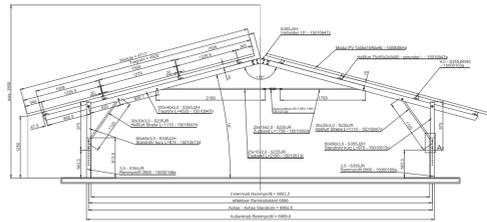


Systemskizze ohne Maßstab



Textliche Festsetzungen für den Geltungsbereich

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
Die Art der baulichen Nutzung darf 1. Änderung mit Erweiterung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "PV-Anlage Moosanger" wird festgesetzt:
§ 11 BauNVO Sonstiges Sondergebiet - Photovoltaik.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 17 BauNVO)**
Das Maß der baulichen Nutzung im Baugebiet wird wie folgt festgesetzt:
Grundflächenzahl (GRZ) 0,7
- Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
3.1 Das Baugebiet ist in abweichender Bauweise - Zeilenbauweise zu bebauen. Es sind Längen der Modulreihen von über 50,0 m zulässig.
3.2 Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO sind einzuhalten.
- Höhe baulicher Anlagen**
Die bauliche Höhe der Modulreihen wird auf max. 3,5 m über Oberkante des natürlichen Geländes festgesetzt. Aufschüttungen und Abgrabungen des Geländes sind außerhalb des Bereiches der erforderlichen Stationsgebäude, wie unter Punkt 7. Geländemodellierung erläutert, nicht zulässig.
- Einfriedigungen**
5.1 Notwendige Einfriedigungen sind grundsätzlich dem Geländeverlauf anzupassen.
5.2 Sockelmauern sind nicht zulässig.
5.3 Die maximale Höhe der Einfriedigung beträgt 2,0 m. Ein Übersteigschutz aus Stacheldraht ist innerhalb dieser Gesamthöhe von 2,0 m zulässig. Der Zaun wird in Bodennähe so gestaltet, dass Kleintiere ungehindert passieren können. Das bedeutet die Offenhaltung von mindestens 20 cm zwischen der Oberkante des Geländes und der Unterkante des Zauns.
5.4 Die Errichtung von Einfriedigungen ist auch außerhalb der Baugrenze zulässig.
- Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)**
6.1 Die Errichtung von Bauwerken, die zum Betrieb und zur Nutzung der Anlage benötigt werden, wie z.B. Stationsgebäude, ist zulässig. Die maximal zulässige Höhe der Bauwerke darf 4,0 m nicht überschreiten. Die betriebsnotwendigen Bauwerke dürfen nur innerhalb der überbauten Grundstücksfläche errichtet werden.
6.2 Eine andere Nutzung der Nebenanlagen, z.B. zum Wohnen, ist nicht zulässig.
6.3 Zufahrten und Stellplätze gemäß § 12 BauNVO sind mit offenporigen Bodenbelägen zu befestigen (z.B. Pflaster mit Rasenfuge, wasserdurchlässiges Pflaster, Rasengittersteine, etc.).
- Festsetzungen über die Gestaltung baulicher Anlagen und des Geländes**
7.1 Die erforderlichen Bauwerke, wie z.B. Betriebsgebäude, sind mit einem Flachdach mit einer Dachneigung von 0 - 7° auszuführen.
7.2 Um Stationsgebäude oberhalb der vom Wasserwirtschaftsamt angegebenen Wasserspiegelhöhe eines hundertjährigen Hochwasserereignis von 221,3 m ü. NN (DHHN12) anlegen zu können, sind Aufschüttungen von max. 1,50 m Höhe im Bereich der Stationsgebäude zulässig.
Im weiteren Plangebiet sind keine Ausschüttungen oder Abgrabungen aufgrund der Lage im festgesetzten Überschwemmungsgebiet zulässig.

