

A. Planzeichnung



B- Plan
S.1

vBBP "Sondergebiet Solar SO Riederberg"
ENTWURF - Fassung vom 25.07.2022

NEIDL + NEIDL
Landschaftsarchitekten und Stadtplaner

M 1 : 2500

Sondergebiet Photovoltaik

Planungsrechtliche Voraussetzungen:

Die Stadt Altdorf b. Nürnberg erlässt gemäß § 2 Abs. 1, § 9 und § 12 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), Art. 81 Bayer. Bauordnung (BayBO), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanzV 90) folgende Satzung. Die o.a. Rechtsgrundlagen gelten in der jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung:

B. Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung



1.1 Sondergebiet Photovoltaik (§ 11 BauNVO)

Auf den Grundstücken Fl.-Nr. 1439 und 1440, Gmkg. Rieden.

Zulässig ist die Errichtung von freistehenden (gebäudeunabhängigen) Photovoltaikmodulen sowie der Zweckbestimmung des Sonderbietes unmittelbar dienende Nebenanlagen wie technische Einrichtungen zur Erzeugung, Umwandlung, Speicherung und Abgabe von elektrischer Energie.

1.2 Entsprechend § 12 Abs. 3a BauGB sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

1.3 Zeitliche Befristung/Rückbau

Die Art der Nutzung für Photovoltaik wird gem. § 9 Abs. 2 BauGB zeitlich befristet: bis 31.12.2058 ist die Anlage wieder zurückzubauen.

Bis Ablauf dieser Frist sind die Flächen in ihren Urzustand zurückzusetzen. Anlagen und Gebäude sind abzubauen. Als Folgenutzung gilt wieder - entsprechend dem Ausgangszustand vor dieser Sondernutzung - die planungsrechtliche Situation als landwirtschaftliche Nutzfläche.

Entsprechendes gilt, falls die Nutzung der Photovoltaikanlage zu einem früheren Zeitpunkt entfallen sollte.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Grundflächenzahl (GRZ) = 0,6

Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl ist die Gesamtfläche der aufgeständerten Solarmodule in senkrechter Projektion sowie die Grundfläche der erforderlichen Nebenanlagen zu berücksichtigen.

Die Vollversiegelung von Flächen im Sondergebiet ist auf die erforderlichen Gebäudefundamente zu beschränken. Die Grundfläche für Nebengebäude darf insgesamt maximal 250 m² betragen. Die Modultische sind mit Ramm- oder Schraubfundamenten aus Metall zu verankern. Sollten Gründungsprobleme vorliegen, können bedarfsorientiert Punktfundamente eingesetzt werden.

2.2 Höhe baulicher Anlagen:

Die maximal zulässige Höhe der Module einschließlich Tragekonstruktion, gemessen zwischen der Geländeoberkante und der Oberkante Module, beträgt 3,50 m. Die maximal zulässige Höhe der Gebäude, gemessen zwischen Geländeoberkante und Oberkante Gebäude, beträgt 4,00 m.

3. Baugrenze



Die überbaubare Fläche für Photovoltaikmodule und Gebäude werden durch Baugrenzen im Sinne von § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Einfriedungen gemäß Festsetzung Nr. 6 sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig.

4. Gestaltung baulicher Anlagen

4.1 Dachausbildung

Für alle Gebäude werden Flach- oder Satteldächer mit maximal 30° Neigung festgesetzt. Dacheindeckungen in Metall sind nicht zulässig. Als Farbe sind gedeckten Nuancen zu wählen. Alternativ ist eine extensive Dachbegrünung zulässig.

4.2 Fassaden

Durchbrüche, Lüftungsöffnungen und dergleichen müssen siedlungsabgewandt angeordnet werden. Als Fassadenfarbe sind gedeckten Nuancen zulässig. Blechfassaden sind unzulässig.

4.3 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind bis zu einer maximalen Fläche von insgesamt 4 m² an der Einfriedung im Zufahrtsbereich zulässig. Fahnenmasten und elektrische Wechselwerbeanlagen **oder eine Beleuchtung der Werbeanlagen** sind nicht zulässig.

