

# BEBAUUNGSPLAN - SONDERGEBIET SONNENENERGIENUTZUNG "LEICHENDORF SÜD - OST"

Die Stadt Zirndorf erläßt aufgrund § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung v. 23.09.2004, zuletzt geändert durch G.v. 21.12.06, von Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern i. d. Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 und Art. 81 der Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 folgende Satzung:

- §1 Für den im Planblatt abgegrenzten Bereich der Flurnummer 160, 88/4 und TF Flurnummer 88/2 Gemarkung Leichendorf wird ein Bebauungsplan aufgestellt.
- §2 Der Bebauungsplan besteht aus dem Planblatt vom **17.07.2008** mit Festsetzungen, Hinweisen und der Begründung mit Umweltbericht im Anhang.
- §3 Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Zirndorf gemäß §10 BauGB in Kraft.

Zirndorf,

STADT ZIRNDORF

Thomas Zwingel  
Erster Bürgermeister

## A. FESTSETZUNGEN

--- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

### ART DER BAULICHEN NUTZUNG

**SO** Sondergebiet gemäß §11 Abs. 2 BauNVO mit Zweckbestimmung Sonnenenergienutzung

Zulässig ist die Errichtung und der Betrieb von aufgeständerten Modulen zur Sonnenenergienutzung / Photovoltaiknutzung ohne oberirdische Fundamente. Die baulichen Anlagen sind nur mit blendfreier Wirkung zulässig. Wechselstrom und Gleichstrom ist baulich zu trennen und getrennt voneinander abschaltbar einzurichten.

Nicht zulässig ist das Errichten von Gebäuden mit Ausnahme einer Trafostation mit Wechselrichter und eines Nebengebäudes für betriebliche Zwecke. Die zulässigen Nutzungen sind nur innerhalb der jeweiligen hierfür festgesetzten Grundstücksflächen möglich.

--- Baugrenze

### MAß DER BAULICHEN NUTZUNG, GESTALTUNG

GR Höchstzulässige Grundfläche in Quadratmetern, die innerhalb des Bauraum-Bereiches mit baulichen Anlagen zur Sonnenenergienutzung bzw. mit Trafostation und Nebengebäude überbaut werden darf

Die maximal zulässige Höhe der Module zur Photovoltaik-/ Sonnenenergienutzung, gemessen von der Geländeoberkante bis zur Oberkante der schräg gestellten Solarmodule, beträgt 4 m. Die maximal zulässige Wandhöhe von Trafostation und Nebengebäude beträgt 3 m. Die zulässige Dachneigung beträgt maximal 24°. Flachdächer sind bis zu einer Neigung von 7° begrünt zulässig. Trafostation und Nebengebäude sind nur im Zusammenhang unter einem Dach zulässig.

Die baulichen Anlagen/Photovoltaikanlagen sind mit einem maximal 2,0 m hohen sockellosen Zaun zuzüglich Übersteigerschutz aus Maschendraht oder Stahlgitter-Industriezaun in den Farben metallgrau oder grün zu umgrenzen.

Werbeanlagen an der Fassade des Nebengebäudes sind bis zu einer Größe von maximal 1 m² unbeleuchtet zulässig.

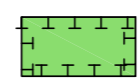
### VERKEHRSFLÄCHEN

■ öffentliche Straßenverkehrsfläche mit Begrenzungslinie

## GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

Alle Begrünungs- und Pflanzmaßnahmen sind vor oder bis zur Fertigstellung der Baumaßnahme, jedoch spätestens in der auf die Fertigstellung von Baumaßnahmen folgenden Pflanzperiode bis 30. November anzulegen.

Oberflächen sind als Extensivrasen zur Mahd zu gestalten. Dünger- und Pflanzenschutzmittelanwendung sowie Gülleausbringung sind im Geltungsbereich nicht zulässig. Es wird eine mindestens zweimalige Mahd der Flächen mit Mähgutabfuhr in den ersten drei Jahren nach Inbetriebnahme der Anlage festgesetzt. Ab dem vierten Jahr wird eine Mahd zur Vermeidung von Gehölzaufwuchs ohne weitere Festsetzungen zugelassen.



