

## B. Textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB und BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 11 Abs. 2 BauNVO)
- 1.1 Sondergebiet Photovoltaik-Freiflächenanlage (§ 11 Abs. 2 BauNVO)  
Zulässig sind ausschließlich die Errichtung von aufgeständerten Solarmodulen in starker Aufstellung sowie der Zweckbestimmung des Sondergebiets dienende Nebenanlagen, wie technische Einrichtungen zur Speicherung, Umwandlung und Abgabe von elektrischer Energie.
- 1.2 Es sind nur solche Vorhaben zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag gem. § 12 Abs. 3a BauGB verpflichtet.
2. Maß der baulichen Nutzung  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 und § 19 BauNVO)
- 2.1 Grundflächenzahl (GRZ): 0,7 (§ 19 BauNVO)  
Bei der zulässigen Grundflächenzahl sind die Gesamtfläche der aufgeständerten Solarmodule in den Projektionsrichtungen einschließlich Nebenanlagen zu berücksichtigen. Die max. zulässige Grundfläche für Nebenanlagen ist hierbei auf 200 qm begrenzt.
- 2.2 Höhenfestsetzung (§ 9 Abs. 2 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)  
Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen über der Geländeoberfläche beträgt:  
- 0,5 m auf der Sondergebietsebene  
- 5,0 m Wandhöhe bei Nebenanlagen  
- 8,0 m für Kameras zur Überwachung  
Gemessen wird ab Oberkante zukünftigen Gelände (siehe Bestimmung C.4).
3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 14 und 23 BauNVO)
- 3.1 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)  
Bauliche Anlagen einschließlich Nebenanlagen dürfen nur innerhalb der Baugrenze errichtet werden.
4. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen  
(§ 9 Abs. 20 und 25, § 1a Abs. 3 i.V.m. § 9 Abs. 1a BauGB)
- 4.1 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen  
Die Baumaßnahmen (Erbauarbeiten) sind entweder außerhalb der Bruttzeit von Vogelarten zwischen Anfang September und Anfang März durchzuführen oder ganzjährig, sofern durch anderweitige Maßnahmen (durch fachkundige Personen begleitete geeignete Vergrämungsmaßnahmen (z.B. Anlage und Unterhalt einer Schwarzbrache bis zum Baubeginn i.V.m. funktionswirksamen CEF-Maßnahmen) sichergestellt wird, dass artenschutzrechtliche Verbotsbestände im Sinne des § 44 BNatSchG nicht erfüllt werden.
- 4.2 Interne Ausgleichsflächen-/maßnahmen  
Dem durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff werden die internen Ausgleichsflächen im Ganzen zugeordnet (Gesamtflächengröße: 10,516 qm). Folgende Maßnahmen sind gemäß Abgrenzung in der Planzeichnung umzusetzen:
- Maßnahme 1  
Entwicklung von Gras-Krautfluren durch Einbringen einer Regiosaatgutmischnung für Säume mittlerer Standorte und durch Heudruschverfahren und Erhaltung durch abschnittsweise Mahd von ca. 50% der Fläche im Herbst jeden Jahres.
  - Maßnahme 2  
Anlage von Heckensstrukturen (dreireihig) durch die Pflanzung von Sträuchern
  - Maßnahme 3  
Anlage und Entwicklung einer vielfältigen, naturnahen Gehölzstruktur aus Heckenschnitten, kleineren Strauchgruppen und Einzelsträuchern (15 - 20 Stück); Verwendung standortgerechter Straucharten gemäß Artikeln.

Für die gesamte Ausgleichsfläche gelten folgende Maßnahmen allgemein:

- Alle Anlagen (einschließlich Einfriedungen) sind unzulässig, mit Ausnahme der Querung unterschiedlicher Ver- und Entsorgungsanlagen.
- Für Gehölzpflanzungen sind standortgerechte, heimische Arten, Wuchsgebiet 5.2 (Fränkische und schwäbische Alb), aus der u.g. Artliste zu verwenden.
- Durch Fertigstellungsplege 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 Einzelsträucherschnitt).
- Die Regiosaatgutmischnungen, oder das im Heudruschverfahren gewonnene Saatgut müssen dem Ursprungsgebiet 14 „Fränkische Alb“ entstammen.
- Das Mahdhet ist nach erfolgter Mahd von der Fläche zu entnehmen.
- Gehölzpflanzungen und Ansaaten sind spätestens ein Jahr nach Aufnahme der Nutzung der Anlage durchzuführen.
- Der Einsatz von Dünger und Pflanzenschutzmitteln ist

