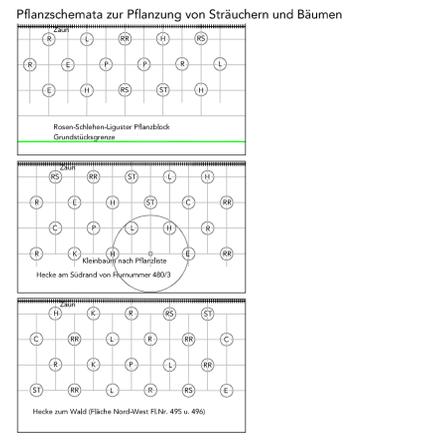


Beleuchtungsanlagen
 Beleuchtungsanlagen sind nur in Ausnahmefällen vorübergehend zulässig. Für im Ausnahmefall notwendige Beleuchtung sind nur geschlossene LED-Lampen zulässig. Von der Verwendung ausgeschlossen sind Leuchtträger des Spektrums oberhalb von 540 Nm bzw. Farbtemperatur von über 2700 K.

8 Vorhaben- und Erschließungsplan
 Der Bebauungsplan wird vorhabenbezogen im Sinne des § 12 BauGB aufgestellt. Die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurden in Abstimmung mit dem Vorhabenträger so gefasst, dass hierdurch das konkrete Vorhaben bereits hinreichend bestimmt ist. Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist integrierter Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan wird ein Durchführungsvertrag gemäß § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB zwischen Gemeinde und Vorhabenträger geschlossen. Aufgrund der Art des Vorhabens besteht eine Verpflichtung des Vorhabenträgers auf die Durchführung des Vorhabens mit der Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage einschließlich der zum Betrieb der Anlage erforderlichen Nebenanlagen sowie einschließlich der Einziehung und der Durchführung des naturschutz- u. artenschutzrechtlichen Ausgleichs. Ferner ist eine Rückbaupflicht im Durchführungsvertrag geregelt.

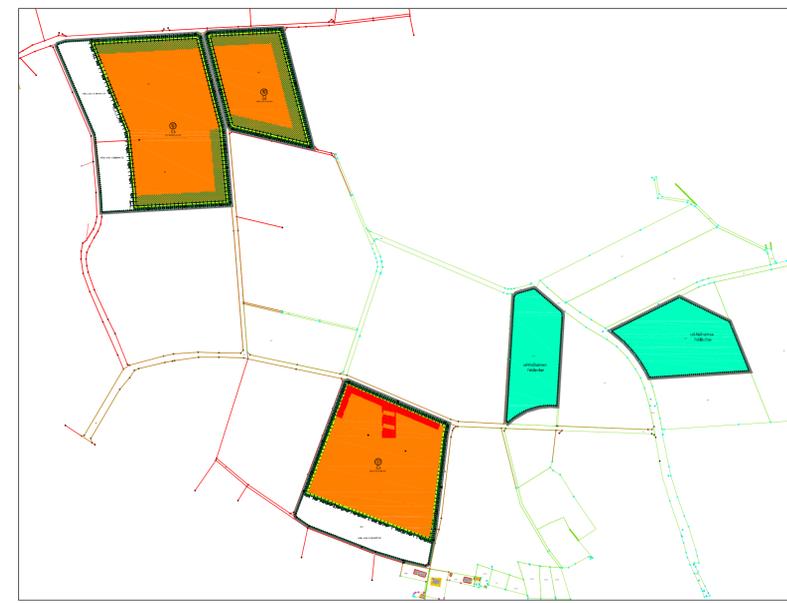
C. Hinweise durch Text
 Maßgebend für den gesamten Bebauungsplan sind
 - das Baugesetzbuch (BauGB Stand 26.4.2022) und
 - die Baunutzungsverordnung (BauNVO v. 4.1.2023)

Bodendenkmale
 Gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG sind eventuell zu Tage tretende Bodendenkmale unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde sind unverändert zu belassen.
Trafoplan
 Bei der Errichtung von Trafoplanen wird die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) beachtet.
Baufeldbeschränkung
 Bei baulicher Notwendigkeit der Lagerung von Material oder Hilfskonstruktionen auf benachbarten Flächen außerhalb des Geltungsbereichs muss vorher die artenschutzrechtliche Relevanz geprüft werden.
landwirtschaftliche Emissionen
 Emissionen, die auf den landwirtschaftlichen Nachbargrundstücken entstehen, gelten als ordnungsgemäße Bewirtschaftung.
Mutterboden
 Auf den besonderen Schutz des Mutterbodens und sonstigen Vorgaben zum Umgang und zum Schutz von Boden nach DIN 19731 und §12 BBodSchV wird hingewiesen.
Brandschutz
 Die örtlichen Feuerwehren erhalten eine Einweisung vom Vorhabenträger und Zugang zu den Türen.



