

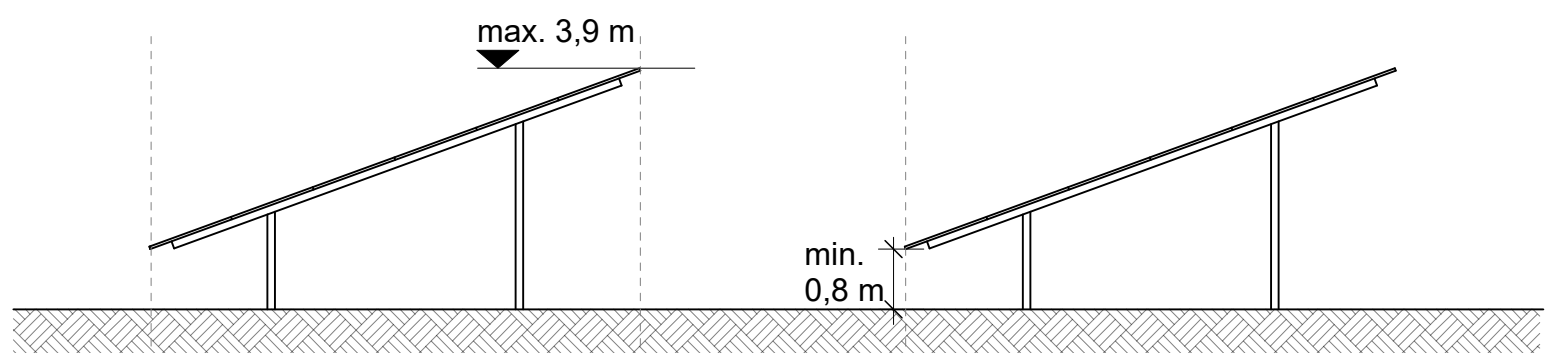
Teil A - Planzeichnung, M 1: 1.000



Städtebauliche Kennzahlen

Räumlicher Geltungsbereich	42.440 m²
Sondergebietsfläche	36.045 m²
private Grünflächen	6.355 m²
Grünflächen	2.875 m²
Wiesenberg	3.480 m²
Zufahrt	40 m²

Beispielhafter Regelquerschnitt für PV-Module, M 1:100



Teil B - Planzeichenerklärung & textliche Festsetzungen

B 1 - Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung: Regenerative Energien - Photovoltaik nach § 5 Abs. 2 Satz 1 BauGB und § 11 Abs. 2 BauNVO
- Zulässig sind:
- Photovoltaikmodule inkl. Aufständering
- bauliche Nebenanlagen (z.B. Transformatorstationen) gem. Art. 57 BayBO

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 GRZ 0,8
Maximale Grundflächenzahl (GRZ) gemäß §§ 16, 19 BauNVO
Als höchstzulässiges Maß der GRZ, soweit sich nicht aus den festgesetzten überbaubaren Flächen im Einzelfall ein geringeres Maß ergibt.
- 2.2 Höhe baulicher Anlagen
Die Maximale Höhe der Solarmodule darf **3,90 m** gegenüber dem natürlichen Geländeverlauf nicht überschreiten.
Die max. Wandhöhe (definiert nach Art. 6 BayBO) baulicher Nebenanlagen (z.B. Transformatorstationen) darf **3,50 m** ggü. dem natürlichen Geländeverlauf nicht überschreiten.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Stellung baulicher Anlagen

- 3.1 Baugrenze, überbaubare Grundstücksfläche nach Planschrieb.
Hier: Äußere Abgrenzung der Photovoltaik-Aufständeringfläche und betriebsbedingter Bauwerke.

