



TEXTTEIL

- A Planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen**
- A1 Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)**
- a Der Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP), (sh. Anhang 2 der Begründung), bestehend aus:
- Teil 1: Lageplan, Schnitt vom 23.09.2025 (Plan R10b)
- Teil 2: Vorhabenbeschreibung
- Ist rechtsverbindlicher Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.
- A2 Art der baulichen Nutzung**
- a Das sonstige Sondergebiet (§ 11 Abs. 2 BauNVO) dient der Gewinnung von Strom aus Sonnenenergie. Die Errichtung von Photovoltaikanlagen, sowie die Errichtung der für den Betrieb der Anlagen und zur Einspeisung der erzeugten Energie in das Stromnetz technisch erforderlichen Nebenanlagen und notwendige Betriebseinrichtungen wie Wechselrichter, Batteriespeicher, Trafostationen, Zuwegungen, Leitungen und Einfriedungen ist allgemein zulässig. Im Rahmen der festgesetzten Nutzung sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabensträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.
- A3 Maß der baulichen Nutzung**
- a Zur Verankerung der Modulstische und -gestelle im Boden sind massive Bauteile wie Betonfundamente nicht zulässig. Es sind ausschließlich punktuelle Gründungen z. B. in Form von Ramm- oder Schraubankern zulässig. Verzinkte Teile sind mit einer Beschichtung (Pulverbeschichtung, Lackierung, Zink-Aluminium-Magnesium-Legierung (z. B. Magnelis)) zu schützen, Die Einbautart ist dabei so zu wählen, dass die Beschichtung nicht beschädigt wird. Das Maß der befestigten Flächen ist auf die technisch funktionalen Erfordernisse zu begrenzen. Es sind nur versickerungsfähige Befestigungen wie z. B. Schotter, Schotterrasen oder Rasengittersteine zulässig.
- b Die überbaubare Grundstücksfläche (GRZ) errechnet sich aus der überdeckten Bodenfläche der Photovoltaikmodule in Senkrechtpjektion, der Grundfläche der Nebenanlagen (Übergabe-, Trafostationen) sowie der befestigten Erschließungsflächen. Die der Berechnung zu Grunde zu legende Grundstücksfläche ist die gesamte Fläche des Flurstücks 764, Gemarkung Heidenfeld.
- c Die maximal zulässige Gesamthöhe der Modulstische darf 4,0 m, gemessen zwischen dem natürlichen Gelände und der Oberkante der Photovoltaikmodule nicht überschreiten.
- d Die Mindesthöhe der Modulstische darf 1,0 m, gemessen zwischen dem natürlichen Gelände und der Unterkante der Photovoltaikmodule nicht unterschreiten.
- e Der Mindestabstand der Modulreihen darf 3,0 m nicht unterschreiten.
- f Die baulichen Nebenanlagen (Übergabe –Trafostation) dürfen eine maximal zulässige Gesamthöhe von 4,0 m, Maste dürfen eine maximal zulässige Gesamthöhe von 8,0m, gemessen zwischen dem natürlichen Gelände und der Oberkante der Dachhaut bzw. Attika der Gebäude, bzw. Mastspitze nicht überschreiten.
- A4 Gestaltung**
- a Die Photovoltaikmodule sind in Reihen aufzustellen. Die einzelnen Module müssen sich in Form Höhe und Anordnung gleichen.
- b Es sind Module, mit Oberflächen aus absorbierenden, nicht stark reflektierenden Materialien zu verwenden.
- c Bauliche Nebenanlagen sind in gedeckten Farben zu gestalten. Die Farbe Weiß ist nicht zulässig.
- d Die Dächer der Nebengebäude sind als Flachdach auszuführen.
- A5 Einfriedungen**
- a Einfriedungen sind nur innerhalb der Baugrenzen, bzw. auf der Baugrenze zulässig.
- b Als Einfriedungen sind ausschließlich optisch durchlässige Metallzäune oder einfache Wildzäune mit einem max. Höhe von 2,50 m (einschl. Übersteigenschutz) zulässig.
- c Einfriedungen sind ohne Sockel, für Kleintiere durchlässig mit mindestens 20 cm Bodenfreiheit auszuführen.

