

Beleuchtungsanlagen
 Beleuchtungsanlagen sind nur in Ausnahmefällen vorübergehend zulässig. Für im Ausnahmefall notwendiger 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 werden 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 Einzäunung 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)

Bodenkennlinie
 Gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG sind eventuell zu Tage tretende Bodenkennlinie unwirksam dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde sind unverändert zu belassen.

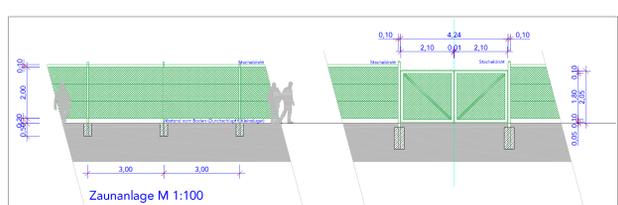
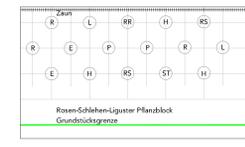
Trafosanlagen
 Bei der Errichtung von Trafosanlagen wird die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) beachtet.
Baufeldbeschränkung
 Bei baulicher Notwendigkeit der Lagerung von Material oder Hilfskonstruktionen auf benachbarten Flächen außerhalb des Geltungsbereichs muß 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 Böden nach DIN 19731 und §12 BBodSchV wird hingewiesen.

Brandschutz
 Die örtlichen Feuerwehren erhalten eine Einweisung vom Vorhabenträger und Zugang zu den Toren.

Pflanzschemata zur Pflanzung von Sträuchern und Bäumen



A. Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung

SO
 Sondergebiet Photovoltaik (§ 11 Abs. 3 BauNVO)
 Auf der auf Fl.Nr. 480/1 schraffierten 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

0,6
 GRZ 0,60
 Höhe = 3,20m ü. nat. GOK
 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. §14 Abs. 3 BauGB)
 Saum, mäßig extensives Grünland (saP V7)
 Pflanzung von Sträuchern
 Pflanzung von Hochstämmen
 Reptiliensatzhabitat
 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
 Wechselrichter (Anzahl), Trafo
 Solarmodule

B. Festsetzungen durch Text

1 Art der baulichen Nutzung

Sondergebiet Photovoltaik
 1.1 Zulässig sind ausschließlich die Errichtung von aufgeständerten Solaranlagen 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) nicht), gemessen an der südlichen Grundstücksgrenze von Flurnummer 480/3, einhalten. Eventuell erforderliche Nachbesonungen regelt der Durchführungsvertrag.
 1.4 Nach dem endgültigen Ende der solaren 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.

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 Reinigung
 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 gemuldet.
 4.2 Zufahrten
 Die Zufahrten sind an den bezeichneten 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 extensiv genutztes Grünland, Ansaat und Pflege
 Ausgleichsflächen
 In den Ausgleichsflächen ist eine Saatmischung für eine Glatthaferwiese aus gebietsheimischem "RegioSaatgut des Produktionsraumes 7 süddeutsches Berg- und Hügelland (SD)", Saatstärke 3-5g/m² anzusetzen. Alternativ kann in den Anlagenflächen die Solarparkmischung 3 g/m² von Rieger-Hofmann angesät werden.
 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 Saatmischung für eine Glatthaferwiese aus gebietsheimischem "RegioSaatgut des Produktionsraumes 7 süddeutsches Berg- und Hügelland (SD)", Saatstärke 3-5g/m² anzusetzen. Alternativ kann in den Anlagenflächen die Solarparkmischung 3 g/m² von Rieger-Hofmann angesät werden.
 Die Flächen sind 1-2mal im Jahr frühestens ab 15. August zu mähen. Über Winter ist ein Streifen mit höherem Bewuchs (Altgras) 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 alternierend 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, gebietsgemäßem 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 gemuldet werden. Die Pflanzung erfolgt in Pflanzblöcken mit ca. 5m Länge und 25m Blühtreihen ab Abstand. Zu angrenzenden Wegen ist ein Abstand von mindestens 2 m einzuhalten.
 Folgende standortgerechte Arten sind als 1x verpflanzte Sträucher zu pflanzen:
 Schlehe Prunus spinosa (P)
 Handrose Rosa canina (R)
 Weinrose Rosa rubiginosa (RR)
 Bibernelle Rosa spinosissima (RS)
 Liguster Ligustrum vulgare (L)
 Pfaffenhütchen Eonymus europaeus (E)
 Himbeere Rubus idaeus (H)
 Salweide Salix caprea Mas (C)
 Stachelbeere Ribes uva-crispa (ST)
 Hasel Corylus avellana (C)
 (Pflanzverwendung siehe Pflanzschemata)
 Die Heckpflanzungen sind in den ersten Jahren bei Bedarf durch einen Wäldschutzzzaun 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 3x 12cm gepflanzt:
 Elsbeere Sorbus torminalis
 Wildbirne oder alte Sorten Pyrus communis und spec.
 Wildpfel oder alte Sorten Malus sylvestris und spec.
 Weißdorn Crataegus monogyna
 Zwetschge Prunus "Fränkische Hauszwetschge"
 Greifvogelstützangen sind alle 30 m, jedoch nur am Südrand von Fl.Nr. 480/3 aufzustellen. Ein Verbisschutz 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. 5m² mit einer Aufbaustärke von 0,2m) und Totholzhaufen (3-5 Wurzelstöcke) innerhalb des extensiven Grünlands ohne Beschattung.
 5.6 Maßnahmen zur Sicherung der ökologischen Funktionalität
 Die Flächen liegen auf Fl.Nr. 262 tw. u. Fl.Nr. 318 tw., Gemarkung Falkendorf, sind 5 ha groß und dienen 10 Brutpaaren der Feldlerche und Rebhuhn.
 Entwicklungsziele ist Ackerbrache und mehrjährige Blühstreifen mit lückiger Vegetation aus Arten regionaler Herkunft als Bruthabitat für Feldlerchen und Rebhuhn.
 Eine Bodenlehe 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 Stoppelpflanze sich der Selbstbegrünung zu überlassen und 50% der Fläche ist mit einer standortspezifischen Saatmischung regionaler Herkunft (Ursprungsgebiet 12 Fränkisches Hügelland), halbe Saatmenge (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 Herstellung ist 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, freibleibender Abstand zur Geländeoberkante 0,10 - 0,20m, mit eingeflochtenem Sichtschutz am südlichen 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 Bauendeckung hat im Zeitraum vom 1. November bis zum 1. März zu erfolgen. Bei Baubeginn ab März sind Vergärungsmaßnahmen und eine ökologische Baubegleitung notwendig.

