

FESTSETZUNGEN

Gemäß dem Baugesetzbuch (BauGB), der Bayerischen Bauordnung (BayBO) sowie der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der jeweils aktuellen Fassung.

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1.1. Sondergebiet

Sondergebiet „für Sonnenenergienutzung“ gemäß §11, Abs. 2 BauNVO
Zulässig sind Anlagen zur Erzeugung von elektrischer Energie aus Sonneneinstrahlung (Photovoltaik, Vakuumröhrenkollektoren).



1.1.2. Grundfläche

Die maximal zulässige Grundfläche für Gebäude im Sondergebiet beträgt insgesamt 500m² (GR 500m²), wobei Einzelgebäude eine Grundfläche von 50m² nicht überschreiten dürfen.

GR 500m²

1.1.3. Höhe baulicher Anlagen

Die Wandhöhe von Gebäuden darf maximal fünf Meter betragen, traufseitig gemessen von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Scheitelpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (TH 5,00m). Die Höhe von Solarmodulen darf maximal fünf Meter betragen, gemessen von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum höchsten Punkt der Solarmodule (OK 5,00m).

TH 5,00m
OK 5,00m

1.2. überbaubare und nicht überbaubare Grundstückflächen

Baugrenze

Bei allen zu errichtenden baulichen Anlagen sind die Abstandflächen gemäß Art.6 BayBO einzuhalten.



1.3. Verkehrsflächen

1.3.1. geplanter nicht ausgebauter öffentlicher Feld- und Waldweg



1.3.2. ausgebauter und nichtausgebauter öffentlicher Feld- und Waldweg



1.3.3. Gemeindeverbindungsstraße



1.3.4. aufzulassender Weg



1.3.5. Straßenbegrenzungslinie



1.4. Hauptversorgungsleitungen

Elektrizitätsfreileitung der e.on



1.5. Grünflächen

private Grünfläche

Das Planungsgebiet ist mit einer privaten Grünfläche zur freien Landschaft abzugrenzen.



1.6. Wasserflächen

bestehende Teiche



bestehender wasserführender Graben



Wasserschutzgebiet

WZ: weitere Schutzzone



1.7. Flächen für die Landwirtschaft und für Wald

landwirtschaftliche Nutzfläche



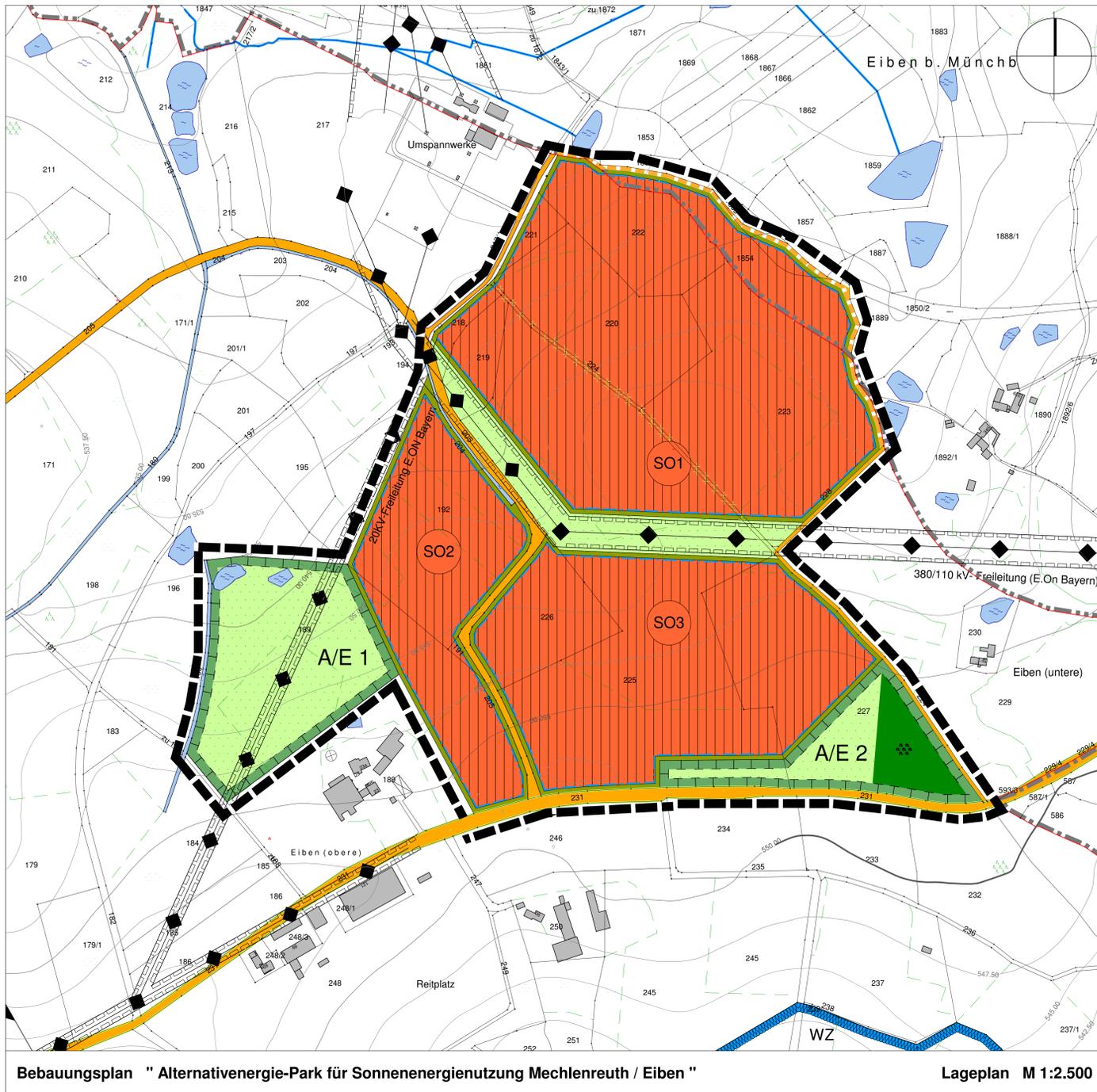
Laubwald (Wiederaufforstung)