- A6 Grünordnung, Artenschutz**
- a Die Flächen des sonstigen Sondergebiets, die nicht durch Fundamente, Erschließungs- oder Betriebsflächen genutzt werden, sind mit standortgemäßen, autochthonem Regio-Saatgut (RSM 8.1, Mindestanteil Kräuter 20 %, Ursprungsgebiet 11), anzusäen und abschnittsweise (d. h. jeweils maximal 80 % mähen, 20 % stehen lassen) durch eine zweischürige Mahd mit Abräumen des Mahdgutes (insektenfreundliches Mähwerk, Schnitthöhe mind. 10cm) frühestens ab dem 15. Juni zu pflegen. Zur Ausagerung kann in den ersten Jahren eine weitere Mahd erforderlich sein. Eine standortangepasste Beweidung mit geringer Besatzdichte ist ebenfalls zulässig. Das Mulchen der Flächen ist untersagt.
- b Zwischen der Grundstücksgrenze bzw. der CEF-Ausgleichsfläche im Süden und dem Baufeld (Baugrenze) ist ein 5,0 m breiter Saumstreifen (Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern) aus standortgerechten Gehölzen gemäß Pflanzschema A zu pflanzen (Pflanzgebot).
- c Die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen müssen zum nächsten Pflanzzeitpunkt nach Errichtung der Photovoltaikanlage realisiert und für die Dauer der Betriebszeit der Photovoltaikanlage fachgerecht gepflegt und unterhalten werden. Ausgefallene Pflanzungen und Ansaaten sind durch entsprechende Nachpflanzungen bzw. Nachsaaten zu ersetzen.
- d Der Grünstreifen (CEF-Ausgleichsfläche) am Südrand des Geltungsbereichs (Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft) ist zu erhalten. Innerhalb dieser Fläche sind 4 Singwarten in Form von 4 niedrig wachsenden, standortheimischen Sträuchern anzulegen. Die innerhalb dieser Fläche vorhandenen Schilfbestände und Saumbestände sind zu erhalten und zu fördern. Dazu sind die Saumbestände alle zwei Jahre, ab August, zu mähen. Zur Ausagerung der Fläche ist in den ersten Jahren im Bedarfsfall ein weiterer Mahdtermin möglich. Die Mahd hat abschnittsweise (erstes Jahr eine Hälfte, zweites Jahr andere Hälfte) zu erfolgen. Das Mahdgut ist zu entfernen.
- e Aus artenschutzrechtlichen Gründen ist die Errichtung der Photovoltaikanlage zwischen Ende März und Ende September untersagt. Eine Errichtung der Photovoltaikanlage im o. g. Zeitraum ist möglich, wenn:
- eine Vergrämung der Offenlandarten mittels regelmäßigem Grubbern oder Eggen der Fläche im 14-Tage-Takt ab Mitte März bis Baubeginn erfolgt. Die Maßnahme ist bis max. Mitte September durchzuführen. Alternativ kann eine Vergrämung im Sondergebiet durch die Errichtung von Holzpfosten im Abstand von max. 25m mit dem Anbringen von Flatterband (Bandlänge ca. 2,0m) erfolgen.
  - die Entfernung bzw. der Rückschnitt bestehender Strauch-, Baum- und Heckenvorkommen außerhalb der Brutzeit von Hecken- und Bodenbrütern stattfindet, also von Anfang Oktober bis Ende Februar.
  - bei den Bauarbeiten in der Nähe von Gehölzbeständen (Laubbaume, Hecken, Gehölzränder etc.), die zu erhalten sind, die einschlägige DIN 18920 sowie die Richtlinie zum Schutz von Bäumen bei Baumaßnahmen (RAS-LP-4) zum Schutz der Gehölze durch die ausführende Baufirma und die örtliche Bauleitung beachtet und angewandt wird.
- Sollte ein Eingriff in Gehölze notwendig werden, ist dieser nur außerhalb der Vogelbrutzeit, also nur im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02., zulässig. Bei Bauarbeiten zwischen Ende März und Ende September ist die CEF-Ausgleichsfläche vor baubedingten Beeinträchtigungen (Befahrung, Ablagerung von Baumaterialien) zu schützen. Hierzu ist in einem Abstand von 2-3m nördlich der Ausgleichsfläche durch geeignete Maßnahmen (Bauzaun, ortsfester Biotopschutzzaun aus Holz) das Baufeld zu begrenzen.
- f Die festgesetzten Maßnahmen zum Artenschutz (CEF) und Sicherung der ökologischen Funktion sind so zeitig vor Baubeginn herzustellen, dass ihre ökologische Wirksamkeit vor Beginn des Eingriffs gewährleistet ist. Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (sh. Anlage 1 der Begründung) ist rechtsverbindlicher Bestandteil des Bebauungsplans.
- g Die Düngung, der Einsatz von Pflanzenschutz- und Insektenvernichtungsmitteln sowie das Aufbringen von Klärschlamm ist innerhalb des Geltungsbereichs unzulässig. Die Anlagen dürfen nur mit biologisch abbaubaren Reinigungsmitteln gereinigt werden, wenn die Reinigung ohne die Verwendung der Reinigungsmittel nicht möglich ist.
- A7 Grundstückszufahrt**
- a Es sind maximal zwei Grundstückszufahrten (Hauptzufahrt, Bedarfszufahrt) mit einer Breite von maximal je 6 m zulässig. Die Randeingrünung darf dazu unterbrochen werden. Die Hauptzufahrt hat von Fl.-Nr. 790 aus zu erfolgen. Eine Bedarfszufahrt (Rettungsfahrzeuge, Grünflächenpflege) darf auch durch die CEF-Fläche erfolgen.

