



SATZUNG

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich
Für den im Planblatt abgegrenzten Bereich wird der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 53 'Solarpark - Cadolzburg' aufgestellt.

§ 2 Bestandteile dieser Satzung
Der Bebauungsplan besteht aus diesem Planblatt mit den Zeichnerischen und Textlichen Festsetzungen, dem Vorhaben- und Erschließungsplan sowie der Begründung.

§ 3 Inkrafttreten
Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung des Marktes Cadolzburg gem. § 10 Abs. 3 BauBG in Kraft.

1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO)

- | | | |
|-----|---|---|
| 1.1 | Art der bautechnischen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO) |  Sonderbegebung nach § 11 BauNVO
zulässig ist nur die Errichtung einer Photovoltaik-/Freianlagenfläche mit Solar-Modulen auf starren Modulträgern, Trafostationen und weiteren Nebenanlagen, Geländebefestigungen mit extensiver Grünlandnutzung |
| 1.2 | Rückbau und Gefüge | Der Betaußensockel und Gründungsplan einer Sonderbegebung 'Solar-Park Cadzowitz' gilt als einer dauerhaften Anlage der Freiflächen-Photovoltaikanlage.
Technische bautechnischen und technischen Anlagen einschließlich elektrischer Leitungen, Fundamente und Einzuleitungen sind rückstandslos zu entfernen.
Als Folgebegrünung innerhalb der Baugrenze wird landschaftswirtschaftliche Nutzfläche festgesetzt. |
| 2 | Maß der bautechnischen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB, § 16 BauNVO) |  Nutzungsbezeichnung
1. Gebiet mit Angabe der Nutzungsart
2. zulässige Gewerbebezeichnung
3. maximal zulässige Abgrenzung über Geländebefläche
4. maximal zulässige Grundflächenzahl |
| 3. | Bauweise, Baualtinen, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO) | |
| 3.1 | ----- Baugrenze | |
| 3.2 | ----- Umzäunung der Anlage 2,00 m hoch | |
| 4. | Verkehrsfähigkeit (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 Abs. 6 BauGB) |  Zufahrt zur Photovoltaikanlage und Wartungswege innerhalb des Geländes in wasserundurchlässiger Bauweise
 Einfahrtbereich für |
| 5. | Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) |  Grünflächen zur internen Gliederung der Solaranlage |
| 6. | Planungen, Nutzungsverordnungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Böden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) |  zur planzentrierte Energieerzeugung, Planflächenstand innerhalb der Reife 15 m Abstand zum Standort (ca. 0,5 m² pro der Heckenabschnittsmax. max. 1,5 m x 3,2 m der Textlichen Festsetzungen) |
| 7. | Sonstige Planzeichnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) | |
| 7.1 | ----- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches | |
| 7.2 | ----- Flurkarte mit Flurnummern | |
| 7.3 | ----- Schema zur möglichen Aufstellung der Solaranlage (vgl. Schemaschnitt) | |