Private Grünflächen mit Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach §9 Abs. 1 Ziff. 20 BauGB mit §1a Abs 3

Eine Einzäunung der Fläche ist nicht zulässig.

Nicht bepflanzte Bereiche sind durch Abschieben von mind. 20 cm Oberboden als natürliche Sukzessionsflächen vorzubereiten. Eine Mahd mit Mähgutabfuhr zur Vermeidung von Verbuschung und zur Aushagerung ist zulässig.

Pflanzbindungen von Sträuchern und freiwachsenden Hecken, zulässige Arten - mind. 7 verschiedene Arten in der Mindestqualität: verpflanzte Sträucher, mind. 60/80 cm Höhe sind zu verwenden:



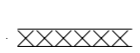
3 - reihige Heckenpflanzung

Cornus sanguinea - Roter Hartriegel  
Cornus mas - Kornelkirsche  
Corylus avellana - Hasel  
Crataegus monogyna / laevigata - Ein-/Zweiggriffeliger Weißdorn  
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen  
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche  
Populus tremula - Zitter-Pappel  
Prunus avium - Vogelkirsche  
Prunus spinosa - Schlehe  
Rosa arvensis - Feld-Rose  
Rosa canina - Hunds-Rose  
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder  
Viburnum lantana - Wolliger Schneeball  
Viburnum opulus - Gewöhnlicher Schneeball

es ist nur autochthones Pflanzgut zulässig.

Der Pflanzabstand beträgt max. 1,5 x 1,0 Meter.

### SONSTIGE PLANZEICHEN



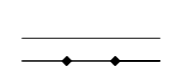
Flächen für die eine Einzäunung oder Bebauung nicht zulässig ist.

### ERKLÄRUNG DER NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	Zweckbestimmung
zulässige Grundfläche der Module	zulässige Grundfläche Trafostation, Wechselrichter und Nebengebäude

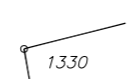
## B. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Hauptversorgungs- und Entsorgungsleitungen (§9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)



oberirdische Versorgungsleitungen mit Angabe der Leitungsart, des Versorgungsunternehmens und des Schutzstreifens, nachrichtliche Übernahme. Auf die Schutzvorschriften des Leitungsbetreibers unter C. Hinweise wird verwiesen.

## C. HINWEISE



Grundstücksgrenze / Flurnummer



Bodendenkmäler, die bei Realisierung des Vorhabens zu Tage treten, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz

Die Funktionserhaltung der vorhandenen Drainagen im Hinblick auf benachbarte Grundstücke ist sicherzustellen.

### Immissionsschutz

Durch das geplante Vorhaben sind keine nennenswerten Emissionen zu erwarten. Die angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen werden ortsüblich bewirtschaftet. Mit durch die Bewirtschaftung entstehenden Beeinträchtigungen ist zu rechnen.

Mit folgenden zeitweiligen Einschränkungen ist zu rechnen:

Staubimmissionen bei Mähdrusch, beim Ausbringen bestimmter Handelsdünger sowie bei der Bodenbearbeitung bei trockener Witterung.

Plangrundlage: Digitale Flurkarte der Stadt Zirndorf - ohne Gewähr auf Richtigkeit.

## Brandschutz

- FORTSETZUNG HINWEISE -

Die Zufahrt zum Schutzobjekt muss für Feuerwehrfahrzeuge mit einem Gesamtgewicht von 16 t sichergestellt sein. Die Anforderungen nach Art. 16 (1-3) BayBO sind einzuhalten. Auf die „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken - Fassung Juli 1998, (AIMBI Nr. 25/1998) wird hingewiesen. Ein ungehinderter Zugang ist mit der örtlichen Feuerwehr bzw. der zuerst am Schadensort eintreffenden Feuerwehr abzusprechen.

