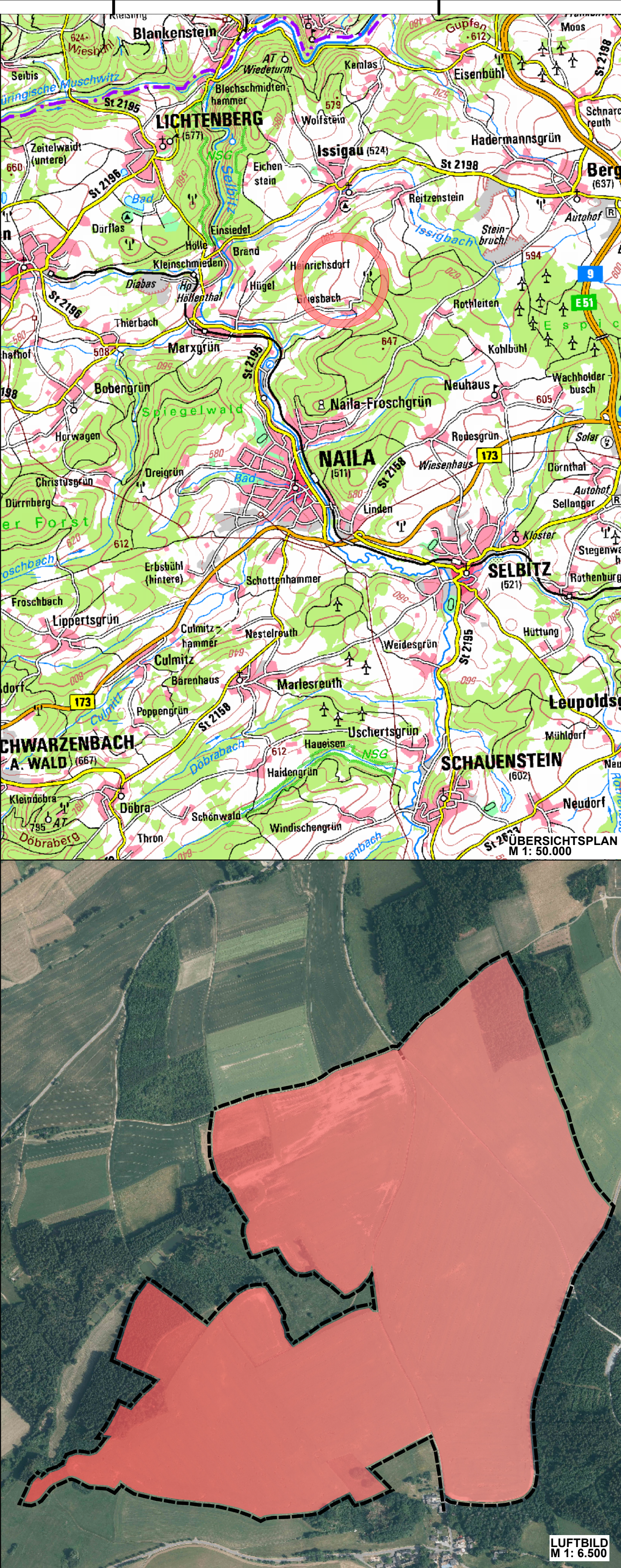
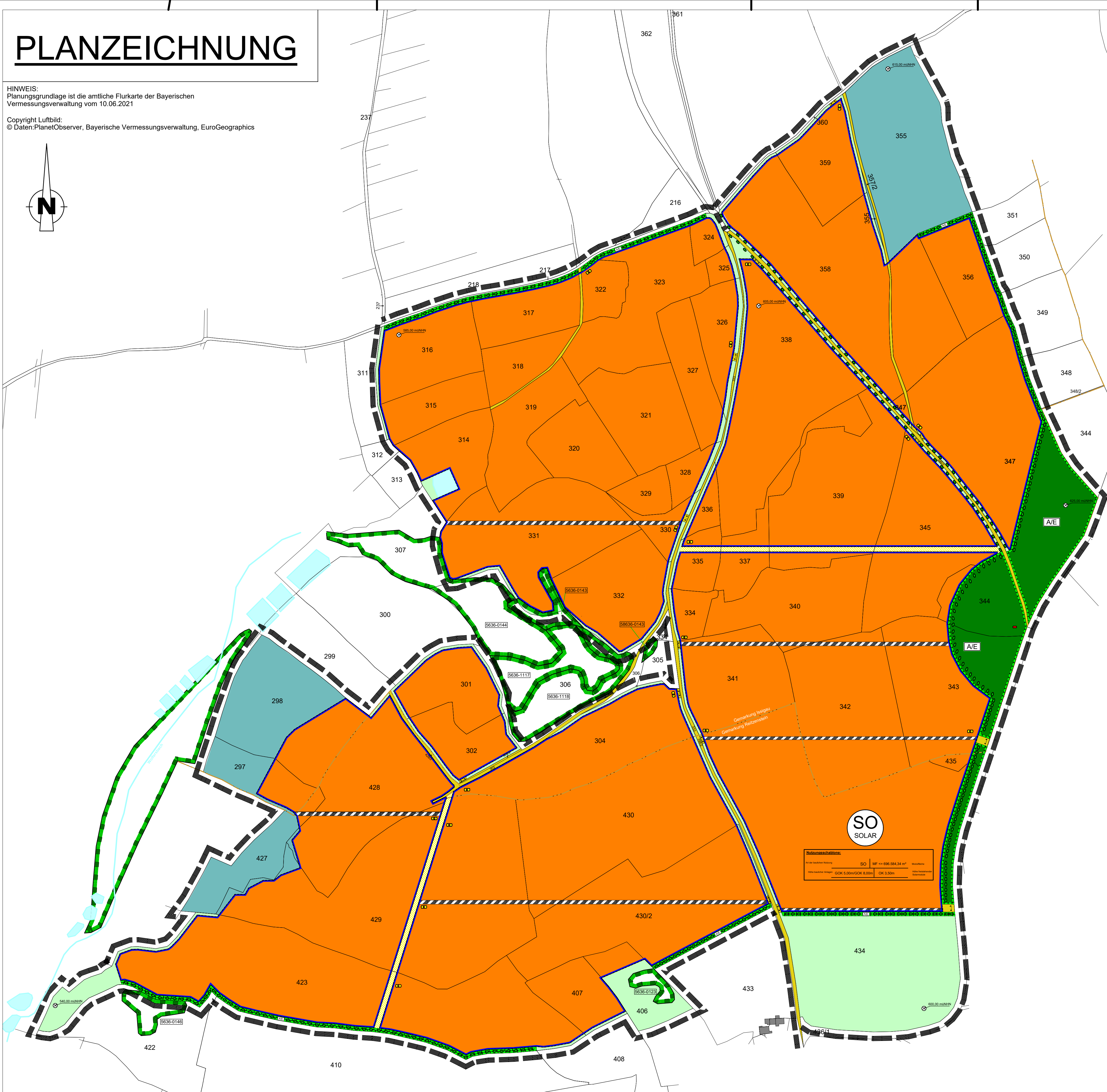
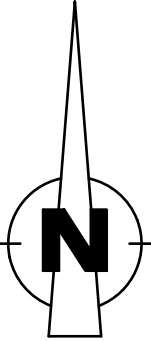


