



STADT BAD KISSINGEN

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

Solarkraftwerk Bad Kissingen

GEMARKUNG Hausen

Photovoltaikanlage auf den Grundstücken der Flurnummern
1110, 1111, 1112

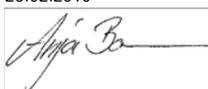
M 1 : 1000



STADTBAUAMT
REF. III - 2

BAD KISSINGEN
AUFGESTELLT: 18.06.2009
GEÄNDERT: 23.02.2010

STAND: Satzungsbeschluss

Projektnummer 01-01-0191b	Nr. 3	Verfahrensvermerke	geändert am 23.02.2010	Wko
	Nr. 2	Trigonometrischer Punkt/ Auswahl des Saatgutes/ Vorhabenträger	geändert am 12.01.2010	Wko
	Nr. 1	Biotopbaust. / Mahd	geändert am 10.08.2009	Wko
Plannummer BBP 01-01-0191b	Aufgestellt in Abstimmung und Zusammenarbeit mit dem Stadtbauamt der Stadt Bad Kissingen Maxstr. 23, 97688 Bad Kissingen		Entwurfsverfasser 23.02.2010	Anja Baumann Dipl.- Ing. (FH) Architektur BECK ENERGY GmbH Wadenbrunner Straße 10 97509 Koltitzheim
Anlagen Begründung Umweltbericht	Vorhabenträger: Solarkraftwerk Bad Kissingen GmbH & Co. KG Wadenbrunner Str. 10, 97509 Koltitzheim		 Datum / Unterschrift	Tel.: 09385 / 9804-10 Fax.: 09385 / 9804-190



Übersichtskarte M 1 : 5.000

PLANZEICHENERKLÄRUNG

A. Festsetzungen

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



Sonstiges Sondergebiet gemäß §11 BauNVO
Anlage zur Erzeugung Erneuerbarer Energien mit der Zweckbestimmung "Photovoltaik"

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



Grundflächenzahl GRZ nach §19 BauNVO



maximal zulässige Traufhöhe der Baulichen Anlage 4,5 m

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§9 (1) Nr. 2 BauGB, §§22 und 23 BauNVO)



Baugrenze gemäß §23 Abs. 1 und 3 BauNVO
(Grenze zur Aufstellung von Solarmodultischen und erforderlichen Betriebsgebäuden; maßgebend ist die Außenkante)

4. Verkehrsflächen (§9 Abs.1 Nr.11 und Abs. 6 BauGB)



sonstige öffentliche Verkehrsflächen (Flurwege)



Ein- und Ausfahrtsbereich (Toranlage)

5. Flächen für Versorgungsanlagen (§9 Abs. 1 Nr. 12 und Abs. 6 BauGB)



Fläche für Versorgungsanlagen Zweckbestimmung Elektrizität (geplante Trafostation bzw. Übergabestation)

6. Hauptversorgungsleitungen (§9 Abs 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)



vorhandene oberirdische 20 KV Mittelspannungsleitung (Schutzstreifen je 12,0 m)

7. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)



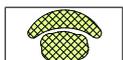
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche A2 oder A3 gemäß B: Pflanzschemata der Ausgleichsflächen)



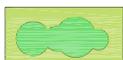
Flächenumgriff PV-Anlage bzw. Fläche innerhalb der Einzäunung: extensive Wiesenfläche zwischen und unter den Solar-Gestellischen (Beweidung oder Mahd, keine Düngung und chemische Pflanzenschutzmittel)



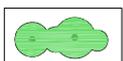
flächenhafte Extensivierung (keine Düngung und chemische Pflanzenschutzmittel) mit Förderung einer artenreichen Saumvegetation im Übergangsbereich zu Feldgehölzen



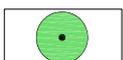
Fläche für Biotopbausteine wie Wassermulden (W), Bodenmiete (BM), Bodenabtrag (BA).



