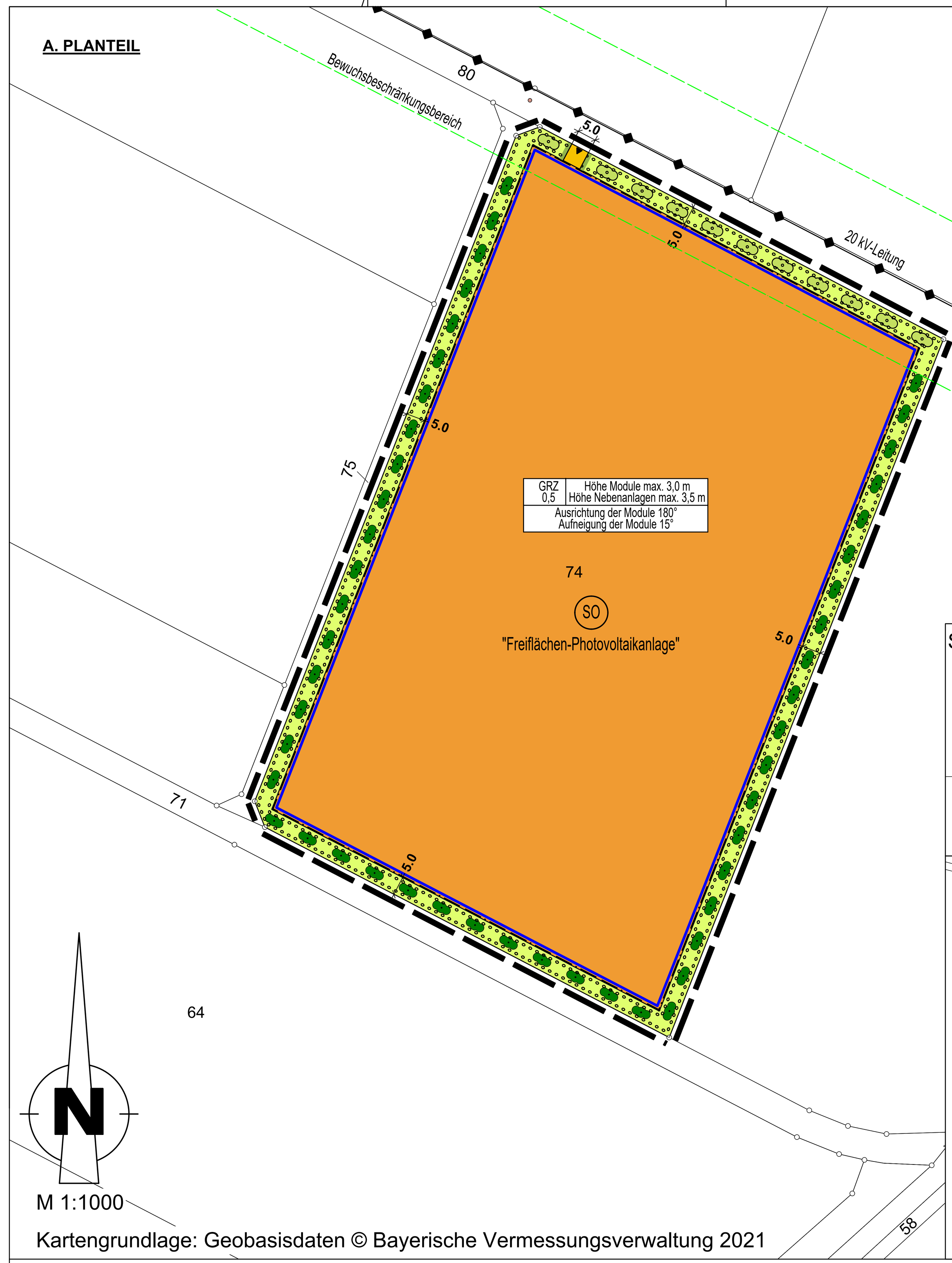
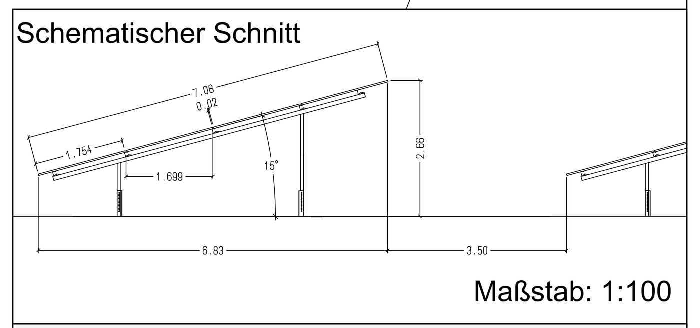
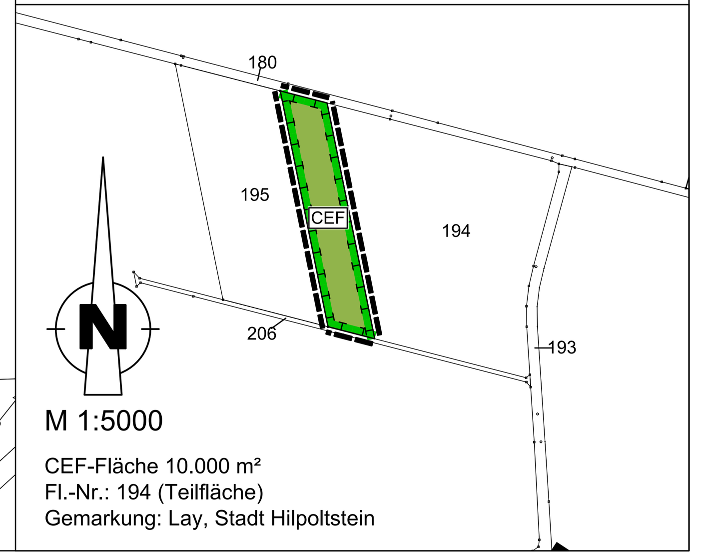
## A. PLANTEIL




