



Gemäß  
 - Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist  
 - Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), das zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 23. Dezember 2020 (GVBl. S. 663) geändert worden ist  
 - Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)  
 - Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist  
 - Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2020 (GVBl. S. 350) geändert worden ist

beschließt der Markt Nordhalben den Bebauungsplan "Kläranlage" i.S.d. §2 Abs.1 BauGB i.V.m. §30 Abs.1 BauGB i.V.m. §81 Abs.2 BayBO und Art. 23 GO als Satzung.

**1. Planungsrechtliche Festsetzungen gem. §9 BauGB**

1.1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

1.1.1. sonstiges Sondergebiet für Photovoltaik-Anlagen (§11 Abs.2 BauNVO)

Zulässig sind Anlagen zur Erzeugung von elektrischer Energie aus Sonnenlicht sowie alle dafür erforderlichen baulichen Anlagen, Einfriedungen, Kabel, Wege, Überwachungseinrichtungen (z.B. Masten) und Einrichtungen zum abwehrenden Brandschutz. Geländeaufschüttungen sind nicht zulässig.

1.1.2. Modulfläche

Die maximal zulässige Fläche für Solarmodule (MF) beträgt 2.200m²

1.1.3. Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Die Unterkante der Modulfläche muss im Zuge einer hochwasserangepassten Bauweise auf einer Höhe von 432,3 m ü.NN. liegen. Von diesem Höhenbezug aus, darf die Höhe 2,5 m bis zum höchsten Punkt der Solarmodule nicht überschreiten.

1.2. überbaubare und nicht überbaubare Grundstückflächen (§ 23 BauNVO)

Baugrenze:  
 Außerhalb der Baugrenze sind zulässig: Einfriedungen, Anlagen zum Brandschutz, Wege, Kabel, Überwachungseinrichtungen.

1.3. Grünflächen/Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs.1 Nr.15 und 20 BauGB)

Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen  
 Aufgrund eines vorliegenden baulichen Eingriffs in Natur und Landschaft, ist gemäß § 1a Abs. 3 BauGB die Eingriffsregelung anzuwenden, die besagt, dass entstandene Eingriffe angemessen ausgeglichen werden müssen.  
 Die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gemäß § 15 BNatSchG werden auf dem im Plan mit nebenstehendem Planzeichen gekennzeichneten Flächen durchgeführt. Die festgesetzten Ausgleichsflächen werden den im Rahmen des Bebauungsplanes festgesetzten Bauflächen zugeordnet.

Der Flächenbedarf liegt bei 3,365m², dieser wird auf dem Grundstück Fl.-Nr. 3074 Gmk. Nordhalben durch die regelmäßige Mahd und Beräumung der Fläche nach dem 01.07. und vor dem 01.08. erbracht.  
 Pro Durchgang sind max. 50 % der Fläche zu mähen. Ziel ist die Schaffung möglichst zahlreicher Übergangszonen zwischen Wiesen-, Brache-, Hochstauden- und Gehölzstrukturen. Ein ökologisch wertiges Exemplar des Bergahorns (acer pseudoplatanus) ist zu erhalten. Gehölzaufwuchs durch Erlen (alnus glutinosa) sowie Weiden (salix) im Offenbereich ist zu entfernen.  
 Der Einsatz von Dünge- oder Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig. Gemäß Art. 9 BayNatSchG sind alle Ausgleichsflächen einschließlich der durchzuführenden Maßnahmen mit Inkrafttreten des Bebauungsplans an das Ökflächenkataster des Landesamts für Umwelt zu melden.

Regelungen zum Artenschutz  
 Der Bau der Anlage hat außerhalb der Brutzeiten für Wiesenbrüter zu erfolgen, sofern dies nicht möglich ist, sind Bruten mittels einer Schwarzbrache oder Kurzmahd wirksam zu unterbinden.  
 Eventuell erforderlicher Gehölzrückschnitt ist aus artenschutzrechtlichen Erwägungen vom 01. März bis zum 30. September untersagt.

Landschaftsschutzgebiet  
 Ein Überschreiten der Grenze des Landschaftsschutzgebietes „Frankenwald“ bei der Errichtung baulicher Anlagen aller Art gem. BayBO bedarf einer Erlaubnis der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Kronach.