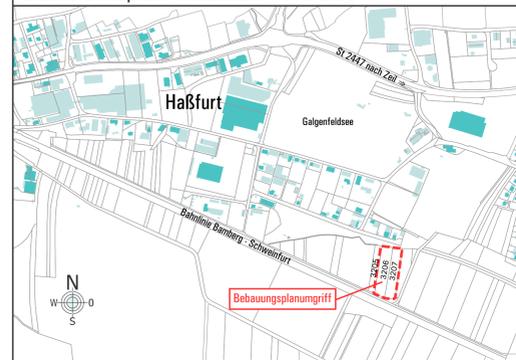
- Textliche Festsetzungen der Grünordnung**
8.1 Ausgleichsmaßnahmen und -flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 20 BauGB)
8.1.1 Aus naturschutzfachlicher Sicht ergibt sich durch die 1. Änderung mit Erweiterung des Bebauungsplans „PV-Anlage Moosanger“ ein Kompensationsbedarf von 19.754 Wertpunkten. Diese werden dem Ökotopte der Stadt Haßfurt bzw. der Stadtwerk Haßfurt GmbH zugeordnet.
8.1.2 Retentionsraumausgleich
Aufgrund der Lage der Erweiterung des Sondergebietes „PV-Anlage Moosanger“ im festgesetzten Überschwemmungsgebiet ergibt sich ein Retentionsraumverlust von 137 m³. Der Retentionsraum kann im Verhältnis 1 : 1 auf dem Grundstück Fl.Nr. 719 der Gemarkung Augsfeld ausgeglichen werden. Hier wurde durch die Stadt Haßfurt bereits Retentionsraum für künftige Vorhaben angelegt, wodurch auch das jetzt vorliegende Vorhaben ausgeglichen wurde.
8.1.3 Extensive Pflege der 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 als Extensivweise vorgenommen. Es wird die Verwendung der Regelsaatgutmischung (RSM) 8.1.2 Landschaftsrasen mit Kräutern als Regioaatgut empfohlen. Ein entsprechender Herkunftsnachweis ist vor Ausbringung des autochthonen Saatguts bei der unteren Naturschutzbehörde vorzulegen. Diese Flächen sind in den ersten beiden Jahren zur weiteren Aushagerung mindestens 1 x jährlich zu mähen (nicht vor dem 15.06.). Das Mähgut ist zu entfernen. In den Folgejahren ist der Aufwuchs zwischen den Modulen durch Mäh- und Beweidung (jeweils ab dem 15.06.) zu entfernen. Düngung und der Einsatz von Herbiziden, Bioziden und Rodentiziden ist unzulässig. Die Pflege der Betriebsflächen ist freigestellt.
8.1.4 Vollzugsfristen
Festgesetzte Begrünungsmaßnahmen sind innerhalb eines Jahres nach Beginn der Baumaßnahmen herzustellen.
8.2 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 44 BNatSchG)
8.2.1 Notwendige Rodungen bzw. Gehölzschnittmaßnahmen
Ggf. erforderliche Heckenrodungen oder Schnittmaßnahmen sind gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG außerhalb der Brutzeit der Vögel (nicht vom 01.03. bis 30.09.) durchzuführen.
8.2.2 Beginn der Bodenarbeiten
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 Anfang 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.
8.3 Schutz von potenziellen Zaunweidensvorkommen
Angrenzende Bereiche mit potenziellen Zaunweidensvorkommen sind während der Bauphase vor Befahrung und Ablagerung zu schützen.
8.4 Ökologische Bauleitung
Die oben genannten artenschutzrechtlichen Maßnahmen sind durch eine ökologische Bauleitung zu begleiten. Diese ist der unteren Naturschutzbehörde rechtzeitig vor Baubeginn zu benennen.

