PRÄAMBEL
Die Staatl Baiersdorf erlässt gem. § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung (i. d. F.) der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221), und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - GO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch die §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 385), sowie des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 07.07.2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371), und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), diesen Bebauungsplan als Satzung.

B. Textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB und BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, und § 11 Abs. 2 BauNVO)

1.1 Sondergebiet Photovoltaik-Freiflächenanlage (§ 11 Abs. 2 BauNVO)
Zulässig sind ausschließlich die Errichtung von aufgeständerten Solarmodulen in starrer Aufstellung sowie der Zweckbestimmung des Sondergebiets dienende Nebenanlagen, wie technische Einrichtungen zur Speicherung, Umwandlung und Abgabe von elektrischer Energie.

1.2 Es sind nur solche Vorhaben zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag gem. § 12 Abs. 3a BauGB verpflichtet.

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 und § 19 BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl (GRZ): 0,6
Im SO beträgt die maximal zulässigen Grundflächenzahl für aufgeständerten Solarmodule in senkrechter Projektion 0,6. Diese darf durch zulässige Nebenanlagen um bis zu 300 qm überschritten werden.

2.2 Höhe der baulichen Anlagen
Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen über der Geländeoberfläche beträgt 3,5 m auf der Sondergebietsfläche SO1. Auf der Sondergebietsfläche SO2 dürfen die Höhe der baulichen Anlagen die Höhe 275,50 ü.NN nicht überschreiten.
Gemessen wird ab Oberkante zukünftiges Gelände (siehe Bestimmung C 4).

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB, §§ 14 und 23 BauNVO)

3.1 Baugrenze und Flächen für Nebenanlagen
Im SO dürfen bauliche Anlagen einschließlich Nebenanlagen nur innerhalb der Baugrenze errichtet werden.

4. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Flächen oder Maßnahmen für Bepflanzungen sowie zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25; § 1a Abs.3 i.V.m. § 9 Abs.1a BauGB)

4.1 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen:
Bodenbrüter
Die Baumaßnahmen (Erdbauarbeiten) sind außerhalb der Brutzeit von Vogelarten zwischen Anfang September und Anfang März durchzuführen. Bei Bauausführung innerhalb der Brutzeit sind zur Verhinderung artenschutzrechtliche Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatschG folgende Maßnahmen durchzuführen:
- Durchführung von Vergrämungsmaßnahmen (z.B. Anlage und Unterhalt einer Schwarzbrache bis zum Baubeginn i.V.m. funktionswirksamen CEF-Maßnahmen, z.B. durch Aufstellen von 2 m hohen (über GOK) Stangen mit Absperrbänder in 2m Länge im Abstand von 25 m.
- Errichtung eines Bauzaunes zur Fl.Nr. 720/1 während der Bauphase.

Zauneidechse:
Vergrämung durch kurz halten der Vegetation zu Beginn der Bauarbeiten und bauzeitliche Abzäunung während der Bauausführung mit einem Reptilienschutzzaun im Bereich des Bahndammes (Ostseite) und entlang der Flurwege (Fl.Nrn. 750/2, 720/1,725/2 entlang des Weihergrabens) und mehrmalige Überprüfung durch eine fachkundige Person auf die Funktionsfähigkeit (kein Einkriechen des Zaunes usw.) oder Durchführung der Baumaßnahmen außerhalb des Aktivitätszeitraums der Zauneidechse, d.h. nicht von Anfang April bis Ende September).
Ökologische Baubegleitung
Die Überwachung, Dokumentation und Sicherstellung der fachgerechten Umsetzung der Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen, ist durch eine ökologische Bau-begleitung zu gewährleisten. Dies gilt insbesondere für die fachliche Begleitung und Kontrolle der Herstellung der CEF – Flächen für beiden Kiebitzreviere. Die Durchführung der Maßnahmen ist zu dokumentieren und spätestens bis zum 31.10. des jeweiligen Jahres an die Untere Naturschutzbehörde zu übermitteln.