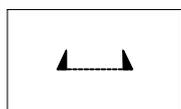
4.4 Überwachungseinrichtung gemäß §4 BDSG

Die PV- Anlage darf mit optisch-elektronischen Einrichtungen überwacht werden, sofern keine Anhaltspunkte bestehen, dass schutzwürdige Interessen der Betroffenen überwiegen. Diese Einrichtungen dürfen eine maximale Höhe von 8,00 m haben.

5. Örtliche Verkehrsflächen

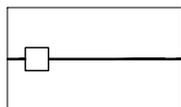


5.1 Die Grundstückszufahrten sind in den im zeichnerischen Teil dargestellten Flächen bis zu einer Breite von maximal 5 m zulässig



5.2 Einfahrtbereich des SO-Gebiets

6. Einfriedungen



Einfriedungen sind als Metallzäune, auch mit Kunststoffummantelung und Übersteigschutz zulässig. Sie dürfen eine Gesamthöhe von 2,30 m über der bestehenden natürlichen Geländeoberkante nicht überschreiten. Durchgehende Betonsockel sind unzulässig. Es sind lediglich Punktfundamente für die Zaunpfosten erlaubt. Die Unterkante des Zaunes ist entsprechend der Geländetopographie mindestens 15 cm über dem Boden auszuführen.

7. Geländeoberfläche/Grundwasserschutz

7.1 Das natürliche Geländeniveau darf nur im direkten Umgriff der Technikgebäude und maximal um 0,50 m abgegraben oder aufgeschüttet werden. Stützmauern sind unzulässig.

7.2 Sämtliche Bodenbefestigungen für Wege sind in sickerfähiger Ausführung (Schotterrasen) herzustellen, so dass das Niederschlagsabwasser breitflächig über die belebte Bodenzone versickern kann. Für stärker befahrene Abschnitte der Sondergebietszufahrt können für Bodenbefestigungen auch Rasengittersteine oder Rasenfugenpflaster verwendet werden.

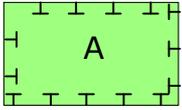
7.3 Das von den Modulen und Dachflächen abfließende Niederschlagswasser ist breitflächig über die belebte Bodenzone zu versickern. Eine punktuelle Versickerung ist nicht zulässig.

7.4 Das Einbringen von verzinkten Rammprofilen oder Erdschraubankern ist nur zulässig, wenn sichergestellt wird, dass die Eindringtiefe in der ungesättigten Bodenzone liegt. Die Reinigung der Module ist nur mit entmineralisiertem Wasser durchzuführen. Der Einsatz synthetischer Reinigungsmittel ist unzulässig.

8. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft



8.1 Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern, und sonstigen Bepflanzungen



8.2 Interne Ausgleichsflächen

Die festgesetzten Ausgleichsflächen werden den im Rahmen des Bebauungsplanes festgesetzten Eingriffen zugeordnet. Mindestens die Eckpunkte der Ausgleichsfläche sind im Gelände dauerhaft zu kennzeichnen, zum Beispiel mit Eichenpflocken.

Folgende Maßnahmen sind auf den Flächen durchzuführen:

- A1: Entwicklung von artenreichem Extensivgrünland (G214)

In den ersten drei Jahren ist zu Aushagerung der Flächen eine dreischürige Mahd mit einem Schröpschnitt im Frühjahr durchzuführen. Ab dem vierten Jahr ist der Aufwuchs ein- bis zweimal jährlich zu mähen.

Etwa drei Viertel der Fläche wird zweischürig (erster Schnitt ab 15. Juli, zweiter Schnitt ab 15. August) gemäht, das verbleibende Viertel einschürig (ab 15. August). Die Verteilung der ein- bzw. zweischürigen Teilflächen ist jährlich wechselnd anzuordnen. Bei allen Ausgleichsflächen ist das Mähgut abzufahren.

Der Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden ist ausgeschlossen.

- Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen)

Folgende Maßnahmen gemäß artenschutzrechtlicher Prüfung sind auf Flurstück Nr. 1455, Gmkg. Eismannsberg zu beachten:

Die Fläche ist in zwei Bereiche zu unterteilen und wie folgt anzulegen und zu pflegen:

Teilbereich E1:

- Anlage einer Blühfläche durch lückige Aussaat (reduzierte Saatmenge von 50-70%)

- Keine Mahd

- alle 2-5 Jahre Bodenbearbeitung und Neuansaat (im Frühjahr bis Ende Mai)

- kein Pestizideinsatz

- kein Düngemittelleinsatz

Teilbereich E2:

- belassen als Brache ohne Einsaat der Flächen

- Fläche ist maximal 2-jährig einschürig (ab August) zu mähen und das Mähgut abzufahren oder zu mulchen

- Umbruch alle 2-5 Jahre

Näheres zu den Ausgleichsmaßnahmen ist dem Umweltbericht zu entnehmen.