## B. PLANZEICHENERKLÄRUNG

**1. Geltungsbereich**

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

**2. Art und Maß der baulichen Nutzung**

"Sondergebiet" (SO) i.S.d.§ 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Freiflächen-Photovoltaikanlage"

Nutzungsschablone:

| GRZ 0,5 | Höhe Module max. 3,0 m<br>Höhe Nebenanlagen max. 3,5 m |
|---|---|
| Ausrichtung der Module 180°<br>Aufneigung der Module 15° | |

| Grundflächenzahl | maximale Höhe |
|---|---|
| Ausrichtung der Module<br>Aufneigung der Module | |

**3. Bauweise, Baugrenze**

Baugrenze

**4. Verkehrsflächen**

Straßenverkehrsfläche

Zufahrt

Straßenbegrenzungslinie

**5. Grünflächen**

Fläche für Anpflanzung

**6. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Pflanzbindung)**

Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Anpflanzung: Sträucher

Anpflanzung: Sträucher mit niedriger Wuchshöhe

**7. Flächen zur Entwicklung und Pflege von Boden, Natur und Landschaft**

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

CEF — CEF-Fläche

**8. Nachrichtliche Übernahme**

Freileitung 20 kV der N-ERGIE Netz GmbH

Bewuchsbeschränkungsbereich für die Freileitung der N-ERGIE Netz GmbH

**9. Hinweise**

bestehende Grundstücksgrenzen

*584* Gemarkung - Flurstücksnummer

3,00 Maßangabe in Metern

Die Stadt Hilpoltstein erlässt aufgrund

- des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 8. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),
- der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286),
- des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege – Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1362),
- Artikel 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern, in der Fassung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Artikel 57a Abs. 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2022 (GVBl. S. 374),

folgenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Satzung

# Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 35 für das Sondergebiet "Photovoltaikanlage Lay-West"

mit Grünordnungsplan und Umweltbericht

### § 1 Geltungsbereich

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereiches fest (§ 9 Abs. 7 BauGB).
Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch das Grundstück mit der Fl.-Nr. 80 (Teilfläche), Gmkg. Lay, Stadt Hilpoltstein
- im Westen durch das Grundstück mit der Fl.-Nr. 75, Gmkg. Lay, Stadt Hilpoltstein
- im Süden durch das Grundstück mit der Fl.-Nr. 71 (Teilfläche), Gmkg. Lay, Stadt Hilpoltstein
- im Osten durch das Grundstück mit der Fl.-Nr. 73, Gmkg. Lay, Stadt Hilpoltstein.

