



**ZEICHENERKLÄRUNG**

**A Festsetzungen**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- sonstiges Sondergebiet - Photovoltaik
- Baugrenze
- 0,5 Grundflächenzahl
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
- Randeingrünung - Pflanzgebot gem. §9 Abs. 1 Ziff. 25a BauGB, sh. Textziffer A6b
- Hauptversorgungsleitung oberirdisch (Strom) mit Schutzzone

**B Hinweise**

- Grundstücksgrenzen vorhanden  
z. B. 764
- z. B. 40
- z. B. 40

Art der Nutzung	Grundflächenzahl
-----------------	------------------

Füllschema der Nutzungsschablone

**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 14.06.2024 (Plan R09)  
 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 Betriebsvorrichtungen 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 Modultische 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 Flächen. Die der Berechnung zu Grunde zu legende Grundstücksfläche ist die gesamte Fläche des Flurstücks 764, Gemarkung Heidenfeld.

**c** Die maximal zulässige Gesamthöhe der Modultische darf 4,0m, gemessen zwischen dem natürlichen Gelände und der Oberkante der Photovoltaikmodule nicht überschreiten.

**d** Die Mindesthöhe der Modultische darf 1,0m, gemessen zwischen dem natürlichen Gelände und der Unterkante der Photovoltaikmodule nicht unterschreiten.

**e** Die Mindestabstand der Modulreihen darf 3,0m nicht unterschreiten.

**f** Die baulichen Nebenanlagen (Übergabe –Trafostation) dürfen eine maximal zulässige Gesamthöhe von 4,0m, Masten 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 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 max.

imal 80 % mähen, 20 % stehen lassen) durch ein- bis zweischürige Mahd (insektenfreundliches Mähwerk, Schnitthöhe mind. 10cm) frühestens ab dem 15. Juni zu pflegen. Das Mähgut ist zu entfernen. Eine standortangepasste Beweidung 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 5,0m breiter Saumstreifen aus arten- und blütenreichen Hochstauden 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. Die Mahd hat abschnittsweise (erstes Jahr eine Hälfte, zweites Jahr andere Hälfte) zu erfolgen. Das Mähgut ist zu entfernen.

**e** Aus artenschutzrechtlichen Gründen ist die Errichtung der Photovoltaikanlage zwischen dem 01.03. und dem 30.08. untersagt. Dieser artenschutzrechtliche Verbotstatbestand kann nach § 44 BNatSchG im Hinblick auf Anhang IV der FFH-Richtlinien und nach Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie vermieden werden, wenn  
 - auf Boden- und Bauarbeiten auf Ackerland während der Brutzeit der ackerbrütenden Vogelarten verzichtet wird, oder  
 - der Nachweis erbracht wird, dass keine Vögel im Bereich des Baufeldes brüten, z. B. durch Baubeginn vor der Brutzeit ab Mitte März, Einhalten einer Schwarzbrache vor Anfang März bis Baubeginn oder durch Vergrümmungsmahd nach vorheriger Begutachtung durch eine sachverständige Person (z. B. faunistisches Büro). Alternativ kann eine Vergrümmung 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 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 August ist die CEF-Ausgleichsfläche vor Beeinträchtigungen zu schützen. Dazu ist durch geeignete Maßnahmen (z.B. Flatterband im Abstand von 2-3m zur Nordgrenze der Ausgleichsfläche) 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.

**g** Die Düngung, der Einsatz von Pflanzenschutz- und Insektenvernichtungsmitteln sowie das Aufbringen von Klärschlamm ist innerhalb des Geltungsbereichs unzulässig.

**A7 Grundstückszufahrt**

**a** Es sind maximal zwei Grundstückszufahrten mit einer Breite von maximal je 6 m zulässig. Die Randeingrünung darf dazu unterbrochen werden.

**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 Konstruktionsstelle, 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.

**b** Als Folgenutzung nach § 9 Abs. 2 Satz 2 BauGB wird für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans „Flächen für die Landwirtschaft“ festgesetzt. Nach Abbau der Anlagen ist eine Wiederaufnahme der landwirtschaftlichen Nutzung auf den Sondergebietsflächen gemäß § 9 Abs. 2 BauGB einschl. der Flächen für die Randeingrünung (Pflanzgebot) zulässig.

**C 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 Bodenaltertümern 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 angrenzenden Wege müssen für die Landwirtschaft weiterhin uneingeschränkt nutzbar bleiben. Staub-/Lärm-/Geruchsentwicklungen bei landwirtschaftlicher Bewirtschaftung sind hinzunehmen. Pflanzenmaßnahmen dürfen angrenzende landwirtschaftliche Nutzflächen nicht beeinträchtigen.
- 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 Kampfmittelefreiheit wurde innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes nicht untersucht. Diese sind vor Baubeginn zu erkunden und ggf. zu beseitigen.

**VERFAHRENSVERMERKE**

- 1** Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 18.06.2024 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans beschlossen. 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 vorhabenbez. Bebauungsplanes in der Fassung vom \_\_\_\_\_ hat in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ stattgefunden.
- 3** Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des vorhabenbez. Bebauungsplanes in der Fassung vom \_\_\_\_\_ hat in der Zeit \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ stattgefunden.
- 4** Der Entwurf des vorhabenbez. Bebauungsplanes in der Fassung vom \_\_\_\_\_ wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ öffentlich ausgelegt.
- 5** Zu dem Entwurf des vorhabenbez. Bebauungsplanes in der Fassung vom \_\_\_\_\_ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ beteiligt.
- 6** Die Gemeinde Rötthlein hat mit Beschluss des Gemeinderates vom \_\_\_\_\_ den vorhabenbez. Bebauungsplan mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan gem. § 10 Abs.1 BauGB in der Fassung vom \_\_\_\_\_ als Satzung beschlossen.

Rötthlein, den \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 Bürgermeister Siegel

**7** Der Satzungsbeschluss zum vorhabenbez. Bebauungsplans ist am \_\_\_\_\_ gemäß §10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan mit Begründung und Umweltbericht wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden zur Einsichtnahme bereit gehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der vorhabenbez. 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.

Rötthlein, den \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 Bürgermeister Siegel