4.2 Interne Ausgleichsflächen/-maßnahmen
Dem durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff werden die internen Ausgleichsflächen im Ganzen zugeordnet (Gesamtflächengröße: 11.731 qm). Folgende Maßnahmen sind gemäß Abgrenzungen in der Planzeichnung umzusetzen:
- Maßnahme 1
  Entwicklung von Gras-Krautfluren durch Einbringen einer Regiosaatgutmischung für Säume mittlerer Standorte oder durch Heudruschverfahren und Erhaltung durch abschnittsweise Mahd von ca. 50% der Fläche im Herbst jeden Jahres.
- Maßnahme 2
  Anlage und Entwicklung einer vielfältigen, naturnahen Gehölzstruktur aus Heckenabschnitten, kleineren Strauchgruppen und Einzelsträuchern (15 - 20 Stück – Fläche ca. 25 qm); Verwendung standortgerechter Straucharten gemäß Artenliste.
- Maßnahme 3
  Schaffung von Kleinstrukturen für Insekten und Reptilien (Totholzhaufen, -meiler / Wurzelstöcke, sandiger Rohboden). Insgesamt sind 9 Strukturen mit einem Mindestvolumen von 4 cbm herzustellen. Sandige Rohbodenstellen (insgesamt 6 Stück) müssen einen Durchmesser von mind. 3 m haben, die Körnung der Steine liegt zwischen 5 cm bis 40 cm. Ein Teil der Stein- und Holzhaufen ist in den Grund abzusenken ca. 0,5 m, um frostfreie Bereiche zu schaffen. Die Totholzstellen (3 Stück) müssen eine Mindestgröße von 6 qm pro Haufen aufweisen. Die Stellen sind jeweils mit drei Hundsrosen (Rosa canina zu bepflanzen. Die Haufen sind alle drei Jahre im September fachgerecht freizustellen.

Für die gesamte Ausgleichsfläche gelten folgende Maßnahmen allgemein:
- Bauliche Anlagen (einschließlich Einfriedungen) sind unzulässig, mit Ausnahme der Querung unterirdischer Ver- und Entsorgungsanlagen.
- Für Gehölzpflanzungen sind standortgerechte, heimische Arten, Wuchsgebiet 5.1 („Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkisches Becken"), aus der u.g. Artenliste zu verwenden.
- Durch Fertigstellungspflege ist ein Anwachsen der Gehölze sicherzustellen, ausgefallene Gehölze sind nachzupflanzen.
- Die Gehölze sind durch regelmäßige Pflege zu erhalten (abschnittsweise „Auf den Stocksetzen" bei Hecken, fachgerechter Baum- und Einzelsträucherschnitt).
- Düngung innerhalb der Pflanzenschutz sind in den ersten fünf Jahren für zu pflanzenden Obstbäume zulässig in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde, im Anschluss an die 5 Jahre nur in Ausnahmefällen zur Verhinderung eines Absterbens der Obstbäume durch Mangelernährung oder/und Schädlings- bzw. Krankheitsbefall.
- Die Regiosaatgutmischungen, oder das im Heudruschverfahren gewonnene Saatgut müssen dem Ursprungsgebiet 12„Fränkisches Hügelland" (Grundmischung) entstammen.
- Das Mahdgut ist nach erfolgter Mahd von der Fläche zu entnehmen.
- Gehölzpflanzungen und Ansaaten sind spätestens ein Jahr nach Aufnahme der Nutzung der Anlage durchzuführen.
- Der Einsatz von Dünger und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig (mit Ausnahme der Wildobstbäume).

Artenliste Sträucher: Mindestqualität 1 x v, Höhe 60-100

Cornus sanguinea	*Hartriegel*
Corylus avellana	*Haselnuss*
Crataegus monogyna	*Eingriffliger Weißdorn*
Euonymus europaeus	*Pfaffenhütchen*
Ligustrum vulgare	*Liguster*
Rosa canina	*Hundsrose*
Sambucus nigra	*Schwarzer Holunder*
Salix caprea	*Salweide*
Frangula alnus	*Faulbaum*
Viburnum opulus	*Gemeiner Schneeball*