Artenliste Sträucher: Mindestqualität 1 x v, Höhe 60-100

*Corinus sanguinea* Hartriegel  
*Corylus avellana* Haselnuss  
*Crataegus monogyna* Eingrifflicher Weißdorn  
*Euonymus europaeus* Pfaffenhütchen  
*Ligustrum vulgare* Liguster  
*Prunus cerasifera* Myrobalane (Kirschpflaume)  
*Rosa canina* Hundrose  
*Sambucus nigra* Schwarzer Holunder  
*Salix caprea* Salweide  
*Viburnum lantana* Wolliger Schneeball

4.3 Dem durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff werden externe Ausgleichsflächen für vier Felderchenrevier zugeordnet (wird ergänzt).

Die Maßnahmen sind gleichzeitig vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen / CEF-Maßnahme im Sinne des § 44 Abs. 2 BNatSchG für die Felderchen und sind so durchzuführen, dass diese zum Eingriffspunkt wirksam sind und der Erhalt der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhe- stätte weiterhin gewahrt ist.

Folgende Variante zur Schaffung von Felderchenreviere sollte vorrangig umgesetzt werden:

- Herstellung einer Blühfläche durch Ansaat mit autochthonen, auch für die Lebensraumsprüche der Felderchen geeignete, kräuterähnliche Regiosaatgutmischnung Ursprungsgebiet 14 „Fränkische Alb“ Magerrasen mit Ausaatstärke 2 g und extensiv Nutzung als Grünland mit Schnittperiode: September und Anfang März durchzuführen (keine Pflanzung), Pflanzung bei Bedarf im Frühjahr, ohne Vegetation zu unterbrechen (z.B. ohne Dungabtrag, Verwendung von Pflanzenschutzmitteln, Umbруч und Neansaat spätestens nach 5 Jahren zur Vermeidung von dichtem Grasauwuchs außerhalb der Bruttzeit von 01.03 bis 01.09. Alternativ ist eine Schwarzbrache möglich. Aufrechterhaltung der Funktionsfähigkeit der Schwarzbrache durch jährlichen Umbруч außerhalb der Bruttzeit von Anfang März bis Anfang September.

- Extensiv Ackerbewirtschaftung durch streifenweise Bewirtschaftung mit Feldfrüchten: Kein Anbau von Mais, Zuckerrüben, Klee, und Ackergras; mind. 2 Winterungen (Getreide); Anbau von Körnerleguminosen, Kleegras, Luzerne oder Klee-Luzerne-Gemisch sowie Brachlegung jeweils max. einmal innerhalb von 5 Jahren zulässig; bei Fruchfolgen ohne Körnerleguminosen ist der Anbau von Kleegras, Luzerne oder Klee-Luzerne-Gemisch in zwei Jahren möglich.

- Rotation der Blühstreifen und landwirtschaftliche Bewirtschaftungsstreifen im Rahmen einer Fruchfolge sind möglich. Die Mindestfläche für die Blühstreifen beträgt 15 m.

- Innerhalb von 5 Jahren ist mindestens zweimal eine Stoppelbrache mit späten Umbруч im Herbst bzw. im Frühjahr durchzuführen.

- Verzicht auf den Einsatz chemischer Pflanzenschutzmittel (nach Zustimmung der uNB ist eine Einzelzulassung möglich mit chemischen Pflanzenschutzmitteln möglich.)

- Verzicht auf mechanische und thermische Unkrautbekämpfung.

- Verzicht auf Untersaat.

- Bewirtschaftungsruhe nach der Saat im Frühjahr bis einschl. 30.06. eines Jahres. Bei akuter Verunkrautungsgefahr ist mit vorheriger Zustimmung der uNB eine Unkrautbekämpfung auch während der Zeit der Bewirtschaftungsruhe möglich.

- Nach Ende der Bewirtschaftungsruhe ist ein Mulchen der Fläche erst nach dem 31.08. erlaubt (Ausnahme bei akuter Verunkrautungsgefahr; s. o.). Hat sich kein erntefähiger Aufwuchs entwickelt, muss die Fläche mindestens gemulcht werden.