- Hinweise**
9.1 Bodenfundus
Art. 8 Abs. 1 BayDSchG
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 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.
Art. 8 Abs. 2 BayDSchG
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.
9.2 Altlasten
Sollten bei Grabungsarbeiten Altdeponien, Altablagern oder schädliche Bodenverunreinigungen angetroffen werden, sind die Arbeiten einzustellen und es ist das Landratsamt Haßberge - staatliches Altlastenrecht - unverzüglich zu benachrichtigen.
9.3 Landschaftsfrucht
Auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung können Geruchs-, Staub- und Lärmimmissionen aus der Bewirtschaftung benachbarter landwirtschaftlicher Flächen auftreten, die auf das Gebiet einwirken können. Diese sind hinzunehmen.
9.4 Nachbarrecht
Die Grenzabstände von Anpflanzungen gemäß Art. 47 ff. AGBGB sind einzuhalten:
- mind. 0,50 m für Bäume, Sträucher und Hecken unter 2,0 m Höhe
- mind. 2,00 m für Bäume über 2,0 m Höhe
- mind. 4,00 m für Bäume über 2,0 m Höhe bei angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücken
Die Freihaltung des Lichtausproffs von der Baumkrone bis 4,50 m Höhe an öffentlichen Verkehrsflächen ist durch Auswahl geeigneter Baumarten und Kronenpflege zu gewährleisten.
9.5 Versickerungsfördernde Maßnahmen und Vermeidung von Erosion
Bei der Bebauung und Gestaltung von Freiflächen, einschließlich Stell- und Parkplätzen, ist der Versiegelungsgrad auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken.
Die Belagswahl für die Freiflächen hat sich primär - sofern keine Grundwassergefährdung besteht und keine funktionalen Gründe zwingend entgegenstehen - auf die Verwendung versickerungsgünstiger Beläge, wie z.B. Pflaster mit Rasenfuge, versickerungsfähiges Pflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen auszurichten.
Die Paneele sind so zu konstruieren, dass sie auf der gesamten Kantenlänge und nicht nur an den Eckpunkten abtropfen können. 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.
9.6 Für die Detailplanung ist der Praxis-Leitfaden für die ökologische Gestaltung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen des Bayerischen Landesamtes für Umwelt mit heranzuziehen. Blendwirkung für die Luftfahrer ist auszuschließen.
9.7 Grundwasserschutz
Sind im Rahmen von Bauvorhaben Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen (z.B. Grundwasserabsenkungen durch Bauwassererhaltung, Herstellen von Gründungspfählen oder Bodenankern mittels Injektionen), so ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit dem Landratsamt Haßberge bezüglich der Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis Kontakt aufzunehmen.
Die Reinigung der Paneele hat ohne den Einsatz von chemischen Reinigungsmitteln zu erfolgen.
9.8 Hochwasserschutz
Das Plangebiet befindet sich im amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet vom 15.11.2000 sowie im Bereich der Hochwassergefährdliche nach HQ100. Im Bereich der Planung sind nach Auskunft des Wasserwirtschaftsamtes Bad Kissingen mit Wasserspiegelhöhen von etwa 221,3 m ü. NN (DHHN12) bei einem hundertjährigen Hochwasserereignis zu rechnen. Es ist mit einem möglichen Einstau des Plangebietes von bis zu 2,0 m zu rechnen.
Unter Beachtung des § 78 Abs. 2 WHG, kann das Vorhaben auch in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet realisiert werden. Hierfür ist eine wasserrechtliche Ausnahmegenehmigung einzuholen.
Die Fläche ist so zu gestalten, dass ein ungehinderter Hochwasserabfluss gewährleistet ist. Dementsprechend sollen bis auf die notwendigen punktuellen Auffüllungen zur Hochwasserfreilegung der Stationsgebäude keine weiteren Auffüllungen erfolgen. Der Retentionsraum kann auf dem Grundstück Flurnummer 719 der Gemarkung Augsfeld ausgeglichen werden.
Hier wurde durch die Stadt Haßfurt bereits Retentionsraum für künftige Vorhaben angelegt, wodurch auch das vorliegende Vorhaben ausgeglichen wurde.
Daneben hinaus ist auf folgendes zu achten:
Eine Lagerung von wassergefährdenden Stoffen ist nicht zulässig.
Eine hochwassersichere Bebauung ist zu gewährleisten.
9.9 Trinkwasserschutz
Das Vorhaben liegt im amtlich festgesetzten Trinkwasserschutzgebiet "Lengfeld" (Gebietsnummer 2210592900042). Demnach ist eine wasserrechtliche Ausnahmegenehmigung 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 nach Angaben der Stadtwerk Haßfurt GmbH je nach Verschmutzungsgrad lediglich im ca. 3- bis 5-jährigen Turnus.
Auch aufgrund der Modulhersteller-Garantiebedingungen wird dabei nur physikalisch aufbereitetes Wasser ohne chemische Zusätze verwendet und es gibt keine Einbringung von Chemikalien bei der Wartung/Reinigung der Module.

