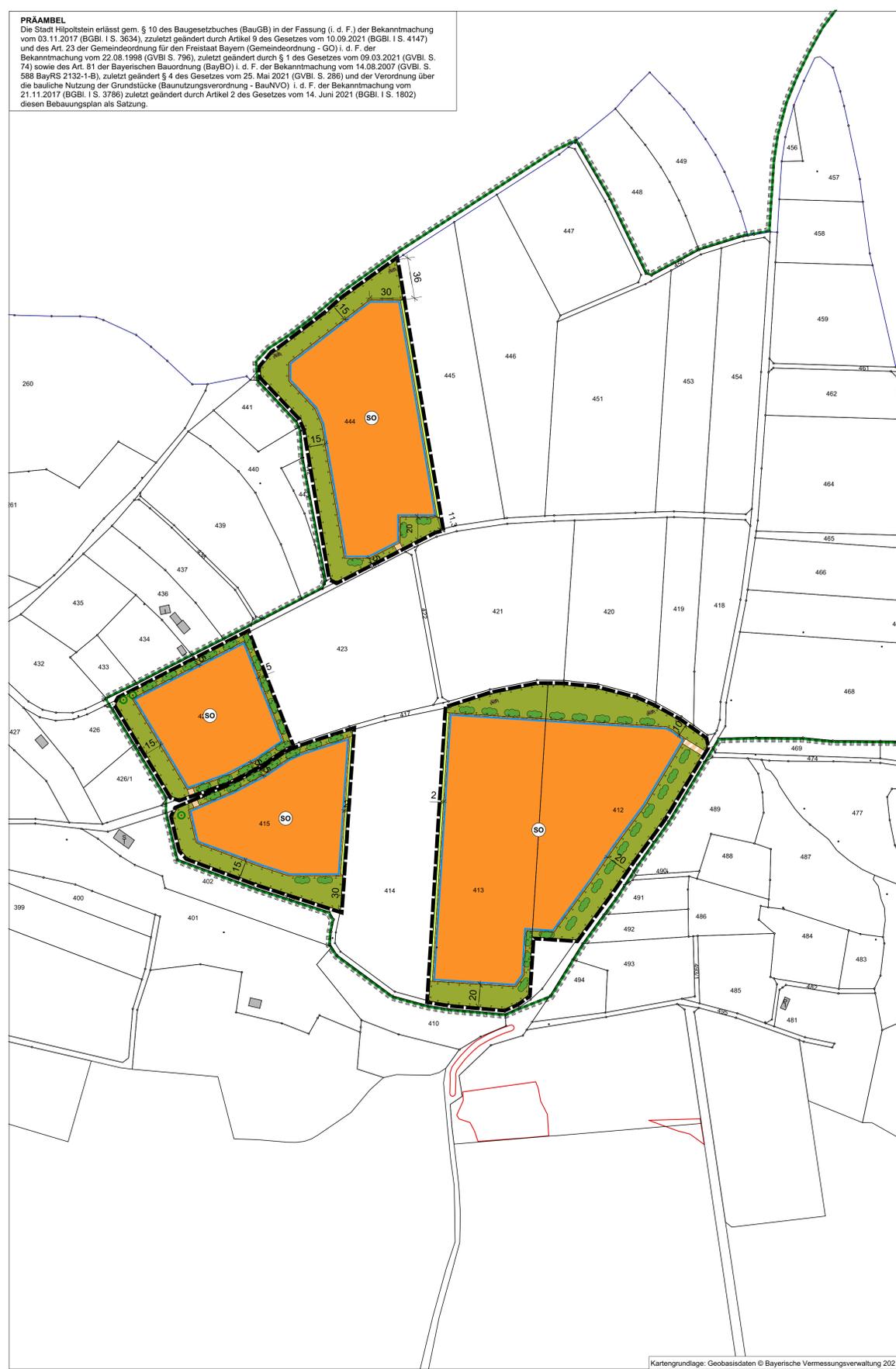


**PRÄAMBEL**  
 Die Stadt Hilpoltstein erlässt gem. § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung (i. d. F.) der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - GO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 09.03.2021 (GVBl. S. 74) sowie des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588 BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) diesen Bebauungsplan als Satzung.