1. Bebauung

1. Bauart und Maß der baulichen Nutzung
Zulässig ist die Errichtung einer gewerlich genutzten Freizeitanlage/Photovoltaikanlage bestehend aus Solar-Modulen auf starren Modulträgern, Trag-Stationen und weiteren Nebenanlagen bis zu einer maximal zulässigen Anlagenhöhe von 2,50 m. Bei den Anlagen mit einer Modulhöhe von über 0,60 m sind die Giebelansichten bis zu 0,90 m begrenzt. Die Dächer der Tragstation oder Nebenanlagen dürfen nicht mit Zink, Blei oder Kupfereloxente erst werden.
2. Einfriedung
Die Einfriedung des Geländes ist bis 2,0 m Höhe zulässig. Es ist eine Einfriedung als Maschenzaun mit doppeltem Überstreichzug zulässig. Ein Abstand von mind. 0,15 m zur Geländeoberfläche ist einzuhalten (Durchlässigkeit für Kleinsäuger).
3. Videoüberwachung
Stattfindet für die Videoüberwachung der PV-Anlage sind bis 8 m Höhe zulässig.
4. Regenwasser
Sämtliches im Sondergebiet anfallende unversumtete Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück über die belebte Bodozone zu versickern.
5. Drainagen
Die Drainageanlage, die durch die in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Strömungsleitungen unterflossen werden, sind mit einem durch den Maßnahmenträger zu erstellenden Drainsammelraum anzuschließen. Die Funktionsbedingten Drainsystems ist zu erhalten.
6. Flächenversiegelung
Die Bodenversiegelung ist auf das umringende Maß zu beschränken.
7. Dachflächen
Flächdächer von Nebengebäuden sind extensiv zu begrünen.
8. Verkehrshafis
Private Zufahrt
Die Wartungsdurchfahrt entlang der Ostseite wird von einer Schotterdecke ausgeführt. Die übrigen Zufahrten sind als Rasenwege angelegt. Für feuergefährliche Einrichtungen auf dem Gelände muss die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr eingehalten werden.
9. Grünordnung und naturschutzfachliche Maßnahmen
Die gründerischen und naturschutzfachlichen Maßnahmen sind spätestens in der Planperiode nach Fertigstellung der baulichen Anlage zu realisieren. Der Bauherr ist verpflichtet, die festgesetzte Grünanlage zu durchführen. Zur Vermeidung sowie der festgesetzten Ausgleichmaßnahmen einschließlich der erforderlicher Unterhaltungsmaßnahmen (§ 17 Abs. 7 Satz 2, ENaSchG) ist zwischen Gemeinde und Grundeigentümer ein Vertrag zu schließen.
Beginn der Bauausführung ausschließlich außerhalb der Vogelgebrutzeit (von Mitte Juli bis Ende Februar), Wenn die Belagung von Brutstätten durch Feldarbeiter ausgeschlossen und der Naturschutzbehörden einschließlich einer fachlichen Nachschau werden kann, ist der Beginn der Bauausführung auch außerhalb dieser Zeiten möglich.
10. Wissenschaft und Pflege im Bereich der Photovoltaikanlage
In den Abständen zwischen den PV-Modultestellen sollen die Pflaumengattung entlang der Ost- und West-Seite sowie Grünanlagen mit hochschonem Saat (RSM 8.1, Mindestalter 8+). Eine Vorreinigung der Fläche ist zu verzögern Maß zu erfolgen. Am besten nicht vor dem 15.06., zweites Mal im Monat vom 01.10. jedes Jahres. Das Angebot ist abzulehnen. Auf eine Düngung der Pflanze hat zu verzichten. Der Einsatz von Mulchgeräten ist nicht zulässig. Alternativ kann eine Beweidung mit einer GV/ha 0,8-1,0 durchgeführt werden. Stornobibel ist zu vermeiden und die Solarmodule so montiert sein, dass eine mögliche Verletzung von Wildtieren und Wildtieren ausgeschlossen werden kann. Die Verpflichtung zu Pflege und Erhalt der Anlage ist auf den Zeitraum des Betriebs der Photovoltaikanlage beschränkt. Nach Abbau der Anlage ist eine Wiederherstellung der landschaftswirtschaftlichen Nutzungen festzusetzen.
11. Landschaftliche Einbindung
Zur Eingruppierung der Anlage ist eine einheitliche Anordnung von Einzelsträuchern und bis 15 m hohe Heckenstruktur anzufordern. Der Pflanzabstand zum Zaun darf max. 0,50 m betragen. Der Pflanzabstand beträgt 1,5 m. Es sind mind. 3-5 Stück Anlage je Acre auf unteren Strauchfruchtstücken zu pflanzen. Die Pflanzkosten sollen 5 bis 10 m betragen. Auf einen Saatz von Wiesenmischgras ist zu verzichten.
Der Grünstreifen außerhalb der Einfriedung beträgt 2,50 m und wird mit dem autothemen Saatgut aus PK 1 angestreut.
Der Ansaat ist ab Anfang Oktober zu jeweils einem Drittel im Dreifachstadium. Das Schnitt ist abzuräumen und abzufahren.
Es soll eine naturnahe zufällige Akzentuierung der Strauchgruppen mit einem Krautrum und

- ### III. TEXTLICHE HINWEISE

Bodendenkmäler

Bodenkataster geschnitten. Diese unterliegen der Meldepflicht nach Art. Abs. 1 und 2 des Bayern. Denkmalschutzgesetzes. Alle Beobachtungen und Funde (u. a. Bodenvorfunden, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) müssen unverzüglich, d. h. ohne schuldliche Zögern, der Untere Denkmalschutzbehörde oder direkt dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden. Die aufgefundenen Gegenstände und die Fundstelle bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigeht oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Alltastten

Die von der Nutzungsänderung betroffenen Flächen sind im Alltasttenkataster des Landkreises Fürth nicht eingetragen. Diese Feststellung bedeutet nicht, dass die Flächen frei von gelichteten Alltastten oder schädlichen Bodenverunreinigungen sind.