4. Verkehrsflächen / Erschließung

- 4.1 Verkehrsfläche Zufahrt, mind. 6 m breit

5. Grünordnung

- 5.1 Private Grünfläche
- 5.2 Wiesenweg
Ansatz RSM 7.1.1: Landschaftsrasen - Standard ohne Kräuter
- 5.4 Neupflanzung einer 3-reihigen Baum-/Strauchhecke heimische Arten mit autochthonem Pflanzgut
- Baumarten:
- Acer platanoides - Spitz-Ahorn, H, STU 18-20
- Acer pseudoplatanus - Berg-Ahorn, H, STU 18-20
- Prunus avium - Vogel-Kirsche, H, STU 18-20
- Sorbus aria - gewöhnliche Mehlbeere, H, STU 18-20
- Tilia platyphyllos - Sommer-Linde, H, STU 18-20
- Acer campestre - Feld-Ahorn, vHei., 125-150
- Carpinus betulus - Hainbuche, vHei., 125-150

- Straucharten:
- Cornus mas, Kornelkirsche, Str., 2xv, 80 - 100
- Cornus sanguinea, Roter Hartriegel, Str., 2xv, 80 - 100
- Corylus avellana, Gewöhnlicher Hasel, Str., 2xv, 80-100
- Crataegus ssp., Weißdorn, Str. 2xv, 80-100
- Fraxinus alnus, Faulbaum, Str., 2xv, 80 - 100
- Ligustrum vulgare, Liguster, Str., 2xv, 80 - 100
- Lonicera xylosteum, Gewöhnl. Heckenkirsche, Str., 2xv, 80 - 100
- Prunus spinosa, Schlehe, Str., 2xv, 80 - 100
- Rosa ssp., Rose, Str., 2xv, 80 - 100
- Sambucus nigra, Schwarzer Holunder, Str., 2xv, 80 - 100
- Viburnum lantana, Wolliger Schneeball, Str., 2xv, 80 - 100
- Viburnum opulus, Gewöhnl. Schneeball, Str., 2xv, 80 - 100

- 5.5 Neupflanzung einer 3-reihigen Strauchhecke
Straucharten wie vor, jedoch auf 3,50 m höhenbegrenzt

6. Sonstige Planzeichen

- 6.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- 6.2 Einfriedung
- 6.3 Alle Maßangaben in Meter

B 2 - Örtliche Bauvorschriften nach Art. 81 BayBO

- Gestaltung baulicher Anlagen**
Bauliche Anlagen sind als erdgeschossige Nebengebäude (z.B. Kompakttransformatorstationen) auszubilden. Grelle oder leuchtende Farben sind nicht zulässig.
- Modultische Verankerung:** punktuelle Stahlkonstruktion, Tiefe ergibt sich aus der Statik
Bodenabstand: min. 0,80 m ggü. dem natürlichen Geländeverlauf
- Einfriedungen**
Die Einfriedung der Photovoltaik-Anlage ist als Maschendrahtzaun mit Übersteigschutz in einer maximalen Höhe von 2,20 m auszuführen. Der Bodenabstand beträgt min. 0,15 m. Eine Sockelausbildung ist unzulässig.
- Grünflächenpflege**
Pflegemaßnahmen:
- 1- bis 2-schürige Mahd (Einsatz von insektenfreundlichem Mähwerk, Schnitthöhe min. 10cm), nach dem 15. Juni
- Standortangepasste bzw. extensive Schafbeweidung ist zulässig
- kein Einsatz von Herbiziden, Nagergiften oder Düngemitteln
- keine Lagerhaltung
Herstellungsmaßnahmen:
Einsatz der Modulaufstellfläche durch Heumulchsaat mit Mahdgutübertragung von geeigneten Spenderflächen
- Werbeanlagen**
Werbeanlagen sind nur als Informationstafeln an der Einfriedung im Zufahrtbereich zulässig. Die Ansichtfläche auf der Vorderseite darf max. 4 m² betragen. Beleuchtete Werbeanlagen, sowie grelle oder reflektierende Ausführungen sind unzulässig.
- Beleuchtung**
Eine dauerhafte Beleuchtung der Anlage ist unzulässig.

