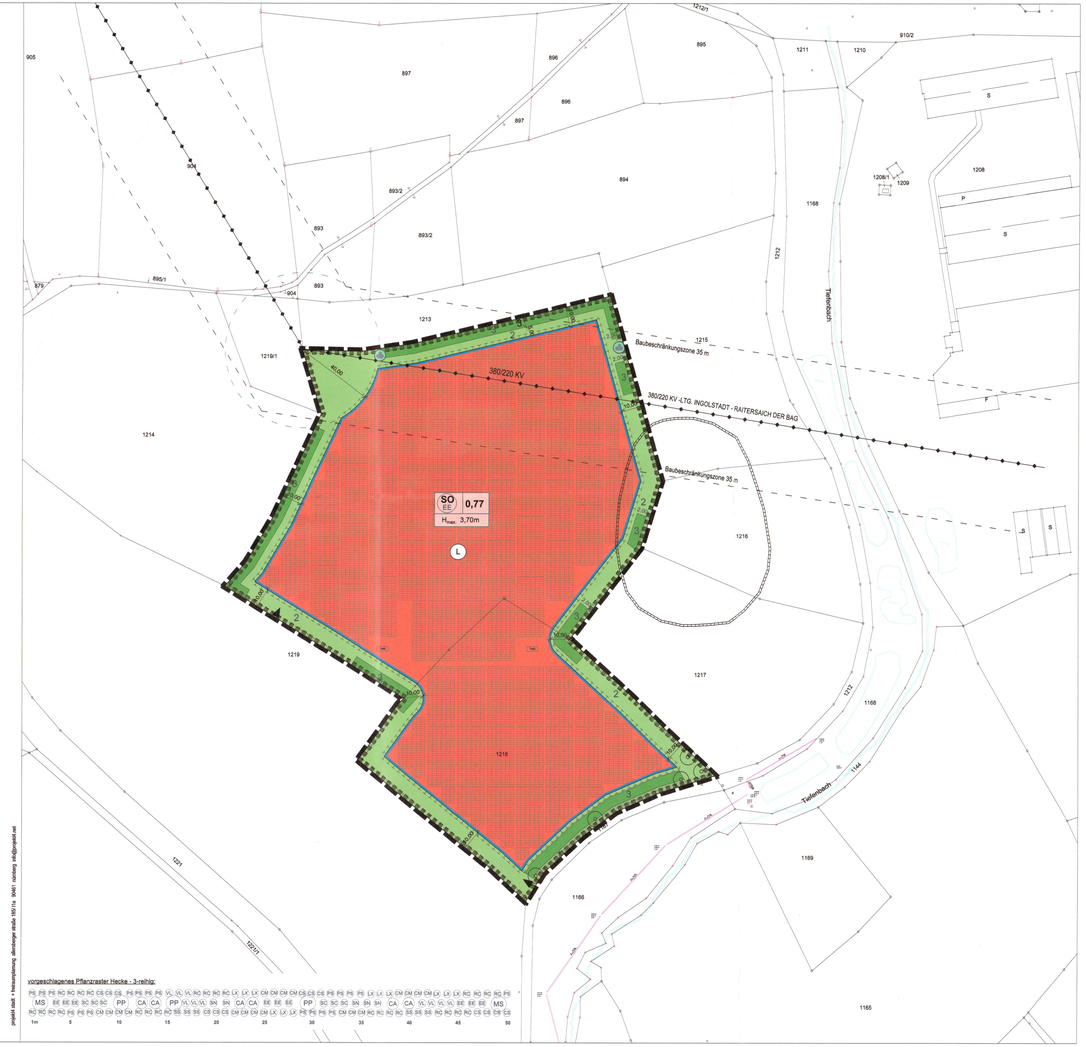


PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) erlässt die Gemeinde Röttenbach, gemäß Beschluss des Gemeinderates vom ____ den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 23 "Freiflächen- Photovoltaikanlage Unterbreitenlohe" in der Fassung vom 10.11.2025 als Satzung.