Der Geltungsbereich umfasst das Grundstück mit der Fl.-Nr. 74, Gmkg. Lay, Stadt Hilpoltstein, und hat eine Größe von ca. 2,49 ha.

Der zeichnerische Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird gleichzeitig zum Vorhaben- und Erschließungsplan bestimmt.

### § 2 Bestandteile der Satzung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 35 besteht aus:

- dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 35 für das Sondergebiet „Photovoltaikanlage Lay-West“ mit integriertem Grünordnungsplan i. d. F. vom __.__.2023 mit A. Planteil, B. Planzeichenerklärung, C. Textlichen Festsetzungen von A bis D und den Nachrichtlichen Übernahme, Hinweise und Empfehlungen, die den vorhabenbezogenen Bebauungsplan bilden.

### § 3 Inkrafttreten

Der vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 35 für das Sondergebiet „Photovoltaikanlage Lay-West“ wird mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB rechtsverbindlich.

Hilpoltstein, den __.__.2023

...............................................................
Markus Mahl, Erster Bürgermeister (Siegel)

## C. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### A Planungsrechtliche Festsetzungen

**1. Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird die Art der baulichen Nutzung entsprechend den Abgrenzungen in der Planzeichnung wie folgt festgesetzt:

Sondergebiet (SO) i. S. d. § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Freiflächen-Photovoltaikanlage“.

Innerhalb des Sondergebietes sind zulässig: technische und betriebsnotwendige Einrichtungen, die zur Erzeugung und Speicherung von Solarstrom erforderlich sind.

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

2.1 ~~Die zulässige Grundfläche (GR) für bauliche Anlagen beträgt 2,21 ha. Die zulässige Grundfläche darf nicht überschritten werden.~~
Die max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,5 festgesetzt.

2.2 Als Höchstgrenze für die Solarmodule ~~Gesamthöhe~~ der Freiflächen-Photovoltaikanlage sind 3,0 m gemessen von der natürlichen Geländeoberfläche festgesetzt. Diese max. zulässige Höhe darf nicht überschritten werden.

2.3 Der lichte Abstand zwischen den Modulreihen muss mind. 3,0 m betragen.

2.4 Zwischen der natürlichen Geländeoberfläche und der Unterkante der Module ist ein Abstand von mind. 0,8 m einzuhalten.

2.5 Die Errichtung von eingeschossigen Nebenanlagen, die der Übertragung, Umwandlung oder Speicherung von Solarstrom dienen, sind auf einer Grundfläche von insgesamt max. 100 m² zulässig. Die max. zulässige Traufhöhe dieser Nebenanlagen beträgt max. 3,5 m; der untere Bezugspunkt ist die natürlich Geländehöhe.
Grelle oder fernwirkende Farben oder Gestaltungen dieser Nebenanlagen sind unzulässig.

**3. Bauweise, Baugrenze** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind entsprechend der Planzeichnung durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Gebäude, Gebäudeteile und bauliche Anlagen dürfen die Baugrenzen nicht überschreiten.

3.2 Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO wie Trafostationen o. ä. dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden.

3.3 Bei der Errichtung der Photovoltaikanlage sind die technischen Parameter (Ausrichtung und Aufneigung der Module, etc.) einzuhalten, die im Blendgutachten zugrunde gelegt wurden (8.2 Obst & Hamm GmbH, 22K4333-PV-BG-Hilpoltstein-R00-JBS_LBE-2022 vom 04.10.2022).
Die kristallinen Solarmodule sind nach Süden mit einem Azimut von 180° und einer Aufneigung der Module von 15° auszurichten.

**4. Geländeveränderungen** (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 BayBO)

4.1 Geländeveränderungen sind nur insoweit zulässig, als diese im Zusammenhang mit der Errichtung der Anlage erforderlich sind, jedoch max. 0,50 m abweichend vom natürlichen Gelände.