8.3 Sonstige Maßnahmen

M1: Pflege innerhalb der Freiflächenphotovoltaikanlage

Pflegemaßnahmen sind ein- bis zweimal jährlich durchzuführen (erste ab 01. Juli, zweiter Schnitt ab 15. August).

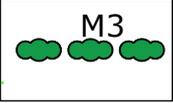
Alternativ ist eine extensive Beweidung zulässig, zum Beispiel mit Schafen. Der Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden ist ausgeschlossen.

M2: Entwicklung einer Staudenflur

Die Fläche zwischen Zaun und Geltungsbereichsgrenze in den als M2 gekennzeichneten Bereichen ist als Staudenflur (Zielzustand K122 - Mäßig artenreiche Säume frischer bis mäßig trockener Standorte) zu entwickeln. Der Saum ist alle zwei Jahre im Herbst abschnittsweise zu mähen. Der Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden ist ausgeschlossen.

Im Bereich der Maßnahme zwischen Anlage und Autobahn sind drei Steinhaufen als Habitatemente anzulegen.





M3: Flächeneingrünung mit Heckenpflanzung

Die Ränder des Geltungsbereiches sind in den dargestellten Bereichen mit einer Hecke aus heimischen Sträuchern und Bäumen der unter 8.3 genannten Arten zu versehen. Die Pflanzung ist zweireihig auszuführen.

Die Anlage der Hecke ist mit der Errichtung der Anlage, spätestens ein Jahr nach Fertigstellung durchzuführen.

Die Pflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und in ihrem Bestand dauerhaft zu sichern. Nicht angewachsene Gehölze sind in der nächsten Pflanzperiode durch Gehölze gleicher Art und Größe zu ersetzen.

8.4 Gehölzauswahlliste

Zulässig sind im gesamten Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ausschließlich folgende heimische und standortgerechte Gehölzarten:

Bäume 1. Ordnung:

- Acer pseudoplatanus
- Betula pendula
- Prunus avium
- Tilia cordata
- Tilia platyphyllos
- Berg-Ahorn
- Sand-Birke
- Vogel-Kirsche
- Winter-Linde
- Sommer-Linde

Bäume 2. Ordnung:

- Acer platanoides
- Carpinus betulus
- Malus sylvestris
- Prunus padus
- Pyrus pyraister
- Sorbus aucuparia
- Sorbus tormanelis
- Spitz-Ahorn
- Hainbuche
- Wild-Apfel
- Traubenkirsche
- Wildbirne
- Vogelbeere
- Elsbeere

Sträucher

- Corylus avellana
- Crataegus monogyna
- Lonicera nigra
- Prunus spinosa
- Rhamnus frangula
- Rosa canina
- Sambucus nigra
- Haselnuss
- Eingrifflicher Weißdorn
- Schwarze Heckenkirsche
- Schlehe
- Faulbaum
- Hunds-Rose
- Schwarzer Holunder

8.5 Verwendung von Regio - Saatgut

Bei der Ansaat aller Grünlandflächen und der Flächen für die Eingrünung sowie der CEF-Maßnahmen ist Regio - Saatgut des Ursprungsgebietes 16 (Unterbayerische Hügel- und Plattenregion) mit einem Kräuteranteil von 30 % zu verwenden. Für die Pflanzungen ist Pflanzgut des Vorkommensgebietes 6.1 Alpenvorland zu verwenden. Kopien der Autochthonitätsnachweise sind an die UNB zu übermitteln.

9. Immissionsschutz

9.1 Von den Modulen darf keine störende Blendwirkung ausgehen. Von den Modulen darf keine störende Blendwirkung ausgehen. Verkehrsteilnehmer dürfen durch die Module nicht geblendet werden. Zum Ausschluss einer Blendwirkung sind die Modulreihen entweder auf 195° Südsüdwest bei einer Aufneigung von 18° auszurichten oder ein Blendschutz an der südlichen Einfriedung anzubringen. Die genaue Lage ist dem Vorhaben- und Erschließungsplan zu entnehmen. Dimensionierung und Form der Abschirmung sind durch einen Gutachter zu ermitteln. Der Zaun darf dafür in notwendigem Maße am Ort der Blendschutzmaßnahme erhöht werden.