Röttenbach, den

(SIEGEL)

Thomas Schneider
1. Bürgermeister

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes und seiner Festsetzungen sind:

- des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634) zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017, (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl.I,1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007, (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B) zuletzt geändert durch § 4 und § 5 des Gesetzes vom 25. Juli 2025 (GVBl. S. 254)

Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird gem. §§ 12 Abs. 3 Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Die Inhalte des Vorhaben- und Erschließungsplans sind in das Planblatt integriert. Das Planblatt stellt gleichzeitig den Vorhaben- und Erschließungsplan dar.

A.) PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB ; §§ 1-11 BauNVO)

SO — Sonstiges Sondergebiet Erneuerbare Energien (EE)
- Freiflächen-Photovoltaikanlage (§ 11 (2) BauNVO)

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG
§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ 0,77 — Grundflächenzahl

$H_{max.}$ 3,70m — maximale Höhe der Modultische mit Solarmodulen sowie sonstiger baulicher Anlagen über natürlichem Gelände.

BAULINIEN, BAUGRENZEN
(§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB, § 23 BauNVO)

Baugrenze

GRÜNORDNUNG
(§ 9 Abs. 1 Nrn.20 und 25 BauGB

Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

1 — Fläche gem. E.) Textliche Festsetzungen zur Grünordnung Punkt 2.1 Maßnahme 1 - Entwicklung von Gras- und Krautfluren (K13)

2 — Fläche gem. E.) Textliche Festsetzungen zur Grünordnung Punkt 2.1 Maßnahme 2 - Entwicklung von extensiv genutzem Grünland (G212)

3 — Fläche gem. E.) Textliche Festsetzungen zur Grünordnung Punkt 2.1 Maßnahme 2 - Anlage von Hecken (B112)

Pflanzung vom Obstbäumen gem. E.) Textliche Festsetzungen zur Grünordnung Punkt 2.1 Maßnahme 4

Anlage von Lesesteinhäufen

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

B.) ZEICHNERISCHE HINWEISE

Modultische mit PV-Modulen, gem. Vorhabenplan

Trafostation, gem. Vorhabenplan

Zufahrt, gem. Vorhabenplan

C.) NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN §6 BauGB

Bodendenkmal D-5-6831-0004, gem. Bayer, Denkmalatlas

L — Landschaftsschutzgebeit LSG-00427.01 "Südliches Mittelfränkisches Becken westlich der Schwäbischen Rezat und der Rednitz mit Spalter Hügelland, Abenberger Hügelgruppe und Heidenberg" (LSG West)

220 kV — Hauptleitung oberirdisch 380/220 KV - Ltg. Ingolstadt Raitersaich mit Baubeschränkungszone

Art der baulichen Nutzung — GRZ — max. Höhe baulicher Anlagen — Füllschema der Nutzungsschablone

C.) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN §9, § 12 Abs.3 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Die Bauflächen innerhalb des Bebauungsplanes werden entsprechend der in der Planzeichnung festgesetzten Abgrenzungen als Sonstiges Sondergebiet Erneuerbare Energien (EE), "Freiflächen Photovoltaikanlage" gem. § 11 BauNVO festgesetzt.

Zulässig ist die Errichtung von aufgeständerten reflexionsarmen Solarmodulen auf Modultischen (Modulneigungswinkel ca. 15° zur Horizontalen) in starrer Aufstellung sowie die der Zweckbestimmung des Baugebiets dienenden Nebenanlagen, insbesondere Trafostationen, Wechselrichter, Einrichtungen oder Anlagen zur Speicherung von Strom, etc.

1.2 Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Gemäß § 16 BauNVO wird das maximale Maß baulicher Nutzung durch eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,77 bestimmt. Für die Ermittlung der Grundflächenzahl ist die Grundfläche der aufgeständerten Solarmodule in senkrechter Projektion zu berücksichtigen.

2.2 Die maximale Höhe der baulichen Anlagen wird mit 3,70m festgesetzt. Zwischen der Unterkante der Modultische mit Solarmodulen wird ein Abstand von 0,80m bis 1,00m, gemessen lotrecht am Schnittpunkt der Außenkante der Solarmodule mit dem natürlichen Gelände festgesetzt.

