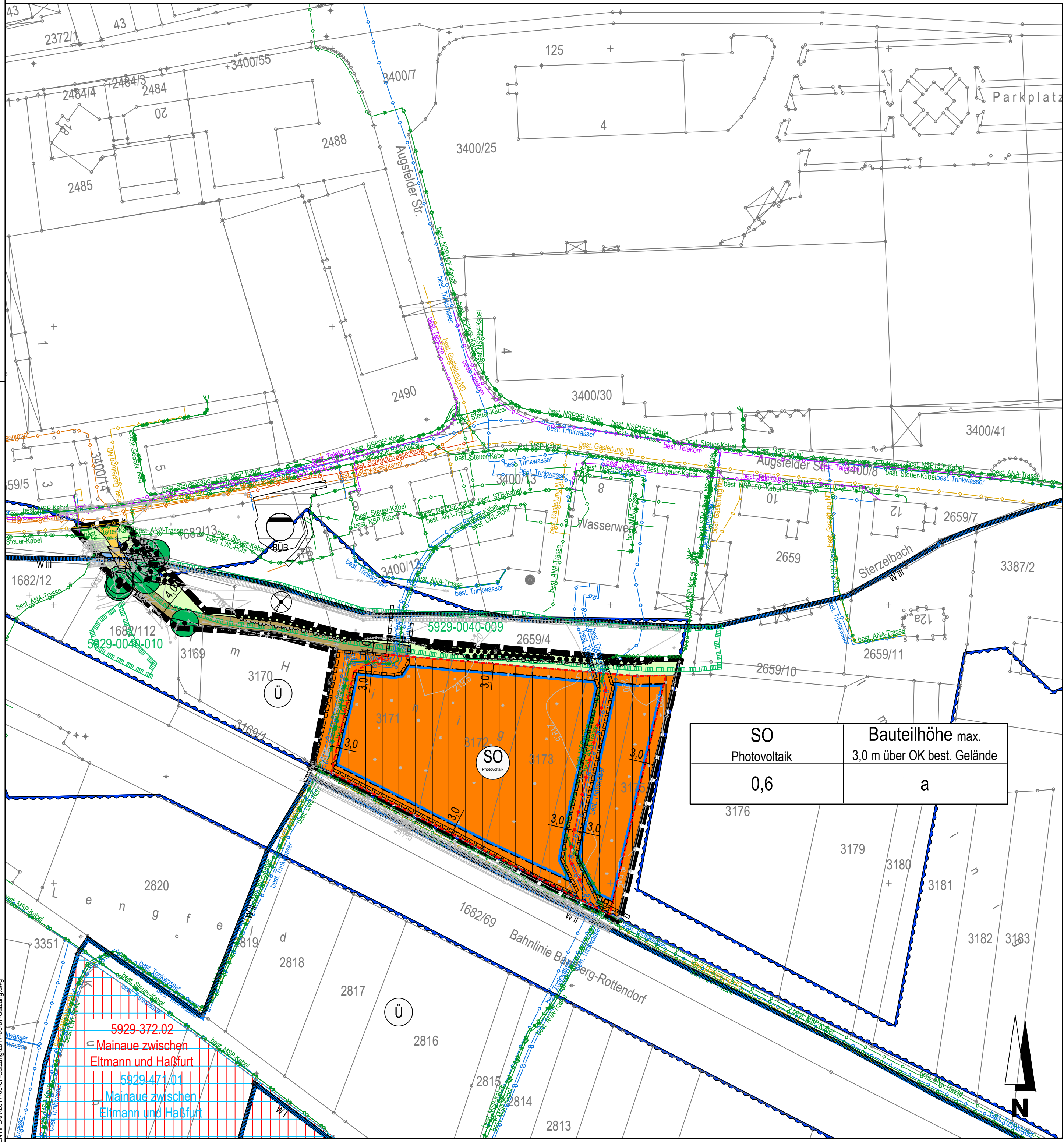


Ausgleichsbebauungsplan, Gemarkung Augsfeld



Eingriffsbebauungsplan mit integrierter Grünordnung

IPRÄAMBEL

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Sondergebiet "Photovoltaik Im Heimg" Haßfurt erfolgt auf der Grundlage