Hinweise

- Künstliche Auffüllungen / Altablagerungen**
Altablagerungen, Altstandorte und Altlasten sind nicht bekannt. Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o.Ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das Landratsamt einzuschalten, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet.
- Geogene Bodenbelastungen**
Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Böden mit von Natur aus erhöhten Schadstoffbelastungen (geogene Bodenbelastungen) vorliegen, welche zu zusätzlichen Kosten bei der Verwertung / Entsorgung führen können. Es wird daher empfohlen vorsorglich Bodenuntersuchungen durchzuführen. Das Landratsamt ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.
- Emissionen durch die Landwirtschaft**
In der räumlichen Nähe des räumlichen Geltungsbereichs liegen landwirtschaftliche Nutzflächen, die weiterhin bewirtschaftet werden. Durch die notwendige und ordnungsgemäße Bewirtschaftung kann es zu Staubemissionen und -immissionen kommen. Der Staub kann sich auf den Modulen niederschlagen. Diese Emissionen und Immissionen sind vom Anlagenbetreiber und dessen Rechtsnachfolgern unentgeltlich zu duden.
- Niederschlagsversicherung**
Gesammeltes Niederschlagswasser der baulichen Anlagen und der Verkehrsfläche ist breitflächig bzw. nach den Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung zu versickern. Das auf den Solarmodulen anfallende Niederschlagswasser versickert breitflächig in den begrünten Zwischenflächen.
Für die erlaubnisfreie Versicherung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der "Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versicherung von gesammeltem Niederschlagswasser" (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung NWFreiV) und die dazugehörigen Technischen Regeln (TRENGWI) zu beachten.
Zudem wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 der DWA und das Merkblatt DWA-M 153 hingewiesen.
- Städtebaulicher Vertrag / Durchführungsvertrag**
Eine Regelung bezüglich der Photovoltaik-Anlagen wird im städtebaulichen Vertrag (Durchführungsvertrag) zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde Alesheim festgelegt.

Sonstige Darstellungen und nachrichtliche Übernahmen

- bestehende Grundstücksgrenzen mit Flur-Nummern

Satzung

Mit Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Alesheim Nr. 8 "Solarpark Hungerberg" sind sämtliche rechtsverbindliche Festsetzungen von bisher bestehenden Bebauungsplänen oder Bauvorschriften innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches aufgehoben.

- Für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gilt der von Becker + Haindl, G.-F.-Händel-Straße 5, 86650 Wemding vom ausgearbeitete Vorhabenbezogene Bebauungsplan in der Fassung vom und die auf diesem vermerkten Festsetzungen.
- Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus der Bebauungsplanzeichnung, den daneben vermerkten Festsetzungen, sowie der Begründung mit Umweltbericht, gefertigt von Becker + Haindl, 86650 Wemding sowie dem Durchführungsvertrag.
- Der vorhabenbezogenen Bebauungsplan Alesheim Nr. 8 "Solarpark Hungerberg" wird mit der Bekanntmachung der Genehmigung gemäß §10 BauGB rechtsverbindlich

Die Gemeinde Alesheim erlässt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Alesheim Nr. 8 "Solarpark Hungerberg" als Satzung.

- Die Rechtsgrundlagen hierfür sind:
- Baugesetzbuch (BauGB) §2, Abs. 1, Satz 1 und §12 in der aktuell gültigen Fassung
 - Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der aktuell gültigen Fassung
 - Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der aktuell gültigen Fassung
 - Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) in der aktuell gültigen Fassung
 - Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der aktuell gültigen Fassung

Verfahrensvermerk

- Der Gemeinderat der Gemeinde Alesheim hat in seiner Sitzung vom 16.06.2023 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Alesheim Nr. 8 "Solarpark Hungerberg" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Alesheim Nr. 8 "Solarpark Hungerberg" in der Fassung vom 22.04.2024 hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
- Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Alesheim Nr. 8 "Solarpark Hungerberg" in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
- Zu dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB um Stellungnahme gebeten. Die Träger öffentlicher Belange wurden in der Zeit vom bis beteiligt.
- Die Gemeinde Alesheim hat mit Beschluss des Gemeinderates vom den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Alesheim Nr. 8 "Solarpark Hungerberg" gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Alesheim, den Herr Schuster, 1. Bürgermeister

