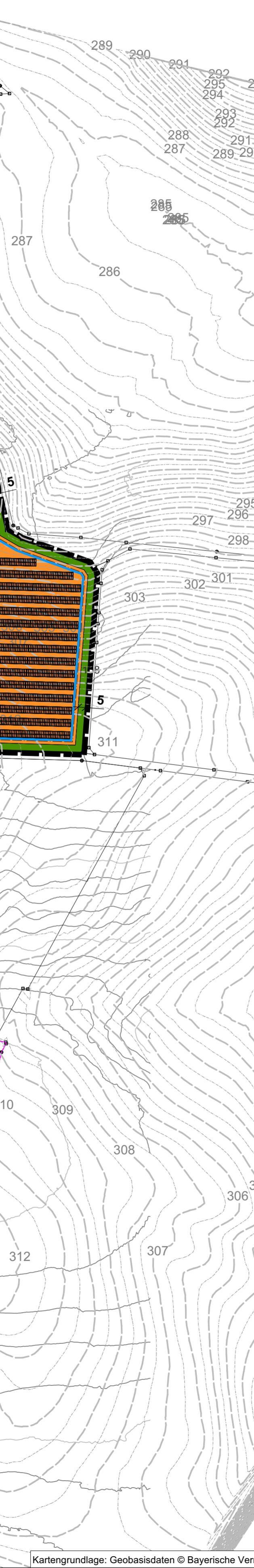
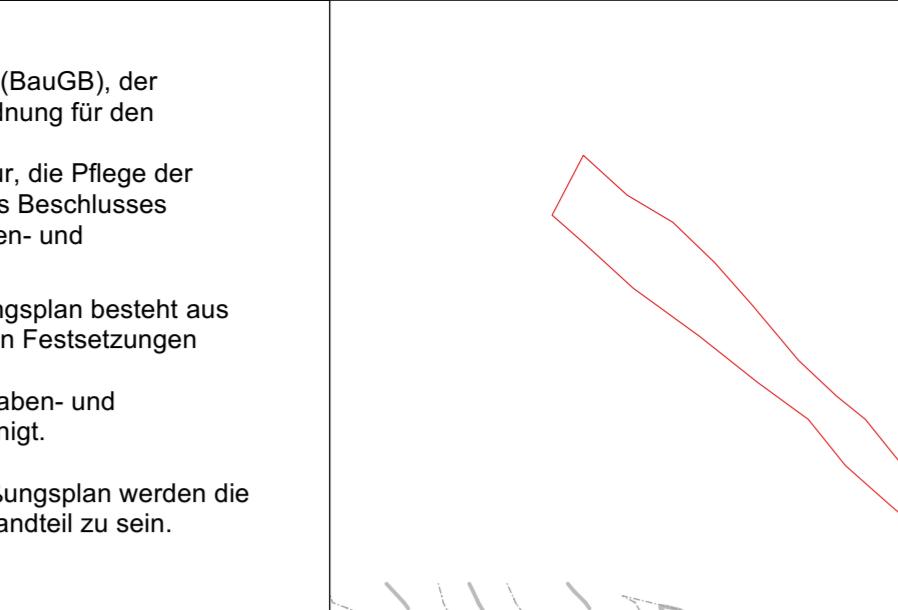


PRAAMBEL
Die Gemeinde Unterpleichfeld erfasst aufgrund der §§ 9, 10 Abs. 1 und 12 des Baugesetzbuches (BauGB), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der §§ 9 und 11 der Gemeindeordnung für die Landschaft und die Erholung in der freien Natur (BayNatschG) in der jeweils zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnungsplan sowie Vorhaben- und Erschließungsplan "xx" in der Fassung vom als Satzung.
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Grünordnungsplan sowie Vorhaben- und Erschließungsplan besteht aus der Planzeichnung einschließlich der Festsetzungen durch Planzeichen (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B und C).
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist mit dem mit dem Vorhabenträger abgestimmten Vorhaben- und Erschließungsplan sachlich und räumlich identisch. Beide Pläne sind in dieser Planerkunde vereinigt.
Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnungsplan sowie Vorhaben- und Erschließungsplan werden die Begründung und der Umweltbericht in der Fassung vom beigelegt, ohne dessen Bestandteil zu sein.



Kartogrundlage: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2025

N

B. Textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB und BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1, § 9 Abs. 2, Nr. 2 BauGB und § 11 Abs. 2 BauNVO)

1.1 Sondergebiet Zweckbestimmung „Photovoltaik-Freiflächenanlage“

Im Sondergebiet sind aufgeständerte Solarmodule in starker, nach Süden ausgerichteter Aufstellung sowie der Zweckbestimmung des Sondergebiets dienende Nebenanlagen, wie technische Anlagen und Einrichtungen zur Erzeugung, Umwandlung, Speicherung und Abgabe von elektrischer Energie, Anlagen zur Einflödung und Überwachung (Kamerastationen) sowie Unterstände für Weidekühe zulässig.

