



- ZEICHNERKLÄRUNG**
- A Festsetzungen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
  - Baugrenze
  - SO Sonstige Sondergebiete - Photovoltaik
  - öffentliche Straßenverkehrsflächen - Anrindweg
  - Randeingrünung - Pflanzbot gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 25a BauGB, sh. Textziffer A5b
  - temporär von Photovoltaik bis Ende den Baumaßnahmen des Radweges und der Überholspur (B286) freizuhaltende Fläche
  - Straßenbegrenzungslinie
  - oberirdische Hauptversorgungsleitung (Strom) mit Schutzzone
  - Anbauverbotszone — 20 m (gemäß § 9 Abs. 1 FStRG bei Bundesstraßen / Art. 23 Abs. 1 BayStVG bei Staatsstraßen)
  - Anbauverbotszone — 40 m (gemäß § 9 Abs. 2 FStRG bei Bundesstraßen / Art. 24 Abs. 1 BayStVG bei Staatsstraßen)
  - Füllschema der Nutzungscategorie
  - Grundflächenzahl (GRZ)
- B Hinweise**
- Grundstücksgrenzen vorhanden
  - z.B. 449 Flurnummer
  - z.B. 11 Bemaßung (Meter)
  - Gemarkungsgrenze
  - 150 m Abstand zum-SPA-Gebiet
- TEXTFESTSETZUNGEN**
- A Planungs- und baurechtliche Festsetzungen**
- A1 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 erforderlichen Nebenanlagen und notwendige Betriebsleistungen wie Wechselrichter, Batteriespeicher, Trafostationen, Zuwegungen, Leitungen und Einfriedungen ist allgemein zulässig.
- A2 Maß der baulichen Nutzung**
- a** Zur Verankerung der Modulraster und -gestelle im Boden sind massive Bauteile wie Betonfundamente nicht zulässig. Es sind ausschließlich punktförmige Gründungen z. B. in Form von Ramm- oder Schraubankern zulässig. Verankerte Teile sind mit einer Beschichtung (Pulverbeschichtung, Lackierung, Zink-Aluminium-Magnesium-Legierung o. B. Magnesi) zu schützen. Die Einbauart ist dabei so zu wählen, dass die Beschichtung nicht beschädigt wird. Die Maß der befestigten Flächen ist auf die technisch funktionale Erfordernisse zu begrenzen. Es sind nur versickerungsfähige Befestigungen wie z. B. Schotter, Schotterrasen oder Rasengittersteine zulässig.
- b** Die überbaubare Grundstücksfläche (GRZ) errechnet sich auf die überdeckten Bodenfläche der Photovoltaikmodule in Senkrechtopjektion, der Grundfläche der Nebenanlagen (Übergabe-, Trafostationen) sowie der befestigten Erschließungsflächen. Die der Berechnung zu Grunde zu legende Grundstücksfläche ist die gesamte Fläche der Flurstücke.
- c** Die maximal zulässige Gesamthöhe der Modulraster darf 4,0 m, gemessen zwischen dem natürlichen Gelände und der Oberkante der Photovoltaikmodule nicht überschreiten.
- d** Die Mindesthöhe der Modulraster darf 1,0 m, gemessen zwischen dem natürlichen Gelände und der Unterkante der Photovoltaikmodule nicht unterschreiten.
- e** Der Mindestabstand der Modulreihen darf 3,0m nicht unterschreiten.
- f** Die baulichen Nebenanlagen (Übergabe – Trafostation) dürfen eine maximal zulässige Gesamthöhe von 5,0 m, Maste dürfen eine maximal zulässige Gesamthöhe von 8,0 m, gemessen zwischen dem natürlichen Gelände und der Oberkante der Dachhaut bzw. Attika der Gebäude, bzw. Mastspitze nicht überschreiten.
- A3 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.
- d** Die Dächer der Nebengebäude sind als Flachdach auszuführen.
- A4 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. Überstegschutz) zulässig.
- c** Einfriedungen sind ohne Sockel, für Kleintiere durchlässig mit mindestens 20 cm Bodenfreiheit anzuführen.
- A5 Grünordnung, Artenschutz**
- a** Die Flächen des sonstigen Sondergebietes, die nicht durch Fundamente, Erschließungs- oder Betriebsflächen genutzt werden, sind mit standortgemäßen, autochthonen Regio-Saatgut (RSM 8.1, Mindestanteil Kräuter 20 %, Ursprungsgeweb 1%), anzupflanzen und abschneideweise (d. h. jeweils mindestens 80 % mähen, den Rest stehen lassen) durch ein, bis zweischichtige Mahd (insektenfreundliches Mähwerk, Schnitthöhe mind. 10cm) frühestens ab dem 15. Juni zu pflegen.
- b** Das Mähgut ist zu entfernen. Eine standortangepasste Beweidung ist ebenfalls zulässig. Das Mähen der Flächen ist untersagt.