- B. Textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB und BauNVO**
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)**
    - Sondergebiet Photovoltaik-Freiflächenanlage (§ 11 BauNVO)  
 Zulässig sind ausschließlich die Errichtung von aufgeständerten Solarmodulen in starrer Aufstellung sowie der Zweckbestimmung des Sondergebiets unmittelbar dienende Nebenanlagen, wie technische Einrichtungen zur Speicherung, Umwandlung und Abgabe von elektrischer Energie.
    - Es sind nur solche Vorhaben zulässig, zu denen sich der Vorhabenräger 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): 0,65 (§ 19 BauNVO)  
 Bei der zulässigen Grundflächenzahl sind die Gesamtlänge der aufgeständerten Solarmodule in senkrechter Projektion einschließlich Nebenanlagen zu berücksichtigen. Die max. zulässige Grundfläche für Nebenanlagen ist hierbei auf 250 qm begrenzt.
    - Höhenfestsetzung (§ 9 Abs. 2 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)  
 Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen über der Geländeoberfläche beträgt 3,8 m. Gemessen wird ab Oberkante zukünftigem 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 der Festsetzung C.3 sind innerhalb der Baufläche 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; § 1a Abs. 3 i.V.m. § 9 Abs. 1a BauGB)**
      - Interne Ausgleichsflächen/-maßnahmen  
 Dem durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff werden die internen Ausgleichsflächen im Ganzen zugeordnet (Gesamtflächengröße: 24.186 qm). Folgende Maßnahmen sind gemäß Abgrenzungen in der Planzeichnung umzusetzen:
        - Maßnahme 1  
 Entwicklung mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland durch Einbringen einer Regiosaatgutmischung für Säume mittlerer Standorte und Erhaltung durch zweimalige Mahd davon mit abschnittsweiser Mahd von ca. 50% der Fläche im zeitigen Frühjahr (Ende März) jeden Jahres.
        - Maßnahme 2  
 Pflanzung von Einzelsträuchern und kleinen Strauchgruppen (i.V.m. Maßnahmen 1)
        - Maßnahme 3  
 Pflanzung von Wildobstbäumen oder Obstbäumen (Hochstämme, regionale Sorten Pflanzabstand 10 m) gem. Planzeichnung. Düngung und Pflanzenschutz sind in den ersten fünf Jahren für zu pflanzenden Obstbäume zulässig, im Anschluss an die 5-Jahre nur in Ausnahmefällen zur Verhinderung eines Absterbens der Obstbäume durch Mangelernährung oder Schädigungs- bzw. Krankheitsbefall (i.V.m. Maßnahmen 1).
        - Maßnahme 4  
 Schaffung von Kleinstrukturen für Insekten (Totholzhaufen, -meier / Wurzelstöcke, Steinhaufen mit sandigem Rohboden). Insgesamt sind 4 Strukturen (2 Stein-/Sandhaufen/Rohbodenstellen, 2 Totholzhaufen abwechselnd verteilt) herzustellen. Steinhaufen und sandige Rohbodenstellen müssen einen Durchmesser von mind. 3 m haben, die Körnung der Steine liegt zwischen 5cm bis 40 cm. Die Haufen sind alle drei Jahre im September fachgerecht freizustellen. Die Totholzstellen müssen eines Mindestgröße von 6 qm pro Haufen aufweisen.

- A. Festsetzungen durch Planzeichen**
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 Abs. 2 BauNVO)**  
 Sonstiges Sondergebiet  
 Zweckbestimmung "Photovoltaik-Freiflächenanlage"
  - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 BauNVO)**  
 0,65 Grundflächenzahl (GRZ)  
 3,8 m Maximale Höhe der baulichen Anlagen
  - Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**  
 Baugrenze
  - Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**  
 Private Verkehrsflächen (Zufahrt)
  - Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15)**  
 Private Grünfläche
  - 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 Ausgleichsflächen/-maßnahmen
- Entwicklungsziele**
- Extensives Grünland (Maßnahme 1)
  - Pflanzung von Sträuchern (Maßnahme 2)
  - Pflanzung von (Wild-)Obstbäumen (Maßnahme 3)
  - Kleinstrukturen (Totholzhaufen, Wurzelstöcke, "Insektenhotel", Lesesteinhaufen (Maßnahme 4))
- Sonstige Planzeichen**  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Hinweise**
- 1030 vorhandene Grundstücksgrenzen (mit Flurnummern)
  - 300-190-04 Biotop lt. amtll. Kartierung LfU mit Nummer (außerhalb des Geltungsbereiches)
  - LSG- Ost (00428.01) "Südliches Mittelfränkisches Becken östlich der Schwäbischen Rezat und der Rednitz mit Vorland der Mittleren Frankenalb"

