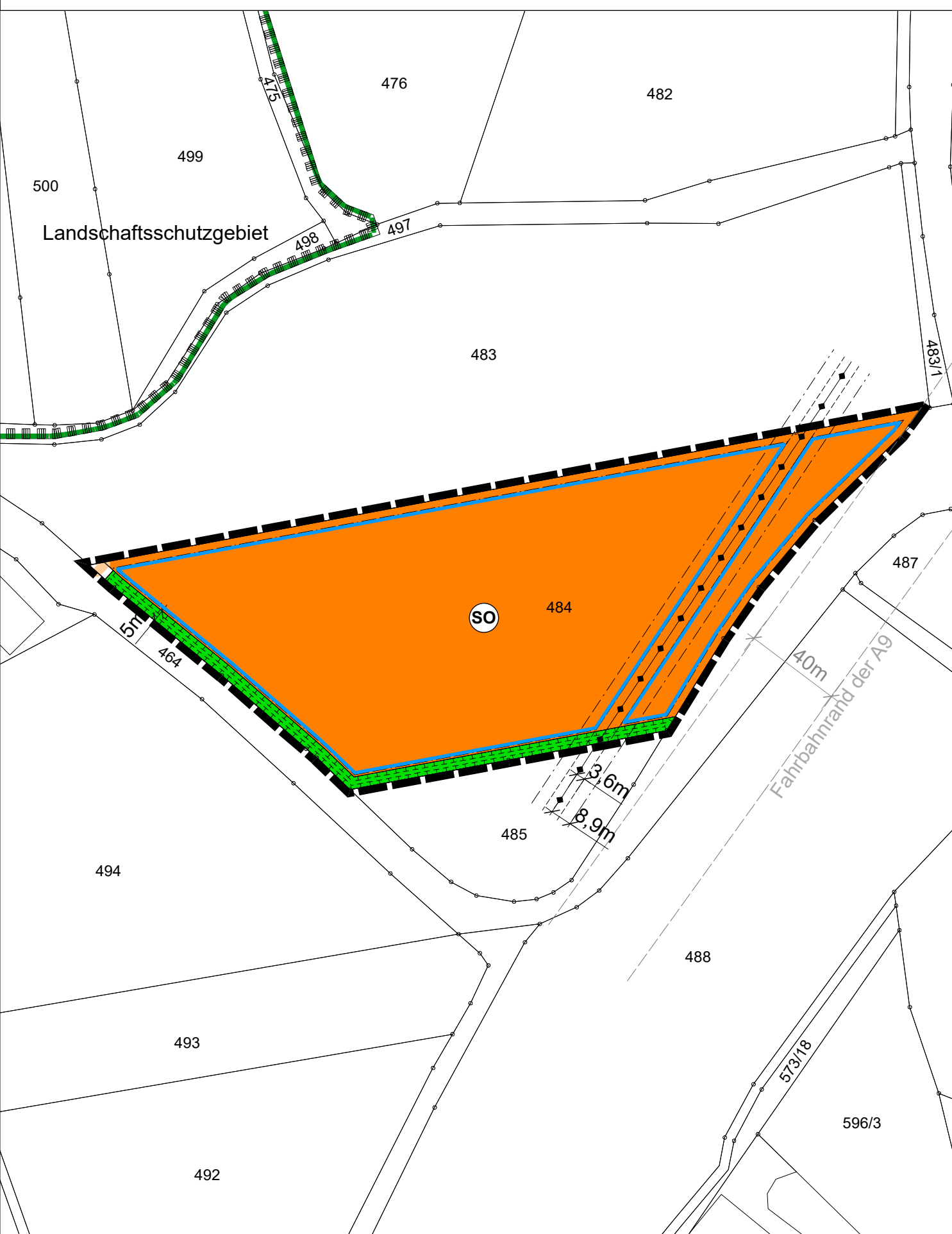


Der Markt Schnaittach erlässt gem. § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung (i. d. F.) der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - GO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 1 Abs. 38 der Verordnung vom 26.03.2019 (GVBl. S. 98) sowie des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2019 (GVBl. S. 408) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) diesen Bebauungsplan als Satzung.