4.2 Für die Flächen, auf denen Trafostationen oder Speichereinrichtungen errichtet werden, sind Geländeveränderungen bis zu 1,5 m zulässig

4.3 Die Übergänge zur natürlichen Geländeoberfläche sind als Böschungen herzustellen.

**5. Einfriedungen**(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 BayBO)

5.1 Eine Einfriedung der Gesamtanlage ist bis zu einer Höhe von max. 2,20 m über Geländeoberkante zulässig. Es dürfen Maschendraht- und Drahtgitterzäune verwendet werden.

5.2 Die Zaununterkante muss mindestens 0,15 m über dem natürlichen Gelände liegen, um das Durchqueren von Kleintieren zu ermöglichen. Sockelmauern sind nicht zulässig.

5.3 Die Einfriedung ist innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zu errichten.

**6. Zeitliche Befristung** (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Die im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes festgesetzte Nutzung als Sondergebiet im Sinne des § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Freiflächen-Photovoltaikanlage“ ist befristet. Die Nutzungsdauer sowie die Verpflichtung zum Rückbau sind im städtebaulichen Vertrag mit Durchführungsvertrag geregelt.

Als Nachfolgenutzung wird eine Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt.

### B Grünordnerische Festsetzungen

**1. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

Die detaillierten Beschreibungen der Maßnahmen sind aus dem Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu entnehmen und entsprechend umzusetzen.

1.1 Die Ackerfläche unter den Solarmodulen ist als extensive Wiesenfläche anzusäen. Für die Ansaat ist eine regionale Saatgutmischung mit einem Kräuter-/Blumenanteil von mind. 30 % zu verwenden (Ursprungsgebiet 12 Fränkisches Hügelland), auszubringen ist die Hälfte der Aufwandsmenge. Bei Ausfall des Saatgutes ist eine Nachsaat vorzunehmen.
Die Wiesenfläche ist zweimal jährlich zu mähen, die 1. Mahd ist ab dem 1. Juli durchzuführen, die 2. Mahd ab Mitte September. Das Mähgut ist stets abzufahren, das Mulchen der Fläche ist nicht zulässig. Der Einsatz von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig. Für die Mahd sind insektenfreundliche Mähwerke einzusetzen und eine Schnitthöhe von mind. 10 cm einzuhalten.

Eine Anpassung der Mahdhäufigkeit und der Mahdtermine ist in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde möglich. Alternativ kann die Fläche beweidet werden, z. B. mit Schafen, hierzu ist die Vorgehensweise mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

1.2 ~~Entlang der westlichen Grenze des~~ Umlaufend um den Geltungsbereiches ist auf der festgesetzten Grünfläche mit Pflanzbindung mit ca. 5,0 m Breite eine ~~zwei~~ dreireihige Strauchhecken anzulegen. Als Reihenabstand sind ca. ~~0,8~~ 1,0 m einzuhalten, als Pflanzabstand in der Reihe ist ca. 1,5 m. Entlang der West-, Süd- und Ostseite (dunkelgrüne Strauchsymbole) ~~Zu verwenden~~ sind heimische standortgerechte Straucharten der ~~nachfolgenden~~ Artenliste A zu verwenden. Im Norden im Bewuchsbeschränkungsbereich der Freileitung (hellgrüne Strauchsymbole) sind die Straucharten der Artenliste B zu verwenden, die niedrigwüchsiger sind.

**Artenliste A**

| | |
|---|---|
| Cornus mas | Kornelkirsche |
| Crataegus laevigata | Zweigriffliger Weißdorn |
| Crataegus monogyna | Eingriffliger Weißdorn |
| Euonymus europaeus | Pfaffenhütchen |
| Frangula alnus | Faulbaum |
| Ligustrum vulgare | Liguster |
| Lonicera xylosteum | Heckenkirsche |
| Prunus spinosa | Schlehe |
| Rosa arvensis | Feldrose |
| Rosa canina | Hundsrose |
| Sambucus nigra | Schwarzer Holunder |
| Viburnum lantana | Wolliger Schneeball |