- c** Die festgesetzten Begrüßungsmaßnahmen müssen zum nächsten Pflanzzeitpunkt nach Errichtung der Photovoltaikanlage realisiert und für die Dauer der Betriebszeit der Photovoltaikanlage fachgerecht gepflegt und unterhalten werden. Ausgewählte Pflanzungen und Ansätze sind durch entsprechende Nachpflanzungen bzw. Nachsaaten zu ersetzen.
- d** Aus artenschutzrechtlichen Gründen ist die Errichtung der Photovoltaikanlage zwischen dem 01.03. und dem 30.08. untersagt.
- e** Bei Bauarbeiten in der Nähe von Gehölzbeständen (Laubbäume, Hecken, Gehölzränder etc.), die zu erhalten sind, ist die einschlägige DIN 19200 sowie die Richtlinie zum Schutz von Bäumen bei Baumaßnahmen (RAS-IP-4) zum Schutz der Gehölze durch die ausführende Baufirma und die örtliche Bauleitung zu beachten. Sollte ein Eingriff in Gehölze notwendig werden, ist dieser nur außerhalb der Vogeleiszeit, also nur im Zeitraum vom 01.09. bis 28.02., zulässig.
- f** Die Düngung, der Einsatz von Pflanzenschutz- und Insektenvernichtungsmitteln sowie das Aufbringen von Klärschlamm ist innerhalb des Geltungsbereiches unzulässig. Die Reinigung der Photovoltaikmodule ist nur mit biologisch abbaubaren Reinigungsmitteln zulässig.
- A6 Grundstückszufahrt**
- a** Grundstückszufahrten dürfen eine Breite von maximal 6 m nicht überschreiten. Die Randeingrünung darf dazu unterbrochen werden.
- A7 Aufschüttungen, Abgrabungen**
- a** Aufschüttungen und Abgrabungen sind jeweils bis zu 30 cm gegenüber dem natürlichen Gelände zulässig.
- A8 Folgenutzung**
- a** Die in diesem Bebauungsplan festgesetzten baulichen Nutzungen und Anlagen (incl. aller Konstruktions-, 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 zurückzubauen.
- b** Als Folgenutzung nach § 9 Abs. 2 Satz 2 BauGB wird für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans die 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 im gleichen Maße wie vor der Photovoltaiknutzung zu erfolgen.
- A9 Verkehrsfächer**
- a** Werbeanlagen innerhalb des Baugebietes, die auf Bereiche der ST 2271 und B 286 wirken, welche außerhalb der Ortschaft liegen, sind nicht zulässig bzw. sind in einem eigenen Verfahren zu beurteilen und zu genehmigen. Der § 33 SVO bleibt einschlägig. Werbeanlagen innerhalb der 20 m anbaufreien Zone sind grundsätzlich nicht zulässig.
- b** Lichtquellen auf den Grundstücken dürfen nicht auf den Verkehr auf der Staats- und Bundesstraße gerichtet sein.
- c** Das Grundstück des Sondergebietes ist entlang der klassifizierten Bundesstraße B 286 und ST 2271 mit tür- und torlosen Einzäunungen zu versehen, so dass keine unmittelbaren Zugänge und Zufahrten zu dieser Straße möglich sind.
- d** Eine Blendung der Verkehrsteilnehmer auf der B 286 und ST 2271 von den Photovoltaik-Freiflächenanlagen ist zu jedem Zeitpunkt auszuschließen. Sonnenreflexionen sollten daher durch geeignete Materialauswahl der Photovoltaikmodule möglichst vermieden werden. Ferner ist die Photovoltaikanlage nach dem Stand der Technik zu errichten und zu unterhalten. Sollte später eine Blendwirkung trotzdem entstehen und dadurch die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs beeinträchtigt sein, so behält sich die Straßenbauverwaltung vor, von dem Betreiber eine Änderung der Stellung von Modulen bzw. eine Unterbrechung jeglicher Blendung zu fordern. Dem Staatlichen Bauamt Schweinfurt sind geeignete Gutachten und Nachweise vorzulegen. Weiterhin behält sich die Straßenbauverwaltung vor, die nachträglich Errichtung einer Planke zur Verkehrssicherung zu fordern.
- e** Neupflanzte Bäume müssen einen Abstand von mindestens 8,00 m gemessen von Fahrbandrand der ST 2271 und der B 286 aufweisen. Ansonsten können Schutzplanken erforderlich werden. In Abhängigkeit von dem angrenzenden Geländeüberlauf und der zulässigen Höchstgeschwindigkeit kann unter Umständen gemäß den Richtlinien für passiven Schutz an Bahnhöfen durch Fahrgang-Rückfallsysteme (RPS 2009) ein größerer Abstand als der angegebene Mindestabstand erforderlich werden.

