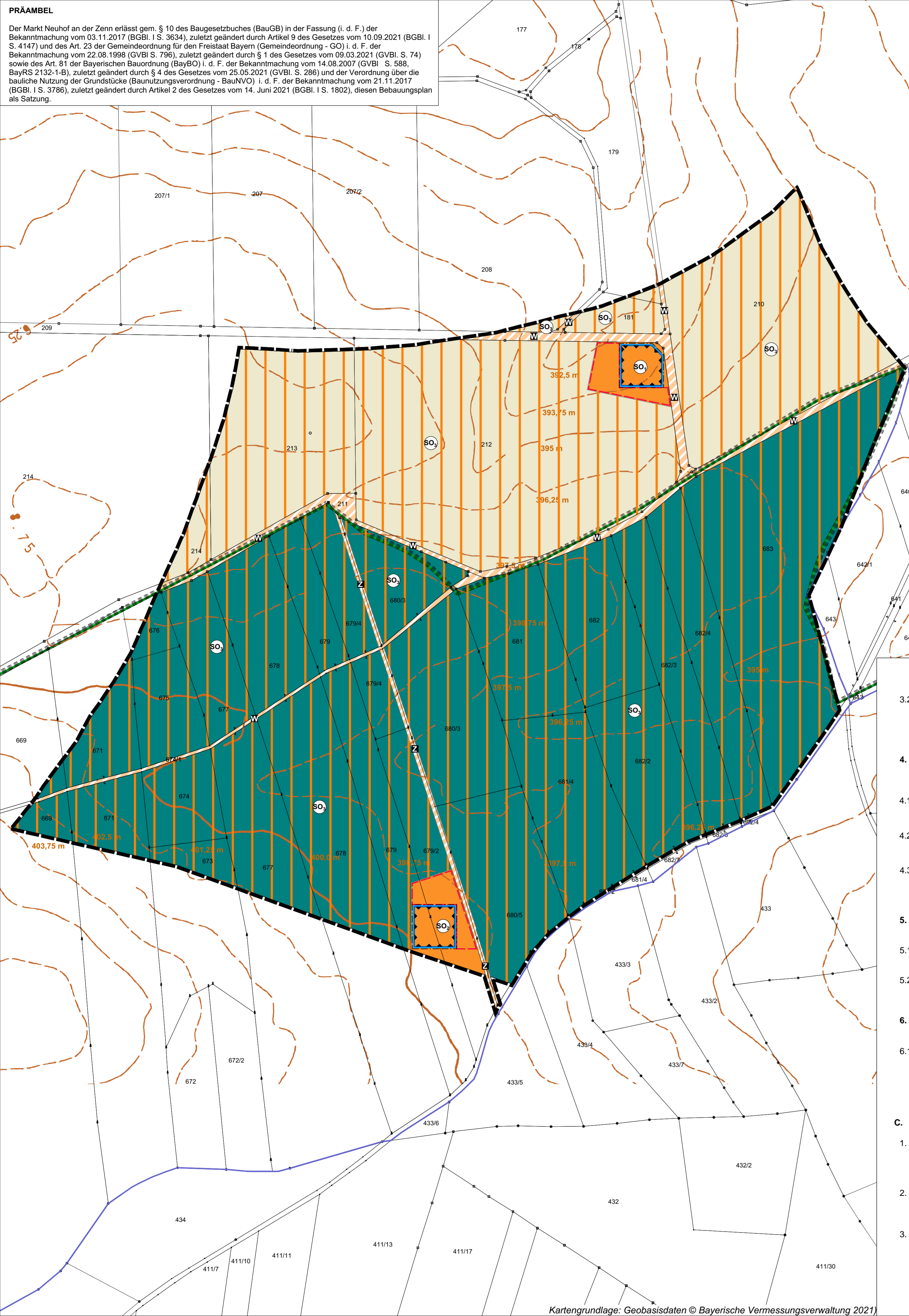


Der Markt Neuhof an der Zenn erlässt gem. § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung (i. d. F.) der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - GO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 09.03.2021 (GVBl. S. 74) sowie des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021 (GVBl. S. 286) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802), diesen Bebauungsplan als Satzung.