4.3a Nach der saP ist von einem Verlust von drei Feldlerchenrevieren auszugehen. Im Rahmen der Kartierungen zur saP konnte auf den Anlagenflächen zwar kein Kiebitz nachgewiesen werden, jedoch liegen vergangene Kartierungen zu Kiebitzrevieren in Regnitztal nahe, dass der Bereich der Anlagenflächen vom Kiebitz als Lebensraum genutzt wird und Brüten auf der südlichen Vorhabenfläche stattfanden. Dem durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff werden externe Flächen Fl. Nr. 3205 (4.432,6 qm), sowie Teilflächen der Fl. Nrn 3217 (8.036,6 qm) und 3216 (2.530,8 qm) alle Gemarkung Baiersdorf als CEF-Flächen für die Herstellung von drei Feldlerchenrevieren und einem Kiebitzrevier zugeordnet (§ 44 Abs. 5 BNatSchG), die Fl. Nrn. 3205 (4.432,6 qm) und 3217 (8.036,6 qm) werden gem.§ 9 Abs. 1a BauGB i.V.m. §44 Abs. 5 BNatSchG dem Eingriff durch den Bebauungsplan „Solarpark Igelsdorf Süd" zugeordnet. Die Teilfläche der Fl. Nr. 3216 (2530,8) steht für den naturschutzrechtlichen Ausgleich für Vorhaben der Vorhabenträger zur Verfügung. Die Maßnahmen sind CEF-Maßnahmen im Sinne des § 44 Abs. 5 BNatSchG für die Feldlerche und den Kiebitz und sind so durchzuführen, dass diese zum Eingriffszeitpunkt wirksam sind und der Erhalt der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätte weiterhin gewahrt ist. Folgende Maßnahmen sind umzusetzen:
- Anlage einer flachen Mulde auf der Teilfläche der Fl Nr. 3217 (5.000 qm). Fläche der Mulde: 800 qm, Tiefe 0,4 m, Neigung 1:8-1:10. Schaffung von offenen Bodenstellen in den Mulden durch jährliches Ausmähen inkl. Mahd-gutabfuhr und anschließendem Eggen/Pflügen oder ggf. Entlandung von durch Hochwasserereignissen verursachten Bodenablagerungen.
- Anlage einer selbstbegrünenden Wechselbrache mit jährlichem Umbruch im Spätherbst (Oktober-November) auf 80% der Fläche.
- keine Mahd, keine Bodenbearbeitung während der Brutzeit von Anfang März bis Ende August.
- Herstellung der Funktionsfähigkeit der Brache durch jährliche Pflege mit Pflegeschnitt auf 80 % der Fläche ab August, bei starkem Wachstum über den Winter ist im Frühjahr vor Brutbeginn bis Anfang März eine Mahd notwendig, wenn eine Wuchshöhe von über 10 cm über-schritten wird. Mahdgut ist abzufahren, Mulchen ist unzulässig zur Entwicklung eines schütteren Bestandes. 20% der Flächen verbleiben als Altgras-/Brachestreifen über den Winter stehen. Der Bereich der Fläche für den Altgrasbestand ist jährlich zu wechseln und als kompakter Block und nicht als langer Streifen anzulegen.
- kein Dünger- und Pflanzenschutzmittel-Einsatz sowie keine mechanische Unkrautbekämpfung, Unkrautbekämpfung nur nach Absprache mit der UNB.

4.3b Im Rahmen der Kartierungen zur saP konnte auf den Anlagenflächen zwar kein Kiebitz nachgewiesen werden, jedoch liegen vergangene Kartierungen zu Kiebitzrevieren im Regnitztal nahe, dass der Bereich der Anlagenflächen vom Kiebitz als Lebensraum genutzt wird und Brüten auf Nachbarflächen der nördlichen Vorhabenfläche stattfanden. Daher werden dem durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff CEF – Flächen auf den Fl. Nrn. 3247/6 (1.941,3 qm) und 3248/4 (5.257,7 qm) alle Gemarkung Baiersdorf für die Herstellung von einem Kiebitzrevier zugeordnet (§44 Abs. 5 BNatSchG).
Die Fl. Nrn. 3247/6 und 3248/4 alle Gemarkung Baiersdorf steht für den naturschutzrechtlichen Ausgleich für Vorhaben der Vorhabenträger zur Verfügung. Folgende Maßnahmen sind umzusetzen:
- Anlage von drei flachen Mulden auf den Fl.Nrn. 3247/6 und 3248/4. Fläche der Mulden: 800 qm, Tiefe 0,4 m, Neigung 1:8-1:10.
- Abflachung der westlichen Grundstückskanten der Fl.Nrn. 3247/6 und 3248/4 mit Mindestneigung 1:3 zum Graben (Fl.Nr. 726/3).
  Pflege der Flächen inklusive der Mulden und Flachufer durch zweischürige Mahd mit Mahdgutabfuhr.
- Schaffung von offenen Bodenstellen in den Mulden durch jährliches Ausmähen inkl. Mahdgutabfuhr und anschließendem Eggen/Pflügen oder ggf. Entlandung von durch Hochwasserereignissen verursachten Bodenablagerungen.
- kein Dünger- und Pflanzenschutzmittel-Einsatz.
- Unkrautbekämpfung nur nach Absprache mit der UNB.

