

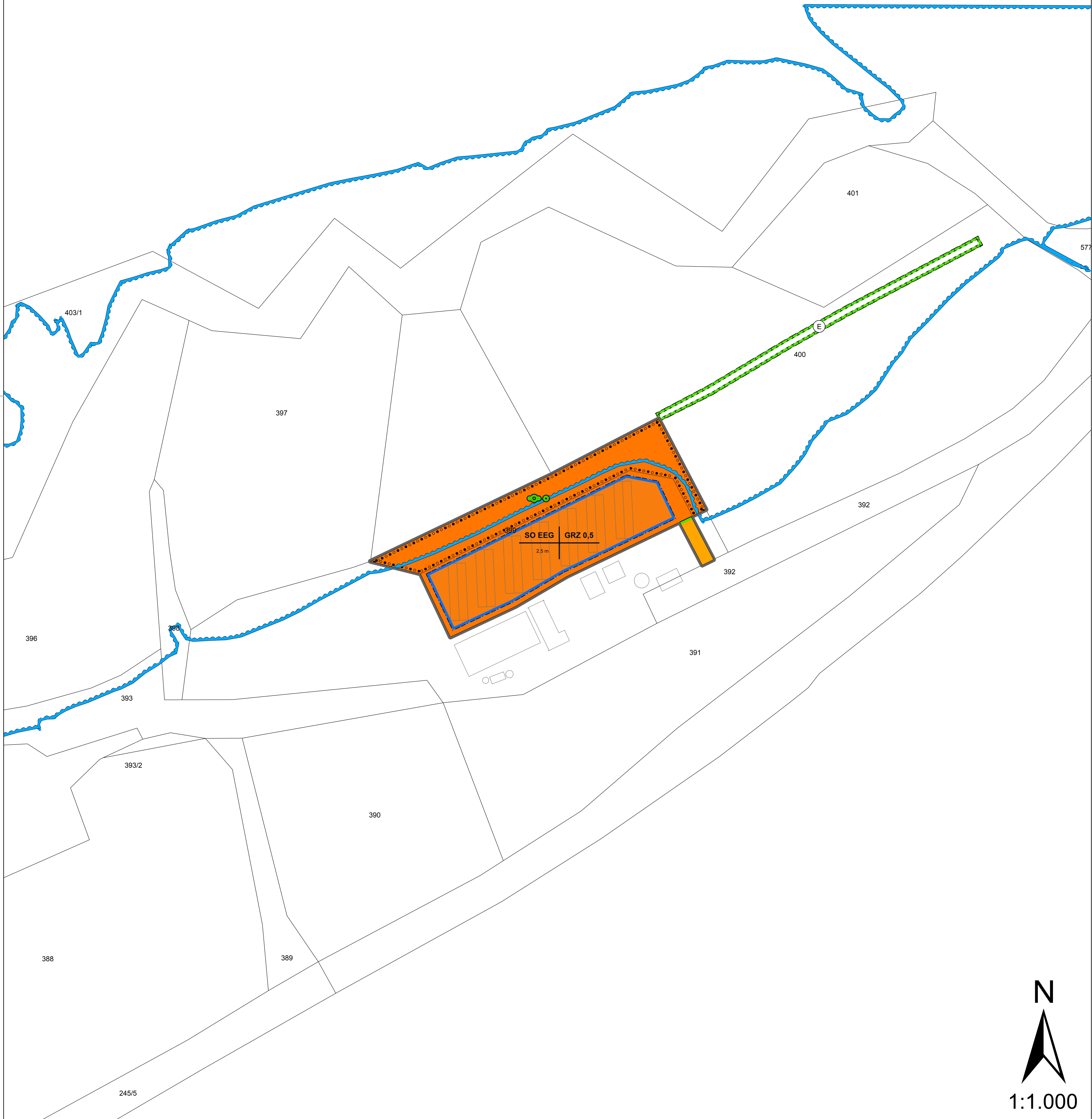


GEMEINDE
REGNITZLOSAU

LANDKREIS
HOF

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 vom 29.11.2022.

Präambel

Die Gemeinde Regnitzlosau erlässt auf Grund

- des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist
- der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
- der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-8), die zuletzt durch Gesetz vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371) geändert worden ist
- der Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch die §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 385, 586) geändert worden ist
- des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240) geändert worden ist
- des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch Gesetz vom 23. Dezember 2022 (GVBl. S. 723) geändert worden ist
- der Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 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 19.03.2024 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)

- Sonstige Sondergebiete (SO) (§ 11 Abs. 2 BauNVO)
Zweckbestimmung: "Freiflächen-Photovoltaikanlage".
Außerdem zulässig ist die Errichtung von Gebäuden und baulichen Anlagen, die der Aufnahme von technischen Anlagen dienen (z.B. Trafos, Wechselrichter), die für den Betrieb von Photovoltaikanlagen erforderlich sind.
- Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO sind auch außerhalb der vorgegebenen Baugrenzen zulässig.
Die maximale Traufhöhe der Nebenanlagen (Trafostation) beträgt 2,50 m über OK-Gelände. Die maximal zulässige Grundfläche für technische Anlagen beträgt 50 m².