Vermessung, Grenzverlauf

Anschluss an das Stromnetz

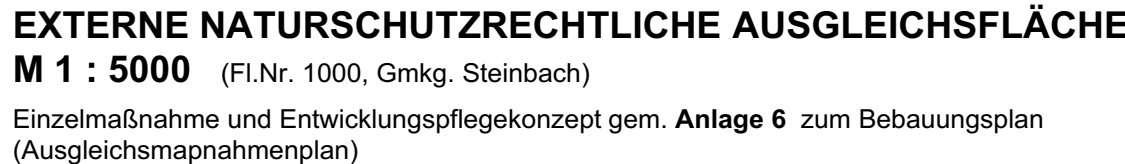
Das benötigte 20-kV-Kabel von der Übergabestation zur Fremdspeisanlage liegt im Eigentum und in der Verantwortung des Betreibers der Anlage.

Zuleitungen über Kreisstraße

Sollten aufgrund der PV-Anlage Zuleitungen über die Kreisstraße erfolgen, müssen separate Gestattungsverträge geschlossen werden.

Hinweise Staatliches Bauamt (Nürnberg)

- [illegible]



IV. VERFAHRENSVERMERKE

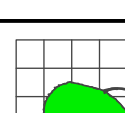
Verfahrensvermerk Bebauungsplan

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 21.10.2019 die **Aufstellung des Bebauungsplans** beschlossen. Der **Aufstellungsbeschluss** wurde am 15.02.2020 **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 22.11.2019 hat in der Zeit vom 17.02.2020 bis 11.03.2020 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 22.11.2019 hat in der Zeit vom 17.02.2020 bis 11.03.2020 stattgefunden.
- Zu dem **Entwurf** des Bebauungsplans in der Fassung vom 23.03.2020 wurde den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.04.2020 bis 12.06.2020 **beteiligt**.
- Der **Entwurf** in der Fassung vom 23.03.2020 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.04.2020 bis 12.06.2020 **öffentlich ausgestellt**.
- Aufgrund von Änderungen am naturschutzrechtlichen Ausgleich wurde der Entwurf des Bebauungsplans überarbeitet** (Fassung vom 29.06.2020). Der **Entwurf** öffentlicher Belange und Behörden wurde dadurch betroffen und werden gemäß § 4a Abs. 2 Satz 1 BauGB nochmals mit verkürzter Anhörungsfrist vom 23.06.2020 bis einschließlich 15.07.2020 **beteiligt**.
- Die **Gemeinde Markt Cadzowberg** hat mit Beschluss des Gemeinderats vom den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als **Satzung** beschlossen.
Der Bebauungsplan wurde aus dem rechtsgültigen Entwurfungsplan entwickelt und bedarf deshalb keiner Genehmigung.
- Der **Satzungsbeschluss** zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Gemeinde Markt Cadolzburg, den

1. Bürgermeister Bernd Obst



MARKT CADOLZBURG BAUVERWALTUNG RATHAUSPLATZ 1 90556 CADOLZBURG		
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 53 'Solphar Park - Nidda 2.1A'		MASSSTAB: 1:1000 PLANSTAND: 23.03.2020
ZEICHNUNGS-NR.: 1100.2.1A	Pflanteil -Entwurf -	
gezeichnet	Datum	gezeichnet
Ergebnis Ausweisung nach § 4a Abs. 2 BauGl	23.06.2020	REISE
		Ausfertigung  STADTBAU-AMT Markt Cadolzburg Landratsamt Mittelschleissheim (GDA) Bauamt Tel.: 091 92 37-124-43 Fax: 091 92 37-124-99 E-Mail: bauamt@cadolzburg.de