4.4 Freiflächengestaltung innerhalb des Sondergebiets
- Die nicht mit baulichen Anlagen überdeckten Bereiche sind durch Einbringen einer standortgerechten autochthonen Saatgutmischung aus dem Ursprungsgebiet 12„Fränkisches Hügelland" für mittlere Standorte (Grundmischung) und anschließende Pflege als extensiv genutztes Grünland zu entwickeln.
- Die Einsaat hat bei geeigneter Witterung, spätestens im nach Errichtung der Solarmodule folgenden Frühjahr zu erfolgen.
- Die Flächen sind anschließend durch ein- bis zweimalige Mahd pro Jahr (ab dem 15.06. jeden Jahres) zu pflegen, alternativ können die Flächen extensiv beweidet werden, bei Verbuschungen sind entsprechende Pflegemaßnahmen durchzuführen. Eine über die Beweidung hinausgehende Düngung sowie die Verwendung von Pflanzenschutzmitteln sind unzulässig
- Innerhalb des einfriedenden Zaunes ist ein 2-3 m breiter Saum als über den Winter stehenbleibender Altgrasstreifen zu entwickeln.

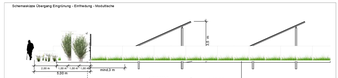
4.5 Umgang mit Niederschlagswasser / Grundwasser- und Bodenschutz
- Das auf den Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ist innerhalb des Geltungsbereichs flächenhaft über die belebte Bodenzone in den Untergrund zu versickern.
- Bei Verwendung von Technikgebäuden mit Dacheindeckungen in Metall sind diese zu beschichten.
- Die Solarmodule sind mit Ramm- oder Schraubfundamenten zu verankern, wenn aufgrund der Boden- oder Höhenverhältnisse unter der Bahnstrommeitung diese Befestigungsform nicht möglich ist, sind ausnahmsweise auch Betonfundamente zulässig.
- Die Oberflächenreinigung der Photovoltaikelemente darf nur mit Wasser unter Ausschluss von grundwasserschädigenden Chemikalien erfolgen.
- Interne Erschließungswege sind in unbefestigter und begrünter Weise auszuführen, ausgenommen die Wege und Zufahrten unter C 6.

C. Sonstige Festsetzungen zur Bestimmung der Zulässigkeit des Vorhabens
(§ 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB)

1. Gestaltung / Anordnung der Modultische
Es sind ausschließlich reflexionsarme Solarmodule in starrer Aufstellung, einem Neigungswinkel zwischen 15° und 25° (von der Horizontalen (=0°) ausgehend) und im Azimut zwischen 155° - 205° zulässig (siehe folgende Schemaskizze). Die Modultische sind in parallel zueinander aufgestellten Reihen mit einem Mindestabstand von im Mittel 2,0 m zwischen den Reihen zu errichten. Der Mindestabstand von der Tischunterkante bis zum Gelände beträgt im Mittel 0,8 m. Zwischen PV-Modulen und Trafostationen ist ein 5 m breiter Freistreifen einzuhalten.
Schemaskizzen

2. Gestaltung von Gebäuden
Gebäude sind mit Flachdach, Pultdach oder Satteldach (Neigung max. 30°) zu versehen. Außenwände sind auch in Metall in nichtreflektierenden, gedeckten Farben zulässig.

3. Einfriedungen
Einfriedungen sind dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen und nur in transparenter Ausführung (Maschendraht, Drahtgitter) bis zu einer Höhe von 2,5 m über Oberkante Gelände zulässig. Die Zäune sind so anzulegen, dass durchgehend ein Freihaltebestand zwischen Gelände und Zaununterkante von 15 cm als Durchlass für Kleintiere eingehalten wird. Sockel sind unzulässig.



4. Höhenentwicklung und Gestaltung
Geländeveränderungen sind insoweit zulässig, als sie im Zusammenhang mit der Erstellung der Anlage unbedingt erforderlich (Herstellung einer planen Oberfläche) sind, jedoch max. 0,5 m abweichend vom natürlichen Gelände. Der Anschluss an das vorhandene Gelände der Nachbargrundstücke ist übergangslos herzustellen.

5. Werbe- / Informationstafeln und Beleuchtung
Werbe-/ Informationstafeln sind bis zu einer Gesamtflächengröße von 4 m² zulässig. Außenbeleuchtungen sind unzulässig.

