



PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) erlässt die Gemeinde Röttenbach, gemäß Beschluss des Gemeinderats vom xx.xx.20xx den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 23 "Freiflächen-Photovoltaik-anlage Unterbreitenlohe" in der Fassung vom xx.xx.20xx als Satzung.

Röttenbach, den _____ (SIEGEL)

Thomas Schneider
1. Bürgermeister

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes und seiner Festsetzungen sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- 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 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007, (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B) zuletzt geändert durch § 5 des Gesetzes vom 23. Juli 2024 (GVBl. S. 257)

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, § 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

GRÜNDORNUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr.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 genutztem 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 Lesesteinhaufen

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
- Landschaftsschutzgebiet LSG-00427.01 "Südliches Mittelfränkisches Becken westlich der Schwäbischen Rezat und der Rednitz mit Spalter Hügelrand, Abenberger Hügelgruppe und Heidenberg" (LSG West)
- Hauptleitung oberirdisch
380/220 KV - Ltg. Ingolstadt Raitersaich mit Baubeschränkungszone

GRZ Füllschema der Nutzungsschablone

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

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Die baulichen 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 Baubereichs dienenden Nebenanlagen, insbesondere Trafostationen, Wechseinrichtungen, 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 Grundstücksflächen

3.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen 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 **Einfriedigungen**
Als Einfriedigungen sind nur transparente, durchbrochene, sockellose Zäune (z.B. Stabgitter-Maschendrahtzäune) mit einer Gesamthöhe, inkl. Übersteigenschutz, von maximal 2,20 m Meter zulässig.
Zur Durchlässigkeit des Plangebietes für Klein- und Mittelsäuger müssen Einfriedigungen mit einer Durchlässigkeit für entsprechende Tierarten (sockellos, mindestens 15 Zentimeter Lichte zwischen OK Gelände und UK Einfriedung) ausgeführt werden. Im Falle der Errichtung von wolfsabweisenden Zäunen ist bei der Bauausführung 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 unbeschilderten, 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, 19915 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 Säme mittlerer Standorte und Erhaltung durch abschnittsweise Mahd von ca.50% der Fläche im Herbst jeden Jahres.
- **Maßnahme 2**
Entwicklung von mäßig extensiv genutzten, artenreichen Grünland (G 212) z.B. Fa. Rieger-Hofmann: durch die Verwendung von Regiosaatgut der Region 12 "Fränkisches Hügelrand 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) Hartrießel
Eonymus europaeus (EE) Pfaffenröhren
Rosa canina (RC) Hundrose
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 pyraeaster (PP) Wildbirne
Sarrothamnus scoparius (SS) Besenginster
Lonicera xylosteum (LX) Rote Heckenrösche

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

- **Maßnahme 4**
Pflanzung von Obstbäumen (Hochstämme, regionale Sorten) gem. Planzeichnung, Mindestpflanzqualität 3xv, Stammumfang 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 eingezeichneten Stellen sind Lesesteinhaufen anzulegen. Größe mindestens 2 x 5m, Steinkörnung im inneren 20-40cm mit langen Kanten, Überdeckung 10-20 cm. (Gestaltung der Lesesteinhaufen z.B. nach der Arbeitshilfe "Zusammenfassung 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 Bebauungsplans tangiert das Bodendenkmal D-5-6831-0004 - Siedlung der Urnenfelderzeit. Jede Veränderung an oder im Näherbereich von Bau- und Bodendenkmälern bedarf einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß Art. 6 und Art. 7 BayDSchG. Wer bei Arbeiten frühgeschichtliche oder mittelalterliche Funde oder Bodenverfärbungen auffindet, ist verpflichtet, diese gemäß Art. 8 BayDSchG unverzüglich den Unteren Denkmalschutzbehörden oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.
Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplans 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 ABGB 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 Ausbaurbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlastenverdächtig, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde beim Landratsamt zu benachrichtigen.

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

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:

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom xx.xx.2024 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am xx.xx.20xx ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom xx.xx.20xx hat in der Zeit vom xx.xx.20xx bis xx.xx.20xx stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom xxx.xx.20xx hat in der Zeit vom xxx.xx.20xx bis xxx.xx.20xx stattgefunden.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom xx.xx.20xx wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom xx.xx.20xx bis xx.xx.20xx im Internet veröffentlicht sowie öffentlich ausgelegt.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom xx.xx.20xx wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom xx.xx.20xx bis xx.xx.20xx befragt.
- Die Gemeinde Röttenbach hat mit Beschluss des Gemeinderats vom xx.xx.20xx den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom xx.xx.20xx als Satzung beschlossen.
- Röttenbach, den _____ (SIEGEL)
- Thomas Schneider
ERSTER BÜRGERMEISTER
- Ausgefertigt
Röttenbach, den _____ (SIEGEL)
- Thomas Schneider
ERSTER BÜRGERMEISTER
- Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am xx.xx.20xx 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 _____ (SIEGEL)
- Thomas Schneider
ERSTER BÜRGERMEISTER

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

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

ANDERUNGSVERMERKE:
Ausfertigung:

- MASSSTAB 1 : 1.000
- FASSUNG 23.06.2025
- BEARBEITER wi
- PROJEKT-Nr. 24798

Projekt 4 | Albersberger Str. 185/ L1a 90461 Nürnberg Tel. (0911) 47440-81 Fax (0911) 47440-82