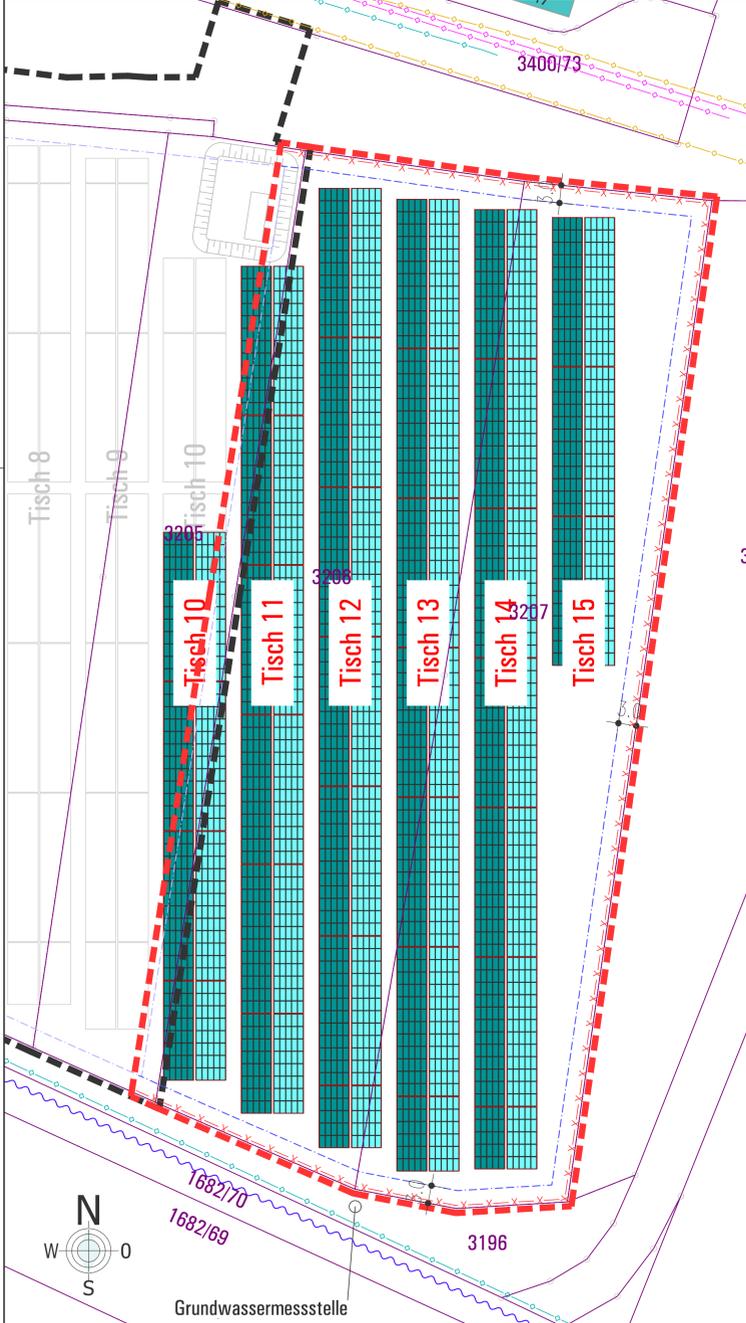
Zeichenerklärung zu den planlichen Festsetzungen und Hinweisen