4.4 Freiflächengestaltung innerhalb des Sondergebiets

- Die mit baulichen Anlagen überdeckten Bereiche sind durch Einbringen einer standorttypischen vegetationslage auf 50 % der Fläche aus niedrigwüchsigen Arten mit Mindestbreite von 10 m und Mindestlänge von 100 m, Ansaat mit reduzierter Saatgutmenge (max. 50 - 70 % der regulären Saatgutmenge) zur Erzielung eines lückigen Bestands, Fehlstellen im Bestand sind zu belassen.
- Anlage eines selbstbegrenzenden Brachestreifens mit jährlichem Umbруч auf 50 % der Fläche mit Mindestbreite von 10 m und Mindestlänge von 100 m.
- kein Dünge- und Pflanzenschutzmittel-Einsatz sowie keine mechanische Unkrautbekämpfung auf den Blüh- und Brachestreifen.
- keine Mahd, keine Bodenbearbeitung während der Bruttzeit von Anfang März bis Ende August.
- Herstellung der Funktionsfähigkeit der Blühstreifen durch jährliche Pflege mit Pflegeschnitt im Frühjahr vor Bruttbeginn bis Anfang März, Kein Mulchen.
- Erhaltung von Brache / Blühstreifen auf derselben Fläche für mindestens 2 Jahre (danach Bodenbearbeitung und Neansaat i.d.R. im Frühjahr bis Ende Mai) oder Flächenwechsel. Bei einem Flächenwechsel wird die Maßnahmenfläche bis zur Frühjahrssbestellung zu erhalten, um Winterdeich zu gewährleisten.

4.5 Umgang mit Niederschlagswasser / Grundwasser- und Bodenschutz

- Das auf den Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ist innerhalb des Gelände- bereichs flächenhaft über die betroffene Bodenzone in den Untergrund zu versickern.
- Bei Verwendung von Technikgebäuden mit Dacheindeckungen in Metall sind diese zu be- schichten.
- Die Solarmodule sind mit Ramm- oder Schraubfundamenten zu verankern, wenn aufgrund der Bodenverhältnisse diese Befestigungsform nicht möglich ist, sind ausnahmsweise auch Be- tonfundamente zulässig.
- Die Oberflächenreinigung der Photovoltaikelemente darf nur mit Wasser unter Ausschluss von grundwasserschädigenden Chemikalien erfolgen.
- Interne Erschließungswege sind in unbefestigter und begrünter Weise auszuführen, ausgenommen die Wege und Zufahrten unter C 6.

4.6 Höhenentwicklung und Gestaltung

- Geländeänderungen sind insoweit zulässig, als sie im Zusammenhang mit der Erstellung der Anlage unbedingt erforderlich sind, jedoch max. 0,5 m abweichend vom natürlichen Gelände. Der Anschluss an das vorhandene Gelände der Nachbargrundstücke ist übergangslos herzustellen.
5. Werbe-/ Informationsstufen und Beleuchtung  
Werbe-/ Informationsstufen sind bis zu einer Gesamtflächengröße von 4 m<sup>2</sup> zulässig. Außenbeleuchtungen sind unzulässig.
6. Zufahrten und befahrbare Flächen  
Die Gesamtfläche für Zufahrten und befestigten Flächen zum Sondergebiet und innerhalb des Sondergebiets darf 2 % der Sondergebietfläche nicht überschreiten. Zur Befestigung sind nur was- serdurchlässige Beläge zulässig. Die Gesamtbreite der Zufahrten zur Sondergebietfläche durch Ausgleichsflächen darf pro Zufahrt 10 m nicht überschreiten.

7. Allgemeine Vorschriften

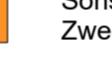
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung und den Festsetzungen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist mit dem mit dem Vorhabenträger abgestimmten Vorhabens- und Erschließungsplan identisch.

E. Hinweise

1. Grenzstände bei Beplantungen gegenüber landwirtschaftlichen Grundstücken  
Bei Neupflanzungen von Gehölzen sind die gesetzlichen Grenzabstände gem. Art 47 u. 48 AGBGB einzuhalten: Gehölze über 2,0 m Höhe – mindestens 2,0 m, bei starker Verschattung durch Bäume 4,0 m Abstand von der Grenze
2. Denkmalpflege  
Archäologische Bodendenkmäler genießen den Schutz des BayDSchG, insbesondere Art. 7 Abs. 1 und Art. 8 Abs. 1 und 2. Alle mit der Durchführung des Projektes betrauten Personen müssen darauf hingewiesen werden, dass bei Außenarbeiten auftretende vor- und frühgeschichtliche Funde nach dem BayDSchG unverzüglich dem Bay. Landesamt für Denkmalpflege gemeldet werden müssen.