Schutzvorschriften mit Voraussetzung für die Einrichtung baulicher Anlagen in der Schutzzone: (nachrichtlich, z.T. sinngemäß übernommen aus der Stellungnahme der N-ERGIE Netz GmbH vom 02.06.2008):

Einrichtung von baulichen Anlagen in der Schutzzone können nur mit Zustimmung und nach Prüfung durch die N-ERGIE GmbH erfolgen. Grundsätzlich können bauliche Anlagen auch im Schutzzonebereich (Baubeschränkungsbereich) der Leitung errichtet werden, wenn verschiedene Voraussetzungen erfüllt werden. Die nachfolgende Aufzählung dieser Voraussetzungen erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Der Abstand von den äußeren Konturen der Gebäude bis zu dem nächstgelegenen Leitungsseil muss an jeder Stelle mindestens 5,50 m betragen, der Mindestabstand der Module (nicht begehbar) muss mindestens 3,50 m betragen. Dabei ist der größte Duchhang und das Ausschwingen der Seile zu berücksichtigen.

Die Masten der betroffenen Standfelder müssen mit Doppelsolatoren ausgerüstet sein. Die Kosten für eine evtl. erforderliche Nachrüstung sind vom Bauherrn bzw. vom Verursacher zu übernehmen. Im vorliegenden Fall betrifft dies die Masten Nr. 2,1 und 1a.

Der ungehinderte Zugang zu den Leitungsstrassen und zum Mastenstandort muss für Reparatur- und Wartungsarbeiten jederzeit gewährleistet sein, deshalb ist ein Wartungstreifen von 6,0 bzw. 4,0 m beiderseits der Leitungsachse von jeglicher Bebauung freizuhalten.

Für Einfriedungen im Schutzzonebereich der Leitung wird die Verwendung von nichtleitendem Material empfohlen.

Sollte wegen der Baumaßnahme eine Abschtaltung der Freileitung notwendig werden, sind grundsätzlich die hierfür anfallenden Kosten in vollem Umfang vom Bauherrn bzw. vom Verursacher zu tragen.

Bei Arbeiten in der Nähe von Versorgungsanlagen sind die geltenden "Sicherheitsvorschriften, Technischen Regeln" sowie das Merkblatt für Freileitungen zu beachten.

Auf die geltenden Sicherheitsvorschriften betroffener Leitungsbetreiber wird hiermit verwiesen.

## PLANVERFAHREN

Der Aufstellungsbeschluss wurde in der Sitzung des Stadtrats am **26.03.2008** gefasst. Die Bekanntmachung zur frühzeitigen Auslegung erfolgte im Zirndorfer Lokalanzeiger am **09.05.2008**. Der Bebauungsplanentwurf und seine Anlagen wurden im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom **13.05.2008** bis **28.05.2008** im Rathaus Zirndorf, Vorraum der Bauverwaltung und Zimmer 119 öffentlich ausgelegt. Die Behörden erhielten gem. § 4 Abs. 1 BauGB die Planunterlagen zur Stellungnahme

Zirndorf,

STADT ZIRNDORF

Thomas Zwingel  
Erster Bürgermeister

Die Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung erfolgte im Zirndorfer Lokalanzeiger am **25.07.2008**. Der Bebauungsplanentwurf und seine Anlagen wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom **04.08.2008** bis **05.09.2008** im Rathaus Zirndorf, Vorraum der Bauverwaltung und Zimmer 119 öffentlich ausgelegt. In diesem Zeitraum fand auch die öffentliche Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB statt.

Zirndorf,

STADT ZIRNDORF

Thomas Zwingel  
Erster Bürgermeister

Die Stadt Zirndorf hat mit Stadtratsbeschluss vom **24.09.2008** den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Zirndorf,

STADT ZIRNDORF

Thomas Zwingel  
Erster Bürgermeister

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 Abs. 3 Sätze 1 und 3 BauGB am **21.11.2008** ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan wurde mit seinen Anlagen gemäß § 10 Abs. 3 Satz 2 BauGB ab dem **24.11.2008** zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Der Bebauungsplan ist damit nach § 10 Abs. 3 Sätze 4 und 5 BauGB rechtsverbindlich.