3. Überbaubare Grundstückflächen

3.1 Die überbaubaren Grundstückflächen werden gem. § 23 Abs. 3 durch Baugrenzen festgesetzt.

3.2 Nebenanlagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

3.3 Einfriedungen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

4. Örtliche Bauvorschriften (Art. 81 BayBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

4.1 Geländeveränderungen
Geländeveränderungen sind nur unsoweit zulässig, als diese im Zusammenhang mit der Errichtung der baulichen Anlagen erforderlich sind, jedoch maximal 0,50 m bezogen auf das natürliche Gelände.

4.2 Einfriedungen
Als Einfriedungen sind nur transparente, durchbrochene, sockellose Zäune (z.B. Stabgitter-Maschendrahtzäune) mit einer Gesamthöhe, inkl. Übersteigschutz, von maximal 2,20 m Meter zulässig.

Zur Durchlässigkeit des Plangebietes für Klein- und Mittelsäuger müssen Einfriedungen mit einer Durchlässigkeit für entsprechende Tierarten (sockellos, mindestens 15 Zentimeter Lichte zwischen OK Gelände und UK Einfriedung) ausgeführt werden. Im Falle der Errichtung von wolfabweisenden Zäunen ist bei der Bausausführung darauf zu achten, dass diese für kleine und mittelgroße Säugetierarten durchgängig gestaltet werden.

4.3 Werbeanlagen
Werbeanlagen sind an der Stätte ihrer Leistung an der Grundstückseinfriedung, an den Nebenanlagen (z.B. Trafogebäuden) oder auf dem Grundstück freistehend in Form von maximal zwei unbeleuchteten, bedruckten Schildern in einer Einzelgröße bis max. 2 qm zulässig. Die Höhe von freistehenden Werbeanlagen wird auf max. 2,20 m über natürlichem Gelände festgesetzt.

4.4 Grundstückszufahrten
Zufahrten sind an den im Plan gekennzeichneten Stellen vorgesehen. Diese dürfen eine Breite von max. 5 m aufweisen. Die Flächen der Zufahrten dürfen in der vorgesehenen Breite die grünordnerischen Festsetzungen für Randeingrünung unterbrechen.

E.) Textliche Festsetzungen zur Grünordnung

1. Vermeidungsmaßnahmen

1.1 Die im Plan zur Erhaltung festgesetzten Bäume und Gehölze sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

1.2 Die Freimachung des Baufeldes darf nur außerhalb der Brutzeit d. h. ausschließlich im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. erfolgen.

1.3 Der bei temporären Abgrabungen anfallende Oberboden ist ordnungsgemäß in Mieten zu lagern und anschließend wieder einzubauen. Die DIN 19731, 18915 und 18300 sind einzuhalten.

2. Ausgleichsmaßnahmen

2.1 Folgende Maßnahmen sind gemäß Abgrenzung in der Planzeichnung umzusetzen:

- Maßnahme 1
  Entwicklung von Gras-und Krautfluren (K13) durch einer Regiosaatgutmischung für Säume mittlerer Standorte und Erhaltung durch abschnittsweise Mahd von ca.50% der Fläche im Herbst jeden Jahres.
- Maßnahme 2
  Entwicklung von mäßig extensiv genutzen, artenreichen Grünland (G 212) z.B. Fa. Rieger-Hofmann: durch die Verwendung von Regiosaatgut der Region 12 "Fränkisches Hügelland oder Heudrusch (falls verfügbar). Mahd: während der ersten 5 Jahre: eine mindestens dreischürige Mahd (1. Schnitt im April, 2. Schnitt ab dem 15.06, 3. Schnitt Mitte bis Ende September), nach 5 Jahren: nur noch alle zwei Jahre einen Schnitt, frühestens ab 15.06. Alternativ kann auch eine Beweidung der Fläche erfolgen.
- Maßnahme 3
  Anlage von Hecken mit einer Mindestbreite von 5m durch die Pflanzung von standortgerechten, heimischen Sträuchern (dreireihig) gem. folgender Artenliste:

Cornus sanguinea (CS)	Hartriegel
Euonymus europaeus (EE)	Pfaffenhütchen
Rosa canina (RC)	Hundsrose
Viburnum lantana (VL)	Wolliger Schneeball
Corylus avellana (CA)	Haselnuss
Sambucus nigra (SN)	Schwarzer Holunder
Crataegus monogyna (CN)	Eingriffeliger Weißdorn
Salix caprea (SC)	Salweide
Prunus spinosa (PS)	Schlehe
Malus sylvestris (MS)	Wildapfel
Pyrus pyraster (PP)	Wildbirne
Sarothamnus scoparius (SS)	Besenginster
Lonicera xylosteum (LX)	Rote Heckenkirsche

  Mindestpflanzqualität Sträucher 2xv, Höhe 60-100 cm, 2 bis 4 Triebe;
  Mindestpflanzqualität Bäume 3xv, Stammumfanmg 14-16cm.

- Maßnahme 4
  Pflanzung von Obstbäumen (Hochstämme, regionale Sorten) gem. Planzeichnung,
  Mindestpflanzqualität 3xv, Stammumfannng 16-18cm.

3. Freiflächengestaltung innerhalb des Sondergebietes
Die Freiflächen innhalb des Sondergebietes sind durch Einbringen einer standortgerechten autochthonen Saatgutmischung für mittlere Standorte oder im Heudruschverfahren oder durch Sukzession und anschließende Pflege als extensiv genutztes Grünland zu entwickeln.

Die Flächen sind anschließend durch eine ein- bis zweimalige Mahd pro Jahr (jeweils frühestens ab dem 15.06. eines Jahres) zu pflegen. Das Mahdgut darf nicht auf der Fläche belassen werden.

Alternativ ist eine Beweidung der Fläche zulässig.

4. Anlage von Lesesteinhaufen
Im Bereich der im Planblatt eigezeichneten Stellen sind Lesesteinhaufen anzulegen. Größe mindestens 2 x 5m , Steinkörnung Innneren 20-40cm mit langen Kanten, Überdeckung 10-20 cm. (Gestaltung der Lesesteinhaufen z.B. nach der Arbeitshilfe „Zauneidechse des Bayerischen Landesamts für Umwelt - vgl. hierzu auch Punkt 4.2.5 der Begründung zum Bebauungsplan).

5. Lichtemissionen
Zur Vermeidung von Lichtemissionen (Blend-Licht) sowie zur Vermeidung von Auswirkungen auf die Tierwelt ist eine dauerhafte Beleuchtung der Anlage unzulässig.

6. Ökologische Baubegleitung:
Zur fachlich qualifizierten Umsetzung und Begleitung der festgelegten Ausgleichsmaßnahmen (Pflanzung, Mahdregime, Anlage Lesesteinhaufen etc.) ist eine ökologische Baubegleitung erforderlich.
Die umgesetzten Maßnahmen sind zu dokumentieren; das Protokoll ist der UNB vorzulegen.

F.) HINWEISE

Bodendenkmalpflege:
Der Geltungsbereich des Bebauungsplan tangiert das Bodendenkmal D-5-6831-0004 - Siedlung der Urnenfelderzeit. Jede Veränderung an oder im Nähebereich von Bau- und Bodendenkmälern bedarf einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß Art. 8 und Art. 7 BayDSchG. Wer bei Arbeiten frühgeschichtliche oder mittelalterliche Funde oder Bodenverfärbungen auffindet, ist verpflichtet, diese gemäß Art. 8 BayDSchG unverzüglich den Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.
Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Grenzabstände bei Bepflanzungen gegenüber landwirtschaftlichen Grundstücken:
Bei Neupflanzungen von Bäumen, Sträuchern oder Hecken sind die gesetzlichen Regelungen gemäß Artikel 47 und 48 AGBGB maßgeblich.
Bei Sträuchern oder Hecken bis zu 2 m Höhe, mindestens 0,5 m Abstand von der Grenze, bei Bäumen über 2 m Höhe mindestens 2 m, bei starker Verschattung 4 m Abstand von der Grenze.