- f** Durch die Verkehrsbelastung auf der B 286 und ST 2271 treten Emissionen (Staub, Schmutz, Stein- und Schwebstaub, etc.) auf, die im Rahmen der Ausweisung des Sondergebietes zu berücksichtigen sind. Der Solarpantaleiter hat diese Emissionen frühzeitig und selbst für die gegebenenfalls erforderliche Reinigung der Solarmodule aufzukommen. Es wird darauf hingewiesen, dass wegen einwirkender Staub-, Schmutz-, Schwebstaubemissionen, Stein- und Schwebstaub für die Luftqualität Entschuldigungsansprüche oder sonstige Förderungen gegen die Straßenbauverwaltung erhoben werden können.
- A10 Oberirdische Hauptversorgungsleitungen**
- a** Innerhalb des Schutzbereiches (30,00 m beidseitig der Leitungssache) der Höchstspannungsfreileitung ist nur eine eingeschränkte Bebauung möglich. Maßgebend sind hier die einschlägigen Vorschriften DIN EN 50341-1 und DIN VDE 0105-100, in denen die Mindestabstände zwischen Verkefretsstellen, Bauwerken etc. zu den Leiterteilen auch im ausgeschweiften Zustand festgelegt sind. Alle Bauarbeiten, die auf Grundstücken innerhalb der Schutzzone liegen oder unmittelbar daran angrenzen, sind der TenneT TSO GmbH im Rahmen des Baupenehmungsprozesses zur Stellungnahme vorzulegen.
- b** Innerhalb des Schutzbereiches ist eine maximale Bauhöhe der aufgeständerten Module von + 4,00 m (t. Sobauaplan) bezogen auf die vorhandene Erdoberkante möglich. Nebenanlagen wie Trafostation, Wechselrichterstation etc., die diese Höhe überschreiten, sind bei der TenneT TSO GmbH anzufragen.
- c** Soll Kameraarbeit zur Objektüberwachung aufgestellt werden, ist der Standort vorab mit der TenneT TSO GmbH abzustimmen.
- d** Der Mastschutzbereich (25,00 m im Radius um den Mastmittelpunkt der Gittermaste) der Höchstspannungsfreileitung der TenneT TSO GmbH ist von jeglicher Bebauung freizuhalten. In diesem Bereich dürfen keine Solarmodule aufgestellt werden. Des Weiteren dürfen innerhalb des Bereiches keine Angrabungen oder sonstige Maßnahmen, die das bestehende Erdniveau verändern, durchgeführt werden.
- e** Aufgrund der Abstände zwischen der Geländeerbkante und den überspannenden Leiterteilen ist bei allen Bauarbeiten im direkten Leitungsbereich (Schutzzone) äußerste Vorsicht geboten. Die Höhe der dort eingesetzten Großgeräte (Krane, Lader, Bagger, Müdeknipper u. a.) ist beschränkt. Die möglichen Arbeitshöhen müssen rechtzeitig vor Baubeginn, mind. 4 Wochen im Voraus, bei der TenneT TSO GmbH anfragt werden.
- f** Bei Freiflächenanlagen ist vom Betreiber der Schattenerwartung der vorhandenen Maste und Leiterteile zu akzeptieren. Dies gilt auch bei einer Anpassung/Erneuerung von Masten, die eine Änderung der Höhe bzw. der Grundabmessungen des Mastes bedingen und ggf. eine aufstehende Schattenwurfschattenwurfursachen.
- g** Bei ungünstigen Witterungsverhältnissen können Eisbrocken und Schneematschklumpen von den Leiterteilen abfallen. Unter den Leiterteilen muss unter Umständen mit Vogelkot gerechnet werden. Dies ist besonders im Bereich von Photovoltaikanlagen und Gebäuden zu beachten. Für solche Witterungs- und naturbedingten Schäden kann keine Haftung übernommen werden. Dies gilt ebenso für eine Beschädigung in Solarmodulen, die überspannt werden.
- h** Grundsätzlich bedürfen alle Geländeänderungen, Abgrabungen bzw. Auffüllungen innerhalb der Schutzzone der vorherigen Zustimmung der TenneT TSO GmbH. Dies betrifft sowohl dauerhafte als auch vorübergehende Maßnahmen, wie z. B. die Lagerung von Mutterböden.
- i** Anpflanzungen innerhalb der Schutzzone sind mit der TenneT TSO GmbH abzustimmen. Gegen Anpflanzungen von Gehölzen mit einer Erdbauhöhe von + 4,00 m, bezogen auf das vorhandene Gelände, bestehen keine Einwände. Unterhalb der seitlichen Ausleger der Maste (Traversen) sind Anpflanzungen nicht erlaubt.
- j** Sollen im Bereich der Schutzzone Erdkabel verlegt werden, so ist dies rechtzeitig mit der TenneT TSO GmbH abzustimmen. Dazu ist ein maßstabsgerechter Lageplan, aus dem die Leitungstrasse und die Verlegediefe ersichtlich sind vorzulegen.
- k** Besteht die Umzäunung der Photovoltaik-Anlage aus elektrisch leitendem Material, ist der Zaun hinsichtlich der Zapfenlöcher zu prüfen.
- l** Aufgrund der möglichen statischen Aufladung sollen die Solarmodule einschließlich der Befestigungskonstruktionen innerhalb der Schutzzone elektrisch leitend mit dem Erdreich verbunden werden.
- m** Durch die im Nahbereich der Freileitung vorhandenen elektromagnetischen Felder können besonders empfindliche elektronische Geräte gestört werden.
- n** Sollte für Arbeiten an den Höchstspannungsfreileitungen der TenneT TSO GmbH aus Platzgründen ein vorübergehender Rückbau von Anlagenanteilen der PV-Anlage erforderlich werden, so hat der Anlagenbetreiber den notwendigen Rückbau zu veranlassen.
- o** Die Baustelleneinrichtung (Aufstellung von Büro- und Lagercontainern) muss generell außerhalb der Schutzzone erfolgen. Dies gilt auch für das eigentliche Baugelände.
- p** Die Betriebs- und Betriebsarbeiten der Höchstspannungsfreileitung sind jederzeit gewährleistet sein. Maßnahmen zur Sicherung des Leitungsbestandes und -betriebes, wie Korrosionsschutzarbeiten, Arbeiten zur Trassenerhaltung von befestigungsfähigen Aufhängen bzw. auch die Erneuerung, Verstärkung oder ein durch Dritte veranlasster Umbau auf gleicher Trasse, unter Beibehaltung der Schutzzone, müssen ungehindert durchgeführt werden können. Für Inspektions- und Wartungsarbeiten müssen der Zugang und die Zufahrt mittels LKW zu den Maststandorten weiterhin ungehindert möglich sein. Die Zugänglichkeit zur Leitungstrasse zu den Leiterteilen muss ebenfalls gegeben sein.

