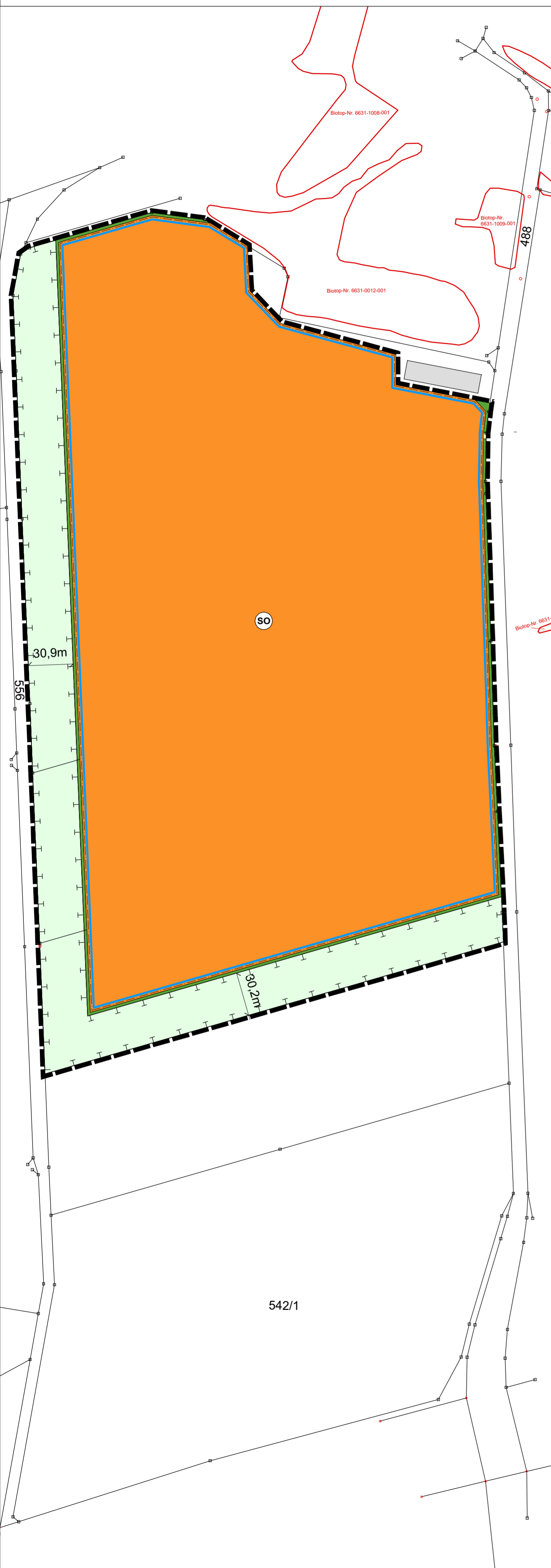


**PRÄAMBEL**  
 Die Stadt Heilsbronn erlässt gem. § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung (i. d. F.) der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - GO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), 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)**

**SO** Sonstiges Sondergebiet  
 Zweckbestimmung "Photovoltaik-Freiflächenanlage"

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

0,6 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 und 25 i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB)**

Interne Ausgleichsfläche; Entwicklungsziel: Extensivgrünland

Anlage einer Hecke (Freifläche innerhalb des Sondergebietes)

**6. Sonstige Planzeichen**

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

**Hinweise**

vorhandene Grundstücksgrenzen (mit Flurnummern)

Biotop lt. amtli. Kartierung LfU mit Nummer (außerhalb des Geltungsbereiches)

**4.3 Freiflächengestaltung**

- Die nicht mit baulichen Anlagen überdeckten Bereiche sind durch Einbringen einer Regiosaatgutmischung für mittlere Standorte (Ursprungsgebiet Fränkisches Hügelland) 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 Solarmodulen zu begrünen.
- Die Flächen sind anschließend zu beweidet oder durch einmalige Schnitt pro Jahr (ab dem 01.07. jeden Jahres) zu pflegen. Eine (über die Beweidung hinausgehende) Düngung sowie der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sind unzulässig.
- Gemäß der planzeichnerischen Abgrenzung ist dem Zaun zur freien Landschaft vorgelagert eine lockere einreihige Hecke mit Sträuchern aus der folgenden Artenliste anzulegen (Pflanzenabstand variierend zwischen 1 und 3 m):
 

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Euonymus europaea	Pflaflenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

 Die zu pflanzenden Sträucher sind fachgerecht zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.
- Zwischen dem Sondergebiet und der anzulegenden Hecke ist der die PV-Anlage einfriedende Zaun an der Außenseite alle 10 laufende Meter mit Clematis vitalba (Gewöhnliche Waldrebe) zu bepflanzen.

- 4.4 Umgang mit Niederschlagswasser**  
 Das auf den Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ist innerhalb des Geltungsbereichs flächenhaft über die belebte Bodenzone in den Untergrund zu versickern. Unbeschichtete Metalldächer von Gebäuden dürfen einen Gesamtflächenumfang von 40 qm nicht überschreiten.
- 4.5 Verankerung der Solarmodule**  
 Die Solarmodule sind mit Ramm- oder Schraubfundamenten zu verankern. Betonfundamente sind unzulässig.
- 4.6 Bodenbeläge**  
 Zufahrten sind nur in wasserdurchlässiger Weise (Schotterbauweise, Rasengitter etc.) zulässig.