"Pflanzgebot" Sträucher 3. Wuchsordnung (Aufbau artenreicher Feldhecke)



vorhandene Sträucher ohne Standortbindung sind zu erhalten und zu pflegen

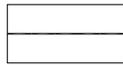


vorhandene Einzelbäume ohne Standortbindung sind zu erhalten und zu pflegen

8. Sonstige Planzeichen (§9 Abs. 1 Nr.6 BauGB)



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

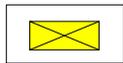


geplanter Zaun (Maschendrahtzaun, Gesamthöhe 2,40m mit 20cm Freibord und 20cm Übersteigschutz)

B. Hinweise zu den planlichen Festsetzungen



Flurstücksnummern



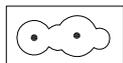
möglicher Standort eines voraussichtlich benötigten Betriebsgebäudes
(mit Zentralwechselrichter, Transformatoren, Regelungs- und Überwachungstechnik, etc.)



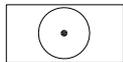
umliegende Flurstücke



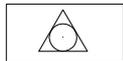
möglicher Standort der Solarmodulbalken



vorhandene Sträucher ohne Standortbindung



vorhandene Einzelbäume ohne Standortbindung



Trigonometrischer Punkt 3. Ordnung
Vor Beginn der Bauarbeiten ist eine Ortsbegehung mit dem Vermessungsamt durchzuführen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

- 1.1 Die Art der baulichen Nutzung des Gebietes wird entsprechend der BauNVO §11 als "Sonstiges Sondergebiet (SO)" mit der Zweckbestimmung "Photovoltaikanlage" als Anlage zur Erzeugung Erneuerbarer Energien festgesetzt.

Zulässig sind: Photovoltaikanlagen und betriebsbedingte Gebäude

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

- 2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend §16 und 17 BauNVO für ein Sondergebiet (SO) festgelegt: Grundflächenzahl GRZ 0,5

- 2.2 Zulässig sind Solarmodule bis zu einer Normbauhöhe von 4,5 m inkl. Unterkonstruktion sowie die dazugehörigen Betriebsgebäude (abhängig vom Geländeverlauf, senkrecht gemessen ab der Geländeoberkante).

Zulässig sind Bauwerke, die zum Betrieb benötigt werden:

z.B. das Stationsgebäude in Form eines Containers. Die Bauhöhe darf 4,0 m nicht überschreiten. (abhängig vom Geländeverlauf, senkrecht gemessen ab der Geländeoberkante)

Die Stationsgebäude sind mit einem Abstand von mindestens 25m vom Zaun anzuordnen.

3. Einfriedungen

- 3.1 Einfriedungen sind grundsätzlich dem Geländeverlauf anzupassen.
3.2 Sockelmauern sind nicht zulässig.
3.3 Die Höhe der Einfriedung darf 2,40 m (abhängig vom Geländeverlauf, senkrecht gemessen ab der Geländeoberkante) nicht überschreiten.
3.4 Für die Einfriedung sind nur Maschendrahtzäune zulässig. Es sind nur grüne Farbtöne zulässig.
3.5 Um Kleintieren das Durchqueren der Anlage zu ermöglichen, ist mit der Zaununterkante erst ab 0,20 m über dem Erdreich zu beginnen.
3.6 Ein Übersteigschutz aus Stacheldraht ist zulässig

4. Nebenanlagen

- 4.1 Eine andere Nutzung der Nebenanlagen ist nicht gestattet.
- 4.2 Stellplätze sind offenporig mit Schotterrasen zu befestigen. Der Versiegelungsgrad ist dabei auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken.
- 4.3 Für notwendige Betriebsgebäude wird eine Gesamtnutzfläche von max. 200qm festgesetzt.

5. Ausgleichsflächen

- 5.1 Die als Ausgleichsflächen vorgesehenen Flächen werden als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.

Maßnahmen: Pflanzung einer mehrreihigen landschaftlichen Hecke mit grenzlinienreichen buchtigem Außenrand sowie mit beidseitig vorgelagertem Gras- und Krautsaum gemäß Pflanzschema.