6. Zufahrten und befestigte Flächen
Die Gesamtfläche für Zufahrten und befestigen Flächen zum Sondergebiet und innerhalb des Sondergebiets dürfen 2 % der Sondergebietsfläche nicht überschreiten. Zur Befestigung sind nur wasserdurchlässige Beläge zulässig. Die Gesamtbreite der Zufahrten zur Sondergebietsfläche durch Ausgleichsflächen darf pro Zufahrt 10 m nicht überschreiten.

D. Allgemeine Vorschriften

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung und den Festsetzungen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist mit dem mit dem Vorhabenträger abgestimmten Vorhabens- und Erschließungsplan identisch.

E. Hinweise

1. Grenzabstände bei Bepflanzungen gegenüber landwirtschaftlichen Grundstücken
Bei Neupflanzungen von Gehölzen sind die gesetzlichen Grenzabstände gem. Art 47 u. 48 AGBGB einzuhalten: Gehölze über 2,0 m Höhe – mindestens 2,0 m, bei starker Verschattung durch Bäume 4,0 m Abstand von der Grenze

2. Denkmalpflege
Für Bodenmaßnahmen außerhalb des Bereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständi-gen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Im Durchführungsvertrag ist für den Rückbau der Anlage der Ausschluss einer dauerhaften Tiefenlockerung des Bodens nachzuweisen.

3. Bodenschutz
Alle Baumaßnahmen sind in bodenschonender Weise unter Beachtung der gültigen Regelwerke und Normen, insbesondere DIN 19639, 18915 und 19731 (vgl. auch § 12 BBodSchV) auszuführen. Sollten bei Ausgrabarbeiten bis zum Gelände betragt im Mittel 0,8 m. Zwischen PV-Modulen und Trafostationen ist ein 5 m breiter Freistreifen einzuhalten.
Schemaskizzen

4. Rückbauverpflichtung
Der Rückbau aller in den Boden eingebrachten baulichen Elemente ohne Tiefenlockerung am abschließenden Ende der solarenergetischen Nutzung sowie die Wiederherstellung der ursprünglichen Bodenstruktur werden über einen Durchführungsvertrag zwischen Vorhabenträger und Gemeinde verbindlich geregelt. Innerhalb des Geltungsbereiches wird als Folgenutzug landwirtschaftliche Nutzung mit Ackerbau festgesetzt.

5. Duldung landwirtschaftlicher Immissionen
Die durch die ordnungsgemäße landwirtschaftliche Bearbeitung (Bodenbearbeitung, Ernte) der Nachbarflächen gelegentlich auftretenden Immissionen (insb. Staub) sind zu dulden.

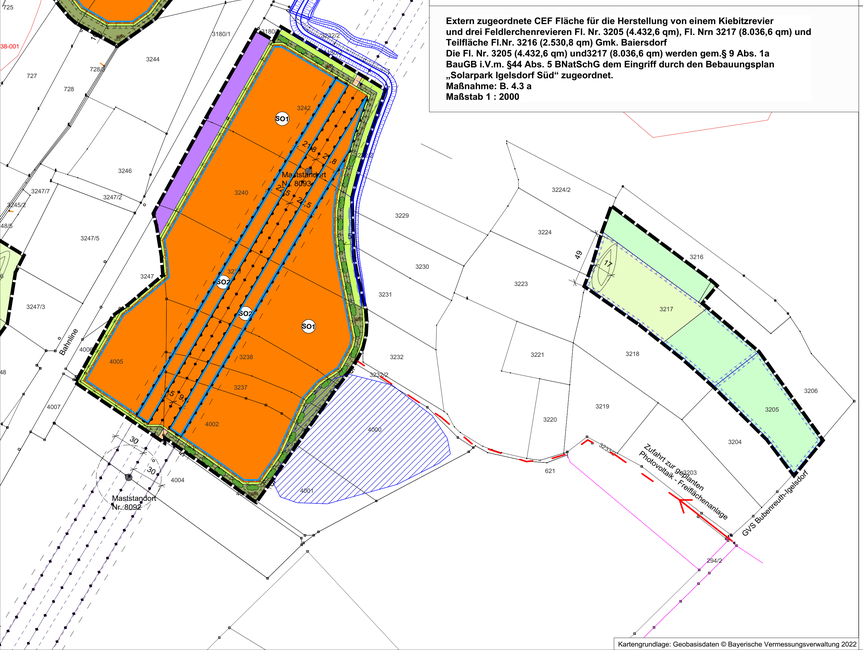
6. Gehölzschutz
Im Zuge der Bauausführung ist darauf zu achten, dass bestehende, zu erhaltende Bäume und Heckenstrukturen nicht geschädigt werden.