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| <table border="1"> <tr><td>A</td><td>B</td></tr> <tr><td>C</td><td>D</td></tr> </table> | | A | B | C | D | Nutzungsplanchone A Art der baulichen Nutzung B max. Bauteilhöhe C Grundflächenzahl GRZ D Bauweise |
| A | B | | | | | |
| C | D | | | | | |
| 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) | Sonstiges Sondergebiet - Photovoltaik (§ 11 BauNVO) | | | | | |
| 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 4 BauGB, §§ 16 ff. BauNVO) 0,7 Grundflächenzahl GRZ gemäß § 19 BauNVO 3,5 m maximale Bauteilhöhe der Photovoltaikmodule in Meter | | | | | | |
| 3. Bauweise und Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO) a abweichende Bauweise - Zeilenbauweise mit Modulängen über 50,0 m | | | | | | |
| 4. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB) | Bestehende unterirdische Leitungen - Abwasser Bestehende unterirdische Leitungen - Gas Bestehende unterirdische Leitungen - Wasser Geplante unterirdische Leitungen Bestehende oberirdische Leitung mit Schutzzonenbereich von 30,0 m beiderseits der Leitungsachse | | | | | |
| 5. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB) | amtlich festgesetztes Überschwemmungsgebiet vom 15.11.2000 | | | | | |
| 6. 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) | Biotop der Bayerischen Biotopkartierung mit Nummer Umgrenzung des Naturschutzgebietes | | | | | |
| 7. Sonstige Planzeichen 7.1 Festsetzungen | Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung mit Erweiterung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "PV-Anlage Moosanger" bestehende Neben- und Hauptgebäude best. Flurstücksnummern best. Grundstücksgrenzen gepl. Zaunverlauf Anbauzone gemäß § 37 Abs. 1 Nr. 2c) EEG mit Bemaßung best. Bahngleise | | | | | |
| 7.2 Hinweise | 200,0 | | | | | |