## 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)

0,5 Grundflächenzahl (GRZ)  
3,0 m Maximale Höhe der baulichen Anlagen

### 3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

### 4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Private Verkehrsflächen (Zufahrt)

### 5. Flächen oder Maßnahmen für Bepflanzungen sowie zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche); Entwicklungsziel: naturnahe Feldhecke

### 6. Hauptversorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

20 KV - Freileitung (oberirdisch) mit innerem (beidseits 3,6 m) und äußerem (beidseits 8,9 m) Schutzstreifen, (vgl. B.4.1)

### 7. Sonstige Planzeichen

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

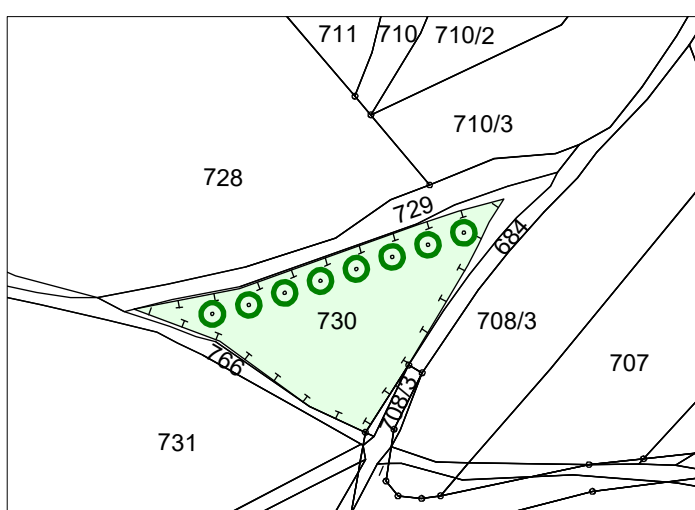
### Hinweise

vorhandene Grundstücksgrenzen (mit Flurnummern)

LSG - Gebiet "Nördlicher Jura" (LSG-00543.01)

## Externe Ausgleichsfläche/-maßnahme 1

Teilfläche der Fl.Nr. 730, Gmk. Hornersdorf; Größe: 2.350 qm



Umgrenzung Externe Ausgleichsfläche 1

Anlage/Entwicklung von artenreichem Extensivgrünland

Pflanzung von Obstbäumen (Hochstamm)

## Externe Ausgleichsfläche/-maßnahme 2

Teilfläche der Fl.Nr. 679, Gmk. Hornersdorf; Größe: 1.257 qm



Umgrenzung Externe Ausgleichsfläche 2

Anlage/Entwicklung einen naturnahen Laubwaldes

## B. Textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB und BauNVO sowie andere Bestimmungen zur Zulässigkeit der Vorhaben (auf Grund von § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB)

### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 11-15 BauNVO)

1.1 Sondergebiet Photovoltaik (§ 11 BauNVO)  
Zulässig sind ausschließlich die Errichtung von Solarmodulen sowie der Zweckbestimmung des Sondergebiets unmittelbar dienende Nebenanlagen.

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 und § 9 Abs. 2 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl GRZ: 0,5 (§§ 16, 17 und 19 BauNVO)  
Bei der zulässigen Grundflächenzahl sind die Gesamtläche der aufgeständerten Solarmodule in senkrechter Projektion sowie die zulässigen Nebenanlagen zu berücksichtigen. Die max. zulässige Grundfläche für Nebenanlagen ist hierbei auf 100 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 3,0 m. Gemessen wird ab Oberkante Gelände (siehe Festsetzung C.4).

### 3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

3.1 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)  
Bauliche Anlagen einschließlich Nebenanlagen dürfen nur innerhalb der Baugrenze errichtet werden. Einfriedungen gemäß Festsetzung C.3 sind innerhalb des Sondergebiets auch außerhalb der Baugrenze zulässig.

### 4. Hauptversorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

4.1 20 KV - Freileitung mit Schutzstreifen  
Der innere Schutzstreifen ist beidseits der Leitungssache in einer Tiefe von 3,6 m von baulichen Anlagen freizuhalten. Eine Bebauung innerhalb des äußeren Schutzstreifens (Baubeschränkungszone zw. 3,6 und 8,9 m beidseits der Leitungssache) ist grundsätzlich zulässig, jedoch mit weiteren Anforderungen verbunden (u.a. feuerhemmende Bedachung von Gebäuden). Vor Baubeginn ist daher unter Zugrundelegung der abschließenden Detailplanung die Zustimmung des Netzbetreibers einzuholen.