Erhaltungsgebot für Gehölzbestand im Geltungsbereich des Bebauungsplanes  
 Zulässig ist ein regelmäßiges Auf-den-Stock-Setzen, um Verschattungseffekte zu vermeiden. Dabei sind pro Durchgang 2/3 der Gehölze vom Rückschnitt auszusparen, um unterschiedliche Entwicklungsstadien herbeizuführen. Eine Entnahme von Bäumen ist grundsätzlich zulässig, sodass der Charakter einer Strauchhecke herbeigeführt wird. Die Maßnahmen zum Gehölzrückschnitt sind von Oktober bis einschließlich Februar zulässig.

1.4. Hauptversorgungsleitungen

1.4.1. 20kV-Kabel der Bayernwerk Netz GmbH (§9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

1.4.2. Niederspannungskabel der Bayernwerk Netz GmbH (§9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

1.4.3. Schutzzonenbereich von 0,5m beiderseits der Leitungssache  
 Ausschlaggebend ist die tatsächliche Lage der Leitung im Gelände. Der Schutzzonenbereich bei Aufgrabungen beträgt 0,5m beiderseits der Leitungssache. Beidseits von Erdkabeln ist eine Zone von 2,5m von Baumpflanzungen und 1,5m von Bebauung freizuhalten, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Werden diese Abstände unterschritten, so sind im Einvernehmen mit der Bayernwerk Netz GmbH geeignete Maßnahmen abzustimmen.

1.5. Sonstige Planzeichen

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

1.5.2. Staatsstraße 2707

Bauverbotszone nach Art. 23 BayStrWG (20 Meter zum Fahrbahnrand)

Baubeschränkungszone nach Art. 24 BayStrWG (40 Meter zum Fahrbahnrand)

1.5.3. Bahnstrecke Steinwiesen-Nordhalben

**2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen §81 Abs.2 BayBO i.V.m. §9 Abs.4 BauGB)**

2.1. Oberflächengestaltung der Solarmodule

Die Solarmodule sind in ihrer Oberfläche und Ausrichtung so zu gestalten, dass keine störende Blendwirkung an bestehender Wohnbebauung, an Straßen- und Schienenwegen, sowie für den Luftverkehr hervorgerufen wird. Sollten sich nach Inbetriebnahme der Anlage Blendwirkungen herausstellen, so sind entsprechend wirksame Abschirmungen durch die Betreiber der Anlage zu installieren.

2.2. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nicht zulässig.

2.3. Einfriedungen

Einfriedungen müssen mindestens 20 Zentimeter Bodenfreiheit aufweisen, um für Kleinsäuger, Reptilien und Amphibien verletzungsfrei passierbar zu sein.  
 Zulässig sind Maschendrahtzäune und Stabmattengitterzäune mit einer Maschenweite von mindestens 5 Zentimetern.  
 Die Einfriedung muss in den Farben grün, schwarz oder grau ausgeführt werden und darf nicht glänzen. Alternativ sind auch Holzlattenzäune zulässig.  
 Um die Einfriedung in die Landschaft einzubinden, ist diese im Süden zweireihig versetzt zu bepflanzen.

**3. Weitere Planeintragen/Nachrichtliche Übernahmen**

Nutzungsschablone: **Art der baulichen Nutzung**, **Höhenlage baulicher Anlagen**, **zulässige Modulfläche**

Flurstücksnummern: 3074

bestehende Grundstücksgrenze

Bestandsgebäude

Verlauf der Rodach

Bestehende Gehölzstrukturen im Umfeld des Geltungsbereiches

voraussichtliche Anordnung der Modulreihen

Anlage, die dem Denkmalschutz unterliegt (D-4-76-159-25)  
 Typische Flößbachabschnitte mit Uferbefestigungen der Flusskorrekturen von 1900 und Schützenwehranlagen der Stoffmühle an Rodach und Ölsnitz aus den 1920er Jahren. Ein Eingriff in die Substanz erfolgt durch das Vorhaben nicht.

Bodendenkmäler  
 Gemäß Art. 8 Abs. 1 DSchG ist, wer Bodendenkmäler auffindet, verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch die Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.  
 Gemäß Art. 8 Abs. 2 DSchG sind die aufgefundenen Gegenstände bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Katasterfestpunkte  
 Vorhandene Katasterfestpunkte sollten vor Beginn der Baumaßnahmen durch das Vermessungsamt gesichert werden.