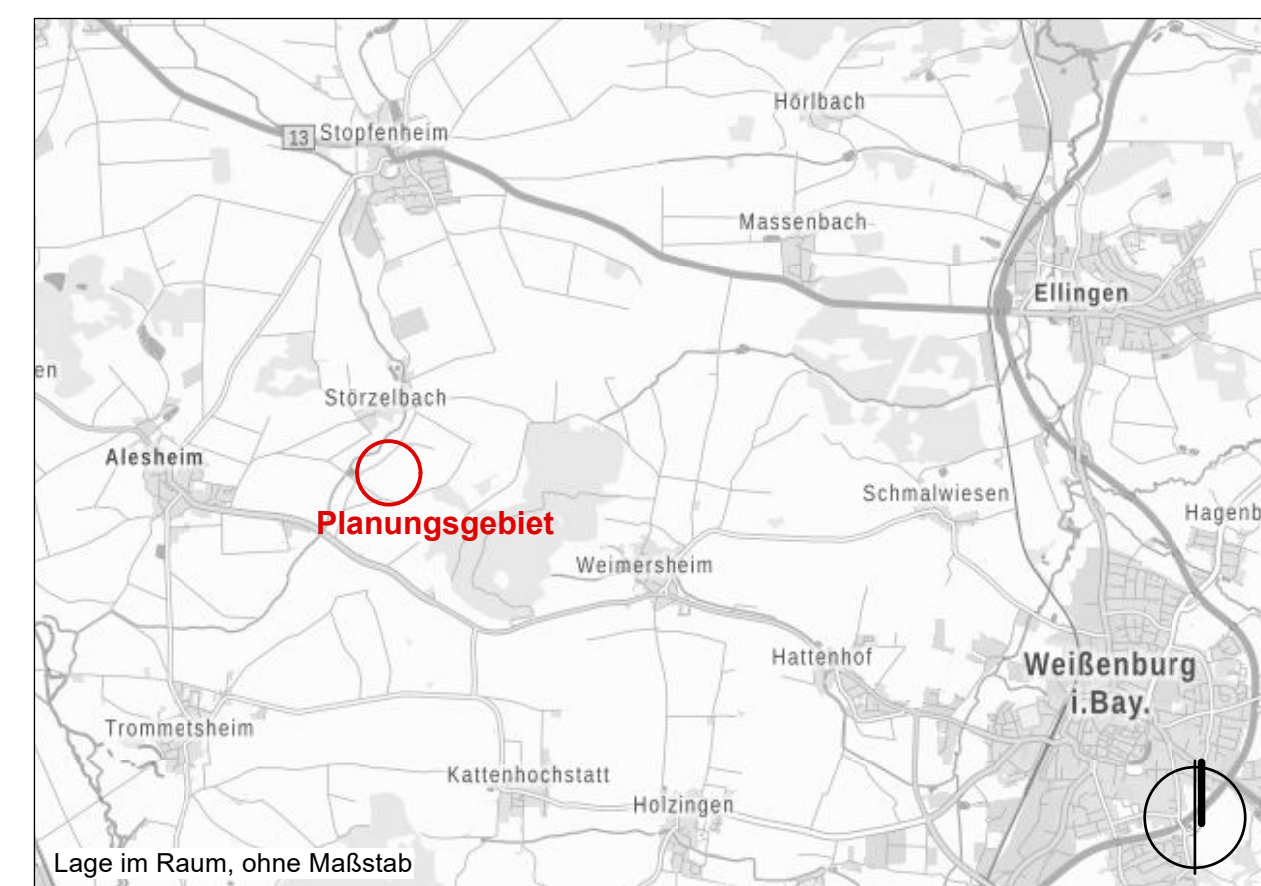
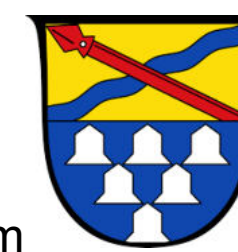
Alesheim, den Herr Schuster, 1. Bürgermeister

- Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmt. Die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrens Vorschriften wurden beachtet.
- Der Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Solarpark Hungerberg" gemäß § 10 Abs. 3 BauGB wurde am ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan wird seit diesem Tage zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Der Bebauungsplan tritt damit gemäß § 10 BauGB in Kraft. Auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung verwiesen.

Alesheim, den Herr Schuster, 1. Bürgermeister

Gemeinde Alesheim

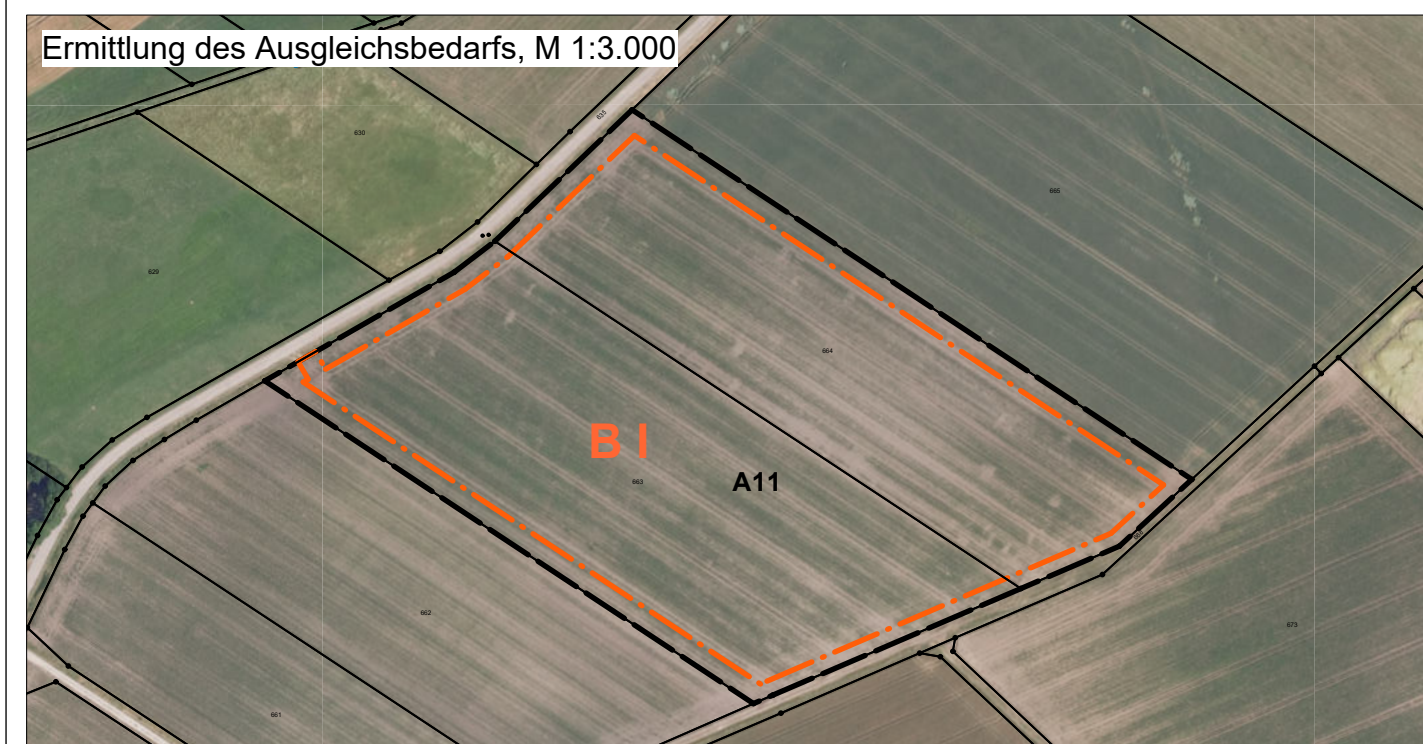
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Alesheim Nr. 8 "Solarpark Hungerberg" auf Flur-Nr. 663 und 664, Gemarkung Alesheim



