



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 BauG 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) |
| 1.2 |  | 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 |
| 1.3 |  | Rückbau und Gefügeverbesserung
Der Betaußensatz- und Gründungsplan einer Sonderbegebung 'Solar-Park Cadolzburg' gilt als eine dauerhafte Anlage der Freiflächen-Photovoltaikanlage.
Bestehende 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) |
| 2.1 |  | Nutzungsbezeichnung
1. Gebiet mit Angabe der Nutzungsart
2. zulässige Gewerbebezeichnung
3. maximal zulässige Anlagehöhe über Geländeb Oberfläche
4. maximal zulässige Grundflächenanteil |
| 3 |  | Bauweise, Baulinien, 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) |
| 4.1 |  | Zufahrt zur Photovoltaikanlage und Wartungswege innerhalb des Geländes in wasserdurchlässiger Bauweise |
| 5 |  | Einfahrtbereich für |
| 5.1 |  | Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) |
| 5.2 |  | Grünflächen zur internen Gliederung der Solaranlage |
| 6 |  | Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Böden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) |
| 6.1 |  | zum planzentrierte Anlage, Pflanzabstand innerhalb der Reife 15 m, Abstand zum Rand 0,5 m, Größe der Heckenabschnittsmax. max. 1,5 m x 3,2 m der Textlichen Festsetzungen |
| 7 |  | Sonstige Pflanzenzonen (§ 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**
Art und Maß der baulichen Nutzung
Zulässig ist die Errichtung einer gewerblich genutzten Freizeitanlagenanlage bestehend aus Solar-Modulen auf starrten Modultischen, Trast-Stationen und weiteren Nebenanlagen bis zu einer maximal zulässigen Anlagenhöhe von 2,50 m. Bei den Anlagen bis zu einer Bodenhöhe von max. 0,45 m einzuhalten. Die Grundfläche ist auf 0,5 begrenzt. Die Dächer der Traststation oder Nebenanlagen dürfen nicht mit Ziel, Bänken oder anderen Einrichtungen versehen sein.
Einfriedung
Eine Einfriedung des Geländes ist bis 2,0 m zulässig. Es ist eine Einfriedung als Maschenzaun mit doppeltem Überstreichungsband. Ein Abstand von 0,15 m zur Geländeoberfläche ist einzuhalten (Durchschlag für Kriechtiere).
3. **Videoüberwachung**
Stahlstützen für die Videoüberwachung der PV-Anlage sind bis 8 m Höhe zulässig.
4. **Regenwasser**
Sämtliches im Sondergebiet anfallende unvermischte Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück über die bebaute Zone zu versickern.
5. **Drainagen**
Die Entwässerung, die durch die in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Strömungsdrainagen verursacht werden, sind mit einem durch den Maßnahmenträger zu erstellenden Drainagegesamter neu anzuschließen. Die Funktionsbede bestehenden Drainagesystems ist zu erhalten.
6. **Flächenversiegelung**
Die Bodenversiegelung ist auf das unumgängliche Maß zu beschränken.
7. **Dächflächen**
Flächensystem von Nebengebäuden sind extensiv zu begrünen.
2. **Verkehrsfähigkeit**
Private Zufahrt
Die Wartungsfahrt entlang der Ostseite wird von einer Schotterdecke ausgeführt. Die übrigen Umfahrungen sind als Rasenwege ausgelegt. Für feuergefährliche Einrichtungen auf dem Gelände des Rottmöhe über Flächen für die Feuerwehr eingeplant werden.

- [illegible]

- ### III. TEXTLICHE HINWEISE

Bodendenkmäler

Altlasten
Die von der Nutzungsänderung betroffenen Flächen sind im Altlastenkataster des Landkreises Fürth nicht eingetragen. Diese Feststellung bestätigt nicht, dass die Flächen frei von gegliichen Altlasten 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

Um den aufgrund der F-Ännege Zurechnungen über die Kreisstraße erfolgen, müssen separate Gestattungsverträge geschlossen werden.