Pflege: Die Gras- und Krautsäume sind biotopprägend ohne Düngung und Einsatz von Bioziden dauerhaft zu pflegen. Die Grasflächen sind zweimal im Jahr zu mähen. Der früheste Mähzeitpunkt ist der 1. Juli eines jeden Jahres. Das Mähgut ist zu entfernen, unter den Modulen kann das Mähgut breitflächig verteilt verbleiben. Die Sträucher sind fachgerecht und dauerhaft zu pflegen. Gehölzabfälle sind gleichwertig zu ersetzen. Funktional notwendige Rückschnittmaßnahmen zur Höhenbegrenzung der landschaftlichen Hecke sind im Bedarfsfall von Anfang Oktober bis Ende Februar in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zulässig.

6. Wasserhaushalt

- 6.1 Modulüberdeckte Flächen: Das an den Moduloberflächen ablaufende Regenwasser wird an Ort u. Stelle dem Oberboden zum Versickern zugeführt.
- 6.2 Freiflächen: Bei der Gestaltung der Freiflächen ist der Versiegelungsgrad auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Die Belagswahl für Freiflächen, wie z.B. Zufahrten etc. hat sich, sofern keine Grundwassergefährdung besteht und keine funktionalen Gründe zwingend entgegenstehen, auf die Verwendung versickerungsgünstiger Beläge wie Schotterrasen zu beschränken.

7. Schutz des Bodens

- 7.1 Der anstehende Oberboden ist insgesamt zur Wiederverwertung zu sichern (DIN 18915/3). Bei Zwischenlagerung über 10 Wochen ist der Oberboden zum Schutz gegen Erosion zu begrünen.

8. Bodendenkmäler

- 8.1 Soweit Bodenfunde auftreten, sind diese unverzüglich dem zuständigen Landratsamt oder dem "Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege" anzuzeigen. Die Vorgehensweise bei eventuell zu Tage tretenden Bodendenkmälern gem. Art.8 Abs 1 DSchG und Art.8 Abs. 2 DSchG muss eingehalten werden.

9. Rückbauverpflichtung

- 9.1 Zum Bebauungsplan wird ein städtebaulicher Durchführungsvertrag gem. BauGB §12 Abs 1 geschlossen, in dem u. a. eine Regelung über die Planungs- und Erschließungskosten sowie die Rückbauverpflichtung der Anlage festgelegt wird. Der Vorhabenträger verpflichtet sich im Durchführungsvertrag nach Aufgabe der PV-Nutzung zum Rückbau der Anlage in die ursprüngliche Nutzfläche. Sämtliche baulichen Konstruktionsteile einschließlich ihrer Fundamente sind zu entfernen.

10. zeitlich befristeter Bebauungsplan

- 10.1 Befristung der Geltungsdauer nach §9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB. Die im Bebauungsplan festgesetzten baulichen und sonstigen Nutzung und Anlagen sind zulässig, bis zum Zeitpunkt, wenn die Anlage, nach Fertigstellung und Inbetriebnahme, für einen Zeitraum von mehr als einem Jahr nicht betrieben wird.

TEXTLICHE HINWEISE

- 1 Das Gebiet liegt im dritte Bezirk eines Heilquellenschutzgebietes, dort können Grabungen und Bohrungen bis auf 20m unter dem Überlauf der jeweils in Betracht kommenden Heilquellen erfolgen. Tritt Mineralwasser zu Tage sind die Arbeiten einzustellen und amlt. Anordnungen abzuwarten.

GRÜNORDNUNG

A: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Bestandssicherung

- 1.1 Die vorhandenen Vegetationsbestände sind zu erhalten, zu pflegen und während der Baumaßnahme nach DIN 18920 vor Beschädigung zu schützen.
- 1.2 Die vorgesehene Bepflanzung muss umlaufend einen Abstand von mind. 2,0m von der jeweiligen Grundstücksgrenze haben.