7. Brandschutz
Vor Beginnen ist mit dem zuständigen Träger mit Leitungsführung zwischen Wechselrichter und Übergabe-punkt an das Versorgernetz zu erstellen und an die Kreisbrandinspektion zu übergeben. Am Zufahrtstor ist deutlich erkennbar eine dauerhaft erreichbare Kontaktadresse des Betreibers anzubringen. An der Hauptzufahrt ist ein Feuerwehrschlüsseldepot anzuordnen, um eine gewaltlose Zugänglichkeit zu gewährleisten.

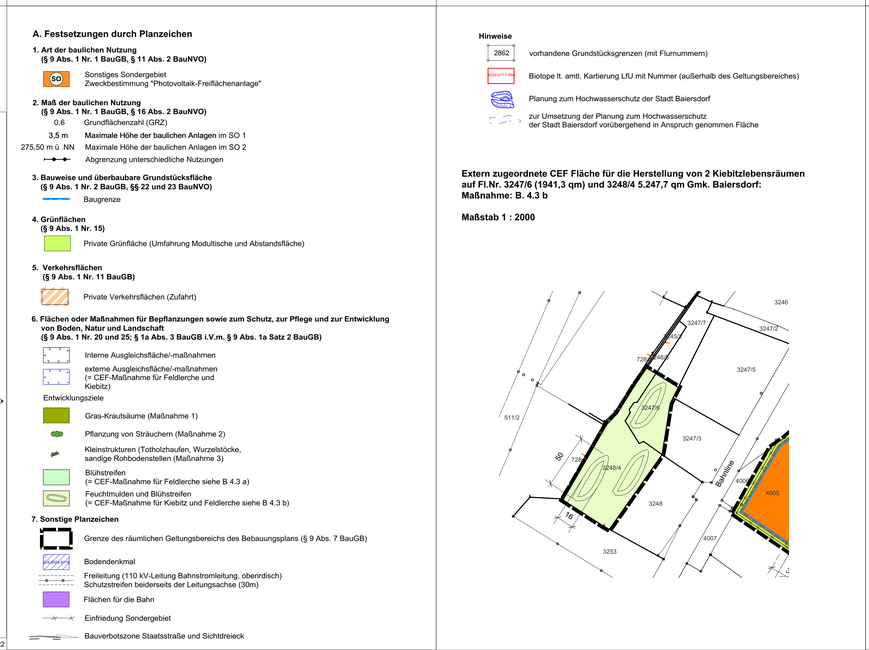
8. Duldung Bahnbetrieb, Sicherheitsabstand bei der Ausführung im Bereich der Leitungsschutzzone und Zugang Leitungsschutzzone
Die durch die ordnungsgemäßen Bahnbetrieb auftretenden Immissionen (insb. Staub) sind zu dulden. Für den Sicherheitsabstand bei der Ausführung der Arbeiten gelten für Personen und Ge-rätschaften (wie z.B. Maschinen, Gerüste, Ausrüstungen, Kräne usw.) bei Arbeiten im Bereich beiderseits der Leitungsachse folgende Höhenbeschränkung:
- 276,26 m über Normal Null (NN) zwischen den Masten Nr. 8092 und 8093 im Bereich von 22,5 m beiderseits der Leitungsachse.
- 277,57 m über Normal Null (NN) zwischen den Masten Nr. 8093 und 8094 im Bereich von 21,8 m beiderseits der Leitungsachse.

Innerhalb des eingezäunten Bereiches des Sondergebiets ist für Instandhaltungsarbeiten im Bereich des Schutzstreifens ein zerstörungsfreier Zugang für die Durchfahrt von Einsatzfahrzeugen der BahnAG zu gewährleisten.