NR.	Änderungen / Ergänzungen	Datum	Name	gepr.:
Vorhaben-träger	Herr Ulrich Sauer Fischergasse 6 91793 Alesheim			
Gemeinde	Gemeinde Alesheim vertr. d. Herrn Schuster 1. Bürgermeister Kirchgasse 1m, 91793 Alesheim			Projekt-NR.: 24_103
Inhalt	Vorhabenbezogener Bebauungsplan Alesheim Nr. 8 "Solarpark Hungerberg" auf Flur-Nr. 663 und 664, Gemarkung Alesheim			gez.: ds
Bearbeitung:	 Norbert Haindl, Dipl.-Ing.			

Naturschutzrechtliche Eingriffs- / Ausgleichsregelung

Ermittlung des Ausgleichsbedarfs, M 1:3.000



Beschreibung des Bestands

A11 intensiv bewirtschaftete Äcker

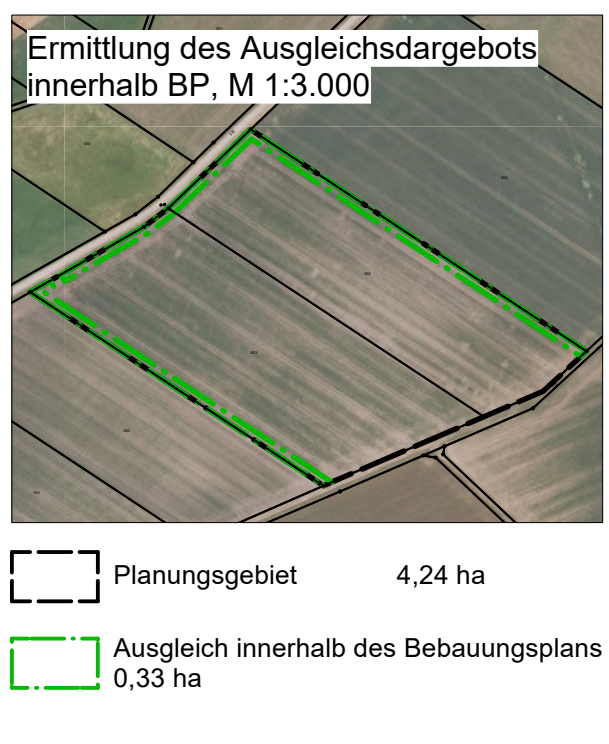
Bewertung des Bestands

B I niedriger bis mittlerer Versiegelungs- und Nutzungsgrad, Gebiet mit niedriger Bedeutung