- des Baugesetzbuch (BauGB) vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)
- der Bauordnungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
- der Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) und
- der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-1), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2015 (GVBl. S. 296)

II ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

- 1.0 Nutzungsschablone**
- | | |
|---|---|
| A | B |
| C | D |
- A) Art der baulichen Nutzung
B) max. Bauhöhe
C) Grundflächenzahl GRZ
D) Bauweise
- 2.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)**
- 0,6** Sonstiges Sondergebiet (SO) "Photovoltaik" nach § 11 BauNVO
- 3.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 ff BauNVO)**
- 0,6** Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO)
- 4.0 Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**
- a** Abweichende Bauweise
Baugrenze
- 5.0 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)**
- Best. Wirtschaftsweg
Ausbau best. Erdweg
- 6.0 Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)**
- Best. Schmutzwasserkanal
Best. Mischwasserkanal
Best. Versorgungsleitung Wasser
Best. Gasleitung
Best. Stromkabel
Best. Telekommunikation
Gepl. Leitungsstrasse Stadtwerk Haßfurt GmbH
- 7.0 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)**
- Grün- und Freifläche
- 8.0 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6a BauGB)**
- Wasserfläche
Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
Überschwemmungsgebiet
Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen
W I / W II Trinkwasserschutzgebiet Lengfeld (Schutzzonebezeichnung)
- 9.0 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)**
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen, zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB
Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) BauGB hier: FFH-Gebiet
Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (§ 9 Abs. 6 BauGB) hier: FFH-Gebiet
Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (§ 9 Abs. 6 BauGB) hier: EO-Vogelschutzgebiet Special Protection Area (SPA)
Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (§ 9 Abs. 6 BauGB) hier: Biotop mit Nummer
- 10.0 Sonstige Planzeichen**
- Mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Best. Hecke/Gehölze
Gehölzrodung