9. allgemeinen Hinweise und Auflagen im Bereich des Bahngeländes
- Bauten, An- und Aufbauten oder Anlagen jeglicher Art sowie Aufschüttungen und Abtragungen oder sonstige Maßnahmen, die das Erdniveau erhöhen, dürfen innerhalb des Schutzstreifens nur nach Prüfung (DIN VDE 0210 / EN 50341 und DIN VDE 0105) und mit Zustimmung der DB Energie GmbH vorgenommen werden. Dies gilt auch für die Dauer von Baumaßnahmen.
- Bei Planungen für den Bau von Gebäuden, Anlagen, Straßen, Wegen, Entwässerungen und sonstiger Bebauung im Bereich des Schutzstreifens muss die DB Energie GmbH als Träger öffentlicher Belange unter Beigabe genauer Lage- und Höhenpläne (Profilpläne) beteiligt werden. Die Höhenangaben sind dabei zwingend auf Normal Null (NN) zu beziehen. Im Schutzstreifenbereich der Leitung ist wegen der einzuhaltenden Sicherheitsabstände mit eingeschränkten Bauhöhen zu rechnen.
- Kosten, die der DB Energie GmbH oder einer beauftragten Instandhaltungsstelle für eventuell notwendige Abschalt- und Sicherungsmaßnahmen entstehen, werden dem Veranlasser der Baumaßnahme in Rechnung gestellt.
- Beim Einsatz eines Turmdrehkranes, Autokranes oder einer Betonpumpe innerhalb der Baubeschränkungszone müssen der Aufstellort, die Auslegerhöhe und der Schwenkbereich mit der DB Energie GmbH abgestimmt werden.
- Die Schwenk- und Bewegungsmöglichkeit aller Baugeräte (inkl. jeglicher Lasten, Trag- und Lastaufnahmemittel etc.) ist so einzuschränken, dass eine größere Annäherung als 5 m zu den Leiterseilen der 110-kV-Bahnstrommeltung auszuschließen ist. Dabei ist zu beachten, dass alle möglichen Bewegungen der Leiterseile hinsichtlich ihrer Ausschwing- und Durchhangverhalten in Betracht gezogen werden müssen. Die Sicherheitsvorschriften gemäß aktueller DIN VDE 0105 sind stets zu beachten.
- Eine Abschaltung der Leitung aufgrund der ständig sicherzustellenden Bahnstromversorgung ist nicht möglich.
- Das „Merkblatt über Unfallgefahren bei Bauarbeiten in der Nähe von 110-kV Hochspannungsleitungen der DB Energie GmbH" ist dem bauausführenden Personal zur Kenntnis zu geben und auch bei späteren Instandhaltungsarbeiten zu beachten.
- Feuergefährliche, sprenggefährliche und zum Zerknall neigende Stoffe dürfen im Leitungsbereich weder in Gebäudetellen noch im Freien gelagert werden.
- Ein ggf. zusätzlich erforderlicher Schutzabstand für Brand-Lösch-Maßnahmen ist von der zuständigen Brandschutzbehörde festzulegen.
- Die bestehenden Dienstbarkeiten müssen auf ggf. neu gebildete Grundstücke übertragen werden.
- Die Bedachung von Gebäuden und Anlagen ist nach DIN 4102 Teil 7 herzustellen (brandschutztechnische Anforderungen).
- In unmittelbarer Nähe von 110-kV-Bahnstromleitungen ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf elektrische und magnetische Felder empfindlich reagierenden Geräten zu rechnen. Auch eine Beeinträchtigung des Funk- und Fernsehempfangs ist möglich. Die Bestimmungen der 26. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes werden von unseren Leitungen eingehalten. Eventuelle spätere Meter des Objektes sind auf die Beeinflussungsgefahr frühzeitig und in geeigneter Weise hinzuweisen. Es obliegt den Anliegern, für Schutzvorkehrungen zu sorgen.
- Für Nutzungseinschränkungen, welche sich für die Photovoltaikanlage aus einem durch unsere Anlage oder bei Instandhaltungsmaßnahmen ggf. verursachten Schattenwurf ergeben, wird von der Bahn AG keine Haftung übernommen.
- Bei ungünstigen Witterungsverhältnissen ist mit herabfallenden Eisklumpen von den Leiterseilen zu rechnen. Außerdem muss unter den Leiterseilen mit Vogelkot gerechnet werden. Für witterungs- und naturbedingte Schäden wird keine Haftung übernommen.



Extern zugeordnete CEF Fläche für die Herstellung von einem Kiebitzrevier und drei Feldlerchenrevieren Fl. Nr. 3205 (4.432,6 qm), Fl. Nrn 3217 (8.036,6 qm) und Teilfläche Fl.Nr. 3216 (2.530,8 qm) Gmk. Baiersdorf
Die Fl. Nr. 3205 (4.432,6 qm) und3217 (8.036,6 qm) werden gem.§ 9 Abs. 1a BauGB i.V.m. §44 Abs. 5 BNatSchG dem Eingriff durch den Bebauungsplan „Solarpark Igelsdorf Süd" zugeordnet.
Maßnahme: B. 4.3 a
Maßstab 1 : 2000