- A. Planzeichenerklärung**
1. Art der baulichen Nutzung
 Sonstiges Sondergebiet (§ 11 Abs. 3 BauNVO) Zweckbestimmung Photovoltaik
 Auf der auf Fl.Nr. 480/1 schraffierte Fläche sind nur die für die Photovoltaikanlage auf den Fl.Nr. 480/1, 480/2 und 480/3 erforderlichen baulichen Nebenanlagen wie Wechselrichter und Trafos zulässig.
2. Maß der baulichen Nutzung
 GRZ 0,60
 Höhe = 3,20m
 max. zulässige Höhe der Solarmodulreihen 3,20m ü. natürlicher Geländeoberkante
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
 Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO
4. Verkehrsflächen
 Umfahrungsweg
 Zufahrt
5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen u. Flächen f. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege u. zur Entwicklung von Natur u. Landschaft
 Umgrenzung der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Maßnahmen zum Ausgleich i.S. §1a Abs. 3 BauGB)
 Saum, mäßig extensives Grünland (saP V7)
 Pflanzung von Sträuchern
 Pflanzung von Hochstämmen
 Reptilienersatzhabitat
 Fläche für Maßnahmen zur Sicherung der ökologischen Funktionalität, cef-Maßnahmen (Fl.Nr. 262 tw. und Fl.Nr. 318 tw.)
6. Sonstige Planzeichen
 Grenze des Geltungsbereichs
 Zaun, Maschendraht / tw. mit eingeflochtenem Sichtschutz
 Grundstücksgrenze m. Grenzpunkte
 Flurnummer