III HINWEISE ZU DEN ZEICHNERISCHEN FESTSETZUNGEN

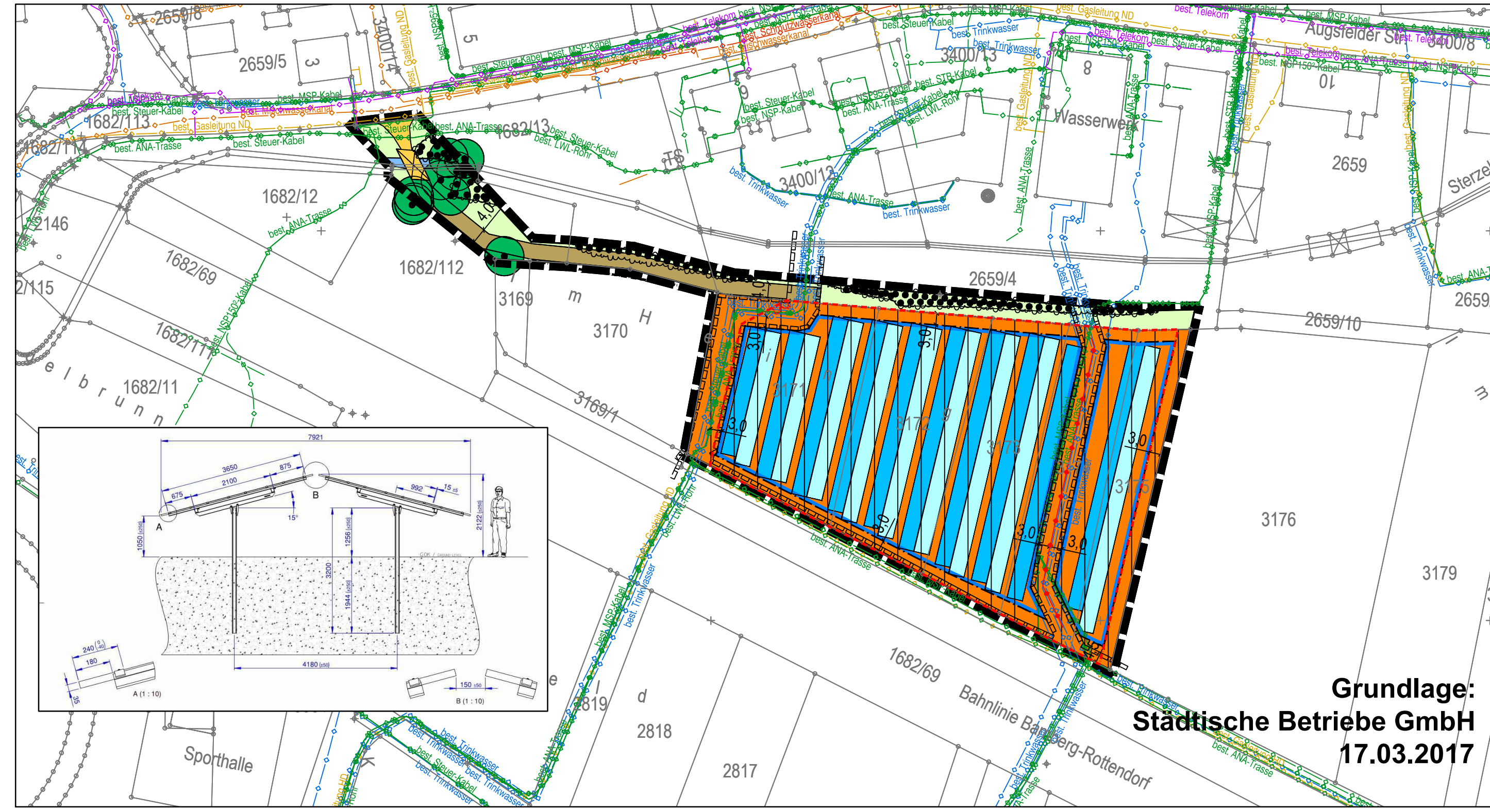
- 25 Vorhandene Haupt- und Nebengebäude
3173 Flurstücknummer
Grenzlinie
720 Höherschichtlinien
Vorhandene Flurgrenzen
Einfriedung best./gepl.
Best. Brücke
6,0 Bemaßung

