

Festsetzungen

Gemäß dem Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 Nr. 6), der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 10. Februar 2023 (GVBl. S. 22), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 Nr. 6), der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 4. Juni 2021 (BGBl. S. 1802), sowie der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2022 (GVBl. S. 674).

Die Planurkunde des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist zugleich auch der Vorhaben- und Erschließungsplan.

- 1. Planungsrechtliche Festsetzungen**
 - 1.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - 1.1.1. Sondergebiet für Photovoltaik-Anlagen**

Zulässig sind Anlagen zur Erzeugung von elektrischer Energie aus Sonnenlicht sowie alle dafür erforderlichen Gebäude und baulichen Anlagen, Einfriedungen, Kabel, Wege, Überwachungsanlagen (z.B. Masten) und Brandschutzanlagen.

Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

Jegliche Wechselrichter, Transformatoren oder sonstige schallerzeugende Anlagen und Anlagenteile dürfen nicht näher als 40 Meter an eine bestehende oder mögliche Wohnbebauung heranrücken.

Der Schalleistungspegel L_{WA} aller Wechselrichter, Transformatoren und sonstiger schallerzeugender Anlagenteile darf zusammen 70 dB(A) einschließlich Zuschlägen für Ton- und Informationshaltigkeit (d.h. Erwecken von Aufmerksamkeit) sowie Impulshaltigkeit, nicht überschreiten. Die Geräusche der Photovoltaik-Anlage dürfen nicht tieffrequenz sein.
 - 1.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - 1.2.1. Grundflächenzahl**

Gemäß § 19 BauNVO wird eine maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt (GRZ 0,6)
 - 1.2.2. Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)**

Die Höhe von technischen Nebengebäuden darf maximal 3,50 Meter betragen, gemessen von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum höchsten Punkt des Dachs. Bei geneigtem Gelände kann diese Höhe auch geringfügig überschritten werden.

Die Höhe freistehender Solarmodule darf maximal 3,50 Meter betragen, gemessen von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum höchsten Punkt der Solarmodule (OK 3,50m).

Die Höhe von sockellosen Einfriedungen mit 15 cm Bodenfreiheit darf maximal 2,50 Meter betragen. Einfriedungen erzeugen abweichend von Art. 6 BayBO keine eigenen Abstandsflächen. Zugelassen sind Maschendraht-, Gittermatten- und Stabmattenzäune.
 - 1.3. überbaubare und nicht überbaubare Grundstückflächen (§ 23 BauNVO)**

Baugrenze

Modulische und technische Nebengebäude sind nur innerhalb der Baugrenze zugelassen. Außerhalb der Baugrenze sind zugelassen: Einfriedungen, Masten, Wege, Kabel und Brandschutzanlagen dürfen auch außerhalb der Baugrenze angeordnet werden.
 - 1.4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Bestehende landwirtschaftliche Wege
 - 1.5. Grünflächen/Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

Biotop Nr. 5533-1090 (Extensivwiese östlich Schauberg, 80 % artenreiches Extensivgrünland, 20 % magere Allgrasbestände und Grünlandbrache)

zu erhaltender Heckenbestand

Pflanzung von Sichtschutzhecken

private Grünfläche (Extensivwiese)

Das bestehende, teilweise artenreiche Grünland unter und zwischen den Modulreihen wird erhalten. Die aufgeständerten Photovoltaik-Module werden mit einem Mindestabstand von 80 cm vom Boden aufgestellt. Es finden keine Bodenarbeiten, wie Abgrabungen oder Auffüllungen statt. Die Flächen sind durch Schafe extensiv zu beweidet. Die Beweidung erfolgt in Form einer Umliebeweide mit zwei bis drei Beweidungsgängen im Jahr bei einer Verweildauer von zwei bis drei Wochen auf einer Beweidungseinheit.

Beweidungsdauer und Flächengröße sind abhängig von der Tierzahl. Ziel ist eine blütenreiche Weide, deshalb ist sowohl eine Unter- als auch eine Überweidung zu vermeiden. Eine Schafweide auf der ganzen Fläche sollte nicht erfolgen, da durch das selektive Fraßverhalten der Schafe keine blütenreiche Wiese entstehen wird. Ein Anteil an Weideresten (Altgras) ist als Fortpflanzungs- und Überwinterungsstätte für Insekten erwünscht. Auch bei einer maschinellen Nachpflege sollte Altgras erhalten bleiben.
- Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**

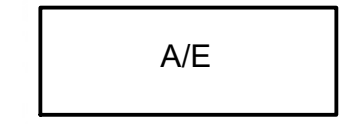
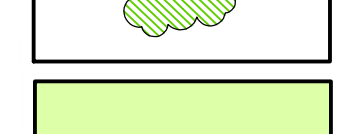
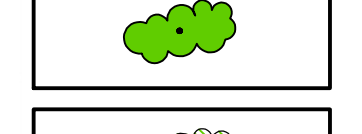
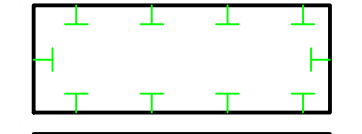
Die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gemäß § 18 in Verbindung mit §§ 14 bis 17 BNatSchG werden auf dem im Plan mit nebenstehenden Planzeichen gekennzeichneten Flächen durchgeführt. Die festgesetzten Ausgleichsflächen werden den im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Photovoltaik-Anlage Schauberg“ festgesetzten Bauflächen zugeordnet.