### 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, § 9 Abs. 1a BauGB)

5.1 Interne Ausgleichsflächen/-maßnahmen  
Dem Eingriff durch die Bau- und Verkehrsfläche in einer Größenordnung von 4.937 qm wird zur Teilkompensation eine interne Ausgleichsfläche mit einer Größe von 1.330 qm zugeordnet. Auf der Fläche sind durch Pflanzung von überwiegend domtrragenden Straucharten gemäß der u.g. Pflanzliste naturnahe Heckenstrukturen anzulegen und zu entwickeln. Hierfür sind ausschließlich folgende Arten autochthoner Herkunft zu verwenden:

<i>Corylus avellana</i>	Gewöhnliche Hasel
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartweigel
<i>Euonymus europaea</i>	Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Salix caprea</i>	Salweide
<i>Sambucus nigra</i>	Holunder

Die Pflanzung ist spätestens ein Jahr nach Aufnahme der Nutzung vorzunehmen.

Eine Düngung sowie der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sind innerhalb der gesamten Ausgleichsfläche unzulässig.

5.2 Zuordnung von externen Ausgleichsflächen  
Dem Eingriff durch die Bau- und Verkehrsfläche werden zwei externe Ausgleichsflächen und/oder -maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB zugeordnet.

Folgende Maßnahmen sind auf der externen Ausgleichsfläche 1 (Teilfläche der Fl.Nr. 730, Gmk. Hornersdorf) umzusetzen:

- Entwicklung von artenreichem Extensivgrünland durch Aushagerung in den ersten 3 Jahren (3-malige Mahd pro Jahr) und im Anschluss 1-2-malige Mahd pro Jahr (ab dem 15.06. jeweils mit Abfuhr des Mahdgutes) bzw. alternativ, im Benehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde, durch extensive Beweidung mit Schafen.
- Pflanzung von 8 regionaltypischen Obstbäumen (Hochstamm) mit fachgerechtem Erziehungs- und Pflegeschnitt.

Folgende Maßnahmen sind auf der externen Ausgleichsfläche 2 (Teilfläche der Fl.Nr. 679, Gmk. Hornersdorf) umzusetzen:

- Entwicklung eines naturnahen Laubwaldes durch Aufforstung der Fläche mit Baumarten entsprechend der potentiellen natürlichen Vegetation (insbesondere Buche) und Förderung einer standortgerechten Naturverjüngung (Maßnahmen im Benehmen mit den zuständigen Fachbehörden).

Die Pflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Aufnahme der Nutzung vorzunehmen.

Eine Düngung sowie der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sind (über die mögliche Beweidung hinausgehend) innerhalb der gesamten Ausgleichsflächen unzulässig.

### 5.3 Freiflächengestaltung

Die nicht mit baulichen Anlagen überdeckten Bereiche sind durch Einbringen einer Regiosaatgutmischung für mittlere Standorte (Ursprungsgebiet Fränkische Alb) und anschließende Pflege als extensiv genutztes Grünland zu entwickeln. Die Einsaat hat unmittelbar nach Errichtung der Solarmodule bei geeigneter Witterung zu erfolgen, spätestens im folgenden Frühjahr; darüber hinaus sind auch alle anderen nicht versiegelbaren Bereiche einschließlich derer unter den aufgeständerten Modulstrukturen zu begrünen. Ergänzend sind im Randbereich der Anlage jeweils 2 Stein- und Totholzhaufen an geeigneter Stelle fachgerecht anzulegen.

Die Flächen sind anschließend durch 1-2-malige Mahd (ab 15.06.) oder extensive Beweidung zu pflegen. Eine (über die Beweidung hinausgehende) Düngung sowie der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sind unzulässig.

### 5.4 Umgang mit Niederschlagswasser

Das auf den Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ist innerhalb des Geltungsbereichs soweit möglich flächenhaft über die belebte Bodenzone und das vorhandene Drainagensystem in den Untergrund zu versickern. Unbeschichtete Metalldächer von Gebäuden dürfen einen Gesamtflächenumfang von 40 qm nicht überschreiten.

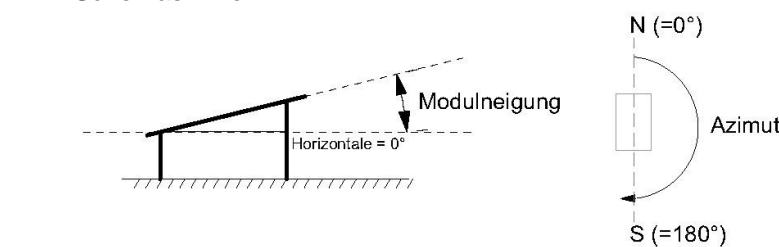
### 5.5 Minimierung von Bodeneingriffen

Die Solarmodule sind mit Ramm- oder Schraubfundamenten zu verankern. Betonfundamente sind unzulässig. Interne Erschließungswege sind in unverbauter und begrünter Weise auszuführen.