IV VERBINDLICHE FESTSETZUNGEN

- 1.0 Allgemeines**
- Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von 0,92 ha.
- 2.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)**
- Als Art der baulichen Nutzung wird "Sonstiges Sondergebiet" (SO) gemäß § 11 BauNVO mit Zweckbestimmung "Photovoltaik" festgesetzt.
- 3.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 bis 21a BauNVO)**
- Die max. Bauhöhe beträgt 3,0 m über OK best. Gelände.
Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit max. 0,6 festgesetzt.
- 4.0 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)**
- Im Planfall ist die abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt.
- 5.0 Grünordnerische Maßnahmen und Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)**
- 5.1 Grün- und Freiflächen**
- Die Sondergebietsfläche "Photovoltaik Im Heimg" ist zwischen den Modulen mit einer autochthonen, artreichen Saatgutmischung anzulegen und als extensiv genutztes Grünland zu entwickeln. Die Fläche ist ein- bis zweimal pro Jahr entweder mit Schafen zu beweidet oder zu mähen. Dabei ist das Mahdgut abzuführen.
- Die biotopkartierten gewässerbegleitenden Gehölze am nördlichen Rand des Geltungsbereiches dürfen nur auf der Breite des auszubauenden Erdweges (4,0 m) zurückgeschnitten bzw. entfernt werden. Die an den Erdweg angrenzenden gewässerbegleitenden Gehölzbestände sowie die Einzelbäume im Bereich der bestehenden Zufahrt sind dauerhaft zu erhalten und während der Bauphase zu schützen.
- 5.2 Ausgleichsmaßnahmen und -flächen**
- Für Ausgleichsmaßnahmen ist ausschließlich standortgerechtes und autochthones Saatgut zu verwenden. Der Einsatz von Düngemitteln, Herbiziden, Bioziden und Rodentiziden ist unzulässig.
- Aus naturschutzfachlicher Sicht ergibt sich durch das Bauvorhaben ein Kompensationsbedarf von 6,427 m², der extern auf dem Grundstück Flur-Nr. 719 Gemarkung Augsfeld (11.900 m²) zu erbringen ist.
- Aufgrund der Lage des Sondergebietes "Photovoltaik Im Heimg" im festgesetzten Überschwemmungsgebiet ergibt sich ein Retentionsraumverlust von 33 m². Der Retentionsraumverlust ist im Flächenverhältnis 1:1 auf dem Grundstück Flur-Nr. 719 Gemarkung Augsfeld auszugleichen.
- Ziele:**
- Schaffung von Retentionsraum durch Anlage einer Flutmulde mit Verbindung zum nördlich verlaufenden Landweggraben (Flur-Nr. 671 Gemarkung Augsfeld)
 - Entwicklung eines artreichen, extensiv genutzten Grünlandes durch Mahdgutübertragung
- Maßnahmen:**
- Anlage einer Flutmulde mit Verbindung zum Landweggraben (mittlere Tiefe ca. 0,3 m, benötigte Fläche ca. 110 m², Anschluss an den Graben über MQ). Das Gefälle ist so anzulegen, dass kein Wasser dauerhaft in der Mulde steht, sondern wieder abfließen kann. Durch das Anlegen flacher Böschungen und durch eine subzessive Begrünung der Mulde können Erosionen vermindert werden.
 - Auf der restlichen Fläche Entfernen der vorhandenen Vegetationsschicht und Herstellen eines geeigneten Saatbettes durch entsprechende Bodenbearbeitung (eggen / streuen)
 - Begrünung der Ausgleichsfläche durch Mahdgutübertragung von den westlich und südwestlich angrenzenden, biotopkartierten Magerrasen
 - In den ersten zwei Jahren drei- bis zwischjährige Mahd zur Aushagerung. Danach ein- bis zwischjährige Mahd oder extensive Beweidung zur Entwicklung eines artreichen, extensiv genutzten Grünlandes (evtl. Entwicklung zur Magerrasen möglich). Das Mahdgut ist abzuführen.
- Durch die umfangreichen Aufwertungen auf der Ausgleichsfläche können insgesamt 11.900 m² kompensiert werden. Der Kompensationsbedarf des Bauvorhabens von 6,427 m² ist somit vollständig abgedeckt und es verbleiben 5,473 m², die auf das Ökonomie der Stadtwerk Haßfurt GmbH gebucht werden können.
- 5.3 Vollzugsfristen**
- Festgesetzte Begrünungsmaßnahmen sind innerhalb eines Jahres nach Beginn der Baumaßnahmen abzuschließen. Festgesetzte Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens mit Beginn der Baumaßnahmen herzustellen.