PLANZEICHNUNG

HINWEIS:
Planungsgrundlage ist die amtliche Flurkarte der Bayerischen Vermessungsverwaltung vom 10.06.2021

Copyright Luftbild:
© Daten:PlaneObserver, Bayerische Vermessungsverwaltung, EuroGeographics



VERFAHRENSVERMERKE

- Der Gemeinderat der Gemeinde Issigau hat in der Sitzung vom..... gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans 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 Bebauungsplans in der Fassung vom 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 Bebauungsplans in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgestellt.
- Der Gemeinderat der Gemeinde Issigau hat mit Beschluss vom als Satzung beschlossen. den Bebauungsplan: § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom

Issigau, den.....
(Siegel)
(Bürgermeister)

7. Die Regierung(Das Landratsamt hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom AZ gemäß § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt. (Siegel
(Genehmigungsbehörde)

8. Ausgefertigt
Issigau den.....
(Siegel)
(Bürgermeister)

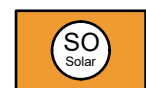
9. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Issigau, den.....
(Siegel)
(Bürgermeister)

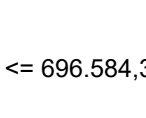
ZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN

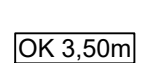
Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Sondergebiet (SO Solar) für Solaranlagen (Anlagen zur Erzeugung von elektrischer Energie aus Sonnenlicht)



Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Modulfäche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB
Die maximal zulässige Fläche für Solarmodule (MF) beträgt 696.584,34 m²



Höhenentwicklung (§ 9 Abs. 3 BauGB)
Moduloberkante



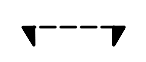
Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
Baugrenze



Vorkehrflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Straßenverkehrsfläche öffentlich



Zu- und Abfahrtsbereich



Verkehrflächen besonderer Zweckbestimmung:
Wildwechselkorridor



Verkehrflächen besonderer Zweckbestimmung:
Interner Erschließungsweg



Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
Flächen für elektrische Versorgungsanlagen



Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
Grünflächen privat



Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder die Gewinnung von Bodenschichten (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)
Flächen für Aufschüttungen



Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1a BauGB)
Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen



Pflanzgebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 Buchstabe a BauGB)
Neupflanzung für Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen



Sonstige Festsetzungen
Höhenbegrenzungspunkt gem. § 9 Abs. 3 BauGB
(Geländeoberkante in Metern über Normalhöhenm.)
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nach § 9 Abs. 7 BauGB



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nach § 9 Abs. 7 BauGB



Flächen für Nebengebäude nach § 35 Abs. 2 BauGB:
Ausrichtungsfläche



Darstellung und nachrichtliche Übernahme
Bestehende Biotopkartierung laut Biotopkartierung Bayern mit Biotopnummern



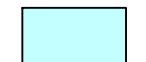
Flächen für Wald, Bestand gemäß PlanZV Nr. 12.2



Bestehende Gewässerflächen



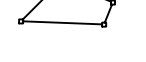
Bestehende Flurstücknummern



Bestehende Grundstücksgrenzen



Vermäßung



Gemarkungsgrenze



VORHABENBEOZOGENER BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLAN FÜR DAS SONDERGEBIET "SOLARPARK ISSIGAU REITZENSTEIN" FÜR DAS GEBIET SÜDLICH VON ISSIGAU, GEMARKUNG ISSIGAU UND REITZENSTEIN

RECHTSGRUNDLAGEN

- I. Die planungsrechtlichen Festsetzungen haben folgende Rechtsgrundlagen:
§§ 9, 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728), Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), Planungsverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).
- II. Die örtlichen Bauvorschriften haben folgende Rechtsgrundlagen:
Art. 6 Abs. 5 und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 585), zuletzt geändert durch §1 des Gesetzes vom 23.12.2020 (GVBl. S. 663) (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch §1 des Gesetzes vom 24.07.2020 (GVBl. S. 350).
- III. Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern i.d.F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2020 (GVBl. S. 350).
- IV. Die naturschutzrechtlichen Festsetzungen haben folgende Rechtsgrundlagen:
§§ 9 und 11 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2442), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 26. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) und Art. 4 Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (BayNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-I-1/J1), zuletzt geändert durch Art. 9b, Abs. 2 des Gesetzes vom 23.11.2020 (GVBl. S. 596).

