



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 Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

A3 Maß der baulichen Nutzung

- a Zur Verankerung der Modulreihen 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 Einbauart 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 Senkrechtkoordinaten, 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 Modulfläche darf 4,0 m, gemessen zwischen dem natürlichen Gelände und der Oberkante der Photovoltaikmodule nicht überschreiten.

- d Die Mindesthöhe der Modulfläche 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 einer 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. Übersteigeschutz) 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 standortgerechten, autochthonem Regio-Saattut (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 Mahdutes (insektenfreundliches Mähwerk, Schnithöhe mind. 10cm) fruhfesten ab dem 15. Juni zu pflegen. Zur Aushägerung 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 (Pflanzgebiet).

- 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 Ansäaten 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 Aushägerung der Fläche ist in den ersten Jahren im Bedarfsfall ein weiterer Mahdtermin möglich.

Die Mahd ist abschnittsweise (erstes Jahr eine Hälfte, zweites Jahr andere Hälfte) zu erfolgen.

Das Mahdut 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 regelmäßiger 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 Holzposten 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 Bruttzeit von Hecken- und Bodenbrütern stattfindet, also von Anfang Oktober bis Ende Februar.

- bei den Bauräumen in der Nähe von Gehölzbeständen (Laubbaume, Hecken, Gehölzräder 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 Baumatmaterialien) zu schützen. Hierzu ist in einem Abstand von 2-3m nördlich der Ausgleichsfläche durch geeignete Maßnahmen (Bauzaun, ortsfester Biopotschutzaun 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 Kärläschamml 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, Bedarfzufahrt) 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 Bedarfzufahrt (Rettungsfahrzeuge, Grünflächenpflege) darf auch durch die CEF-Fläche erfolgen.

ZEICHENERKLÄRUNG

A Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Baugrenze

SO 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)

Pflanzschema A

Straucharten

Verpflanzt, mind. 3 Triebe, 60 – 100 cm hoch

deutsch	wissenschaftlich
Kornelkirsche	<i>Corinus mas</i>
Haselnuss	<i>Corylus avellana</i>
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Pfaffenbüchsen	<i>Euonymus europaeus</i>
Faulbaum	<i>Fragaria alnus</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Rote Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Heckenrose	<i>Rosa canina</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Roter Holunder	<i>Sambucus racemosa</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>
Wasser-Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>

deutsch	wissenschaftlich
Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Spitz-Ahorn	<i>Acer palatinae</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Holz-Apfel	<i>Malus sylvestris</i>
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>
Steinwechsel	<i>Prunus mahaleb</i>
Trauben-Kirsche	<i>Prunus padus</i>
Holz-Birne	<i>Prunus pyraster</i>
Trauben-Eiche	<i>Quercus petrea</i>
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>
Saal-Weide	<i>Salix caprea</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 Gesamtflächenmenge zu pflanzen.

Jeder dreiflügige Strauch ist durch einen Baum aus der oben ausführten 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 veränderten Bebauungsplänen 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 vom 23.05.2025 bis 23.06.2025 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 Röthlein hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 23.09.2