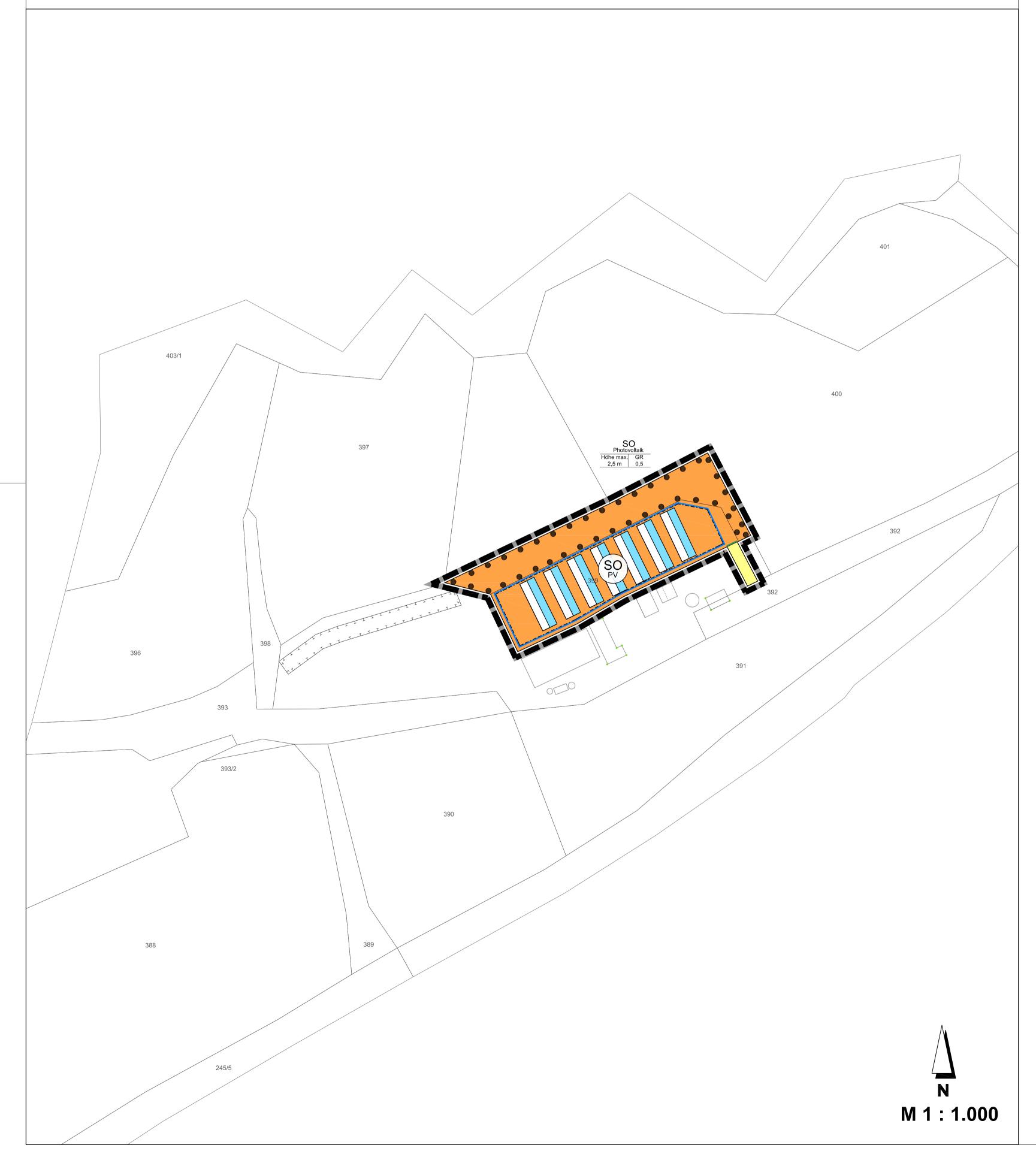


BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN

SONDERGEBIET **PHOTOVOLTAIK**



VERBINDLICHE FESTSETZUNGEN

Textteil zum Bebauungs- und Grünordnungsplan "Sondergebiet Photovoltaik", Gemeinde Regnitzlosau, Landkreis Hof.

Grundlage des Bebauungsplanes ist der Aufstellungsbeschluss des Gemeinderates Regnitzlosau

Präambel

Die Gemeinde Regnitzlosau erlässt auf Grund

a) des Baugesetzbuches n der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBI. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 8. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726) geändert worden ist

b) der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBI. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBI. I S. 1802) geändert worden ist

c) der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBI. S. 588, BavRS 2132-1-B), die zuletzt durch die §§ 1 und 2 des Gesetzes vom 8. November 2022 (GVBI. S. 650) geändert worden ist

d) der Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBI. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), das zuletzt durch Art. 57a Abs. 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2022 (GVBI. S. 374)

e) des Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1362) geändert worden ist

f) des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBI. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 23. Juni 2021 (GVBl. S. 352) geändert worden ist

g) der Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBI. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

folgenden Bebauungsplan, bestehend aus Festsetzungen durch Planzeichen und den textlichen Festsetzungen, in der Fassung vom XX.XX.2023 als Satzung.