- B Hinweise**
- 1** Soweit Bodenfundamente auftreten, sind diese unverzüglich dem zuständigen Landratsamt oder dem Schweizerischen Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Die Vorgehensweise bei evtl. zu Tage tretenden Bodendenkmälern gem. Art. 8 Abs. 1 DSchG und Art. 8 Abs. 2 DSchG muss eingehalten werden.
- 2** Die angrenzenden Wege müssen für die Landwirtschaft weiterhin uneingeschränkt nutzbar bleiben. Staub-/Lärm-/Geruchsbeschwerden bei landwirtschaftlicher Bewirtschaftung sind herzunehmen. Pflanzmaßnahmen dürfen angrenzende landwirtschaftliche Nutzflächen nicht beeinträchtigen. Bestehende Drainagesysteme sind zu erhalten bzw. wiederherzustellen.
- 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 Erdaustrub ist fachgerecht zu untersuchen und zu verwerten bzw. zu entsorgen. Mutterboden ist entsprechend der gesetzlichen Bestimmungen (§203 BauGB) zu behandeln.
- 4** Die Kampfmittelfreiheit wurde innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nicht untersucht. Dies sind vor Baubeginn zu erörtern und ggf. zu beiseitelegen.
- 5** Die geplanten Pflanzmaßnahmen dürfen angrenzende landwirtschaftliche Nutzflächen nicht beeinträchtigen. Regelmäßige Pflege (Rückschnitt) der Anpflanzungen ist durch den Bauherrn sicher zu stellen. Er muss sichergehen, dass die ortsbauliche Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlicher Nutzflächen unbeeinträchtigt fortgeführt werden kann. Staub-, Lärm-/Geruchsbeschwerden bei landwirtschaftlicher Bewirtschaftung sind herzunehmen. Bestehende Drainagesysteme sind zu erhalten, bzw. wieder her zu stellen.