Bewertung des Eingriffs

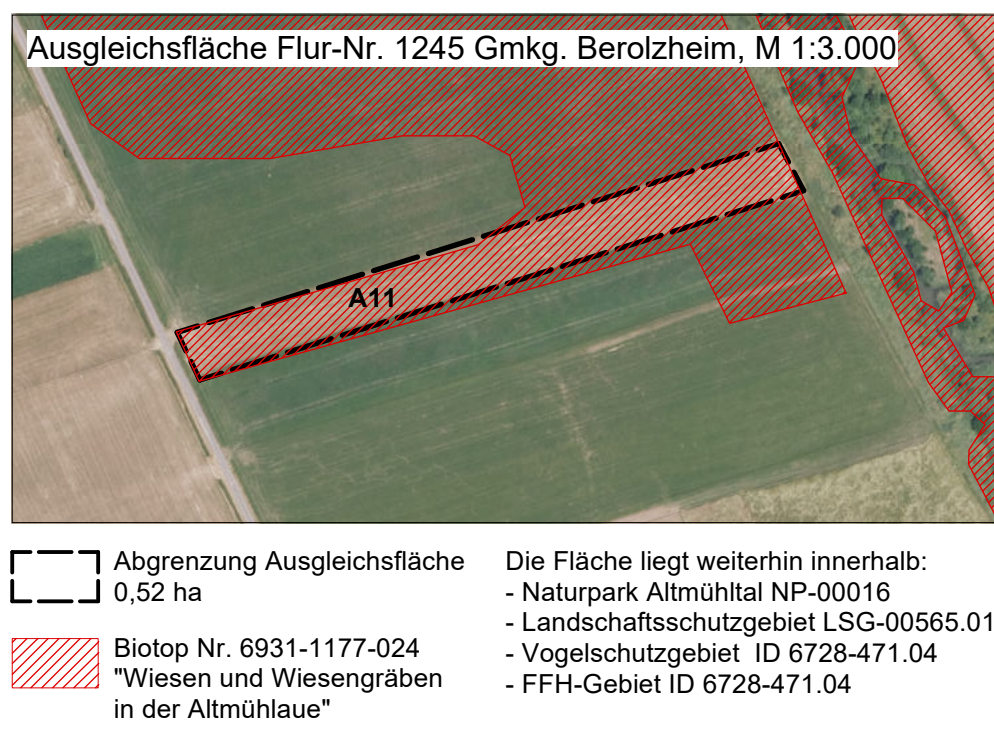
Planungsgebiet	4,24 ha
Eingriffsfläche	3,60 ha

Ermittlung des Ausgleichsangebots innerhalb BP, M 1:3.000



Planungsgebiet	4,24 ha
Ausgleich innerhalb des Bebauungsplans	0,33 ha

Ausgleichsfläche Flur-Nr. 1245 Gmk. Berolzheim, M 1:3.000



Abgrenzung Ausgleichsfläche	0,52 ha	Die Fläche liegt weiterhin innerhalb: - Naturpark Altmühltal NP-00016 - Landschaftsschutzgebiet LSG-00565.01 - Vogelschutzgebiet ID 6728-471.04
Biotop Nr. 6931-1177-024	"Wiesen und Wiesengraben in der Altmühlau"	- FFH-Gebiet ID 6728-471.04

Bestand: (A 11) intensiv bewirtschafteter Acker

Leitziel: (G 214) Artenreiches Extensivgrünland

Pflegemaßnahmen:

- bis 3. Jahr Aushagerung durch mehrmalige Mahd (ab 15.06.)
- ab 4. Jahr 2-schürige Mahd (1. Schnitt ab 15.06.), alternativ Schafbeweidung
- keine Lagerhaltung
- Verbot von Düngung, Pestizid- und Herbizideinsatz
- keine Einzäunung
- kein Mulchen

Bilanzierung

Dargebot Ausgleichsflächen	+ 0,33 ha
- Ausgleich innerhalb Bebauungsplan	+ 0,52 ha
- Fl.Nr. 1245, Gemarkung Berolzheim	
Ausgleichsflächenbedarf	- 0,72 ha
Rechnerische Differenz	- 0,13 ha

Der Eingriff kann vollumfänglich ausgeglichen werden. Es entsteht ein rechnerischer Überschuss von 0,13 ha, welcher als Ökokonto eingereicht werden kann. Es sind keine erheblichen der nachhaltigen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Artenschutz

Es wird derzeit eine "Relevanzprüfung" von Herrn Dr. Schmidt, Büro Bilanum, durchgeführt um die potentiell vom Vorhaben betroffenen Arten und Artengruppen abzuschätzen.

Ergebnis der Relevanzprüfung:

- relevante Arten Vögel, haupts. Offenlandarten
- Kartierzeitraum März bis einschl. Juni