A. Zeichnerische und textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB und BauNVO

- 1. Art der baulichen Nutzung
- (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 11 BauNVO)
- 1.1 Sonstige Sondergebiete (SO) (§ 11 Abs. 2 BauNVO) Zweckbestimmung: "Photovoltaik".
- 1.2 Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO sind auch außerhalb der vorgegebenen Baugrenzen gemäß den Vorschriften der BayBO zulässig.
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 9 Abs. 2 BauGB und §§ 16 - 19 BauNVO)
- 2.1 Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung		
Maß der baulichen	Max. zulässige	
Nutzung	Grundflächenzahl	

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

6. Verkehrsflächen

3.1 Baugrenze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

6.1 Verkehrsfläche

13. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung (§ 9 Abs. 1 Nrn. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

13.1 Die nicht mit Fundamenten überbauten Bereiche des Sondergebietes sind extensiv als magere Gras-/Krautflur zu entwickeln und extensiv zu pflegen.

13.2 Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern Die Gehölzbestände, die Gras-/Krautflur und der Gewässerlauf innerhalb der planzeichnerisch dargestellten Fläche ist zu erhalten und wuchsabhängig zu pflegen. Notwendige Rodungen sind nur außerhalb der Vogelbrutzeit zwischen Anfang Oktober und Ende Februar zulässig und durch Neupflanzungen von Gehölzen zu kompensieren.

13.3 Ausgleichsfläche nach § 1a Abs. 3 BauGB Als Ausgleichsfläche wird eine Teilfläche von 587 m² der Fl.Nr. 399, Gmkg. Draisendorf festgesetzt. Entwicklungsziel ist ein extensiv genutzter Altgrasstreifen als Pufferfläche zum nördlichen Grabenlauf.

15. Sonstige Planzeichen

15.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

B. Hinweise

- Bestehende Grundstücksgrenzen
- Flurstücksnummern
- Schematische Aufstellung der Solarmodule
- Bestehende bauliche Anlagen
- Bezüglich des Bodenschutzes wird auf geltende Regelwerke hingewiesen (u.a. § 12
- Hinsichtlich der Niederschlagswasserbeseitigung ist das DWA-Merkblatt M 153 (Handlungsempfehlung zum Umgang mit Regenwasser) sowie die DWA-Arbeitsblätter A 138 und A 102 (Versickerung von Niederschlagswasser) zu beachten.
- Denkmalpflege Alle mit der Durchführung des Projektes betrauten Personen müssen darauf hingewiesen werden, dass bei Außenarbeiten auftretende vor- und frühgeschichtliche Funde nach dem Bayer. Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege gemeldet Archäologische Bodendenkmäler genießen den Schutz des BayerDSchG, insbesondere Art. 7 Abs. 1 und Art. 8 Abs. 1 und 2.
- Im Altlastenkataster nach Art. 3 BayBodSchG sind für die im Geltungsbereich des Bauleitplanes liegenden Flächen aktuell keine Altlastenverdachtsflächen eingetragen. Werden bei Erschließungs- oder Baumaßnahmen Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten gefunden, ist die Bodenschutzbehörde beim Landratsamt Hof und das Wasserwirtschaftsamt Hof unverzüglich zu informieren sowie nach § 18 BBodSchG ein privater Sachverständiger einzubinden.
- Die Solarmodule sind in ihrer Oberfläche, Ausrichtung und Neigungswinkel so zu gestalten, dass Blendwirkungen für den Straßenverkehr auf der Bundesautobahn A 93 ausgeschlossen sind.

VERFAHRENSVERMERKE

- 1. Der Bebauungs- und Grünordnungsplan "Sondergebiet Photovoltaik" wird als qualifizierter Bebauungsplan im Regelverfahren aufgestellt.
- 2. Die Gemeinde Regnitzlosau hat in der Sitzung vom die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes " Sondergebiet Photovoltaik ", beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
- 3. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
- 4. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom hat mit Schreiben vom bis stattgefunden.
- 5. Zu dem Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom
- 6. Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes wurde am ortsüblich
- 7. Die Gemeinde Regnitzlosau hat mit Beschluss des Gemeinderates vom den Bebauungsund Grünordnungsplan " Sondergebiet Photovoltaik" gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ... als Satzung beschlossen.

Regnitzlosau, den	(Siegel)
. Bürgermeister	



z. B. 427

8. Der Satzungsbeschluss des Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Sondergebiet Photovoltaik" wurde .. gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsund Grünordnungsplan ist damit in Kraft getreten.

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan " Sondergebiet Photovoltaik" mit Begründung und Umweltbericht wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Gemeinde Regnitzlosau zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über den Inhalt Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolge des § 44 Abs. 3 BauGB sowie der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen.

Regnitzlosau, den	(Siegel)
1. Bürgermeister	

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN

SONDERGEBIET **PHOTOVOLTAIK**

GEMEINDE REGNITZLOSAU LANDKREIS HOF



BAMBERG/NÜRNBERG, 29.11.2022

ENTWURFSVERFASSER



Tel. 0951 59393 BFS+ GmbH Büro für Städtebau und Bauleitplanung Fax 0951 59393 BFS+GmbH Hainstraße 12, 96047 Bamberg info@bfs-plus.de



TEAM 4 Bauernschmitt • Enders • Wehner Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbB 90491 nürnberg oedenberger str. 65 tel 0911/39357-0 fax 39357-99 www.team4-planung.de info@team4-planung.de