9.2. Eine dauerhafte Beleuchtung der Anlage ist unzulässig.

10. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen



10.1 Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplans

10.2 Vorhaben- und Erschließungsplan/Durchführungsvertrag

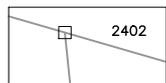
Entsprechend § 12 Abs. 3 BauGB wird der Vorhaben- und Erschließungsplan Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

10.3 Zulässigkeit innerhalb des Landschaftsschutzgebietes

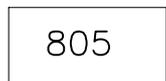
Voraussetzung für den Beginn des Vorhabens ist, dass eine von der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Nürnberger Land zu erteilende Erlaubnis nach der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Südlicher Jura mit Moritzberg und Umgebung“ vorliegt.

C. Hinweise/ nachrichtliche Übernahme

Planzeichen:



bestehende Grundstücksgrenzen



Flurstücksnummer



Grenze Landschaftsschutzgebiet



20 kV-Freileitung



Wasserleitung, unterirdisch



Abgrenzung Anbauverbotszone BAB (40 m)



Abgrenzung Anbaubeschränkungszone BAB 6 (100 m)



Abgrenzung Baubeschränkungsbereich 20-kV Freileitung



Abgrenzung Wartungsstreifen 20-kV Freileitung

textliche Hinweise:

1. Sollten im Zuge der Errichtung oder des Betriebes der Photovoltaikanlage Schäden an Flurwegen entstehen sind diese Schäden durch den Betreiber der Anlage zu beseitigen.
2. Sollten bei den Bauarbeiten Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderungen oder eine Altlast bekannt werden, sind unverzüglich das Wasserwirtschaftsamt und das Landratsamt zu informieren.
3. Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Bereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.
4. Für die Errichtung von Bauwerken und Modulen im Baubeschränkungsbereich der 20 kV-Leitung müssen folgende Anforderungen im Rahmen der Detaillierung erfüllt werden:
 - Die Masten der betroffenen Spannfelder müssen mit Doppelisolatoren ausgerüstet sein.
 - Die Kosten für eine eventuell erforderliche Nachrüstung sind grundsätzlich vom Bauherrn bzw. vom Verursacher zu übernehmen.
 - Mit der Baumaßnahme darf erst begonnen werden, wenn die Leitung entsprechend nachgerüstet wurde.
 - Die Bedachung der Gebäude muss feuerhemmend sein bzw. der DIN 4102, Teil 7 (harte Bedachung) entsprechen.
 - Der Abstand von den äußersten Konturen der Gebäude bis zu dem nächstgelegenen Leiterseil muss an jeder Stelle mindestens 5,50 m betragen, der Mindestabstand der Module (nicht begehbar) muss mindestens 3,50 m betragen. Dabei sind der größte Durchhang und das Ausschwingen der Seile zu berücksichtigen.
 - Bei der Anlage von Straßen, Park- und Lagerplätzen ist ein lotrechter Abstand von 7,00 m bis zum untersten spannungsführenden Leiterseil einzuhalten.
 - Der lotrechte Abstand zum Luftkabel (falls vorhanden, unterstes Seil in Leitungsmitte) muss mindestens 6,00 m betragen.
 - Der ungehinderte Zugang und die Zufahrt zur Leitungstrasse und den Maststandorten müssen für Reparatur- und Wartungsarbeiten jederzeit gewährleistet sein. Deshalb ist ein Wartungsstreifen von 4,40 m bzw. 3,60 m beiderseits der Leitungssachse von jeglicher Bebauung freizuhalten. Ein Bereich von 5,00 m um die Leitungsmaste ist grundsätzlich von jeglicher Bebauung, Materiallagerung und Bepflanzung freizuhalten.

D. Verfahrensvermerke

1. Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 20.12.2021 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 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 hat in der Zeit vom bis 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 hat in der Zeit vom bis stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der vom Stadtrat am gebilligten Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der vom Stadtrat am gebilligten Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.