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- I. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
1.1 Sondergebiet (SO Solar) für die Nutzung erneuerbarer Energien nach § 11 Abs. 2 BauNVO.
Zulässig sind Vorhaben, die die Nutzung solarer Strahlungsenergie für die Gewinnung von elektrischem Strom dienen. Dazu zählen auch alle dafür notwendigen technischen Einrichtungen. Ausnahmsweise zulässig sind notwendige bauliche Anlagen als unentbehrliche Nebenanlagen sowie folgende Bauten gem. Art. 72 Abs. 1 BauNVO in Form von mobilen Hühnerställen. Bauliche Anlagen sind nach Art. 2 Abs. 1 BayBO mit dem Erdboden verbunden, aus Bauprodukten hergestellte Anlagen.
Unzulässig ist die Errichtung von Gebäuden, Unter Gebäuden selbstständig benutzbare, überdachte bauliche Anlagen zu veranlassen, die von Menschen betreten werden können (Art. 2 Abs. 2 BayBO). Die baulichen Nebenanlagen müssen dem Zweck des Gebietes dienen und lediglich der technischen Ausstattung in Form von Umspann- oder Trafostationen nützen. Eine bestimmte Verwendung des erzeugten Stroms ist nicht festgesetzt.
- 1.2 Es sind nur solche Vorhaben zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger in Durchführungsvertrag gem. § 12 Abs. 3a BauGB verpflichtet.
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- 2.1 Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ist der Nutzungsschablone bzw. den Entschrieben im Plan zu entnehmen.
- 2.2 Unselbstständige Nebenanlagen (Trafostationen, Aussichtsplattform) sind bis zu einer Grundfläche von 50m² zulässig.
3. Art baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- 3.1 Werbeanlagen jeglicher Art sind unzulässig.
- 3.2 Eine Einfriedung der Sondergebietsfläche ist verpflichtend. Diese ist als Metallgitter- oder Maschenzaun auszuführen; die Zäune sind ohne zusätzlichen Staket auszuführen. Die Einfriedung ist so zu gestalten, dass sie für Kleintiere passierbar ist, jedoch auch Schutz vor Durchgringen von Wölfen bietet. Die Höhe der Einfriedung darf 2,50 Meter nicht überschreiten, die Zaununterkante muss im Mittel 15 cm über dem Gelände liegen. Ausgleichsflächen und Wildwechselkorridore dürfen nicht eingefriedet werden.
4. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- 4.1 Die überbaubaren Flächen sind durch die im zeichnerischen Teil eingetragenen Baugrenzen festgesetzt.
- 4.2 Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sowie jegliche sonstige bauliche Anlagen, sind außerhalb der Baugrenzen unzulässig.