1.2 Es sind nur solche Vorhaben zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungvertrag gem. § 12 Abs. 3a BauGB verpflichtet.

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 und § 19 BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Im SO beträgt die maximal zulässige Grundflächenzahl für aufgeständerte Photovoltaikmodule in senkrechter Projektion 0,6. Diese darf durch zulässige Nebenanlagen um bis zu 1.000 m² überschritten werden.

2.2 Höhe baulicher Anlagen

Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen über der Geländeoberfläche beträgt 3,8 m. Die zulässige Höhe der Nebenanlagen (Firnhöhe bei Sattel- und Pultdächern, Wandhöhe bei Flachdächern sowie maximale Bauteihöhe bei sonstigen Anlagen) wird mit 4,5 Metern über der Geländeoberfläche festgesetzt. Für Überwachungsanlagen sind bauliche Höhen bis 8 m zulässig. Gemessen wird ab Oberkante bestehendem Gelände in Verbindung mit der Bestimmung C.4 zur Angleichung von Bodenunebenheiten.

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB, §§ 14 und 23 BauNVO)

3.1 Baugrenze und Flächen für Nebenanlagen

Bauliche Anlagen einschließlich Nebenanlagen dürfen nur innerhalb der Baugrenze errichtet werden. Die Einzung ist innerhalb des Sondergebiets auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

4. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25; § 1a Abs. 3 i.V.m. § 9 Abs. 1a BauGB)

4.1 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

wird ergänzt

4.2 Interne Eingrungsmaßnahmen

Dem durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff werden die internen Eingrungsflächen zugeordnet. Folgende Maßnahmen sind gemäß Abgrenzungen in der Planzeichnung umzusetzen:

- Maßnahme 1

Entwicklung von Gras-Krautfluren durch Einbringen einer Regiosaatgutmischung für Säume mittlerer Standorte und Erhaltung durch abschnittsweise Mahd von ca. 50% der Fläche im Herbst jeden Jahres.

- Maßnahme 2

Anlage und Entwicklung von Hecken 3 reihig.

Für die gesamte Ausgleichsfläche gelten folgende Maßnahmen allgemein:

- Bauliche Anlagen (einschließlich Einfriedungen) sind mit Ausnahme querender unterirdischer Ver- und Entsorgungsleitungen unzulässig.

Für Holzpflanzungen sind standortgerechte heimische Arten, Wuchsgebiet 5.1 (Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkisches Becken), aus der u.g. Anlagen zu verwenden.

Durch Pflanzungspflege ist ein Anwachsen der Gehölze sicherzustellen, ausgefallene Gehölze sind nachzupflanzen.

Die Gehölze sind durch regelmäßige Pflege zu erhalten (abschnittsweise „Auf den Stocksetzen“ bei Hecken, fachgerechter Baum- und Einzelsträucherschnitt).

Die Regiosaatgutmischungen, oder das im Heudruschverfahren gewonnene Saatgut müssen dem Ursprungsgebiet 11 „Südwestdeutsches Bergland“ entstammen.

Das Mahdtag ist nach erfolgter Mahd von der Fläche zu entnehmen.

4.3 CEF - Flächen werden ergänzt

4.4 Freiflächengestaltung innerhalb des Sondergebiets

- Die nicht mit baulichen Anlagen überdeckten Bereiche sind durch Einbringen einer standortgerechten Saatgutmischung für mittlere Standorte oder im Heudruschverfahren mit anschließender Pflege als extensiv genutztes Grünland zu entwickeln.

- Die Einsatz hat bei geeigneter Witterung, spätestens im Frühjahr zur Errichtung der Solarmodule folgenden Frühjahr zu erfolgen.

- Die Flächen sind durch ein- bis zweimalige Mahd pro Jahr (ab dem 15. jahden Jahren) zu pflügen, alternativ können die Flächen extensiv (0,3 Gv/ha) beweidet werden; bei Verbuschungen sind entsprechende Pflegemaßnahmen durchzuführen. Eine über die Beweidung hinausgehende Düngung sowie die Verwendung von Pflanzenschutzmitteln sind unzulässig.

4.5 Umgang mit Niederschlagswasser / Grundwasser- und Bodenschutz

- Es sind nur kristalline Module auf Siliziumbasis zulässig.

- Bei Verwendung von Technikgebäuden mit Dacheindeckungen in Metall sind diese zu beschichten. Die Dächer der Trafostationen oder Nebenanlagen dürfen nicht mit Zink-, Blei- oder Kupferdeckung erstellt werden.