Bodenschutz:
Alle Baumaßnahmen sind im bodenschonender Weise unter Beachtung der gültigen Regelwerke und Normen insbesondere DIN 18915 und 19731 (vgl. auch § 12 BBodV) auszuführen. Sollten bei Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlastrhindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde beim Landratsamt zu benachrichtigen.

Duldung landwirtschaftlicher Immisionen:
Die durch die ordnungsgemäße landwirtschaftliche Bearbeitung (Bodenbearbeitung, Ernte) der Nachbarflächen gelegentlich auftretende Immissionen (insbesondere Staub) sind zu dulden.

Hinweise zur Einzäunung bei Beweidung mit Schafen:
Auf die Anwendung des Schreibens des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt und Verbraucherschutz vom 02.02.2024 hinsichtlich der Errichtung wolfsabweisender Zäune im Falle einer Schafbeweidung wird hingewiesen.

Rückbauverpflichtung:
Der Geltungsbereich ist innerhalb eines Jahres nach abschließender Beendigung der Sondergebietsnutzung „Freiflächen-Photovoltaikanlage" wieder der ursprünglichen landwirtschaftlichen Nutzung zuzuführen. Die Anlage ist hierzu vollständig, rückstandsfrei zurückzubauen und die ursprüngliche Bodenstruktur ist wieder herzustellen. Die rechtliche verbindliche Regelung und Sicherung der Rückbauverpflichtung erfolgt in dem zur Planung gehörigen Durchführungsvertrag zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger.

VERFAHRENSVERMERKE:

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 13.05.2024 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 18.11.2024 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 08.10.2024 hat in der Zeit vom 18.11.2024 bis 20.12.2024 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 08.10.2024 hat imit Schreiben vom 18.11.2024 bis 20.12.2024 stattgefunden.

4. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 23.06.2025 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.07.2025 bis 11.08.2025 im Internet veröffentlicht sowie öffentlich ausgelegt.

5. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 23.06.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 02.07.2025 bis 11.08.2025 beteiligt.

6. Die Gemeinde Röttenbach hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 10.11.2025 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 10.11.2025 als Satzung beschlossen.

7. Röttenbach, den 10.11.2025
Thomas Schneider
ERSTER BÜRGERMEISTER
(Siegel)

8. Ausgefertigt
Röttenbach, den 12.11.2025
Thomas Schneider
ERSTER BÜRGERMEISTER
(Siegel)

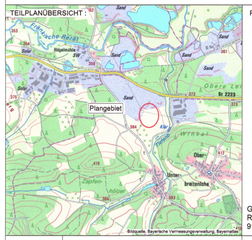
9. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 11.11.25 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden der Stadtverwaltung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen 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.
Röttenbach, den 12.11.2025
Thomas Schneider
ERSTER BÜRGERMEISTER
(Siegel)

Gemeinde Röttenbach
LANDKREIS ROTH

Vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 Abs. 1 BauGB mit integrierter Grünordnung Nr. 23
"Freiflächen-Photovoltaikanlage Unterbreitenlohe"

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke der Flurnummern 1218, 1219 (Teilfläche)
Gemarkung Mühlstetten

TEILPLANÜBERSICHT



Planstand:

Gemeinde Röttenbach
Rathausplatz 1
91187 Röttenbach

N

ENTWORFEN: PROJEKT 4 /wi
GEZEICHNET: PROJEKT 4 /wi

BESTANDTEILE DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES
Planblatt, Begründung

Änderungsvermerke:
Ausfertigung:

MASSSTAB	1 : 1.000
FASSUNG	10.11.2025
BEARBEITER	wi
PROJEKT-Nr.	24798

P4 projekt Stadtplanung & Landschaftsplanung
Projekt 4 | Allersberger Str. 185/ L1a | 90461 Nürnberg | Tel. (0911) 47440-81 | Fax (0911) 47440-82