1.8. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Natur und Landschaft

Ausgleichsfläche

Die festgesetzten Ausgleichsflächen werden den im Rahmen des Bebauungsplanes „Alternativenergie-Park für Sonnenenergienutzung Mechlenreuth/Eiben“ festgesetzten Sonderbauflächen zugeordnet.



Bebauungsplan " Alternativenergie-Park für Sonnenenergienutzung Mechlenreuth / Eiben "

Lageplan M 1:2.500

Folgende Ausgleichsmaßnahmen werden festgesetzt:

Ausgleichs / Ersatzmaßnahme 1:

Auf der im Plan gekennzeichneten Teilfläche des Grundstücks Flur-Nummer 189 der Gemarkung Mechlenreuth wird folgende Ausgleichsmaßnahme durchgeführt: Der gekennzeichnete Bereich wird mit Ausnahme der bestehenden Gewässer flächig mit standortgerechten Laubgehölzen bepflanzt (Hundsrose, Schlehe, Weißdorn usw., keine Bäume). Sämtliche Maßnahmen sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde durchzuführen.

Ausgleichs / Ersatzmaßnahme 2:

Auf der im Plan gekennzeichneten Teilfläche der Grundstücke Flur-Nummer 225 und 227, beide Gemarkung Mechlenreuth wird folgende Ausgleichsmaßnahme durchgeführt: Der gekennzeichnete Bereich wird flächig mit standortgerechten Laubgehölzen bepflanzt (Hundsrose, Schlehe, Weißdorn usw., keine Bäume). Sämtliche Maßnahmen sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde durchzuführen.

Weitere Ausgleichsmaßnahmen werden von der Unteren Naturschutzbehörde im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens festgelegt.

1.9. Sonstige Planzeichen

1.9.1. Mit Leitungsrechten belastete Fläche

Baubeschränkungszone der 20kV-Freileitung (8,0 m beiderseits der Leitungssache)
Baubeschränkungszone der 380/110kV-Freileitung (17,5 m beiderseits der Leitungssache)



1.9.2. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan setzt die Grenze seines Geltungsbereiches fest.



1.9.3. Gemeindegrenze



1.9.3. Gemarkungsgrenze



2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

2.1. Dächer

Betriebsgebäude sind mit Satteldächern, die auf beiden Seiten gleiche Dachneigungen aufweisen, oder mit Pultdächern auszuführen; Satteldächer sind mit einer Dachneigung von mindestens 15°, Pultdächer mit einer Dachneigung von mindestens 10° auszuführen.
Als Dachbedeckung sind schwarze oder dunkle Tondachziegel, Betondachsteine, Titanzink oder Aluminiumbleche sowie Photovoltaik-Module zulässig.

SD>15°
PD>10°

2.2. Fassadengestaltung

Die Fassaden sind mit wenig strukturiertem Putz zu versehen, der weiß oder in Pastellfarben auszuführen ist. Holz oder Holzverkleidungen sind zulässig.

2.3. Oberflächengestaltung der Solarmodule

Die Solarmodule sind in ihrer Oberfläche und Ausrichtung so zu gestalten, dass keine Blendwirkung an bestehender Wohnbebauung, Straßen und Wegen hervorgerufen wird.

2.4. Einfriedungen

Wird eine Grundstückseinfriedung vorgenommen, so ist sie als Metallgitter oder Maschendrahtzaun, Farbe grün, auszuführen; die Zäune sind ohne zusätzlichen Sockel auszuführen. Die Einfriedung ist so zu gestalten, dass sie für Kleinfahrer passierbar ist. Die Höhe der Einfriedung darf 2,20 Meter nicht überschreiten.