5. Höhenentwicklung (§ 9 Abs. 3 BauGB)
5.1 Die zulässige Höhe der baulichen Nebenanlagen und fliegenden Bauten wird als Höchstgrenze der baulichen Nebenanlagen festgesetzt und ist der Nutzungsschablone im Plan zu entnehmen (GOK). Die Höhe der baulichen Nebenanlagen "Trafostation" und fliegenden Bauten darf 5,00m nicht überschreiten, gemessen von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum höchsten Punkt des Dachs (GOK 5,00m). Die zulässige Höhe der baulichen Nebenanlage "Aussichtsplattform" darf 8,00m nicht überschreiten, gemessen von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum höchsten Punkt des Dachs (GOK 8,00m).
- 5.2 Die zulässige Höhe wird in Metern angegeben und bezieht sich auf den höchsten Punkt der Gebäudekante (Altk). Ausnahmen und Überschreitungen sind unzulässig.
- 5.3 Die Höhe freistehender Solarmodule darf maximal 3,50 Meter betragen, gemessen von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum höchsten Punkt der Solarmodule (OK 3,50m).
- 5.4 Die zulässige Höhe wird in Metern angegeben und bezieht sich auf die oberste Kante der Solarmodule. Ausnahmen und Überschreitungen sind unzulässig.
- 5.5 Als Höhenfestpunkte werden die eingetragenen Höhenpunkte festgesetzt, die sich auf das bestehende Gelände-niveau beziehen.
- 5.6 Die als Höhenfestpunkte in muNHN-Höhe eingetragenen Höhenpunkte stellen das bestehende Gelände-niveau dar. Der Gelände-niveau und somit die maximale Oberkante der Solarmodule und die maximale Oberkante der baulichen Nebenanlagen ist zwischen den Höhenfestpunkten zu interpolieren.
6. Umweltbezogene Festsetzungen
6.1 Vermeidung und Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen gem. § 1a BauGB.
6.1.1 Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich gem. § 9 Abs. 1a BauGB.
6.1.1.1 Die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gemäß § 21 Abs. 1 BNatSchG werden auf dem im Plan mit nebeneinanderstehenden Parzellen gekennzeichneten Flächen durchgeführt. Die festgesetzten Ausgleichsflächen werden den im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes festgesetzten Baulichen wie folgt zugeordnet: Ausgleichsflächen befinden außerhalb und innerhalb des Geltungsbereiches. Innerhalb des Geltungsbereiches besitzen die Ausgleichsflächen eine Größe von 39.400 m².
Externe Ausgleichsflächen sind dem Umweltbereich der Fa. Büro für ökologische Studien Schluprecht GmbH, Bayreuth zu entnehmen.
6.1.2 Auf diesen Flächen ist jegliche Düngung und chemischer Pflanzenschutz verboten.
6.1.1.3 Die Ausgleichsflächen sind spätestens ein Jahr nach Inbetriebnahme der Anlage fertig zu stellen.
6.1.1.4 Eintriedungen der Ausgleichsflächen sind unzulässig.
6.1.1.5 Beschreibung der Kompensationsmaßnahmen:
Zielsetzung ist die Umwandlung von Acker in extensiv genutztes artenreiches Grünland durch die Einsatz artenreicher, gebietseigener Wiesensmischung, Verzicht auf Düngung und Einsatz von Pflanzenschutzmaßnahmen (Ausnahme: Bekämpfung von Neophyten in Abhängigkeit mit der Unteren Naturschutzbehörde) und 1-zähliger Wiesenunter- oder extensive Beweidung.
Folgende Maßnahmen sind vorgesehen:
Landschaftsbild:
• Pflanzung von 3-reihigen Gehölzen; d.h. randliche Eingrünung mit hohem Anteil an Dorntsträuchern (mind. 30 %) auf mindestens 5 m breiten Randstreifen, Mindestqualität: Sträucher 1x verpflanz 70-90 cm hoch; Pflanzabstand: 1 x 1,5 m.
Tier- und Pflanzenwelt:
• Einsatz artenreicherer Gras- und Kräutermischungen bei Beschädigung der Vegetationsschicht.
• Ansaat der (ehemaligen) Ackerflächen durch standortgerechtes Saatgut gebiets-eigener Herkunft.
• Extensive Pflege des Grünlandes durch Mahd oder Beweidung.
• Minderung der Barrierewirkungen für Klein- und Mittelsäuger durch Festsetzung einer durchlässigen Einzäunung.
• Pflanzung von 3-reihigen Gehölzen; d.h. randliche Eingrünung mit hohem Anteil an Dorntsträuchern (mind. 30 %) auf mindestens 5 m breiten Randstreifen, Mindestqualität: Sträucher 1x verpflanz 70-90 cm hoch; Pflanzabstand: 1 x 1,5 m. Punkte sollten in den Pflanzungen kleinflächige Sonderstandorte (mindestens 30 qm) vorgesehen werden, die mit Sand und Feinsand bedeckt sind (Habitatstrukturelemente für Arten wie Rebhuhn), oder die Steinhaufen oder Totholz-Haufen sind (Habitatstrukturelemente für eine Vielzahl von Arten, gemäß LU 2014).
- 6.2 Bodenschutz (§ 9 Abs. 1a BauGB)
6.2.1 Bodenschutz (§ 9 Abs. 1a BauGB)
6.2.1.1 202 BauGB ist zum Schutz des Mutterbodens zwingend einzuhalten. Ausnahmen hiervon sind unzulässig.
6.2.1.2 Die Erosionsgefahr ist und nach der Bauphase auf durch geeignete Maßnahmen zu reduzieren.
6.2.1.3 Das Befahren von Boden ist bei ungünstigen Boden- und Witterungsverhältnissen zu vermeiden. Ansaaten und Schutzmaßnahmen entsprechend DIN 18915 zu treffen.
6.2.1.4 Es darf nur mit technisch einwandfreiem Gerät gearbeitet werden.
6.2.1.5 Der im Zuge der Baumaßnahmen anfallende Aushub ist sorgfältig und entsprechend dem Bodenschutzrecht zu behandeln. Oberboden ist sachgerecht zwischenzulagern und wieder einzubauen. Überschüssiges Oberbodenmaterial und, sofern angetroffen, kulturfähiges Unterbodenmaterial ist unter Beachtung des § 12 BBodSchV vornehm auf anwirtschaflich genutzten Flächen zu verwerten.
6.2.1.6 Ober- und Unterboden sowie Bodenschichten unterschiedlicher Eignungsgruppen sind getrennt auszubauen und zu lagern.
6.2.1.7 Zwischenlagerrflächen sind so zu gestalten, dass keine Abschwemmungen, Stauberwahrungen oder Verwitterungen von gelöstem Schadstoffen erfolgen.
6.2.1.8 Treten im Zuge der Baumaßnahmen Auffälligkeiten im Bereich der Bodenschaffenheit auf, die auf Abtragungen oder Altlasten schließen lassen, sind ggfs. weitere Maßnahmen in Abhängigkeit mit den zuständigen Fachbehörden im Landratsamt Kulmbach und Wasserwirtschaftsamt Hof durchzuführen.
6.2.1.9 Unbelasteter Boden ist vor jeglicher Verunreinigung zu schützen.

7. Leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
7.1 Sämtliche Versorgungsleitungen sowie sonstige Verkabelungen die zu den Modulen hin oder von den Trafostationen weg führen, sind unterirdisch zu verlegen. Freileitungen sind unzulässig.
8. Artenschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
8.1 Falls der Baubeginn in die Brutzeit zwischen Mitte März und Ende August fällt, er folgt vorab eine Kontrolle des Baulandes auf Vogelbruten. Werden Bruten festgestellt, müssen diese von den Baumaßnahmen so lange ausgesetzt bleiben, bis die Brut abgeschlossen ist.
9. Aufschüttungen / Abgrabungen
9.1 Für Fundamentierungsarbeiten / Begründungsarbeiten im Bereich der Trafostationen und der Aussichtsplattform sind Auffüllungen / Abgrabungen des Umlandes bis zu einer Höhe von 50cm gestattet.
Die Höhe bezieht sich auf die im Plan eingetragenen Höhenbezugspunkte in muNHN im Bereich der vorgemerkten Flächen.
II. Örtliche Bauvorschriften (Art. 81 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)
1. Gestaltung der Module
1.1 Die Solarmodule sind ihrer Oberfläche und Ausrichtung so zu gestalten, dass keine störenden Blendwirkungen hervorgerufen werden.
1.2 Es sind Solarmodule zum Erreichen einer hochwertigen Verwertung entsprechend dem Kreislaufwirtschaftsgebot auf Siliziumbasis zu verwenden.
2. Dachausbildung der baulichen Nebenanlagen
2.1 Die Eindeckung der baulichen Nebenanlagen ist entweder in Flachdachbauweise, als Sattel- oder Zeltdach mit oder, schwärz oder brauner Eindeckung oder als Metalldach mit beschichteter, matterer Eindeckung herzustellen.
III. Hinweise
1. Wasserversorgung
1.1 Auf die Hochwasserschutzbedeutung des Bundesbauministeriums, die Niederschlagswasserfreisetzungsvorrichtung (NWFF), die technischen Regeln zum schädlichen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENCOV) und die Technischen Regeln zum schädlichen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENCOG) des Bayerischen Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz sowie auf die Möglichkeit einer Elementarschadenversicherung wird verwiesen. Es liegen dauerhaft verbleibende Risiken durch Starkereignisse vor.
2. Reinigung der Module
2.1 Die gegebenenfalls erforderliche Oberflächenreinigung der Photovoltaikmodule darf nicht mit grundwasser-schädigenden Chemikalien erfolgen. Niederschlagswasser von verzinkten Flächenelementen (Modultische) sind infolge von Rücklaufprozessen durch sauren Regen stark schwermmetallbelastet. Durch eine Beschichtung der verzinkten Bleche (Pulverbeschichtung, Lackierung) kann eine Kontamination des Bodens und des Grundwassers verhindert werden.
3. Bodenschutz
3.1 Auf den „Musterentwurf zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauplanung und im Baugenehmigungsverfahren“ der ARGEBAU, der mit M 160 vom 16.02.02, Az. 185-4611.110-00/79 in Bayern verbindlich eingeführt wurde, wird hingewiesen.
3.2 Überschüssiges Bodenmaterial ist ordnungsgemäß und fachgerecht zu entsorgen (d.h. verwerten oder zu beseitigen). Die entsprechenden materiellen Vorgaben der jeweiligen Entsorgungs- und Verwertungsmöglichkeiten mit den Vorgaben an Analytik und Beprobungsstrategie sind zu berücksichtigen.
3.3 Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen.

GEMEINDE ISSIGAU
Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan für das Sondergebiet "SOLARPARK ISSIGAU REITZENSTEIN"

PROJEKTNUMMER	PV 2021_ZVI
PLANUNGSSTAND	16.07.2021 VORENTWURF
MAßSTAB	1:2500
PLANVERFASSER	Ingenieurbüro Weber GmbH & Co. KG André Weber Schillerstraße 33, 95346 Stadtsteinach fon: 09225 - 204 8039 / fax: -204 2076 mail: ib-weber.gmbh / www ib-weber.gmbh

H/B = 841 / 1000 (0,84m²)

H/B = 900 / 1050 (0,85m²)

Alplan 2020

Alplan 2020