Der Solarpark wird gemäß den Plandarstellungen mit einer dreireihigen Heckenpflanzung eingegrünt. Dabei sind gebietseigene Gehölze der Vorkommensgebietes 3 „südostdeutsches Hügel- und Bergland“ zu verwenden. Die Pflanzen sind in einem Reihenabstand von einem Meter zu pflanzen. Die Gesamtbreite der Hecke muß mindestens vier Meter betragen.



GRZ 0,6

OK 3,50m



Im Südwesten ist ein zehn Meter breiter Streifen entlang des Waldes als Extensivgrünland zu pflegen. Beweidung oder Mahd ab dem 15. Juni einschließlich Bäumung des Mahdgras. Entlang des Waldrandes soll sich ein zwei bis fünf Meter breiter Waldsaum entwickeln können, der nur alle zwei bis fünf Jahre gemäht wird, um eine Verbuchung zu vermeiden.

Der externe Ausgleich wird auf dem Grundstück Flur-Nr. 182 der Gemarkung Langenau durchgeführt. Das Grundstück hat eine Fläche von 7.613 m². Die dortigen teilweise biotopartigen Wiesen sind verbracht. Als Ziel wird eine Kombination aus extensivem Grünland sowie Feuchtbereichen (Großseggenriede und Hochstaudenfluren) angestrebt. Zur Zielerreichung wird die Fläche durch Hochlandrinne beweidet. Der Einsatz von Düngemitteln oder Pflanzenschutzmitteln sowie die Verwendung von Chemikalien zur Reinigung der Photovoltaik-Module ist im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht zulässig.

Ausgleichsflächen sind grundbuchamtlich zu sichern. Sollte der Solarpark zurückgebaut werden, kann eine Löschung der Grundsteinbarkeit und Reallast vorgenommen werden. Ausgleichsflächen sind dem Oköllchenkataster zu melden.

1.6. Sonstige Planzeichen

1.6.1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt die Grenze seines Geltungsbereiches fest.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

2.1. Fassadengestaltung

Fassaden von technischen Gebäuden sind mit wenig strukturiertem Putz zu versehen, der weiß oder in Pastellfarben auszuführen ist. Holz oder Holzverkleidungen sowie Metall und Metallverkleidungen sind zulässig.

2.2. Oberflächengestaltung der Solarmodule

Die Solarmodule sind in ihrer Ausrichtung so zu gestalten, dass keine störende Blendwirkung an bestehender Wohnbebauung oder eine Gefährdung von Verkehrsteilnehmern an angrenzenden Verkehrsflächen hervorgerufen wird.

2.3. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nicht zulässig.

Weitere Planeintragungen/ Nachrichtliche Übernahmen

Weitere Planeintragungen

Flurstücksnummer **723/43**

bestehende Grundstücksgrenze

Höhenlinien

Bodendenkmäler

Gemäß Art. 8 Abs. 1 DSchG ist, wer Bodendenkmäler auffindet, 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.

Gemäß Art. 8 Abs. 2 DSchG sind die aufgefundenen Gegenstände 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.

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Marktgemeinderat des Marktes Tettau beschloss in seiner Sitzung vom 13. Februar 2023 die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für das Sondergebiet „Photovoltaik-Anlage Schauberg“. Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde ortsüblich bekannt gemacht; der Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für das Sondergebiet „Photovoltaik-Anlage Schauberg“ in der Fassung vom 13. Februar 2023 konnte mit der Begründung vom 20. März bis 21. April 2023 im Rathaus des Marktes Tettau eingesehen werden. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden behandelt, das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 15. März 2023 in der Zeit vom 20. März bis 21. April 2023 an der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans für das Sondergebiet „Photovoltaik-Anlage Schauberg“ beteiligt und angehört. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden behandelt, das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für das Sondergebiet „Photovoltaik-Anlage Schauberg“ in der Fassung vom 22. Mai 2023 wurde mit der Begründung aufgrund des Beschlusses des Marktgemeinderates vom 22. Mai 2023, nach ortsüblicher Bekanntmachung, im Rathaus des Marktes Tettau vom bis mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann vorgebracht werden können, öffentlich ausgelegt. Gleichzeitig konnten die Unterlagen auf der Internetseite des Marktes Tettau unter www.tettau.de eingesehen werden. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden behandelt, das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom in der Zeit vom bis an der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans für das Sondergebiet „Photovoltaik-Anlage Schauberg“ beteiligt und angehört. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden behandelt, das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Satzungsbeschluss

Der Markt Tettau hat mit Beschluss des Stadtrates vom den vorhabenbezogenen Bebauungsplan für das Sondergebiet „Photovoltaik-Anlage Schauberg“ in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Ausgefertigt, Tettau, im
..... Markt Tettau
Peter Ebertsch
Erster Erberichter