3. Weitere Planeintragungen

Nutzungsschablonen:

Art der baulichen Nutzung	SO	GR 500m ²	Grundfläche
Höhe baulicher Anlagen	TH5m/OK5m	SD>15°	Dachform/Dachneigung
Dachform/Dachneigung	PD>10°		

Flurstücksnummern 245

vorhandene Grundstücksgrenzen



Höhenlinien



5. Verfahrensvermerk

5.1. Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Münchenberg beschloß in seiner Sitzung am 13.12.2007 die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes für das Gebiet „Alternativenergie-Park für Sonnenenergienutzung in Mechlenreuth/Eiben“. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 16.02.2008 ortsüblich bekannt gemacht.

5.2. Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde ortsüblich am 16.02.2008 bekannt gemacht; der Vorentwurf des qualifizierten Bebauungsplanes für das Gebiet „Alternativenergie-Park für Sonnenenergienutzung in Mechlenreuth/Eiben“ in der Fassung vom 12.02.2008 wurde mit der Begründung während der frühzeitigen Bürgerbeteiligung vom 18.02.2008-07.03.2008 im Rathaus der Stadt Münchenberg ausgestellt.

5.3. Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs.1 BauGB

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 15.02.2008 in der Zeit vom 18.02.2008 bis 07.03.2008 an der Aufstellung des qualifizierten Bebauungsplans der Stadt Münchenberg für das Gebiet „Alternativenergie-Park für Sonnenenergienutzung in Mechlenreuth/Eiben“ beteiligt und angehört.

5.4. Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des qualifizierten Bebauungsplanes für das Gebiet „Alternativenergie-Park für Sonnenenergienutzung in Mechlenreuth/Eiben“ in der Fassung vom 18.03.2008 wurde mit der Begründung, nach ortsüblicher Bekanntmachung vom 22.03.2008, im Rathaus der Stadt Münchenberg vom 31.03.2008 bis 30.04.2008 mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, öffentlich ausgestellt. In der gleichen Zeit wurde den Trägern öffentlicher Belange und den Nachbargemeinden Gelegenheit zur Äußerung gegeben. Über alle eingegangenen Stellungnahmen wurde in der Bau- Grundstücks- und Umweltschulung vom 24.06.2008 Beschluss gefasst. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

5.5. Satzungsbeschluss

Die Stadt Münchenberg hat mit Beschluss des Stadtrates vom 26.06.2008 den qualifizierten Bebauungsplan für das Gebiet „Alternativenergie-Park für Sonnenenergienutzung in Mechlenreuth/Eiben“ in der Fassung vom 24.06.2008 als Satzung beschlossen.

Münchenberg, den 30.06.2008 Stadt Münchenberg

Thomas Fein
Erster Bürgermeister

5.6. Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss wurde am 13.09.2008 ortsüblich bekannt gemacht; dabei wurde darauf hingewiesen, daß der qualifizierte Bebauungsplan mit Begründung im Rathaus der Stadt Münchenberg zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegt. Der Bebauungsplan für das Gebiet „Alternativenergie-Park für Sonnenenergienutzung in Mechlenreuth/Eiben“ ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Über den Inhalt des Bebauungsplanes wird auf Verlangen Auskunft erteilt.

Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen des §215 Abs.1 BauGB wird hingewiesen (§215 Abs.2 BauGB).

Unbeschädigt werden demnach

- eine nach §214 Abs.1 Satz1 Nr.1 bis 3BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
- eine unter Berücksichtigung des §214 Abs.2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und
- nach §214 Abs.3 Satz2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Flächennutzungsplans oder der Satzung schriftlich gegenüber der Stadt Münchenberg geltend gemacht worden sind; der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründet, ist darzulegen. Dies gilt entsprechend, wenn Fehler nach §214 Abs.2a BauGB beachtlich sind.

Außerdem wird auf die Vorschriften des §44 Abs.3 Satz 1 und 2 sowie Abs.4 BauGB hingewiesen. Danach erlöschen Entschädigungsansprüche für nach den §§39 bis 42 BauGB eingetragene Vermögensnachteile, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruchs herbeigeführt wird.

Münchenberg, den 15.09.2008 Stadt Münchenberg

Thomas Fein
Erster Bürgermeister

Stadt Münchenberg Landkreis Hof

Bebauungsplan Nr. 38 "Alternativenergie-Park für Sonnenenergienutzung in Mechlenreuth/Eiben"

Endfassung M = 1 :2.500

Stand: gezeichnet 12.02.2008
geändert 18.03.2008
geändert 24.06.2008

Planung: **Projektgemeinschaft "Alternativenergie-Park Mechlenreuth / Eiben"**
Architekturbüro ivs
Dipl. Ing. (FH) für Ingenieurbüro
Dietrich Scheler für Bauwesen GmbH
Th.-Heuss-Str. 37 Am Kehlgraben 76
95213 Münchenberg 96317 Kronach
Tel: 09251/85537 Tel: 09261/6062-0
Fax: 09251/85567 Fax: 09261/6062-60

Unterschrift: Dipl. Ing. (FH) Dietrich Scheler Dipl. Geogr. Norbert Köhler