V HINWEISE

- 1.0 Auffinden von Bodendenkmälern (Art. 6 DSchG)**
- Art. 6 Abs. 1 DSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist 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 Verursacher bedarf die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.
- Art. 8 Abs. 2 DSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
- 2.0 Amtlich festgesetztes Überschwemmungsgebiet**
- Das Plangebiet befindet sich im amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet vom 15.11.2000. Das entsprechende Bemessungsschwerer entspricht HQ 100. Der Wasserspiegel würde hierbei eine Höhe von 221,30 m üNN erreichen und damit das Vorhaben bis zu 2,0 m einstauen.
- Unter Beachtung des § 78 Abs. 2 WHG, kann das Vorhaben auch in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet realisiert werden. Hierfür ist eine wasserrechtliche Ausnahme genehmigung einzuholen.
- Die Fläche ist so zu gestalten, dass ein ungehinderter Hochwasserabfluss gewährleistet ist. Dementsprechend sollen keine Auffüllungen erfolgen. Der Retentionsraumverlust durch die Module ist auf dem Grundstück Flur-Nr. 719 Gemarkung Augsfeld entsprechend auszugleichen.
- Darüber hinaus ist auf folgendes zu achten:
- Eine hochwasserresistente Bebauung ist zu gewährleisten.
 - Eine Lagerung von wassergefährdenden Stoffen ist nicht zulässig.
- 3.0 Trinkwasserschutzgebiet**
- Das Vorhaben liegt im amtlich festgesetzten Trinkwasserschutzgebiet "Lengfeld" (Gebietsnummer 221059200042). Demnach ist eine wasserrechtliche Ausnahme genehmigung nach der Wasserschutzgebietsverordnung (WSGV) einzuholen.
- Die für die Reinigung der Photovoltaikmodule verwendeten Systeme sind auf die Lage im Trinkwasserschutzgebiet abzustimmen.
- Die Reinigung der PV-Module erfolgt je nach Verschmutzungsgrad lediglich im ca. 3-jährigen Turnus. Auch aufgrund der Modularisierter-Garantiebedingungen wird dabei nur physikalisch aufbereitetes Wasser ohne chemische Zusätze verwendet und es gibt keine Einbringung von Chemikalien bei der Wartung/Reinigung der Module.