### 6. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

6.1 Vorkehrungen zum Schutz vor Blendwirkungen  
Innerhalb des gesamten Sondergebietes sind die Solarmodule mit einem Neigungswinkel von 20° (von der Horizontalen (=0°) ausgehend) und im Azimut von 180° (N=0°, S=180°, dem Uhrzeigersinn folgend) auszurichten (siehe auch Schemaskizzen unten).

Schemaskizzen



6.2 Vorkehrungen zum Schutz vor Bodenerosion sowie zum Rückhalt von Oberflächenabfluss  
Es sind max. 0,5 m hohe Verwallungen / Erdwälle mit unterschiedlichen Böschungsneigungen für den temporären Rückhalt des lokalen Oberflächenabflusses parallel zu den Höhenlinien in einer Weise anzulegen, dass ein Rückhaltevolumen für einen 100-jährigen Bemessungsregen geschaffen wird.

Schemaskizze Erdwall



## C. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. der BayBO) und Gestaltungsfestsetzungen

1. Gestaltung der Solarmodule  
Es sind ausschließlich reflexionsarme Solarmodule in starrer Aufstellung zulässig.
2. Gestaltung von Gebäuden  
Gebäude sind mit Flachdach, Pultdach oder Satteldach (Neigung max. 30°) zu versehen. Außenwände sind zu verputzen (keine grellen Farbtöne) oder mit Holz zu verschalen. Metallstationen sind ausschließlich 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 Zaununterkante von 15 cm als Durchlass für Kleintiere eingehalten wird. Sockel sind unzulässig.
4. Aufschüttungen  
Aufschüttungen sind, soweit nicht unmittelbare Folge von Abgrabungen, vom Grundsatz her zu vermeiden und nur ausnahmsweise in untergeordneter Weise zulässig. Ausgenommen hiervon sind die erforderlichen Verwallungen für den temporären Rückhalt des lokalen Oberflächenabflusses (vgl. B.6.2)
5. Werbeanlagen und Beleuchtung  
Werbeanlagen sowie Außenbeleuchtungen sind unzulässig.

## D. Hinweise

1. Grenzabstände bei Bepflanzungen gegenüber landwirtschaftlichen Grundstücken  
Bei Neupflanzungen von Gehölzen sind die gesetzlichen Grenzabstände gem. Art 47 u. 48 AGBGB einzuhalten:
  - Gehölze bis zu 2,0 m Höhe – mindestens 0,5 m Abstand von der Grenze
  - Gehölze über 2,0 m Höhe – mindestens 2,0 m, bei starker Verschattung 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.
3. Bodenschutz  
Alle Baumaßnahmen sind in bodenschonender Weise unter Beachtung der gültigen Regelwerke und Normen, insbesondere DIN 18915 und 19731 (vgl. auch § 12 BBodSchV) auszuführen.

## VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Bau- und Umweltausschuss hat in der Sitzung vom 16.07.2019 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnungsplan beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 29.07.2019 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 04.07.2019 hat in der Zeit vom 12.08.2019 bis 13.09.2019 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 04.07.2019 hat in der Zeit vom 12.08.2019 bis 13.09.2019 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 07.10.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.12.2019 bis 09.01.2020 beteiligt.
5. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 07.10.2019 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.12.2019 bis 09.01.2020 öffentlich ausgelegt. Die Auslegung wurde eine Woche vorher bekannt gemacht.
6. Die Marktgemeinde hat mit Beschluss des Bau- und Umweltausschusses vom 23.01.2020 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 23.01.2020 als Satzung beschlossen.

(Siegel) Markt Schnaittach, den .....