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	max. zulässige Grundflächenzahl
max. Höhe baulicher Anlagen	

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

3.1 Baugrenze

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

- Verkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie

10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
(§ 5 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses. Überschwemmungsgebiet

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

- Die nicht mit Fundamenten überbauten Bereiche des Sondergebietes sind extensiv als magere Gras-/Krautflur zu entwickeln und extensiv zu pflegen.
- 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.
- Ausgleichsfläche nach § 1a Abs. 3 BauGB
Als Ausgleichsfläche wird eine Teilfläche von 587 m² der Fl.Nr. 400, Gmkg, Draisendorf festgesetzt. Entwicklungsziel ist ein extensiv genutzter Altgrasstreifen als Pufferfläche entlang des nordöstlich verlaufenden Grabens.

15. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

B. Hinweise

- Bestehende Grundstücksgrenzen
- Flurstücksnummern
- Schematische Aufstellung der Solarmodule
- Bestehende bauliche Anlagen
- Bezüglich des Bodenschutzes wird auf geltende Regelwerke hingewiesen (u.a. § 12 BBodSchV).
- Niederschlagswasser, Starkregen
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 werden müssen.
Archäologische Bodendenkmäler genießen den Schutz des BayerDSchG, insbesondere Art. 7 Abs. 1 und Art. 8 Abs. 1 und 2.
- Altlasten
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.
- Immissionsschutz
Die Solarmodule sind in ihrer Oberfläche, Ausrichtung und Neigungswinkel so zu gestalten, dass Blendwirkungen für den Straßenverkehr auf der Bundesautobahn A 93 sowie der Kreisstraße HO 4 ausgeschlossen sind.

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Gemeinderat Regnitzlosau hat in der Sitzung vom 29.11.2022 die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Sondergebiet Photovoltaik" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 10.12.2022 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 29.11.2022 hat in der Zeit vom 19.12.2022 bis 30.01.2023 stattgefunden.
- 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 29.11.2022 hat mit Schreiben vom 13.12.2022 bis 30.01.2023 stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 29.11.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 16.06.2023 bis 18.07.2023 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 29.11.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.06.2023 bis 18.07.2023 öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes wurde am 10.06.2023 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die Gemeinde Regnitzlosau hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 25.07.2023 den Bebauungs- und Grünordnungsplan "Sondergebiet Photovoltaik" gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 29.11.2022 als Satzung beschlossen.
- Die Gemeinde Regnitzlosau hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 19.03.2024 den Satzungsbeschluss vom 25.07.2023 zum Bebauungs- und Grünordnungsplan "Sondergebiet Photovoltaik" aufgehoben.
- Zum Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Sondergebiet Photovoltaik" in der Fassung vom 19.03.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB mit Schreiben vom 12.04.2024 in der Zeit vom 15.04.2024 bis 29.04.2024 erneut beteiligt. Der Entwurf wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegt.
- Die Gemeinde Regnitzlosau hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 14.05.2024 den Bebauungs- und Grünordnungsplan "Sondergebiet Photovoltaik" gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 19.03.2024 als Satzung beschlossen.

Regnitzlosau, den 20.06.24

1. Bürgermeister

10. Das Landratsamt Hof hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom 08.05.2024, AZ: 64-1-1-2-15, gemäß § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt.

11. Ausgefertigt

Regnitzlosau, den 9.11.24

1. Bürgermeister

Regnitzlosau, den 11.11.24

1. Bürgermeister

BEBAUUNGS- UND
GRÜNORDNUNGSPLAN

SONDERGEBIET
PHOTOVOLTAIK

GEMEINDE REGNITZLOSAU
LANDKREIS HOF



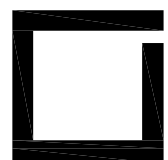
Kartengrundlage: BayernAtlas, © Bayerische Vermessungsverwaltung 2022

BAMBERG/NÜRNBERG, 19.03.2024
SATZUNGSBESCHLUSS: 14.05.2024

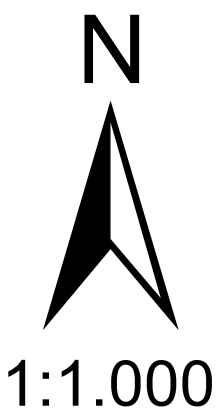
ENTWURFSVERFASSER



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



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



1:1.000