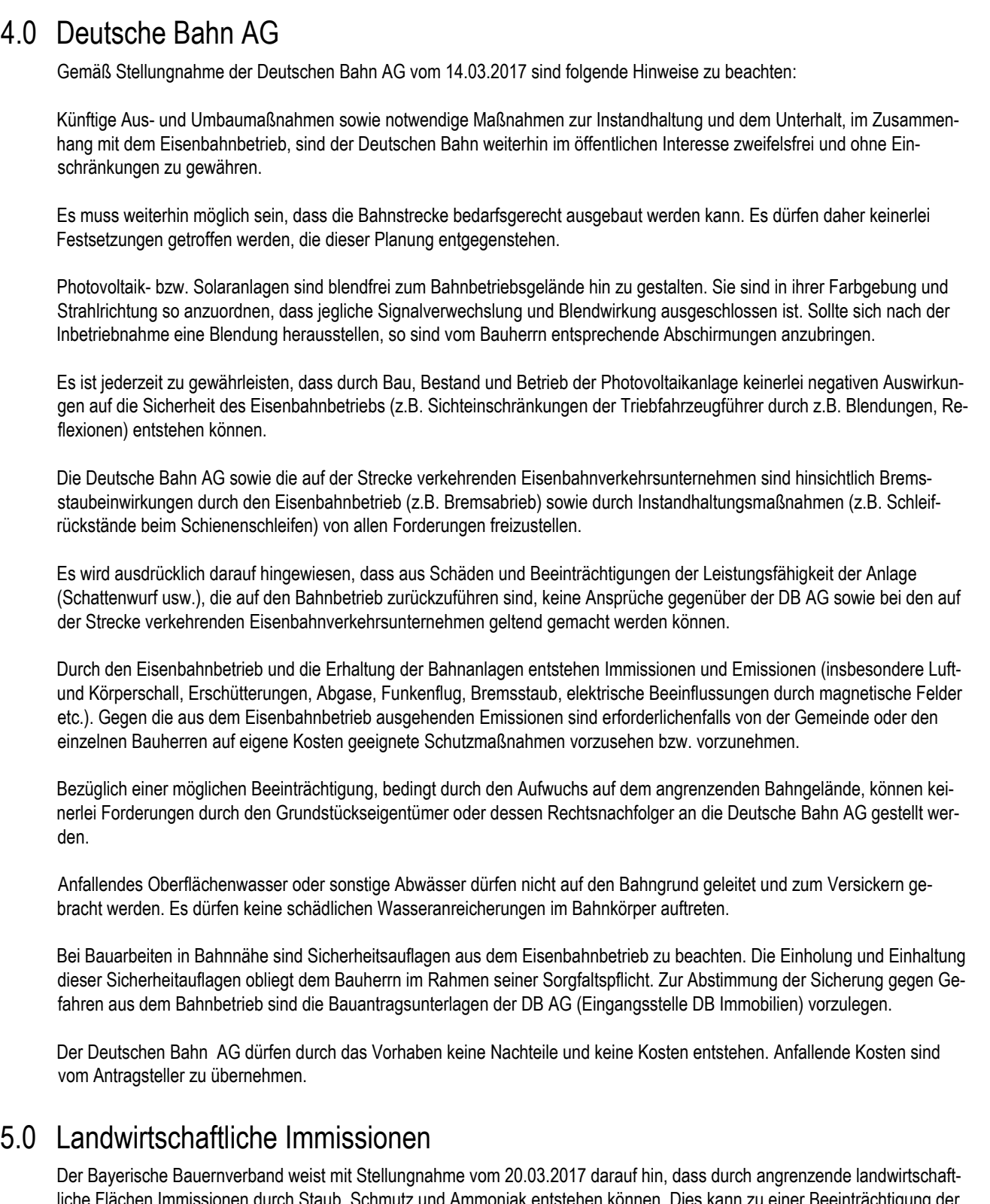


Vorhaben- und Erschließungsplan Lageplan 1:1000, Schnitt 1:100

- 4.0 Deutsche Bahn AG**
- Gemäß Stellungnahme der Deutschen Bahn AG vom 14.03.2017 sind folgende Hinweise zu beachten:
- Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und dem Unterhalt, im Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb, sind der Deutschen Bahn weiterhin im öffentlichen Interesse zweiseitig und ohne Einschränkungen zu gewähren.
- Es muss weiterhin möglich sein, dass die Bahnstrecke bedarfsgerecht ausgebaut werden kann. Es dürfen daher keinerlei Festsetzungen getroffen werden, die dieser Planung entgegenstehen.
- Photovoltaik- bzw. Solaranlagen sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hin zu gestalten. Sie sind in ihrer Farbgebung und Streichrichtung so anzuordnen, dass gegleiche Signalverwechslung und Blendwirkung ausgeschlossen ist. Sollte sich nach der Betriebsnahme eine Blendung herausstellen, so sind vom Bauherrn entsprechende Abschirmungen anzubringen.
- Es ist jederzeit zu gewährleisten, dass durch Bau, Bestand und Betrieb der Photovoltaikanlage keinerlei negativen Auswirkungen auf die Sicherheit des Eisenbahnbetriebs (z.B. Sichtscherschnitt der Triebfahrzeugführer durch z.B. Blendungen, Reflexionen) entstehen können.
- Die Deutsche Bahn AG sowie die für die Strecke verkehrenden Eisenbahnverkehrsunternehmen sind hinsichtlich Bräunungsmaßnahmen durch den Eisenbahnbetrieb (z.B. Brennschiff) sowie durch Instandhaltungsmaßnahmen (z.B. Schweißarbeiten) zu informieren.
- Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass aus Schäden und Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit der Anlage (Schattenwurf usw.), die auf den Bahnbetrieb zurückzuführen sind, keine Ansprüche gegenüber der DB AG sowie bei den auf der Strecke verkehrenden Eisenbahnverkehrsunternehmen geltend gemacht werden können.
- Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Immissionen und Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgas, Funkstrahlung, Brennstoff, elektrische Beeinträchtigungen durch magnetische Felder etc.). Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.
- Bzüglich einer möglichen Beeinträchtigung, bedingt durch den Aufwuchs auf dem angrenzenden Bahngelände, können keinerlei Forderungen durch den Grundstückseigentümer oder dessen Rechtsnachfolger an die Deutsche Bahn AG gestellt werden.
- Anfallendes Oberflächenwasser oder sonstige Abwässer dürfen nicht auf den Bahngrund geleitet und zum Versickern gebracht werden. Es dürfen keine schädlichen Wasseranreicherungen im Bahnkörper auftreten.
- Bei Bauarbeiten in Bahnhöfen sind Sicherheitsauflagen aus dem Eisenbahnbetrieb zu beachten. Die Einhaltung und Einhaltung dieser Sicherheitsauflagen obliegt dem Bauherrn im Rahmen seiner Sorgfaltspflicht. Zur Abstimmung der Sicherheit gegen Gefahren aus dem Bahnbetrieb sind die Bauantragsunterlagen der DB AG (Eingangsstelle DB Immobilien) vorzulegen.
- Der Deutschen Bahn AG dürfen durch das Vorhaben keine Nachteile und keine Kosten entstehen. Anfallende Kosten sind vom Antragsteller zu übernehmen.
- 5.0 Landwirtschaftliche Immissionen**
- Die Bayerische Bauernverband weist mit Stellungnahme vom 20.03.2017 darauf hin, dass durch angrenzende landwirtschaftliche Flächen Immissionen durch Staub, Schmutz und Ammoniak entstehen können. Dies kann zu einer Beeinträchtigung der PV-Module führen und ist zu akzeptieren.