6. Die Stadt Altdorf hat mit Beschluss des Stadtrats vom den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Stadt Altdorf b. Nürnberg, den

.....

Erster Bürgermeister Martin Tabor

7. Ausgefertigt

Stadt Altdorf b. Nürnberg, den

.....

Erster Bürgermeister Martin Tabor

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Stadt Altdorf b. Nürnberg, den

.....

Erster Bürgermeister Martin Tabor

Für die Planung:

Sulzbach-Rosenberg, den

.....

NEIDL+NEIDL Landschaftsarchitekten und Stadtplaner Partnerschaft mbB



zu Pkt. 10.2 der Satzung: **Vorhaben- und Erschließungsplan**

VuEP
S.1



"Sondergebiet Solar SO Riederberg"
VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN ENTWURF - Fassung vom 25.07.2022

NEIDL + NEIDL
Landschaftsarchitekten und Stadtplaner

M 1 : 2500

Vorhaben- und Erschließungsplan 'Sondergebiet Solar SO Riederberg'



Grünland innerhalb PV-Anlage / Modulfläche

Zielzustand: Mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland (G212)
Pflege durch 1-2 schürige Mahd (1. Schnitt ab 01. Juli, 2. Schnitt ab 15. August).

Alternativ ist eine extensive Beweidung zulässig, zum Beispiel mit Schafen.



Entwicklung Staudenflur entlang des Zaunes

Die Fläche zwischen Zaun und Geltungsbereichsgrenze in den als M2 gekennzeichneten Bereichen (Breite ab 1,0 m) ist als Staudenflur (Zielzustand K122 - Mäßig artenreiche Säume frischer bis mäßig trockener Standorte) zu entwickeln. Der Saum ist alle zwei Jahre im Herbst zu mähen. Der Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden ist ausgeschlossen.

Zusätzlich Anlage von drei Steinhäufen als Habitatemente



Heckenpflanzung zweireihig;

Arten siehe Artenliste Bebauungsplan

Pflege der Hecken: In den ersten drei Jahren Heckenbereiche regelmäßig ausmähen, um ein sicheres Anwachsen der Pflanzung zu gewährleisten. Danach ist abschnittsweises „Auf den Stock setzen“ möglich, Abstand mindestens 7 Jahre. Dabei sind Überhälter in Form von einzelnen Bäumen bzw. Sträuchern zu belassen. Schnittgut ist zu entfernen. Zeitraum für die Pflegemaßnahme: 01. Oktober - 28. Februar.



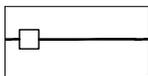
Ausgleichsfläche

Die Grenzen der Ausgleichsflächen (mindestens die Eckpunkte) sind dauerhaft zu kennzeichnen, z.B. durch Eichenpflocke

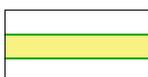
Maßnahmen:

A1: Entwicklung von artenreichem Extensivgrünland (G212)

Pflege durch 1-2 schürige Mahd, wobei drei Viertel der Fläche 2schürig (1. Schnitt ab 15. Juli, 2. Schnitt ab 15. August), das verbleibende Viertel 1schürig (ab 15. August) gemäht wird. Die Verteilung der 1- bzw. 2-schürige Teilflächen ist jährlich wechselnd anzuordnen.



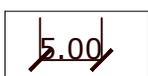
Zaun, OK max. 2,30 m, UK min. 0,15 m über Gelände



örtliche Verkehrsflächen, Befestigung nur als Schotterrasen



Zufahrten



Bemaßung

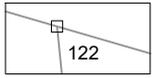


Baugrenze



Grenze räumlicher Geltungsbereich

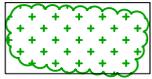
nachrichtliche Darstellungen /Hinweise/ Bestand



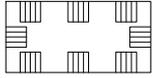
Flurgrenzen, Flurnummern



Erschließungsweg: bestehender Flurweg



Wald- und sonstige Gehölzbestände



Landschaftsschutzgebiet



Überörtliche Verkehrsfläche mit Beschriftung



Abstand zur Autobahn, bemaßt



20-kV Freileitung



Abgrenzung Baubeschränkungsbereich 20-kV Freileitung



Abgrenzung Wartungstreifen 20-kV Freileitung



Wasserleitung, unterirdisch



Abgrenzung Anbauverbotszone



Abgrenzung Anbaubeschränkungszone