B. Festsetzungen durch Text
1 Art der baulichen Nutzung
 Sondergebiet Photovoltaik
 1.1 Zulässig sind ausschließlich die Errichtung von aufgeständerten Solarmodulen in starrer Aufstellung sowie der Zweckbestimmung des Sondergebiets unmittelbar dienenden baulichen Nebenanlagen wie Wechselrichter und Trafos. Umspannwerke sind im gesamten Plangebiet nicht zulässig.
 1.2 Auf Fl.Nr. 480/1 ist innerhalb des mit Schraffur gekennzeichneten Bereichs die überbaute Fläche für bauliche Nebenanlagen auf 300m² begrenzt.
 1.3 Die baulichen Nebenanlagen müssen die Anforderungen der TA-Lärm für ein "Reines Wohngebiet" (35 dB(A) nachts), gemessen an der südlichen Grundstücksgrenze von Flurnummer 480/3, einhalten. Eventuell erforderliche Nachbesserungen regelt der Durchführungsvertrag.
 1.4 Nach dem endgültigen Ende der solarenergetischen Nutzung sowie der Wiederherstellung des ursprünglichen Bodenzustands wird landwirtschaftliche Nutzung mit Ackerbau und Grünland festgesetzt.
2 Maß der baulichen Nutzung
 2.1 Die Grundflächenzahl (GRZ) ist auf 0,6 festgesetzt.
 2.2 Die max. zulässige Höhe der Solarmodulreihen ist 3,20m ü. natürlicher Geländeoberfläche. Bauliche Nebenanlagen (technische Einrichtungen zur Speicherung, Umwandlung und Abgabe von elektrischer Energie) dürfen eine Wandhöhe von max. 3,50m ü. natürlicher Geländeoberfläche nicht überschreiten.
 2.3 Während der Bauphase dürfen Überwachungskameras auf Masten mit einer Höhe bis 8 m aufgestellt werden. Diese Kameras und Masten sind unverzüglich nach Fertigstellung abzubauen.
 2.4 Das Oberflächenwasser sowie das Grundwasser müssen schadlos abgeleitet werden. Entwässerungsanlagen wie Drainagen und Gräben sind zu erhalten oder ggf. so umzubauen, dass ihre Funktion erhalten bleibt.
3 Bauweise Baulinie, Baugrenze
 3.1 Für die Tragkonstruktionen der PV-Module dürfen keine Betonfundamente verwendet werden.
 3.2 Baugrenze
 Alle baulichen Anlagen sind innerhalb der Baugrenze. Der Zaun wird außerhalb der Baugrenze errichtet.
 3.3 Kleingarten
 Eine gegebenenfalls notwendige Oberflächenreinigung der Photovoltaikmodule darf nur ohne chemische Zusätze erfolgen.
4 Verkehrsflächen
 4.1 Umfahrungsweg
 Der Umfahrungsweg ist mit einer Grasmischung eingesät und wird genutzt.
 4.2 Zufahrten
 Die Zufahrten sind an den begebenen Stellen.
5 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen u. Flächen f. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege u. zur Entwicklung von Natur u. Landschaft
 Auf allen Flächen werden keine Düng- und Pflanzenschutzmittel ausgebracht.
5.1 Mäßig extensives Grünland, Ansaat und Pflege
Ausgleichsflächen
 In den Ausgleichsflächen ist eine Saatgutmischung für eine Glatthaferweide aus gebietsheimischem "Regio-Saatgut des Produktionsraumes 7 süddeutsches Berg- und Hügelland (SD)", Saatstärke 3-5g/m² anzusäen.
 Die Fläche wird extensiv genutzt und ist ein- zweimal im Jahr frühestens ab 15. August zu mähen. Das Mähgut ist abzufahren.
Anlagenflächen
 In den Anlagenflächen ist eine Saatgutmischung für eine Glatthaferweide aus gebietsheimischem "Regio-Saatgut des Produktionsraumes 7 süddeutsches Berg- und Hügelland (SD)", Saatstärke 3-5g/m² anzusäen. Alternativ kann in den Anlagenflächen die Solarparkmischung 3 g/m² von Rieger-Hofmann angelegt werden.
 Die Flächen sind 1-2mal im Jahr frühestens ab 15. August zu mähen. Über Winter ist ein Streifen mit höherem Bewuchs (Algras) zwischen zwei Modulreihen im Wechsel stehen zu lassen. Eine Mulchung der Anlagenflächen ab Mitte August ist nach 5 Jahren möglich.
5.2 Saum
 Ein mindestens 20m breiter Saum ist als Randbereich des extensiven Grünlands zu entwickeln. Jeweils die Hälfte des Saums auf seiner gesamten Breite abwechselnd ab Mitte August zu mähen (siehe Vermeidungsmaßnahme V7 saP).
5.3 Pflanzung von Sträuchern
 3-4 Reihen von Sträuchern mit hohem Anteil an dornigen Arten ist zu pflanzen. Die Strauchpflanzung ist mit zertifiziertem, gebietsheimischem Pflanzmaterial des Vorkommensgebietes 5, württembergisch-fränkisches Hügelland, auszuführen. Der Pflanzabstand ist 1,50 m in der Reihe und 1m zwischen den Reihen. Die Restfläche ist wie die Ausgleichsfläche einzusäen. Zwischen den Pflanzreihen kann gemäht werden. Die Pflanzung erfolgt in Pflanzblöcken mit ca. 5m Länge und 20m Breitenfeldern als Abstand. Zu angrenzenden Wegen ist ein Abstand von mindestens 2 m einzuhalten.
 Folgende standortgerechten Arten sind als 1x verpflanzte Sträucher zu pflanzen:
 Schlehe Prunus spinosa
 Hundrose Rosa canina
 Weinrose Rosa rubiginosa
 Bibernellrose Rosa spinosissima
 Liguster Ligustrum vulgare
 Pfaffenhütchen Eonymus europaeus
 Himbeere Rubus idaeus
 Salweide Salix caprea Mas
 Stachelbeere Ribes uva-crispa
 Hasel Corylus avellana
 (Pflanzenverwendung siehe Pflanzschemata)
 Die Heckenschnitten sind in den ersten Jahren bei Bedarf durch einen Wildschutzzahn zu schützen. Alle Gehölze erhalten eine Anwachspflege über drei Jahre. Ausfälle sind zu ersetzen. Im 5-10 jähr. Turnus sind Pflege- und Schnittmaßnahmen an den Hecken durchzuführen. Die Sichtschutzwirkung der Hecken auf Fl.Nr. 480/3 ist zu erhalten.
5.4 Pflanzung von Bäumen
 Folgende standortgerechte Arten werden als Hochstamm H 3v 12cm gepflanzt:
 Eibe Sorbus torminalis
 Wildbirne oder alte Sorten Pyrus communis und spec.
 Wildapfel oder alte Sorten Malus sylvestris und spec.
 Weißdorn Crataegus monogyna
 Zwetschge Prunus "Fränkische Hauszwetschge"
 Greifvogelstangen sind alle 30 m, jedoch nur am Südrand von Fl.Nr. 480/3 aufzustellen. Ein Vorratsschutz ist anzubringen.
5.5 Reptiliensatzhabitat
 Für diese Ersatzstruktur ist Oberboden auszuheben (Tiefe 0,5 -0,7m) in Verbindung mit einer groben Steinschüttung im Sandkranz (ca. 50m² mit einer Aufbaustärke von 0,2m) und Totholzhaufen (3-5 Wurzelstücke) innerhalb des extensiven Grünlands ohne Beschattung.
5.6 Maßnahmen zur Sicherung der ökologischen Funktionalität
 Diese Flächen liegen auf Fl.Nr. 262 tw. u. Fl.Nr. 318 tw., Gemarkung Falkendorf, sind 5 ha groß und dienen 10 Brutpaaren der Faldlerche und Rebhuhn.
 Entwicklungsziel ist Ackerbrache und mehrjährige Blühstreifen mit lückiger Vegetation aus Arten regionaler Herkunft als Brut habitat für Feldlerche und Rebhuhn.
 Eine Bodennähe ohne mech. Unkrautbekämpfung ist zwischen dem 15.03. u. 15.08. einzuhalten.
 Die zu bearbeitenden Streifen sind mindestens 15 m breit und 100 m lang.
 50% der Fläche ist nach Stoppelbrache sich der Selbstbegrünung zu überlassen und 50% der Fläche ist mit einer standortspezifischen Saatmischung regionaler Herkunft (Umsprunggebiet 12 Fränkisches Hügelland), halbes Saatgutmenge (z.B. Rebhuhn- und Feldlerchenmischung von Saaten Zeller und/ oder Blühmischung für Agrarumweltmaßnahmen Bayern von Rieger und Hofmann) ein zu säen.
 Spätestens nach 3 Jahren sind die Flächen rotierend neu einzusäen, beim Flächenwechsel ist der Bestand der Maßnahmenfläche bis zur Frühjahrbestellung zu belassen.
 Die Flächen für cef-Maßnahmen sind rechtzeitig vor Baubeginn herzustellen und die Herstellungsart der Unteren Naturschutzbehörde vor Baubeginn anzuzeigen. Alle weiteren Arbeiten sind vom Betreiber zu dokumentieren und diese Dokumentation ist der Gemeinde zur Verfügung zu stellen.
6 Sonstige Planzeichen
6.1 Zaun
 Zaun, Maschendraht, Höhe über Gelände h = 2,50 m, freiliebender Abstand zur Geländeoberkante 0,10 - 0,20m, mit eingeflochtenem Sichtschutz am östlichen und südlichen Rand von Fl.Nr. 480/3. Der Zaun ist außerhalb der Baugrenze zulässig.
7 Maßnahmen zum Artenschutz
Bauzeitbeschränkung
 Bauarbeiten sind nicht während der Dämmerung und der Nacht zulässig. Der Baubeginn und die Baufelderrichtung hat im Zeitraum vom 1. November bis zum 1. März zu erfolgen. Bei Baubeginn ab März sind Vergrämnungsmaßnahmen und eine ökologische Bauleitung notwendig.
Baufeldbeschränkung
 Die Lagerung von Baumaterial und Baufahrzeugen ist außerhalb der als Sondergebiet festgesetzten Flächen nicht zulässig.
Technische Einrichtungen
 Technischer Einrichtungen mit Fallenwirkung sind zu vermeiden oder abzudecken.
Nistkästen
 Es sind 10 Nistkästen mit einem Einfluglochdurchmesser von 32 - 34mm (ev. Doppelnistkasten f. Schwablen) an den Nebenanlagen anzubringen. Reinigung und Instandhaltung der Nistkästen hat im Pflanzzeitraum des Saums zu erfolgen.