Mindestqualität: 2 x verpflanzte Sträucher, oB, 60-100 cm

**Artenliste B** (niedrigwüchsige Straucharten)

| | |
|---|---|
| Euonymus europaeus | Pfaffenhütchen |
| Ligustrum vulgare | Liguster |
| Lonicera xylosteum | Heckenkirsche |
| Prunus spinosa | Schlehe |
| Rosa arvensis | Feldrose |
| Rosa canina | Hundsrose |

Mindestqualität: 2 x verpflanzte Sträucher, oB, 60-100 cm
Die anerkannten Regeln der Technik hinsichtlich der Gehölzpflanzungen sind einzuhalten. Die Strauchpflanzungen haben spätestens ein Jahr nach Errichtung der PV-Anlage zu erfolgen, sie sind dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten; Ausfälle sind nachzupflanzen.

Zur langfristigen Pflege der Strauchpflanzung kann ein abschnittsweiser Rückschnitt („auf den Stock setzen“) erfolgen auf max. jeweils einem Drittel der Heckenlänge; als zeitlicher Abstand zwischen den einzelnen abschnittweisen Pflegeschnitten sind mind. 5 Jahre einzuhalten.

Für die Strauchpflanzung im Bereich der Bewuchsbeschränkungszone ist zu beachten, dass die Wuchshöhe der Hecke max. 4,50 m erreichen darf; dies ist durch die Pflegemaßnahmen sicherzustellen.

1.3 Auf der festgesetzten Grünfläche im Westen sind zwischen der Strauchpflanzung mind. zwei Totholzhaufen anzulegen. Für die Herstellung wird auf die Beschreibung der Maßnahme im Umweltbericht verwiesen.

**2. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege oder zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

Zur Begrenzung der Bodenversiegelung ist die Zufahrt soweit möglich mit sickerfähigen Belägen zu versehen, wenn keine wasserrechtlichen Bestimmungen entgegenstehen. Geeignete Belagarten sind z. B. Schotter oder wassergebundene Decken. Innere Erschließungswege im Bereich des Sondergebietes sind ebenfalls in unversiegelter, versickerungsfähiger Bauweise auszuführen.

### C Naturschutzrechtliche Festsetzungen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 i. V. m. § 9 Abs. 1a BauGB wird die Ausgleichsfläche im vorliegenden Bebauungsplan dargestellt und festgesetzt. Die Ermittlung des Umfangs der Ausgleichsmaßnahmen sowie die detaillierten Maßnahmenbeschreibungen sind aus dem Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu entnehmen und entsprechend umzusetzen.

**1. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege oder zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1a BauGB)

~~Die detaillierten Beschreibungen der Maßnahmen sind aus dem Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu entnehmen und entsprechend umzusetzen.~~

~~1.1 **Ausgleichsfläche A 1** Pflanzung einer zwei- bzw. dreireihigen Strauchhecke~~
~~Maßnahmenfläche: Fl.-Nr. 74 (Teilfläche), Gmkg. Lay, Stadt Hilpoltstein~~
~~Größe: ca. 2.153 m²~~

~~Auf der Ausgleichsfläche A 1 ist im Norden und Süden eine dreireihige Strauchhecke, im Osten eine zweireihige Strauchhecke mit den in der Artenliste A aufgeführten Straucharten zu pflanzen. Bei der Pflanzung ist in den Reihen ein Abstand von ca. 1,5 m einzuhalten, zwischen den Reihen ein Abstand von ca. 0,80 m; zu pflanzen ist „auf Lücke“.~~
~~Die Pflanzung hat spätestens 1 Jahr nach der Errichtung der Anlage zu erfolgen. Sie ist dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen; Ausfälle sind zu ersetzen. Die anerkannten Regeln der Technik hinsichtlich der Gehölzpflanzung sind einzuhalten.~~