**ZEICHENERKLÄRUNG**

**A Festsetzungen**

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Baugrenze

Sonstiges Sondergebiet - Photovoltaik

Private Grünfläche - Artenschutz, Textziffer A6d, A6f

Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

Randeingrünung - Pflanzgebot gem. §9 Abs. 1 Ziff. 25a BauGB, sh. Textziffer A6b mit Pflanzschema A

Hauptversorgungsleitung oberirdisch (Strom) mit Schutzzone

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung | Grundflächenzahl (GRZ)

Zweckbestimmung

0,6 Grundflächenzahl (GRZ)

**B Hinweise**

Grundstücksgrenzen vorhanden

z. B. 764 Flurnummer

z. B. • 3 • Bemaßung (Meter)

- A8 Aufschüttungen, Abgrabungen**
- a Aufschüttungen und Abgrabungen sind jeweils bis zu 30 cm gegenüber dem natürlichen Gelände zulässig.
- A9 Folgenutzung**
- a Die in diesem Bebauungsplan festgesetzten baulichen Nutzungen und Anlagen (incl. aller Konstruktionsteile, Zäune und Fundamente) sind nach §9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB nur zulässig, solange die Photovoltaikanlagen der Gewinnung und Einspeisung von Strom in das öffentliche Stromnetz dienen und die Nutzung der Photovoltaikanlagen nicht endgültig aufgegeben und beendet ist. Wird die Stromerzeugung dauerhaft aufgegeben, so ist spätestens 3 Jahre danach die Anlage vollständig zurück zu bauen.
- b Als Folgenutzung nach § 9 Abs. 2 Satz 2 BauGB wird für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans „Fläche für die Landwirtschaft“ festgesetzt. Nach Abbau der Anlagen ist die Ausgangsnutzung auf den Sondergebietsflächen gemäß § 9 Abs. 2 BauGB einschl. der Flächen für die Randeingrünung (Pflanzgebot) wieder aufzunehmen. Die Wiederaufnahme der landwirtschaftlichen Nutzung hat spätestens 3 Jahre nach Aufgabe der Photovoltaiknutzung zu erfolgen.
- B Hinweise**
- 1 Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Das bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird in diesem Verfahren gegebenenfalls die fachlichen Anforderungen formulieren. Auftretende Funde von Bodentalerütern sind - gem. den gesetzlichen Bestimmungen - unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Bamberg oder der Unteren Denkmalbehörde am Landratsamt Schweinfurt zu melden und die aufgefundenen Gegenstände sowie den Fundort unverändert zu belassen.
- 2 Die geplanten Pflanzmaßnahmen dürfen angrenzende landwirtschaftliche Nutzflächen nicht beeinträchtigen. Regelmäßige Pflege (Rückschnitt) der Anpflanzungen ist durch den Bauherrn sicher zu stellen. Es muss sichergestellt sein, dass die ortsübliche Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlicher Nutzflächen uneingeschränkt fortgeführt werden kann. Staub-/Lärm-/Geruchsentwicklungen bei landwirtschaftlicher Bewirtschaftung sind hinzunehmen. Bestehende Drainagesysteme sind zu erhalten, bzw. wieder herzustellen. Die bestehenden Wege müssen für die Landwirtschaft weiterhin uneingeschränkt nutzbar sein. Insbesondere der Erschließungsweg über den bestehenden Anwandweg Fl.-Nr. 790, Gem. Heidenfeld, muss der Landwirtschaft weiterhin uneingeschränkt zur Verfügung stehen. Instandhaltungsmaßnahmen der Wege, welche durch Nutzung für die FFPVA entstehen, müssen vom Betreiber der FFPVA übernommen werden.
- 3 Sollten bei Erschließungs- und Baumaßnahmen Anzeichen gefunden werden, die auf einen Altlastenverdacht schließen lassen, sind die Arbeiten einzustellen und das Landratsamt Schweinfurt umgehend zu informieren. Anfallender Erdaushub ist fachgerecht zu untersuchen und zu verwerten bzw. zu entsorgen. Mutterboden ist entsprechend der gesetzlichen Bestimmungen (§202 BauGB) zu behandeln.
- 4 Die Kampfmittelfreiheit wurde innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes nicht untersucht. Diese sind vor Baubeginn zu erkunden und ggf. zu beseitigen.