Arbeiten in der Nähe elektrischer Anlagen  
 Erdkabel liegen im allgemeinen in Tiefen von 60 cm bis 1,50 Meter. Geringere Lagetiefen sind aber bei Kreuzungen mit anderen Anlagen oder infolge nachträglicher Straßenumbauten und Erdabtragungen nicht auszuschließen. Die Kabel können in Kunststoff- oder Betonrohren bzw. Formstücken verlegt sein. Sie können mit Ziegelsteinen oder Kunststoffplatten (gelb) abgedeckt und durch ein Trassenwarnband gekennzeichnet sein. Rohre, Abdeckungen und das Trassenwarnband schützen das Kabel jedoch nicht gegen mechanische Beschädigung. Sie sollen lediglich auf das Vorhandensein von Kabeln aufmerksam machen. Diese Warneinrichtungen können auch fehlen. Vor Beginn der Schachtarbeiten ist grundsätzlich beim zuständigen Unternehmen zu erfragen, ob in der Nähe der Arbeitsstelle Kabel der Elektrizitätsversorgung verlegt sind. Jedes unbeabsichtigte Freilegen oder Beschädigen von Kabeln ist sofort anzuzeigen. Die Arbeiten sind an einer solchen Stelle bis zum Eintreffen eines Beauftragten des Versorgungsunternehmens sofort einzustellen.

Bodenschutz  
 Im bebaubaren Bereich sind der belebte Oberboden (Mutterboden) und ggf. kulturfähige Unterboden nach § 202 BauGB zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst nach den Vorgaben des §12 BBodSchV ortsnah zu verwerten. Der nicht kulturfähige Unterboden und das Untergrundmaterial sollte innerhalb des Vorhabensbereiches in technischen Bauwerken verwendet werden, um eine Entsorgung zu vermeiden.  
 Es sind DIN 18300 (Erdarbeiten), DIN 18915 (Bodenarbeiten im Landschaftsbau), DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial) und DIN 19639 (Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben) entsprechend zu berücksichtigen. Bei Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht sind die Vorgaben des §12 BBodSchV zu beachten.

Wasserrechtliche Genehmigung  
 Aufgrund der Lage des Plangebietes im 60-Meter-Bereich der Rodach bedarf die Umsetzung des Bebauungsplanes einer wasserrechtlichen Anlagengenehmigung nach Art. 20 BayWG in Verbindung mit der Verordnung über die Genehmigungspflicht für Anlagen in oder an Gewässern dritter Ordnung im Regierungsbezirk Oberfranken. Diese Genehmigung kann nur erteilt werden, wenn keine schädlichen Gewässeränderungen zu besorgen sind und die Gewässerunterhaltung in diesem Bereich nicht erschwert wird. Die Erteilung der Anlagengenehmigung ist rechtzeitig vor Baubeginn beim Landratsamt Kronach zu beantragen.

**Verfahrensvermerke**

1. Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 14.10.2020 gemäß §2 Abs.1 BauGB die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 21.10.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß §3 Abs.1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 14.10.2020 hat in der Zeit vom 28.10.2020 bis 30.11.2020 stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs.1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 14.10.2020 hat in der Zeit vom 28.10.2020 bis 30.11.2020 stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 12.01.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 26.02.2021 bis 29.03.2021 beteiligt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 12.01.2020 wurde mit der Begründung gemäß §3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 26.02.2021 bis 29.03.2021 öffentlich ausgelegt.

6. Der Markt Nordhalben hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 04.05.2021 den Bebauungsplan gem. §10 Abs.1 BauGB in der Fassung vom 04.05.2021 als Satzung beschlossen.

Nordhalben, den 12.05.21 (Siegel)  
 Pöhnlein  
 1. Bürgermeister

Nordhalben, den 12.05.21 (Siegel)  
 Pöhnlein  
 1. Bürgermeister

Nordhalben, den 12.05.21 (Siegel)  
 Pöhnlein  
 Erster Bürgermeister

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 12.05.21 gemäß §10 Abs.3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus 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 wird hingewiesen.

Projekt 1.47.113	Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Sondergebiet "Kläranlage" Markt Nordhalben, Landkreis Kronach	
Satzungsexemplar Stand: 04.05.2021	Maßstab 1:1.000	
	Entwurfsverfasser:	 Am Kehlgraben 75 96317 Kronach Tel. (09261)6062-0 Fax (09261)6062-60 e-mail: info@ivs-kronach.de www.ivs-kronach.de
		bearb. / gez.: se / se Kronach, im Mai 2021 beratende ingenieure