festgesetzte Flächen für cef-Maßnahmen M 1:5.000 auf Flurnummer 262 tw., 318 tw. Gemarkung Falkendorf

- D. Verfahrensvermerke**
 1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 15.9.2021 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 25.11.2021 ortsüblich bekannt gemacht.
 2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 15.9.2021 hat in der Zeit vom 6.12.2021 bis 7.1.2022 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 15.9.2021 hat in der Zeit vom 6.12.2021 bis 7.1.2022 stattgefunden.
 4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 1.2.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.5.2023 bis 23.6.2023 beteiligt.
 5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 1.2.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.5.2023 bis 23.6.2023 öffentlich ausgelegt.
 6. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 14.12.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.12.2023 bis 19.1.2024 beteiligt.
 7. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 14.12.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.12.2023 bis 19.1.2024 öffentlich ausgelegt.
 8. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 20.3.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.4.2024 bis 17.5.2024 öffentlich ausgelegt.
 9. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 20.3.2024 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.4.2024 bis 17.5.2024 öffentlich ausgelegt.
 10. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 26.2.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
 11. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 26.2.2025 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
 12. Die Gemeinde Aurachtal hat mit Beschluss des Gemeinderats vom den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.
 Gemeinde Aurachtal, den
 1. Bürgermeister (Siegel)
 13. Ausgefertigt
 Gemeinde Aurachtal, den
 1. Bürgermeister (Siegel)
 14. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde 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.
 Gemeinde Aurachtal, den
 1. Bürgermeister (Siegel)