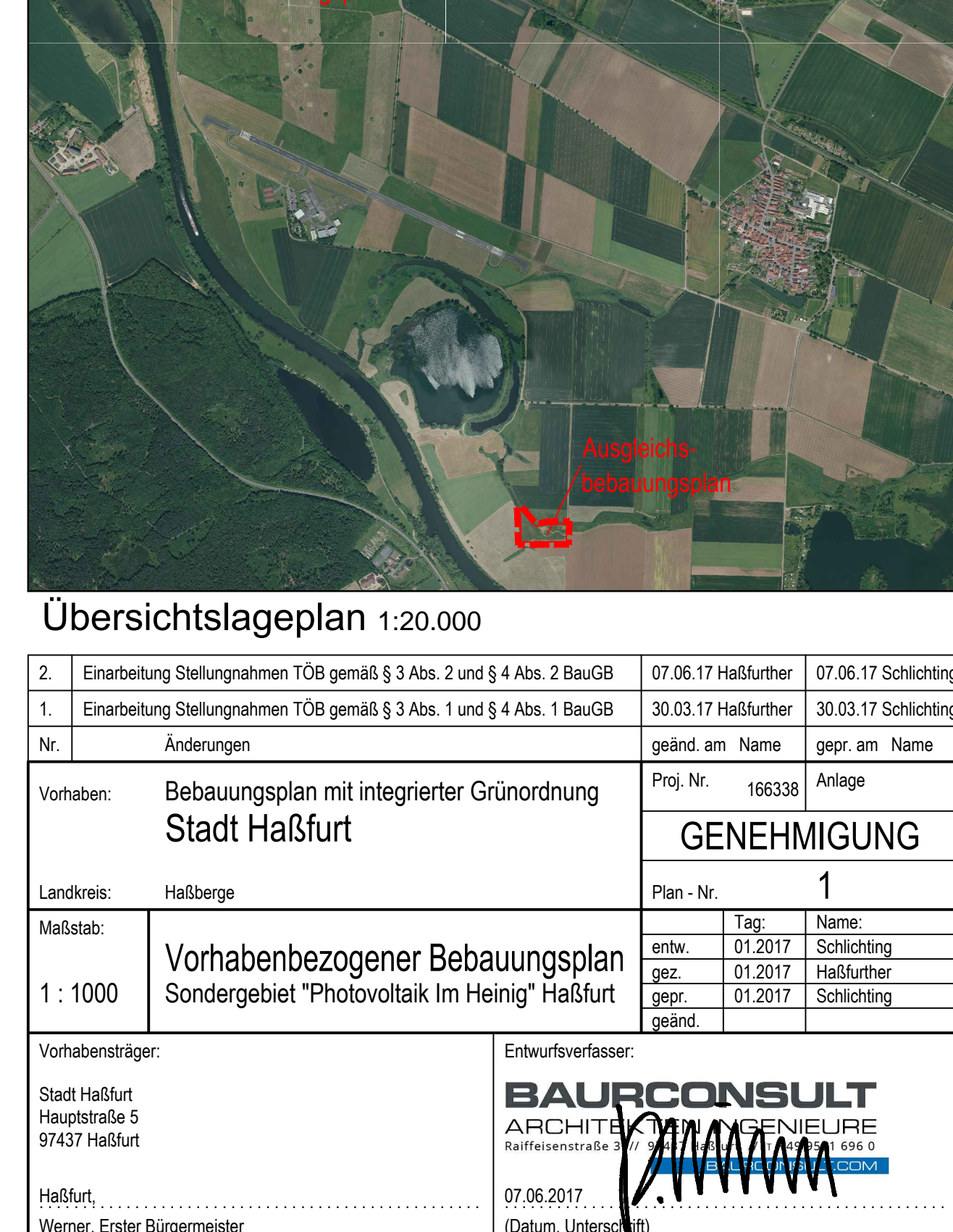
VI VERFAHRENSVERMERKE

- 1.0** Der Stadtrat hat am 20.02.2017 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Sondergebiet "Photovoltaik Im Heimg" Haßfurt beschlossen.
- Der Aufstellungsbeschluss wurde am 22.02.2017 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
- Die vorgezogene Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB fand vom 23.02.2017 bis 17.03.2017 statt.
- Die vorgezogene Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB fand vom 23.02.2017 bis 17.03.2017 statt.
- Der Stadtrat hat am 06.04.2017 die Billigung und Auslegung des Entwurfes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Begründung, Begründung zum Grünordnungsplan und Umweltbericht jeweils i.d.F. vom 30.03.2017 beschlossen. Dieser wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.04.2017 bis 19.05.2017 öffentlich ausgestellt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 10.04.2017 ortsüblich bekannt gemacht. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 19.04.2017 bis 19.05.2017.
- Am 19.06.2017 beschloss der Stadtrat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Begründung, Begründung zum Grünordnungsplan und Umweltbericht jeweils i.d.F. vom 07.06.2017 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB).
- Die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde am 20.06.2017 ausgefertigt. Der Satzungsbeschluss wurde am 21.06.2017 ortsüblich bekannt gemacht (§ 10 Abs. 3 BauGB). Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Begründung, Begründung zum Grünordnungsplan und Umweltbericht ist auf der Bekanntmachung rechtsverbindlich geworden und wird seitdem zu den allgemeinen Diensten im Stadtbauamt zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.
- Haßfurt, den
Stad Haßfurt
- Werner
Erster Bürgermeister



Übersichtslageplan 1:20.000

2.	Einarbeitung Stellungnahmen TÖB gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB	07.06.17	Haßfurter	07.06.17	Schlichtung
1.	Einarbeitung Stellungnahmen TÖB gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB	30.03.17	Haßfurter	30.03.17	Schlichtung
Nr.	Änderungen	gepländ. am	Name	gegr. am	Name
Vorhaben:	Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung Stadt Haßfurt	Proj.-Nr.	166338	Anlage	
Landkreis:	Haßberge	Plan-Nr.	GENEHMIGUNG		
Maßstab:	1:1000	entw.	01.2017	Schlichtung	
		gegr.	01.2017	Haßfurter	
		gepl.	01.2017	Schlichtung	
Vorhabensträger:	Stadt Haßfurt Hauptstraße 5 99437 Haßfurt	Entwurfverfasser:	BAURCONSULT ARCHITECTURE GENIEUR Bauunternehmen GmbH 99437 Haßfurt		
Haßfurt, den 07.06.2017					
Werner, Erster Bürgermeister					



Grundlage: Städtische Betriebe GmbH 17.03.2017