A. Festsetzungen durch Planzeichen

- Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 11 BauNVO)**
 - SO1 Sonstiges Sondergebiet 1 und 2, Zweckbestimmung Windenergie
 - SO2 Sonstiges Sondergebiet 3, Zweckbestimmung Windenergie mit Land- und Forstwirtschaft
 - Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§22 und 23 BauNVO)**
 - Baugrenze
 - Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)**
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - Öffentlicher Feld- und Waldweg
 - Private Zufahrt zur Windenergieanlage
 - Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 1a Abs. 3 i.V.m. § 9 Abs.1a BauGB)**
 - wird ergänzt
 - Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)**
 - Fläche für die Landwirtschaft
 - Flächen für Wald
 - Sonstige Planzeichen**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Flächen für Nebenanlagen (dauerhaft befestigbare Flächen)
 - Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)
- Hinweise**
- vorhandene Grundstücksgrenzen (mit Flurnummern)
 - Gemeindegrenze
 - Höhen in m ü. NHN
 - Landschaftsschutzgebiet (LSG) Nr. 00570.01 ("LSG innerhalb des Naturparks Frankenhöhe (ehemals Schutzzone)")

- Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)
Dauerhaft befestigte Nebenanlagen (Kranstellflächen) sind mit Ausnahme der Zuwegungen nur innerhalb der Baugrenzen und der Flächen für Nebenanlagen zulässig. Die Errichtung von Gebäuden ist hierbei ausgeschlossen. Weitere Nebenanlagen (Kranausleger, Blattlager, Montageflächen etc.) sind mit Ausnahme der Zuwegungen nur temporär für die Bauphase zulässig.
- Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20; § 1a Abs.3 i.V.m. § 9 Abs.1a BauGB)**
- Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen
wird zum formellen Verfahren ergänzt
- Externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen im Sinne § 1a Abs.3 i.V.m. § 9 Abs.1a BauGB
wird zum formellen Verfahren ergänzt
- Befestigung von Nebenanlagen
Die dauerhaft befestigten Nebenanlagen einschließlich Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Weise (Schotter) herzustellen, temporär benötigte Nebenanlagen sind ordnungsgemäß rückzubauen.
- Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)**
- Schattenwurf
Die beiden WEA sind mit einer Schatten-Null-Abschaltung auszustatten.
- Nachtkennzeichnung
Die beiden WEA sind mit einer bedarfsgesteuerten Nachtkennzeichnung (BNK-System) auszustatten.
- Rückbau und Folgenutzung (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)**
- Nach dauerhafter Nutzungsaufgabe sind die Anlagen zurückzubauen und die Bodenversiegelung zu beseitigen. Bei der Neuerrichtung und Änderung von Bauvorhaben bzw. im Genehmigungsverfahren/Genehmigungsfreistellungsverfahren sind mit der Bauaufsichtsbehörde die Details abzustimmen. Nach Rückbau der Windenergieanlagen sind die Flächen wieder ihrer ursprünglichen Nutzung als Flächen für die Landwirtschaft bzw. Flächen für Wald zuzuführen.

C. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. BayBO) und Gestaltungsfestsetzungen

- Äußere Gestaltung der Anlagen
Der Mast der Windenergieanlage ist als geschlossener Vollrohrmast zu errichten. Die beiden Windenergieanlagen sind in Gestalt, Bauweise des Mastes und der Rotorblätter und ihrer Drehrichtung einheitlich zueinander zu gestalten.
- Geländeanpassung
Geländeauffüllungen sind nur zum Höhenausgleich im Bereich der Fundamente sowie der dauerhaft befestigten Nebenanlagen zulässig.
- Abstandsflächen
Abstandsflächen: Die Tiefe der Abstandsflächen wird gem. Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO mit 0,326 H (H = Gesamthöhe der Anlage) festgesetzt.

B. Textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB, BauNVO

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)**
 - Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)
Zweckbestimmung Windenergie
Innerhalb der Sondergebiete (SO)₁ und ₂ sind ausschließlich Anlagen zur Nutzung der Windenergie (WEA) sowie Nebenanlagen, die der Zweckbestimmung des Sondergebiets dienen, zulässig.
Innerhalb des Sondergebiets (SO)₃ sind baulichen Anlagen unzulässig (Ausnahmen: Überstreichen der Rotorblätter der beiden WEA und temporäre Montageflächen). Die Flächen innerhalb des SO₃ sind weiterhin ordnungsgemäß land- bzw. forstwirtschaftlich zu bewirtschaften.
 - Gliederung des Baugebiets - Emissionskontingente (§ 1 Abs. 4 BauNVO)
Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in nachfolgender Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{eq} nach DIN 45691:2006-12 (Hrsg.: DIN – Deutsches Institut für Normung e.V., zu beziehen bei der Beuth Verlag GmbH, 10772 Berlin) weder tags (6.00 - 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 - 6.00 Uhr) überschreiten.