.....  
Frank Pitterlein  
Erster Bürgermeister

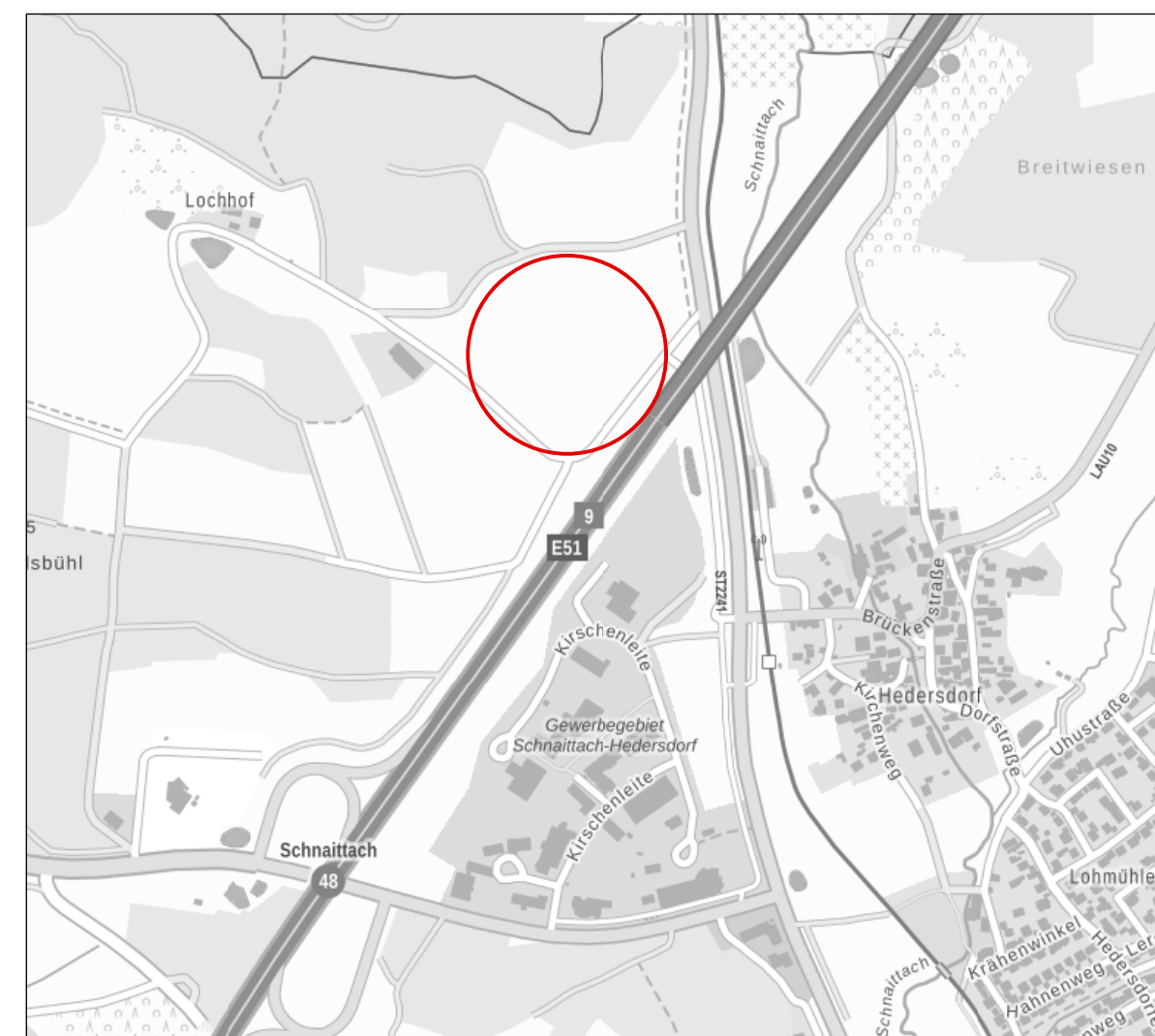
7. Ausgefertigt  
(Siegel) Markt Schnaittach, den .....

.....  
Frank Pitterlein  
Erster Bürgermeister

8. Der Satzungsbeschluss zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Grünordnungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Marktgemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Grünordnungsplan 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.

(Siegel) Markt Schnaittach, den .....

.....  
Frank Pitterlein  
Erster Bürgermeister



Vorhabensträger: Greenovative GmbH  
Gleißbühlstraße 2,  
90402 Nürnberg



# Markt Schnaittach

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 37 "Solarpark Hedersdorf"

maßstab: 1 : 2.000 bearbeitet: cz  
datum: 23.01.2020 ergänzt:

**TEAM 4 Bauernschmitt • Enders • Wehner**  
Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbH  
90491 nürnberg oedenberger str. 65 tel 0911/39357-0 fax 39357-99  
www.team4-planung.de info@team4-planung.de