Baufeldbeschränkung

Die Lagerung von Baumaterial und Baufahrzeugen ist außerhalb der als Sondergebiet festgesetzten Flächen nicht zulässig.

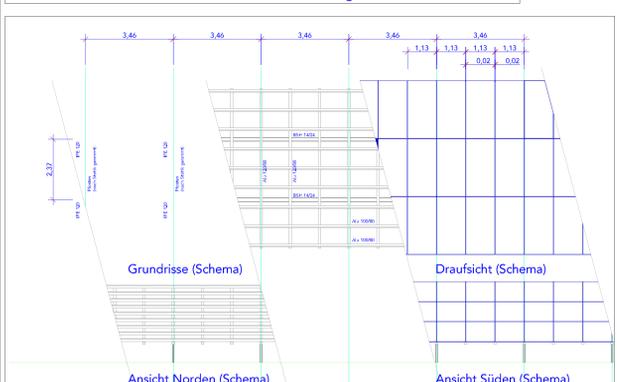
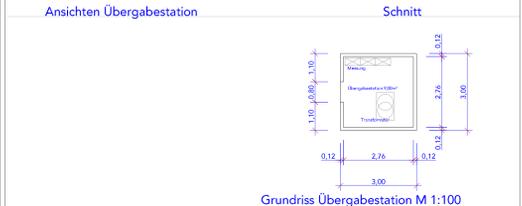
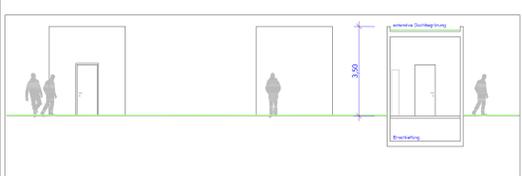
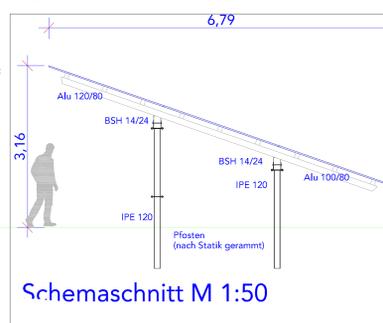
Technische Einrichtungen

Technischer Einrichtungen mit Fallenwirkung sind zu vermeiden oder abzudecken.

Nistkästen

Es sind 10 Nistkästen mit einem Einfluglochdurchmesser von 32 - 34mm (ev. Doppelnistkästen f. Schwärme) an den Nebenanlagen anzubringen. Reinigung und Instandhaltung der Nistkästen hat im Pflegejahr des Saums zu erfolgen.

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



Gemeinde Aurachtal
Vorhaben- u. Erschließungsplan
Freiflächen-Photovoltaikanlage
Aurachtal-Reitacker

M 1:1.000; 1:5.000; 1:100; 1:50
 Bearb.: GH, BH; Stand: 26.2.2025
 August-Sperl-Str. 16
 97355 Castell
 Tel 09325-99999

Architekt / Landschaftsarchitekt / Stadtplaner
 August-Sperl-Str. 16
 97355 Castell
 Tel 09325-99999