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

- Gestaltung der Solarmodule  
 Es sind ausschließlich reflexionsarme Solarmodule in starrer Aufstellung zulässig.
- 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.
- 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.
- Aufschüttungen  
 Aufschüttungen sind, soweit nicht unmittelbare Folge von Abgrabungen, vom Grundsatz her zu vermeiden und nur ausnahmsweise in untergeordneter Weise zulässig.
- Werbeanlagen und Beleuchtung  
 Werbeanlagen sowie Außenbeleuchtungen sind unzulässig.

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

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)
  - Sondergebiet Photovoltaik (§ 11 BauNVO)  
 Zulässig sind ausschließlich die Errichtung von Solarmodulen sowie der Zweckbestimmung des Sondergebiets unmittelbar dienende Nebenanlagen.
  - Es sind nur solche Vorhaben zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag gem. § 12 Abs. 3a BauGB verpflichtet.

- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 9 Abs. 2 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)
  - Grundflächenzahl GRZ: 0,6 (§§ 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 200 qm begrenzt.
  - 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. Geringfügige Überschreitungen bis zu 0,25 m aufgrund der Topographie sind möglich. Gemessen wird ab Oberkante Gelände (siehe Festsetzung C.4).

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

- 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 i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB)
  - Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen  
 Die Baufeldräumung und Bauarbeiten dürfen nur außerhalb der Brutzeit der Feldvögel zwischen Mitte August und Ende Februar durchgeführt werden. Ausnahmsweise kann in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde hiervon abgewichen werden, sofern durch anderweitige Maßnahmen sichergestellt wird, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG nicht erfüllt werden.
  - Interne Ausgleichsfläche/-maßnahme / CEF-Maßnahme für die Feldlerche  
 Dem Eingriff durch den Bebauungsplan ist im Randbereich eine 26.400 qm große interne Ausgleichsfläche als Sammelausgleichsmaßnahme zugeordnet (Teilflächen der Fl.Nr. 540, 541 und 542, Gmk. Seitendorf). Die Maßnahme ist gleichzeitig vorgezogene Kompensationsmaßnahme (CEF-Maßnahme) für die Feldlerche und hat vor dem eigentlichen Eingriff zu erfolgen.

**Bestand:** intensiv genutztes Ackerland  
**Entwicklungsziel:** lückiger, extensiv genutzter Grünlandstreifen als Brut- und Nahrungshabitate für die Feldlerche  
**Maßnahmen:** Ansaat mit Regiosaatgutmischung Typ „Grundmischung“ (Ursprungsgebiet „Fränkisches Hügelland“)  
**Pflege:** jährliche Mahd, erster Schnitt Mitte Februar / Anfang März, zweiter Schnitt ab Mitte August, keine Ansaat von Nutzpflanzen, keine Düngung bzw. Verwendung von Pflanzenschutzmitteln  
**Monitoring:** Überprüfung der prognostizierten Wirksamkeit der Maßnahmen während der Brutzeit der Feldlerche (erstmalige Brutphase nach Abschluss der Baumaßnahmen, sowie anschließend in einem mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmenden Turnus)

**D. 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**

- 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
- Denkmalpflege**  
 Archaische 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.
- Bodenschutz**  
 Alle Baumaßnahmen sind in bodenschonender Weise unter Beachtung der gültigen Regelwerke und Normen, insbesondere DIN 18915 und 19731 (vgl. auch § 12 BBodSchV) auszuführen.
- Landwirtschaftliche Immissionen**  
 Die von den Nachbarflächen durch eine ordnungsgemäße landwirtschaftliche Nutzung einhergehenden Immissionen (z.B. Staub) sind vom Vorhabenträger zu dulden.

**VERFAHRENSVERMERKE**

- Der Stadtrat hat in der Sitzung vom ..... gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnungsplan beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.
- 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 ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
- 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 ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnungsplan in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.
- Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnungsplan in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt. Die Auslegung wurde eine Woche vorher bekannt gemacht.
- Die Stadt hat mit Beschluss des Stadtrates vom ..... den vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnungsplan in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

(Siegel) Stadt Heilsbronn, den .....

Dr. Jürgen Pfeiffer  
 Erster Bürgermeister

(Siegel) Stadt Heilsbronn, den .....

Dr. Jürgen Pfeiffer  
 Erster Bürgermeister

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

(Siegel) Stadt Heilsbronn, den .....

Dr. Jürgen Pfeiffer  
 Erster Bürgermeister



Vorhabensträger: Bürgersonnenenergie Heilsbronn GmbH & Co. KG, Neue Straße 17a, 91459 Markt Erlbach

Kartengrundlage: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 04/2019

**Stadt Heilsbronn**  
**Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 48 "Solarpark Trachenhöfstatt"**

maßstab: 1 : 2.000 bearbeitet: mw/cz  
 datum: 27.11.2019 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