Pflanzschema A		Baumarten	
Straucharten		Heister, mind. 2-mal verpflanzt, Höhe 150 -200 cm	
Verpflanzt, mind. 3 Triebe, 60 - 100 cm hoch			
deutsch	wissenschaftlich	deutsch	wissenschaftlich
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>	Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Haselnuss	<i>Corylus avellana</i>	Spitz-Ahorn	<i>Acer palatanoides</i>
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>	Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Plattfenchhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>	Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Faulbaum	<i>Frangula alnus</i>	Holz-Äpfel	<i>Malus sylvestris</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>	Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>
Rote Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>	Steinweichsel	<i>Prunus mahaleb</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>	Trauben-Kirsche	<i>Prunus padus</i>
Heckenrose	<i>Rosa canina</i>	Holz-Birne	<i>Pyrus pyraister</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>	Trauben-Eiche	<i>Quercus petraea</i>
Roter Holunder	<i>Sambucus racemosa</i>	Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>	Saal-Weide	<i>Salix caprea</i>
Wasser-Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>	Strauch-Weiden	<i>Salix spec.</i>
		Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>
		Sommer-Linde	<i>Tilia platyphyllos</i>

- Artenauswahl**
- In der Wildhecke müssen mindestens 5 verschiedene Straucharten verwendet werden. Von jeder Strauchart sind mindestens 10% der Gesamtpflanzenmenge zu pflanzen. Jeder dreißigste Strauch ist durch einen Baum aus der oben ausgeführten Artenauswahl zu ersetzen.
- Pflanzabstände**
- Sträucher:
- 1,0 - 1,5 m Abstand zwischen den Pflanzen innerhalb einer Reihe;
- 1,5 m Abstand zwischen den Reihen
- Bäume:
- 8 - 10 m Abstand zwischen Obstbäumen
- Die Hecke ist zweireihig mit gegeneinander versetzten Reihen anzulegen

**Pflegemaßnahmen**

Die Wildhecke muss so gepflegt werden, dass sich die Gehölze artgerecht entwickeln können. Die Kräuter und Gräser, die sich in der Hecke und auf den Saumstreifen vor der Hecke entwickeln, müssen sich nach dem Anwachsen der Heckenpflanzen standortgerecht entwickeln können. Aus Rücksicht auf heckenbewohnende Tiere dürfen Gehölzpflegemaßnahmen nur in der Zeit von Oktober bis Februar durchgeführt werden. Saumpflegemaßnahmen sollen nur im Herbst erfolgen.

- VERFAHRENSVERMERKE**
- 1 Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 13.06.2023 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans beschlossen. In der Sitzung vom 18.06.2024 wurde der Aufstellungsbeschluss mit veränderter Fläche neu gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht.
- 2 Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in der Fassung vom 24.09.2024 hat in der Zeit vom 14.10.2024 bis 15.11.2024 stattgefunden.
- 3 Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in der Fassung vom 24.09.2024 hat in der Zeit 14.10.2024 bis 15.11.2024 stattgefunden.
- 4 Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in der Fassung vom 11.03.2025 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.05.2025 bis 23.06.2025 öffentlich ausgelegt.
- 5 Zu dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in der Fassung vom 11.03.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.05.2025 bis 23.06.2025 beteiligt.
- 6 Die Gemeinde Rötthlein hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 23.09.2025 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 10 Abs.1 BauGB in der Fassung vom 23.09.2025 als Satzung beschlossen.
- 7 Der Satzungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist am \_\_\_\_\_ gemäß §10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Begründung und Umweltbericht wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden zur Einsichtnahme bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der vorhabenbezogene 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.

Ort, Datum	Bürgermeister	Siegel
Ort, Datum	Bürgermeister	Siegel

<p>Architekt:</p> <p><b>fmp</b></p> <p>design engineering GmbH Architekten + Ingenieure</p> <p><small>FMP design engineering GmbH   Architekten + Ingenieure Karl-Otto-Straße 5   97424 Schweinfurt Telefon: 09721 - 9779500   E-Mail: info@fmp.de</small></p>	<b>Gemeinde Rötthlein</b> <b>Gemeindeteil Heidenfeld</b>		
	<b>Vorhabenbezogener Bebauungsplan</b> <b>"Solarkraftwerk am Bienenhaus"</b>		
	Maßstab:	1 : 1.000	Blattgröße: 780 x 594
	Datum:	24.06.2024, 11.03.2025, 23.09.2025	Projektnummer: 23005TB