2. Pflanzgebote

- 2.1 Pflanzenauswahl und Naturschutzrechtliche Ausgleichmaßnahmen (BauGB §9 Abs. 1a) haben sich entsprechend der natürlichen potentiellen Vegetation gemäß der Auswahlliste unter Punkt 4.0 zusammen zu setzen.
Die Maßnahmen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
- 2.2 Pflanzdichte und Qualität: Die Qulitätsmerkmale der Pflanzen richten sich nach den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen DIN 18916. Die im Einzelnen unter Punkt 4.0 aufgeführten Mengen und Größen sind Mindestangaben.
- 2.3 Vollzugsfrist: Die Ausgleichsmaßnahmen und die Einsaaten auf den privaten Grünflächen sind unmittelbar in der auf das Bauende folgenden Pflanzperiode, jedoch spätestens 1 Jahr nach Errichtung der Photovoltaikanlage planmäßig sowie fachgerecht durchzuführen und abzuschließen.

3. Erhaltungsgebot/Neupflanzungen

- 3.1 Sämtliche Pflanzungen sind ordnungsgemäß im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Bei wesentlichen Ausfällen (über 15%) muss auch zu einem späteren Zeitpunkt eine Nachpflanzung in der bis dahin erreichten Größe erfolgen.
Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln, Düngemitteln und Herbiziden ist nicht zulässig.

4. Pflanzliste der standortgerechten Gehölzarten

- 4.1 Sträucher 3. Wuchsordnung (Aufbau artenreicher Feldhecke)

Pflanzenmindestanforderung : Sträucher 2 x verschult, 80 - 100 cm, 2 - 3 Triebe, Heister
Pflanzraster : 2 bzw. 3 Pflanzreihen, Abstand 1,5 x 1,5 m, versetzt auf Lücke

Pflanzenauswahl :	Csa	Cornus Sanguinea	roter Hartriegel
	Ca	Corylus avellana	Haselnuss
	Ps	Prunus spinosa	Schlehe
	Ra	Rosa arvensis	Feldrose
	Sn	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
	Sr	Sambuca racemosa	Traubenholunder
	VI	Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

5. Auswahl des Saatgutes

5.1 Fläche innerhalb der Einzäunung

Die Fläche innerhalb des Zaunes ist mit der Saatgutmischung RSM 7.2.2 in geringer Ansaatdichte einzusäen.

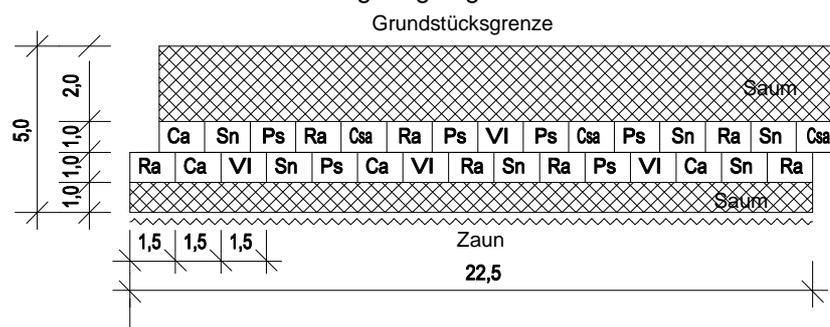
5.2 Fläche außerhalb der Einzäunung

Die Fläche außerhalb des Zaunes ist der Saatgutmischung RSM 8.1 in geringer Ansaatdichte einzusäen alternativ kann eine Heublumensaat stattfinden, mit Heuschnitt von ortsnahen Wiesen, z.B. Garitzer Wiese Die Untere Naturschutzbehörde ist davon in Kenntnis zu setzen, welches Verfahren gewählt wurde.