- Als Transformatoren sind Trockentransformatoren, alternativ esterbefüllte Öltransformatoren mit Spritzschutzmaßnahmen zu verwenden.

- Die Säulenmodule sind mit Beton- oder Schraubfundamenten zu verankern, wenn aufgrund der Bodenverhältnisse diese Befestigungsform nicht möglich ist, sind ausnahmsweise auch Betonstreifenumfassungen ohne flächigen Bodenabtrag zulässig. Bei den Rammprofilen sind korrosionsfeste Legierungen zu verwenden (z.B. Magnelis®). Die Einbindetiefe darf 2,0 m nicht übersteigen. Farbanstriche oder Farbbebeschichtungen an den Rammprofilen sind nicht zulässig.

- Vor dem Bau der Anlage ist Grünland auf Ackerflächen mit geschlossener Grasnarbe herzustellen.

- Kabeltrassen sind durch Einpflügen herzustellen, wenn Grabenarbeiten erforderlich werden, ist für die Grabenverfüllung ausgebautes Material vor Ort schichtenweise in umgekehrter Reihenfolge wie beim Ausbau wieder einzubauen.

- Die für den Betrieb der Photovoltaikanlagen erforderlichen Nebenanlagen sind möglichst flach zu gründen. Für die Auffüllung ist bindiger Boden zu verwenden.

- Für Auffüllungen zur Egalisierung von Bodenunebenheiten darf nur nachweislich unbedenkliches Baustoffmaterial oder Material von Ort verwendet werden.

- Für Säulen und Grundränder sind nur nachweislich unbedenkliche Gesteinskörnungen zu verwenden.

- Interne Erschließungswege sind in universelle und begrünte Weise auszuführen, ausgenommen die Wege um Zufahrten unter C 6.

- Die Oberflächenreinigung der Photovoltaikelemente darf nur mit Wasser unter Ausschluss von gründwasserschädigenden Chemikalien erfolgen.

- Bei der Pflege der Photovoltaikanlagen ist der Betrieb von Fahrzeugen nur außerhalb des Wasserschutzgebiets mit nicht wassergefährdenden Kraft- und Betriebsstoffen zulässig.

- Das auf den Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ist innerhalb des Geltungsbereichs flächenhaft über die belebte Bodenzone in den Untergrund zu versickern.

Darüber hinaus sind innerhalb des Trinkwasserschutzgebiets WVU Esterfeld – Mühlhäuser Gruppe die Vorgaben der Verordnung in der aktuellen Fassung zu beachten.

A. Festsetzungen durch Planzeichen

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 Abs. 2 BauNVO)

Sonstiges Sondergebiet
Zweckbestimmung „Photovoltaik-Freiflächenanlage“

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 BauNVO)

0,6

Grundflächenzahl (GRZ)

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

— Baugrenze

4. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

private Verkehrsflächen, Zufahrt

öffentliche Verkehrsflächen, Flunweg

5. Flächen oder Maßnahmen für Bepflanzungen sowie zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB; § 1a Abs. 3 i.V.m. § 9 Abs. 1 BauGB)

Entwicklungsziele

Gras-Krautäume (Maßnahme 1)

Hecke 3 reihig (Maßnahme 2)

6. Sonstige Planzeichen

— Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

— Anbauverbotszone BAB A 7

Hinweise

1030 vorhandene Grundstücksgrenzen (mit Flurnummern)

Biotope lt. amt. Kartierung LFU mit Nummer

Gemarkungsgrenze

— Längenangaben in Meter

— Modulische, Wechselrichter und Trafostationen

— Teilläche Vorhaben

— Höhenlinien

VERFAHRENVERMERKE

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnungsplan beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am öffentlich bekannt gemacht.

2.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnungsplan in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.

3.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnungsplan in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.

4.

Zu dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnungsplan in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.

5.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnungsplan in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt. Die Auslegung wurde eine Woche vorher bekannt gemacht.

6.

Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderates vom den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnungsplan sowie Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

(Siegel)

Gemeinde Unterpleichfeld, den

Alois Fischer

Erster Bürgermeister

7.

Ausgefertigt

(Siegel)

Gemeinde Unterpleichfeld, den

Alois Fischer

Erster Bürgermeister

8.

Der Satzungsbeschluss zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Habsatz 2 BauGB öffentlich bekannt gemacht. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Grünordnungsplan sowie Vorhaben- und Erschließungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden der Gemeinde zu jedermann Einsicht bereitgestellt und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Grünordnungsplan sowie Vorhaben- und Erschließungsplan 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)

Gemeinde Unterpleichfeld, den

Alois Fischer

Erster Bürgermeister