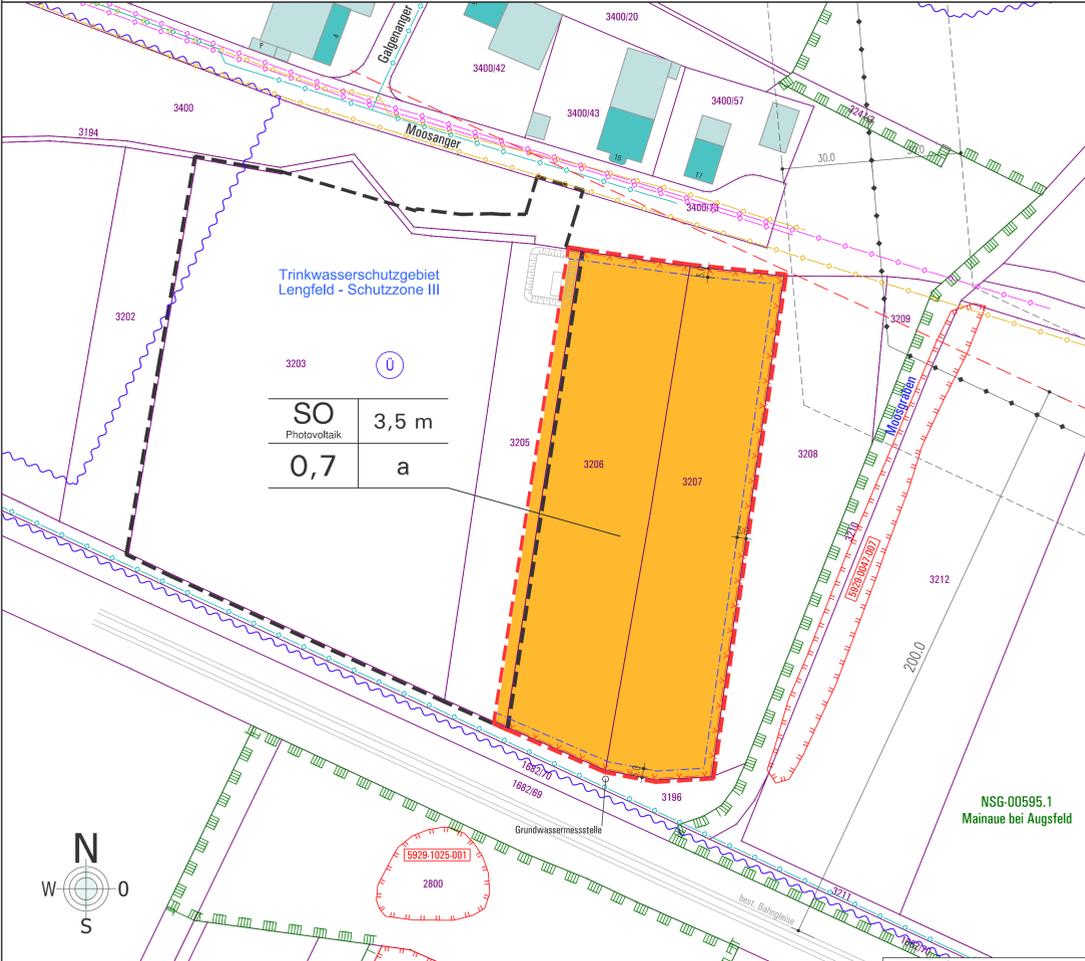
Übersichtsplan Maßstab 1:10000



Vorhaben- und Erschließungsplan M 1:500



vorhabenbezogener Bebauungsplan M 1:1000



| | | | |
|--|--|--------------------------------|---------------|
| PROJEKT NR. | PLANUNGSSTAND | PLAN NR. | ANLAGE |
| 0733 | Fassung vom 10.10.2022 | 1 | Begründung |
| MASSSTAB: | vorhabenbezogener Bebauungsplan inkl. Grünordnungsplan | NAME | DATUM |
| 1:1000 | | ENTW. | Derra Juni 22 |
| | | GEZ. | Pfaff Juli 22 |
| | | GEPR. | Derra Juli 22 |
| VORHABEN: Stadt Haßfurt | | INGENIEURBÜRO STUBENRAUCH GMBH | |
| 1. Änderung mit Erweiterung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "PV-Anlage Moosanger" | | Schloßberg 3, 97486 Königberg | |
| LANDKREIS: Haßberge | | Tel.: 0925 / 88293-0 | |
| VORHABENTRÄGER: Städtische Betriebe Haßfurt GmbH | | info@ise-Ing.de www.ise-Ing.de | |
| Augsfelder Straße 6 | | 10.10.2022 | |
| 97437 Haßfurt | | 25.07.2022 | |
| 25.07.2022 / 10.10.2022 | | 25.07.2022 | |
| DATUM | | DATUM | |
| UNTERSCHRIFT | | UNTERSCHRIFT | |

Stadt Haßfurt

Verfahrensvermerke zur 1. Änderung mit Erweiterung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "PV-Anlage Moosanger" in der Fassung vom 10.10.2022

Der Stadtrat der Stadt Haßfurt hat in der Sitzung vom 25.07.2022 die 1. Änderung mit Erweiterung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "PV-Anlage Moosanger" beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 04.08.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 04.08.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der 1. Änderung mit Erweiterung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom 25.07.2022 hat in der Zeit vom 12.08.2022 bis 12.09.2022 stattgefunden.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der 1. Änderung mit Erweiterung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom 25.07.2022 hat in der Zeit vom 12.08.2022 bis 12.09.2022 stattgefunden.

Der Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde am 13.10.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 1. Änderung mit Erweiterung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom 10.10.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ öffentlich ausgelegt.

Zu dem Entwurf der 1. Änderung mit Erweiterung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom 10.10.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ beteiligt.

Der Stadtrat der Stadt Haßfurt hat mit Beschluss vom _____ die 1. Änderung mit Erweiterung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom _____ als Satzung beschlossen.

Haßfurt, den _____ (Siegel)

Bürgermeister _____

Ausgefertigt _____

Haßfurt, den _____ (Siegel)

Bürgermeister _____

Der Satzungsbeschluss zur 1. Änderung mit Erweiterung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde am _____ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Die 1. Änderung mit Erweiterung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist damit in Kraft getreten.

Haßfurt, den _____ (Siegel)

Bürgermeister _____