~~**Artenliste A**~~

| | |
|---|---|
| ~~Cornus mas~~ | ~~Kornelkirsche~~ |
| ~~Cornus sanguinea~~ | ~~Roter Hartriegel~~ |
| ~~Crataegus laevigata~~ | ~~Zweigriffliger Weißdorn~~ |
| ~~Crataegus monogyna~~ | ~~Eingriffliger Weißdorn~~ |
| ~~Euonymus europaeus~~ | ~~Pfaffenhütchen~~ |
| ~~Frangula alnus~~ | ~~Faulbaum~~ |
| ~~Ligustrum vulgare~~ | ~~Liguster~~ |
| ~~Lonicera xylosteum~~ | ~~Heckenkirsche~~ |
| ~~Prunus spinosa~~ | ~~Schlehe~~ |
| ~~Rosa arvensis~~ | ~~Feldrose~~ |
| ~~Rosa canina~~ | ~~Hundsrose~~ |
| ~~Sambucus nigra~~ | ~~Schwarzer Holunder~~ |
| ~~Sambucus racemosa~~ | ~~Roter Holunder~~ |
| ~~Viburnum lantana~~ | ~~Wolliger Schneeball~~ |

~~Mindestqualität: 2 x verpflanzte Sträucher, oB, 60-100 cm~~

~~Zur langfristigen Pflege der Strauchpflanzung kann ein Rückschnitt („auf den Stock setzen“) erfolgen, der max. ein einem Drittel der Länge des jeweiligen Heckenabschnittes durchgeführt werden darf; als zeitlicher Abstand zwischen den einzelnen Pflegeschnitten sind mind. fünf Jahre einzuhalten.~~

~~1.2 Die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 35 festgesetzte Ausgleichsfläche A1 ist gemäß Art. 9 BayNatSchG unverzüglich nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes an das Ökoflächenkataster des Bayerischen Landesamtes für Umwelt zu melden.~~

Es sind keine naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

### D Artenschutzrechtliche Festsetzungen

Aufgrund der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) werden folgende zum Artenschutz nach § 44 Abs. 5 Nr. 3 BNatSchG erforderliche Maßnahmen festgesetzt und sind zu beachten bzw. umzusetzen. Hierzu wird auch auf die detaillierte Erläuterung der Maßnahmen im Umweltbericht verwiesen, die zu beachten ist.

**Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege oder zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1a BauGB und § 44 Abs. 5 BNatSchG)

**1 Maßnahmen zur Vermeidung**

1.1 Vermeidungsmaßnahme M1
Beginn der Baufeldvorbereitung und Bauarbeiten nach Beendigung der Brutzeit ab Oktober und vor Beginn der Brutsaison bis Ende Februar

Falls der Beginn der Arbeiten in die Brutzeit fällt (März bis August), ist die Ansiedlung eines oder mehrerer Brutpaare zu vermeiden. Damit kann das Tötungsverbot eingehalten werden. Hierzu sind Ende Februar Flatterbänder in einem engen Abstand von 5 Metern über den gesamten Acker zu spannen, um eine Ansiedlung für die Feldlerche unattraktiv zu gestalten.
Unmittelbar vor Baubeginn muss die Fläche hierzu nochmals auf potenzielle Brutvorkommen kontrolliert werden.

**2 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF)**

2.1 CEF 1 Zielart Feldlerche
Maßnahmenfläche: Fl.-Nr. 194 (Teilfläche), Gmkg. Lay, Stadt Hilpoltstein
Größe: ca. 10.000 m²

Auf der CEF-Fläche ist die Ansaat einer Blühfläche/Ackerblühbrache mit einer regionalen Saatgutmischung (Ursprungsgebiet 12 Fränkisches Hügelland) vorzunehmen. Verwendet werden können z. B. die Mischungen 05 „Mager- und Sandrasen“ oder 08 „Schmetterlings- und Wildbienensaum“ der Fa. Rieger-Hofmann oder eine vergleichbare Mischung eines anderen Herstellers. Auszubringen ist die Hälfte der angegebenen Aufwandsmenge, um einen lückigen Bewuchs zu erzielen.
Die langfristige Pflege der CEF-Fläche erfolgt durch leichte Bodenbearbeitung (Grubbern) von jeweils der Hälfte der Fläche im zeitlichen Abstand von zwei Jahren.
Das Befahren der Fläche außer zu den Bearbeitungsgängen, der Einsatz von Düngemitteln oder Pflanzenschutzmitteln sowie das Mulchen der Fläche ist nicht zulässig.