Teilfläche	Emissionskontingent L _{eq} in dB	
	Tag (6.00 Uhr - 22.00 Uhr)	Nacht (22.00 Uhr - 6.00 Uhr)
Baufeld SO ₁	82	76
Baufeld SO ₂	82	76

- Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 5.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)**
 - Grundfläche (§§ 16, 17 und 19 BauNVO)
Die überbaubare Grundfläche für die Fundamente der beiden WEA beträgt max. 1.600 qm, pro Anlage jedoch maximal 800 qm.
Für Nebenanlagen sind weitere 2.900 qm zulässig (ohne temporär beanspruchte Flächen), pro Anlage jedoch max. 1.450 qm.
 - Höhenfestsetzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
SO₁: max. Höhe Oberkante Fundament: 397,0 m über NHN
max. Gesamthöhe der Windenergieanlage: 644,5 m über NHN
SO₂: max. Höhe Oberkante Fundament: 403,0 m über NHN
max. Gesamthöhe der Windenergieanlage: 650,5 m über NHN

Die Höhenfestsetzung bezieht sich auf die jeweils zulässige WEA. Die max. Gesamthöhe der Windenergieanlage bildet die oberste Spitze des vertikal stehenden Rotorblattes.
 - Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 14, 22 und 23 BauNVO)**
 - Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
Das Fundament der Windenergieanlage muss innerhalb der Baugrenze liegen. Der Rotor darf die Baugrenze überschreiten.

D. Hinweise

- Schallschutz
Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).
Bei der Neuerrichtung und Änderung von Bauvorhaben und Nutzungen ist mit der Bauaufsichtsbehörde die Erstellung und ggf. Vorlage eines schalltechnischen Nachweises abzustimmen.
- Denkmalpflege
Archaische Bodendenkmäler genießen den Schutz des BayDSchG, insbesondere Art. 7 Abs. 1 und Art. 8 Abs. 1 und 2. Alle mit der Durchführung des Projektes betrauten Personen müssen darauf hingewiesen werden, dass bei Außenarbeiten auftretende vor- und frühgeschichtliche Funde nach dem BayDSchG unverzüglich dem Bay. Landesamt für Denkmalpflege gemeldet werden müssen.
- Vorsorgender Bodenschutz:
Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind insbesondere für Aushub und Zwischenlagerung zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen.
Die Entsorgung von überschüssigem Bodenmaterial sollte zur Vermeidung von Bauverzögerungen und Mehrkosten mit ausreichendem zeitlichem Vorlauf vor Baubeginn geplant werden. Dabei wird die Erstellung einer Massenbilanz „Boden“ mit Verwertungskonzept empfohlen. Oberstes Ziel ist die Vermeidung von Bodenaushub bzw. die Wiederverwendung von Bodenmaterial innerhalb der Baufläche.
Bei überschüssigem Aushubmaterial sind abhängig vom jeweiligen Entsorgungsweg die rechtlichen und technischen Anforderungen (z. B. § 12 BBodSchV, Leitfaden zur Verfüllung von Gruben und Brüchen sowie Tagebauen, LAGA M 20 1997 sowie DepV) maßgeblich.
Bodenauffüllung größer als 500 m³ bzw. mit einer Höher größer als 2 m bedürfen einer Genehmigung durch das Landratsamt.
Die Versiegelung von Flächen ist auf ein Mindestmaß zu beschränken.

VERFAHRENSVERMERKE FÜR DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES

- Der Marktneuhoferat hat in der Sitzung vom 29.04.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
 - Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
 - Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Fassung vom hat durch Auslage in der Zeit vom bis stattgefunden.
 - Zum Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
 - Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Fassung vom wurde mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
 - Der Markt hat mit Beschluss des Marktneuhoferates vom den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.
- (Siegel) Markt Neuhof an der Zenn, den
-
Claudia Wust
Erste Bürgermeisterin
- Ausgefertigt
- (Siegel) Markt Neuhof an der Zenn, den
-
Claudia Wust
Erste Bürgermeisterin
- Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan mit Grünordnungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Markt 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.
- (Siegel) Markt Neuhof an der Zenn, den
-
Claudia Wust
Erste Bürgermeisterin



Kartengrundlage: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2021

Vorentwurf

Markt Neuhof an der Zenn
Bebauungsplan mit Grünordnungsplan
"Sondergebiet Bürgerwindenergie Neuhof - Hirschneuses"

maßstab: 1 : 2.000 bearbeitet: cz / jk
datum: 17.01.2022 ergänzt:

TEAM 4 Bauernschnitt • Wehner
Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbH
90491 nürnberg oedenberger str. 65 tel 0911/39357-0 fax 39357-99
www.team4-planung.de info@team4-planung.de