B: PFLANZSCHEMATA DER AUSGLEICHSFLÄCHEN

1. Ausgleichsfläche **A2** (unmaßstäblich)

Die Ausgleichsfläche "A2" ist mit 2-reihigen landschaftlichen Hecken, mit grenzlinienreichem buchtigem Außenrand sowie mit beidseitig vorgelagertem Gras- und Krautsaum zu entwickeln.



2. Pflanzliste der Ausgleichsflächen

Sträucher:	Stück pro Schema		
Ausgleichsfläche:	A2		
Csa Cornus Sanguinea	roter Hartriegel		03
Ca Corylus avellana	Haselnuss		04
Ps Prunus spinosa	Schlehe		06
Ra Rosa arvensis	Feldrose		07
Sn Sambucus nigra	Schwarzer Holunder		06
VI Viburnum lantana	Wolliger Schneeball		04

VERFAHRENSVERMERKE

Im Folgenden sind die einzelnen Verfahrensschritte in chronologischer Reihenfolge dargestellt:

- A. Der Bauausschuss der Stadt Bad Kissingen hat in seiner Sitzung am 26.05.2009 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Solarkraftwerk Bad Kissingen“ mit Begründung und Umweltbericht nach §2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Gemäß §3 Abs. 1 BauGB wurde der Auslegungsbeschluss mit Bekanntmachung vom 11.07.09 veröffentlicht.
- B. Die 16. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren wurde in der Sitzung am 27.05.2009 vom Stadtrat der Stadt Bad Kissingen nach §2 Abs. 1 BauGB beschlossen.
- C. Aufgrund des Aufstellungs- und Auslegungsbeschlusses wurde der Planentwurf zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach §3 Abs. 1 BauGB einschließlich Begründung nach Bekanntmachung vom 11.07.09, in der Zeit vom 20.07.09 bis einschließlich 07.08.09 öffentlich ausgelegt.
- D. Die frühzeitige Unterrichtung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Abstimmung der Planungsziele wurde mit Schreiben vom 16.07.09 nach §4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 20.07.09 bis 07.08.09 durchgeführt. Ferner wurden sie auch zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach §2 Abs. 4 aufgefordert.
- E. Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und der Billigung des Planentwurfs sowie über dessen öffentliche Auslegung (mit Begründung und Umweltbericht) der Stadt Bad Kissingen wurde der Bebauungsplan geändert. Die Änderungen wurden in den Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 10.08.2009 eingearbeitet.
- F. Nach vorheriger ortsüblicher Bekanntmachung über Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung nach §3 Abs. 2 BauGB im Amtsblatt der Stadt Bad Kissingen vom 22.08.2009 wurde der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 10.08.2009 einschließlich Begründung und Umweltbericht in der Zeit vom 31.08.2009 bis 30.09.2009 öffentlich ausgelegt.
- G. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 25.08.2009 über diese öffentliche Auslegung informiert und um eine Stellungnahme im Zeitraum vom 31.08.2009 bis zum 30.09.2009 gebeten.
- H. Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen der Behörden wurde der Bebauungsplan erneut redaktionell überarbeitet. Die Änderungen wurden in den Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 12.01.2010 eingearbeitet.
- I. Der Bebauungsplan wurde vom Bauausschuss am 23.02.2010 gemäß §10 BauGB als Satzung beschlossen.
- J. Der Beschluss des Bebauungsplans durch den Bauausschuss wird am 27.02.2010 ortsüblich bekannt gemacht, mit dem Hinweis darauf, dass der Bebauungsplan mit der Begründung zu jedermanns Einsicht im Stadtbauamt, Maxstraße 23, 97688 Bad Kissingen, Erdgeschoss während der allgemeinen Dienststunden bereitgehalten wird. Weiter wurde darauf hingewiesen, dass über den Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben wird.
- K. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten (§10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Auf die Vorschriften des §44 Abs. 3 und Abs. 4 BauGB sowie des §215 Abs. 1 BauGB ist hingewiesen worden.

Stadt Bad Kissingen, 24.02.2010




Kay Blankenburg
Oberbürgermeister