Die Herstellung der CEF-Fläche hat mit zeitlichem Vorlauf zu erfolgen, damit die CEF-Fläche vor Baubeginn funktionsfähig ist. Die Funktionsfähigkeit der CEF-Fläche ist vor Baubeginn von einem Experten zu kontrollieren und der UNB zu bestätigen.
Weitere Kontrollen zur ordnungsgemäßen Umsetzung und Pflege sind im zeitlichen Abstand von zwei und vier Jahren vorzunehmen. Die Ergebnisse sind der UNB vorzulegen.

## NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN, HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

**1. Brandschutz**

1.1 Die Anlage soll im Brandfall frei zugänglich sein. Die Betriebstechnik sollte nicht ungeschützt errichtet werden. Die Erdkabel sind unterirdisch mit einem ausreichenden Abstand zur Flurоberkante zu verlegen.

1.2 Am Zufahrtstor zur Anlage ist dauerhaft ein Hinweis anzubringen mit Angaben zum verantwortlichen Ansprechpartner und dessen Erreichbarkeit für die Feuerwehr.

1.3 Vor Inbetriebnahme der Anlage ist dem Kreisbrandrat ein Feuerwehrplan vorzulegen.

**2. Denkmalpflege**

Archäologische Bodenfunde, die während der Bauarbeiten freigelegt oder gesichtet werden, sind nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege oder dem Landratsamt Roth als Untere Denkmalschutzbehörde zu melden.

**3. Wasserwirtschaft**

3.1 Das auf den Moduloberflächen ablaufende Regenwasser wird an Ort und Stelle dem Oberboden zum Versickern zugeführt.

3.2 Der Oberflächenwasserabfluss darf nicht zu ungunsten umliegenden Grundstücke verlagert oder beschleunigt abgeführt werden.

**4. Landwirtschaft**

4.1 Emissionen, vor allem Staub, Geruch oder Lärm, die durch eine ordnungsgemäße landwirtschaftliche Nutzung auf den angrenzenden Flächen entstehen und sich nachteilig auf die Photovoltaikanlage auswirken könnten, sind zu dulden.

4.2 Sofern sich Drainagen im Geltungsbereich befinden und bei den Bauarbeiten beschädigt werden, sind diese Schäden durch den Vorhabenträger zu beheben, um Vernässungen oder sonstige Bewirtschaftungsbeeinträchtigungen angrenzender landwirtschaftlicher Nutzfläche zu verhindern.

**5. Grenzabstand von Pflanzen**

Auf Nachbargrundstücken sind die Art. 47 - 52 des Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch (AGBGB) zu beachten. Danach ist bei Pflanzung von Bäumen, Sträuchern, Hecken, Weinstöcken und Hopfenstöcken ein Abstand von 2,0 m zur Grenze des Grundstücks einzuhalten, wenn die Pflanzen höher als 2,0 m werden. Für Pflanzen mit einer Höhe bis zu 2,0 m ist ein Abstand von 0,5 m ausreichend.
Gegenüber landwirtschaftlichen Grundstücken ist mit Bäumen von mehr als 2,0 m Höhe ein Abstand von 4,0 m einzuhalten.

**6. Schutzzonen**

Nördlich des Geltungsbereiches verläuft eine 20 kV-Freileitung, die nachrichtlich in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan übernommen wurde. Für die Freileitung besteht eine Bewuchsbeschränkungszone von 20 m beidseits der Trassenachse, die ebenfalls übernommen wurde und zu beachten ist; diesbezüglich wird auf die textlichen Festsetzungen unter „B Grünordnerische Festsetzungen, 1.2“ verwiesen.

**7. Bodenschutz**

Der Umgang mit Boden hat fachgerecht gemäß den bodenschutzgesetzlichen Vorgaben zu erfolgen.