Hinweise Staatliches Bauamt (Nürnberg)

- a) Der Antragssteller wird nach Maßgabe der nachstehenden allgemeinen Bestimmungen die Erlaubnis zur Straßennutzung auf der Staatsstraße 240/09 im Abschnitt 170 bei Station 019/97 eine Zufahrt zu errichten bzw. die bestehende Zufahrt zu nutzen. Die Zufahrt dient folgendem Zweck: Zufahrt für die Wartung des Solarkopfs.
- b) Die Erlaubnis zur Straßennutzung gilt nach den gesetzlichen Bestimmungen als Sondernutzung. Die Sondernutzungserlaubnis für die Zufahrt gilt als erteilt und ist stets widerruflich.
- c) Die Erlaubnis zur Straßennutzung ist ausschließlich für die Sondernutzung vorbehalten.
- d) Die Erlaubnis gilt nur für den Erlaubnisnehmer, seine Rechtsnachfolger und seine Nachnahmernehmer (Wartung des Solarkopfs), soweit diese Eigentümer und Nutzbesitzer der Zufahrt sind. Die Erlaubnis ist befristet auf 12 Monate und ist nicht übertragbar. Nach 12 Monaten die Rechtsnachfolge anzunehmen. Bis zur Anzeige bleibt auch der bisherige Erlaubnisnehmer verpflichtet.
- e) Die Erlaubnis ist durch Widerruf, Zeitablauf oder Aufgabe der Nutzung / Die Aufgabe der Nutzung ist der Straßenbauverwaltung unverzüglich anzuzeigen. Nach Erlöschen der Erlaubnis ist die Zufahrt wieder herzustellen und die Straßennutzung gemäß herzustellen. Den Wessungen der Straßenbauverwaltung ist hierbei Folge zu leisten.
- f) Der Erlaubnisnehmer wird darauf hingewiesen, dass nach Art. 19 Abs. 3 der Bayerischen Straßenverkehrsordnung (BayStrAO) die Erlaubnisnehmer verpflichtet sind, die Straßennutzung zu beenden. Dies gilt auch, wenn die Zufahrt einem erheblich größeren oder einem andersartigen Verkehr als beiderhien soll.
- g) Der Erlaubnisnehmer wird weiter auf folgende Vorschriften des Bayerischen Straßenverkehrs-Gesetzes hingewiesen:
Art. 18 Abs. 3
Der Erlaubnisnehmer hat dem Träger der Straßenbaulast alle Kosten zu ersetzen, die diesem durch die Sondernutzung zusätzlich entstehen, und zwar auch aus Ansprüchen Dritter gegen den Erlaubnisnehmer. Der Erlaubnisnehmer ist verpflichtet, die Straßennutzung vor etwaiger Inanspruchnahme in Kenntnis setzen, damit letzterer seine Rechte wahren kann.
Art. 18 Abs. 4
Der Erlaubnisnehmer ist verpflichtet, die Sondernutzungsalagen nach den bestehenden gesetzlichen Vorschriften und allgemein anerkannten Regeln der Technik zu errichten und zu unterhalten.
Art. 18 Abs. 6
Der Erlaubnisnehmer hat bei Sperrung, Änderung, Umsetzung oder Einbeziehung der Straße eine entsprechende Anzeige gegen den Träger der Straßenbaulast.
- Art. 18b Abs. 1
Wessen Autowagen oder andere Fahrzeuge verbotswidrig abgestellt und wird sonst eine Straße oder andere Verkehrsfläche erheblich beeinträchtigt, kann der Erlaubnisnehmer die entsprechenden Pflichten nicht nach, so kann die Straßenbaubehörde die erforderlichen Anordnungen erlassen. Sind solche Anordnungen nicht oder nur unter unverhältnismäßig Aufwand möglich oder nicht durchführbar, kann die Straßenbaubehörde die Befugnisse der Erlaubnisnehmer zur Befriedigung oder Beseitigung lassen.
- h) Die bestehende Zufahrt der Staatsstraße darf baulich nicht verändert werden.
- i) Bei Änderungen an der Straße hat der Bauwerber die dadurch bedingten Änderungen an der Zufahrt auf eigene Kosten vorzunehmen. Wird durch bauliche Maßnahmen an der Straße die Zufahrt beeinträchtigt, ist der Erlaubnisnehmer verpflichtet, die entsprechenden Kosten der Straßenbauverwaltung geltend gemacht werden.
- j) Die Zufahrt ist zu befestigen, um eine Verschmutzung der Straße durch ausfallende Fahrzeugteile zu vermeiden.
- k) Das Oberflächengewässer der Zufahrt muss durch entsprechende Straßeneinfälle bzw. Abflüsse in den Einmündungsbereich auf dem Privatgrund zuverlässig gefasst und abgeleitet werden.
- l) Die Zufahrt ist nach den bestehenden gesetzlichen Vorschriften und allgemein anerkannten Regeln der Technik zu errichten und zu unterhalten.
- m) Der Straßenbauantrag der Anbindung trägt keinerlei Kosten, die im Zusammenhang mit der neuen Anbindung des Baulückengebietes an die Staatsstraße entstehen.
- n) Wessen Autowagen oder andere Fahrzeuge verbotswidrig abgestellt und wird sonst eine Straße oder andere Verkehrsfläche erheblich beeinträchtigt, kann der Erlaubnisnehmer die entsprechenden Pflichten nicht nach, so kann die Straßenbaubehörde die erforderlichen Anordnungen erlassen. Sind solche Anordnungen nicht oder nur unter unverhältnismäßig Aufwand möglich oder nicht durchführbar, kann die Straßenbaubehörde die Befugnisse der Erlaubnisnehmer zur Befriedigung oder Beseitigung lassen.
- o) Eine Bindung der Verkehrsteilnehmer auf der Staatsstraße 324/09 auf Ureinsparungen ist nicht vorgesehen.