## A. Festsetzungen durch Planzeichen

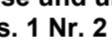
### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 Abs. 2 BauNVO)

 Sonstiges Sondergebiet  
Zweckbestimmung "Photovoltaik-Freiflächenanlage"

### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 BauNVO)

0,7 Grundflächenzahl (GRZ)

### 3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 14 und 23 BauNVO)

 Baugrenze

### 4. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15)

 Private Grünfläche (Umfahrung Modultische und Abstandsfläche)

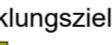
### 5. Flächen oder Maßnahmen für Bepflanzungen sowie zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25; § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB)

 Interne Ausgleichsfläche/-maßnahmen

 Flächen zum Erhalt von Vegetationsbeständen

### Entwicklungsziele

 Gras-Krautflur (Maßnahme 1)

 Naturnahe Hecke aus Sträuchern (Maßnahme 2)

 Pflanzung von Sträuchern (Maßnahme 3)

### 6. Sonstige Planzeichen

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

 Einfriedung Sondergebiet

### Hinweise

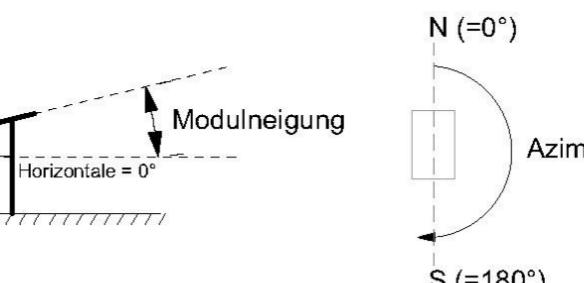
 vorhandene Grundstücksgrenzen (mit Flurnummern)

 Biotope i. mtl. Kartierung LU mit Nummer (außerhalb des Geltungsbereiches)

 Schutzone im Naturpark "Altmühlthal" (LSG-00565.01)

 Bodenkmal

## Schemaskizzen



## 2. Gestaltung von Gebäuden

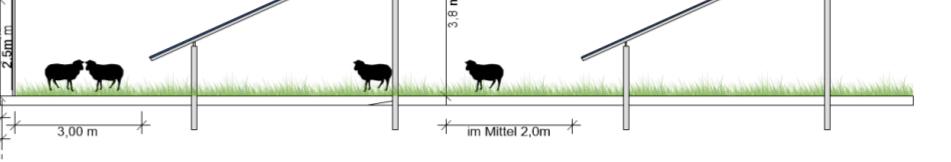
Gebäude sind mit Flachdach, Pultdach oder Satteldach (Neigung max. 30°) zu versehen. Außenwände sind auch in Metall in nichtreflektierenden, gedeckten Farben zulässig.

## 3. Einfriedungen

Einfriedungen sind dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen und nur in transparenter Ausführung (Maschendraht, Drahtgitter) bis zu einer Höhe von 2,5 m über Oberkante Gelände zulässig. Die Zäune sind so anzulegen, dass durchgehend ein Freihalteabstand zwischen Gelände und Zaunkante von 15 cm durch Zulassung für Kleintiere eingehalten wird. Sockel sind unzulässig.

## 4. Freiflächen

Schematische Darstellung Eingang - Entfernung - Modultische



## 5. Höhenentwicklung und Gestaltung

Geländeänderungen sind insoweit zulässig, als sie im Zusammenhang mit der Erstellung der Anlage unbedingt erforderlich sind, jedoch max. 0,5 m abweichend vom natürlichen Gelände. Der Anschluss an das vorhandene Gelände der Nachbargrundstücke ist übergangslos herzustellen.

## 6. Werbe-/ Informationsstufen und Beleuchtung

Werbe-/ Informationsstufen sind bis zu einer Gesamtflächengröße von 4 m<sup>2</sup> zulässig. Außenbeleuchtungen sind unzulässig.

## 7. Zufahrten und befahrbare Flächen

Die Gesamtfläche für Zufahrten und befestigten Flächen zum Sondergebiet und innerhalb des Sondergebiets darf 2 % der Sondergebietfläche nicht überschreiten. Zur Befestigung sind nur was- serdurchlässige Beläge zulässig. Die Gesamtbreite der Zufahrten zur Sondergebietfläche durch Ausgleichsflächen darf pro Zufahrt 10 m nicht überschreiten.

## D.