## VERFAHRENSVERMERKE

a) Der Stadtrat Hilpoltstein hat in seiner Sitzung am 14.10.2021 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 35 „Photovoltaikanlage Lay-West“ mit integriertem Grünordnungsplan und Umweltbericht für das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Freiflächen-Photovoltaikanlage“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 21.02.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

b) Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 35 „Photovoltaikanlage Lay-West“ in der Fassung vom 10.02.2022 hat in der Zeit vom 01.03.2022 bis einschließlich 01.04.2022 stattgefunden.

c) Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 1 und § 2 Abs. 2 BauGB für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 35 „Photovoltaikanlage Lay-West“ in der Fassung vom 10.02.2022 hat in der Zeit vom 01.03.2022 bis einschließlich 01.04.2022 stattgefunden.

d) Zu dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 35 „Photovoltaikanlage Lay-West“ in der Fassung vom __.__.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie die Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom __.__.2023 bis einschließlich __.__.2023 beteiligt.

e) Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 35 „Photovoltaikanlage Lay-West“ mit Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom __.__.2023 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom __.__.2023 bis einschließlich __.__.2023 öffentlich ausgelegt.

f) Die Stadt Hilpoltstein hat mit Beschluss des Stadtrates vom __.__.2023 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 35 „Photovoltaikanlage Lay-West“ mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom __.__.2023 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Hilpoltstein, den __.__.2023

...............................................................
Markus Mahl, Erster Bürgermeister (Siegel)

g) Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 35 „Photovoltaikanlage Lay-West“ wird hiermit als Satzung ausgefertigt:

Hilpoltstein, den __.__.2023

...............................................................
Markus Mahl, Erster Bürgermeister (Siegel)

h) Der Satzungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 35 „Photovoltaikanlage Lay-West“ mit integriertem Grünordnungsplan und Umweltbericht wurde am __.__.2023 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden der Stadt Hilpoltstein zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlagen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Hilpoltstein, den __.__.2023

...............................................................
Markus Mahl, Erster Bürgermeister (Siegel)

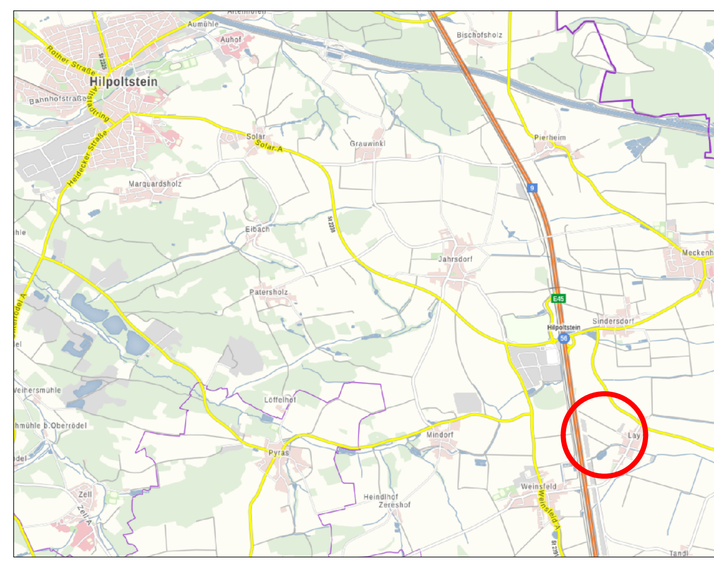
# Stadt Hilpoltstein

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 35 für das Sondergebiet

## "Solarpark Lay - West"

### mit Grünordnungsplan und Umweltbericht

### - Entwurf -




ohne Maßstab

Fassung vom 02.03.2023, ergänzt
(Förmliche Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung)

| | Datum | Name |
|---|---|---|
| entw. | 03/2023 | Doll |
| gez. | 03/2023 | Eckart |
| gepr. | 03/2023 | Härtfelder |

Vorhabensträger: Josef Kirschner
Lay 1
91161 Hilpotstein

Landkreis: **Roth**

Hilpoltstein, den __.__.2023

........................................................
Unterschrift, Siegel


**HÄRTFELDER-IT GmbH**
91555 Feuchtwangen, Ansbacher Strasse 20
Tel.: 09852/90819-0 Fax: 09852/90819-8
91438 Bad Windsheim, Eisenbahnstraße 1
Tel.: 09841/68998-0 Fax: 09841/68998-8


H/B = 660 / 1160 (0.77m²) Allplan 2022