(Dienstsiegel)

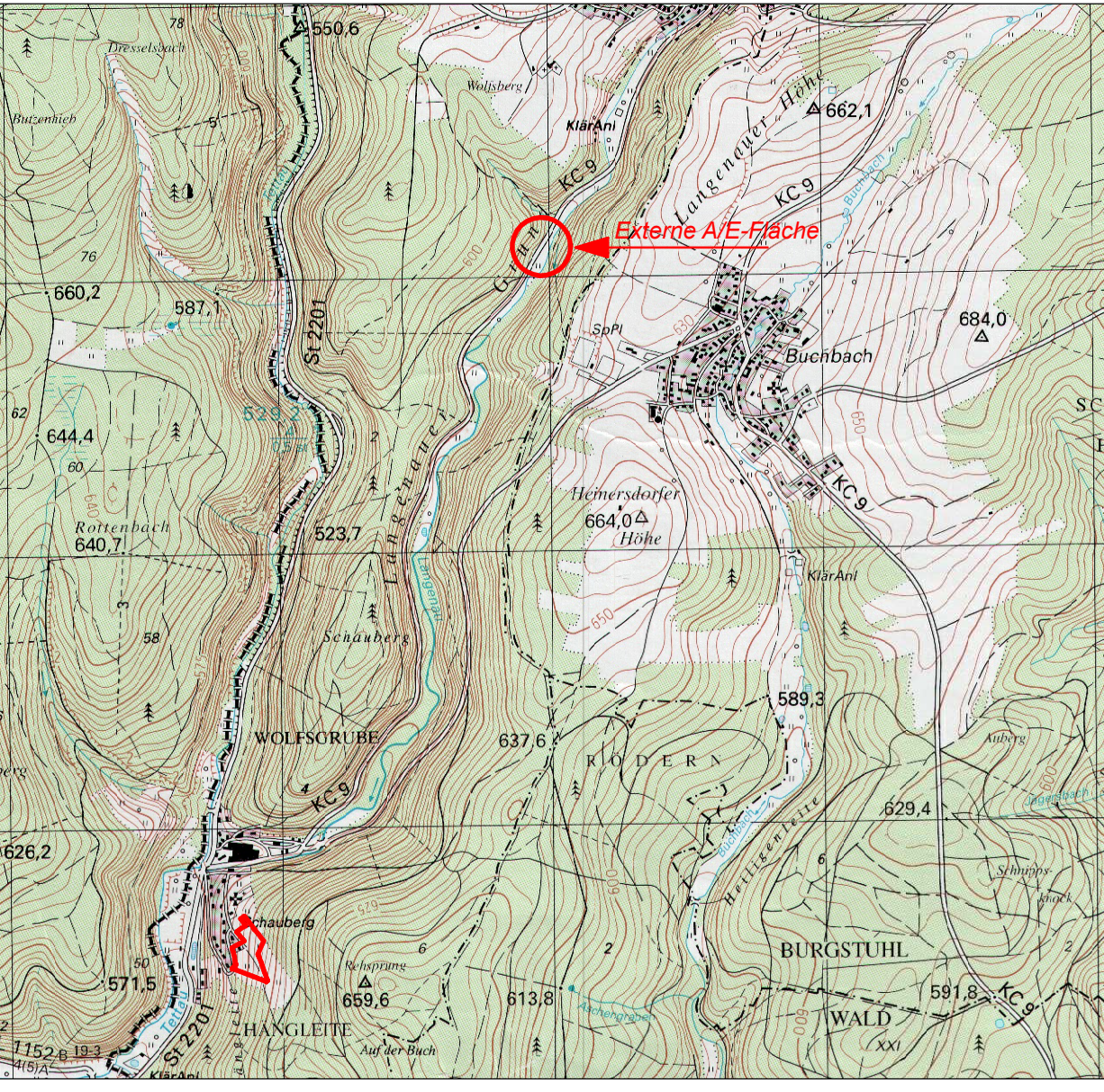
Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht; dabei wurde darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan mit Begründung im Rathaus des Marktes Tettau ab sofort eingesehen werden kann. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan für das Sondergebiet „Photovoltaik-Anlage Schauberg“ ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Tettau, im
..... Markt Tettau
Peter Ebertsch
Erster Bürgermeister

(Dienstsiegel)

Übersichtslageplan 1:25.000



Proj.-Nr. und Bauvorhaben:	1.13.22
----------------------------	---------

vorhabenbezogener Bebauungsplan für das Sondergebiet "Photovoltaik-Anlage Schauberg", Markt Tettau/Rösler CeramInno GmbH

Planungsstand:	22. Mai 2023	ENTWURF
----------------	--------------	---------

Maßstab:	1:1.000
----------	---------

Entwurfsverfasser:	
Am Kehlgraben 76 - 96317 Kronach Tel. (09261) 6062-0 - Fax (09261) 6062-60 e-mail: info@ivs-kronach.de - http://www.ivs-kronach.de	

bearb./gez.:	kö/kö
--------------	-------

Ort, Datum:	Kronach, im Juni 2023
-------------	-----------------------