Extern zugeordnete CEF Fläche für die Herstellung von 2 Kiebitzlebensräumen auf Fl.Nr. 3247/6 (1941,3 qm) und 3248/4 5.247,7 qm Gmk. Baiersdorf:
Maßnahme: B. 4.3 b

Maßstab 1 : 2000

A. Festsetzungen durch Planzeichen

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 Abs. 2 BauNVO)

SO — Sonstiges Sondergebiet
Zweckbestimmung "Photovoltaik-Freiflächenanlage"

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 BauNVO)

0,6 — Grundflächenzahl (GRZ)
3,5 m — Maximale Höhe der baulichen Anlagen im SO 1
275,50 m ü .NN — Maximale Höhe der baulichen Anlagen im SO 2
Abgrenzung unterschiedliche Nutzungen

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

4. Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15)

Private Grünfläche (Umfahnung Modultische und Abstandsfläche)

5. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Private Verkehrsflächen (Zufahrt)

6. Flächen oder Maßnahmen für Bepflanzungen sowie zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25; § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB)

Interne Ausgleichsfläche/-maßnahmen
externe Ausgleichsfläche/-maßnahmen
(= CEF-Maßnahme für Feldlerche und Kiebitz)

Entwicklungsziele
Gras-Krautsäume (Maßnahme 1)
Pflanzung von Sträuchern (Maßnahme 2)
Kleinstrukturen (Totholzhaufen, Wurzelstöcke, sandige Rohbodenstellen (Maßnahme 3)
Blühstreifen
(= CEF-Maßnahme für Feldlerche siehe B 4.3 a)
Feuchtmulden und Blühstreifen
(= CEF-Maßnahme für Kiebitz und Feldlerche siehe B 4.3 b)

7. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Bodendenkmal
Freileitung (110 kV-Leitung Bahnstrommleitung, oberirdisch) Schutzstreifen beiderseits der Leitungsachse (30m)
Flächen für die Bahn
Einfriedung Sondergebiet
Bauverbotszone Staatsstraße und Sichtdreieck

Hinweise

2862 — vorhandene Grundstücksgrenzen (mit Flurnummern)
5930/01/1998 — Biotope lt. amtl. Kartierung LfU mit Nummer (außerhalb des Geltungsbereiches)
Planung zum Hochwasserschutz der Stadt Baiersdorf
zur Umsetzung der Planung zum Hochwasserschutz der Stadt Baiersdorf vorübergehend in Anspruch genommen Fläche

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Stadrat hat in der Sitzung vom 23.06.2022 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnungsplan beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 24.06.2022 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnungsplan und Vorhaben und Erschließungsplan in der Fassung vom 19.07.2022 hat in der Zeit vom 08.08.2022 bis 08.09.2022 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnungsplan und Vorhaben und Erschließungsplan in der Fassung vom 19.07.2022 hat in der Zeit vom 08.08.2022 bis 08.09.2022 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnungsplan und Vorhaben und Erschließungsplan in der Fassung vom 05.01.2023 wurde die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.02.2023 bis 13.03.2023 beteiligt.
5. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnungsplan und Vorhaben und Erschließungsplan in der Fassung vom 05.01.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.02.2023 bis 13.03.2023 öffentlich ausgelegt. Die Auslegung wurde eine Woche vorher bekannt gemacht.
6. Zu dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnungsplan und Vorhaben und Erschließungsplan in der Fassung vom 06.10.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erneut gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 01.12.2023 bis 15.12.2024 beteiligt.
7. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnungsplan und Vorhaben und Erschließungsplan in der Fassung vom 06.10.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 01.12.2023 bis 15.12.2024 öffentlich ausgelegt. Die Auslegung wurde eine Woche vorher bekannt gemacht.
8. Zu dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnungsplan und Vorhaben und Erschließungsplan in der Fassung vom 15.01.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erneut gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 01.02.2024 bis 16.02.2024 beteiligt.
9. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnungsplan und Vorhaben und Erschließungsplan in der Fassung vom 15.01.2024 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 01.02.2024 bis 16.02.2024 öffentlich ausgelegt. Die Auslegung wurde eine Woche vorher bekannt gemacht.
10. Die Stadt hat mit Beschluss des Stadtrates vom ..... den vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 27.02.2024 als Satzung beschlossen.

(Siegel) Stadt Baiersdorf , den .....

.....
Eva Ehrhardt-Odörfer
Erste Bürgermeisterin

11. Ausgefertigt

(Siegel) Stadt Baiersdorf , den .....

.....
Eva Ehrhardt-Odörfer
Erste