Zirndorf,

STADT ZIRNDORF

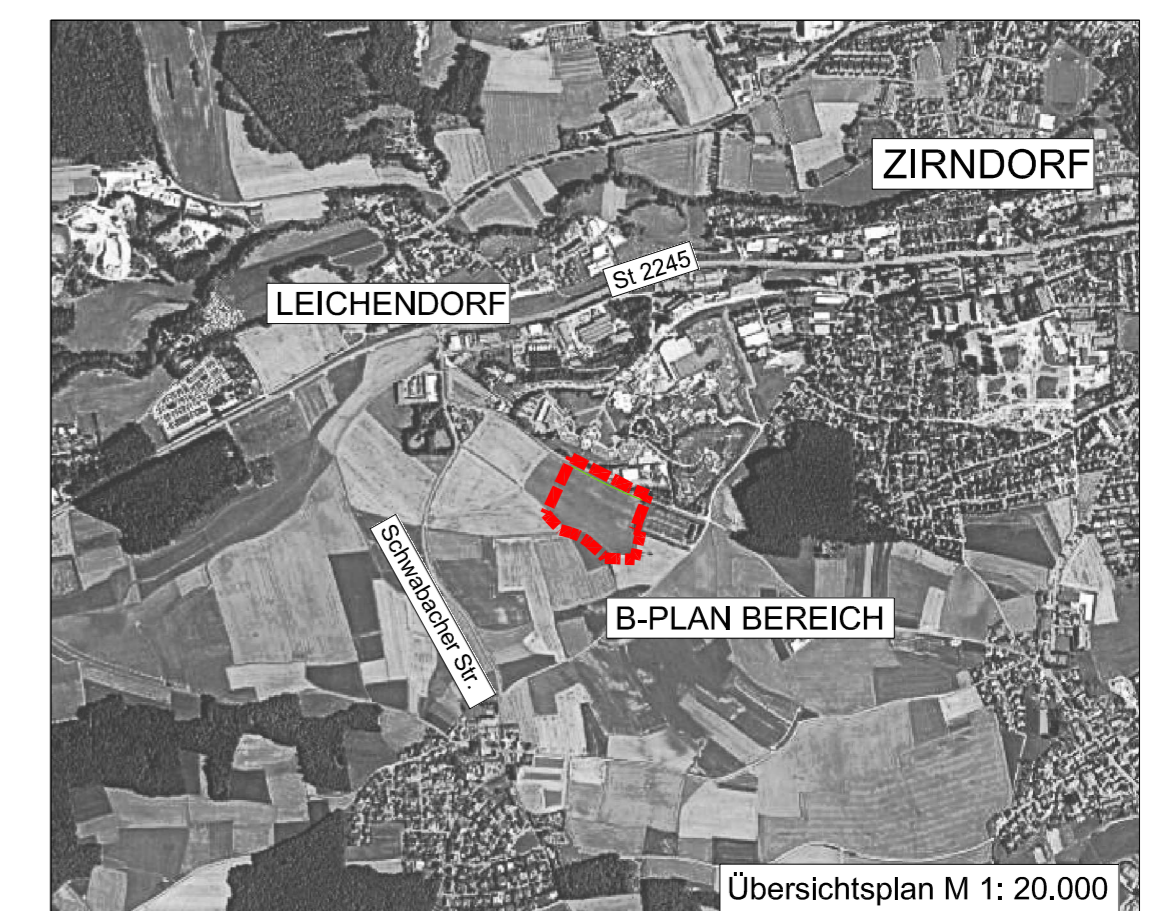
Thomas Zwingel  
Erster Bürgermeister



## BEBAUUNGSPLAN SONDERGEBIET SONNENENERGIENUTZUNG "LEICHENDORF SÜD - OST"

FLUR NR. 160, 88/4, TF 88/2 GEMARKUNG LEICHENDORF

STADT ZIRNDORF  
LANDKREIS FÜRTH



M 1:1000

PLANSTAND: 17.07.2008

### PLANFERTIGER:

DIPL.-ING. FH BERNHARD BARTSCH  
LANDSCHAFTSARCHITEKT BDLA  
STÄDTEPLANER SRL



POMMERNSTRASSE 20  
93073 NEUTRAUBLING  
TEL 09401 880 400  
FAX 09401 880 401  
BARTSCH@R-KOM.NET