**VERFAHRENSVERMERKE**

1 Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom \_\_\_\_\_ die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am \_\_\_\_\_ ortsbüchlich bekannt gemacht.

2 Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des 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 Bebauungsplanes in der Fassung vom \_\_\_\_\_ hat in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ stattgefunden.

4 Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes 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 Bebauungsplanes in der Fassung vom \_\_\_\_\_ wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ öffentlich ausgestellt.

6 Die Gemeinde \_\_\_\_\_ hat mit Beschluss des Gemeinderates vom \_\_\_\_\_ den Bebauungsplan in der Fassung vom \_\_\_\_\_ als Sitzung beschlossen.

Ort, Datum \_\_\_\_\_ Bürgermeister \_\_\_\_\_ Siegel \_\_\_\_\_

7 Der Bebauungsplan wurde am \_\_\_\_\_ gemäß § 10 BauGB ortsbüchlich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich. Der Bebauungsplan mit Begründung und Umweltbericht wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienstzeiten zur Einsichtnahme bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 4 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 \_\_\_\_\_

Architekt: **fmp** Freie Planungs- und Projektentwicklung

**Gemeinde Rötthlein**  
Gemeindeteil Heidenfeld

**Bebauungsplan "Solarkraftwerk Heidenfeld - Ost"**

Maßstab: 1 : 1.000 Blattgröße: 1188 x 840 Projektnummer: 2403918  
Datum: 24.09.2024, 21.01.2025, 29.04.2025