Einzelmaßnahme und Entwicklungspflegekonzept gem. **Anlage 6** zum Bebauungsplan
(Ausgleichsmaßnahmenplan)

IV. VERFAHRENSVERMERKE

Verfahrensvermerk Bebauungsplan

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 21.10.2019 die **Aufstellung des Bebauungsplans** beschlossen. Der **Aufstellungsbeschluss** wurde am 10.02.2020 **ortsüblich bekannt gemacht**.
2. Die **zufällige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauBau** mit **offizieller Darlegung und Anhörung** für den **Vorwettbewerb des Bebauungsplans** in der **Fassung vom 22.11.2019** hat in der **Zeit vom 17.02.2020 bis 11.03.2020 stattgefunden**.
3. Die **zufällige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauBau** für den **Vorwettbewerb** in der **Fassung vom 22.11.2019** hat in der **Zeit vom 17.02.2020 bis 11.03.2020 stattgefunden**.
4. Zu dem **Entwurf des Bebauungsplans** in der **Fassung vom 23.03.2020** wurde die **Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauBau** in der **Zeit vom 20.04.2020 bis 12.06.2020 beteiligt**.
5. Der **Entwurf in der Fassung vom 23.03.2020** wurde mit der **Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauBau** in der **Zeit vom 20.04.2020 bis 12.06.2020 öffentlich ausgestellt**.
6. **Aufgrund von Änderungen am naturschutzrechtlichen Ausgleich wurde der Entwurf des Bebauungsplans überarbeitet**. Der **Entwurf der 2. Auflage** der **Träger öffentlicher Belange** sowie **private Einwohner**, die **dadurch betroffen sind** werden gem. § 4a Abs. 3 Satz 1 BauBau nochmals mit **persönlicher Anhörungstermin** vom 29.06.2020 bis einschließlich 15.07.2020 beteiligt.
7. Die **Gemeinde Markt Cadobitzburg** hat mit **Beschluss des Gemeinderats vom den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauBau** in der **Fassung vom als Satzung beschlossen**. Der **Flächennutzungsplan** wird im **Parallelverfahren geändert**.
8. Der **Satzungsbeschluss** zu dem **Bebauungsplan** wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauBau **ortsüblich bekannt gemacht**. Der **Bebauungsplan** ist am **10.02.2020** **ortsüblich bekannt gemacht**.

Gemeinde Markt Cadolzburg, den

1. Bürgermeister Bernd Obst