- Für die gesamte Ausgleichsfläche gelten folgende Maßnahmen allgemein:
- Bauliche Anlagen (einschließlich Einfriedungen) sind unzulässig.
  - Für Gehölzpflanzungen sind standortgerechte, heimische Arten Herkunftsregion 5.1 aus der u.g. Artenliste zu verwenden.
  - Die Regiosaatgutmischungen, oder das im Heudruschverfahren gewonnene Saatgut müssen dem Ursprungsgebiet 12 „Fränkisches Hügelland“ entstammen.
  - Gehölzpflanzungen und Ansätze sind spätestens ein Jahr nach Aufnahme der Nutzung der Anlage durchzuführen.
  - Das Mahdgut ist nach erfolgter Mahd von der Fläche zu entnehmen. Durch Fertigstellungs-pflege ist ein Anwachsen der Gehölze sicherzustellen, ausgefallene Gehölze sind nachzu-pflanzen.
  - Die Gehölze sind durch regelmäßige Pflege zu erhalten („Auf den Stocksetzer“ bei Hecken, fachgerechter Baum- und Einzelsträucherschnitt).
  - Der Einsatz von Dünger und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig (mit Ausnahme der Obst-bäume).
- Artenliste Bäume:**  
 Wildobstbäume:  
*Prunus domestica subsp. domestica* Echte Zwetschge  
*Prunus avium* Vogelkirsche  
*Pyrus pyraster* Wildbirne  
*Malus, Pyrus spec.* regionale Obstsorten
- Artenliste Sträucher:**  
*Cornus sanguinea* Hartrieel  
*Euonymus europaeus* Pfaffenhütchen  
*Rosa canina* Hundrose  
*Viburnum lantana* Wolliger Schneeball  
*Corylus avellana* Haselnuss  
*Sambucus nigra* Schwarzer Holunder  
*Crataegus monogyna* Eingriffeliger Weißdorn  
*Salix caprea* Salweide
- Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen**  
 Die Baumaßnahmen (Erdbauarbeiten) sind entweder außerhalb der Brutzeit von Vogelarten zwischen Anfang September und Anfang März durchzuführen oder ganzjährig, sofern durch anderwei-tige 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 Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG nicht erfüllt werden.
  - Freiflächengestaltung innerhalb des Sondergebietes**
    - Die nicht mit baulichen Anlagen überdeckten Bereiche sind durch Einbringen einer standort-ge-rechten autochthonen Saatgutmischung für mittlere Standorte oder im Heudruschverfahren mit anschließender Pflege als extensiv genutztes Grünland zu entwickeln.
    - Die Einsatzart bei geeigneter Witterung, spätestens im nach Errichtung der Solarmodule fol-genden Frühjahr zu erfolgen.
    - Die Flächen sind anschließend zu beweidet oder durch ein- bis zweimalige Mahd pro Jahr (ab dem 15.06. jeden Jahres) zu pflegen. Eine (über die Beweidung hinausgehende) Düngung so-wie die Verwendung von Pflanzenschutzmitteln sind unzulässig.
  - Umgang mit Niederschlagswasser / Grundwasser- und Bodenschutz**
    - Das auf den Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ist innerhalb des Geltungs-bereichs flächenhaft über die belebte 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. Nur wenn auf-grund der Bodenverhältnisse diese Befestigungsform nicht möglich ist, sind ausnahmsweise auch Betonfundamente zulässig. Bei den Rammprofilen sind korrosionsfeste Legierungen zu verwenden (z.B. Magnesium).
    - Die Oberflächeneinrichtung der Photovoltaikmodule darf nur mit Wasser unter Ausschluss von grundwasserschädigenden Chemikalien erfolgen.
    - Interne Erschließungswege sind in unbefestigter und begrünter Weise auszuführen.

- C. Sonstige Festsetzungen zur Bestimmung der Zulässigkeit des Vorhabens (§ 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB)**
- Gestaltung / Anordnung der Modulfläche  
 Es sind ausschließlich reflektionsarme Solarmodule in starrer Aufstellung, einem Neigungswinkel zwischen 10 und 25° (von der Horizontalen (=0°) ausgehend) und im Azimut zwischen 155° - 205° zulässig (siehe folgende Schemaskizze). Die Modulfläche ist in parallel zueinander aufgestellten Reihen mit einem Mindestabstand von 2,0 m zwischen den Reihen zu errichten.
- 
- Gestaltung von Gebäuden  
 Gebäude sind mit Flachdach, Pultdach oder Satteldach (Neigung max. 30°) zu versehen. Außen-wände sind zu verputzen (keine gellen Farböne) oder mit Holz zu verschalen. Metalstationen 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 2,3 m über Oberkante Gelände zulässig. Die Zaune sind so anzulegen, dass durchgehend ein Freihalteabstand zwischen Gelände und Zaununterkante von 15 cm als Durchlass für Kleintiere eingehalten wird. Sockel sind unzulässig.
- 
- Höhenentwicklung und Gestaltung  
 Geländeveränderungen 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.
  - Werbe-/ Informationssteine und Beleuchtung  
 Werbe-/ Informationssteine sind bis zu einer Gesamtlängengröße von 4 m² zulässig. Außenbe-leuchtungen sind unzulässig.
- D. Allgemeine Vorschriften**
- Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung und den Festsetzungen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist mit dem mit dem Vorhabenräger abgestimmten Vorha-bens- und Erschließungsplan identisch.

- Hinweise**
- Grenzabstände bei Bepflanzungen gegenüber landwirtschaftlichen Grundstücken  
 Bei Neupflanzungen von Gehölzen sind die gesetzlichen Grenzabstände gem. Art 47 u. 48 AGBG 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  
 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 da-rauf 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 BImSchV) auszuführen. Sollten bei Aus-hubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutz-be-hörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mittlungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 Bay-BodSchG).
  - Rückbauverpflichtung  
 Der Rückbau aller in den Boden eingebrachten baulichen Elemente am abschließenden Ende der solarenergetischen Nutzung sowie die Wiederherstellung der ursprünglichen Bodenstruktur werden über einen Durchführungsvertrag zwischen Vorhabenräger und Gemeinde verbindlich geregelt. Nach Einstellung des Sondergebiets ist die Fläche wieder als Fläche für die Landwirtschaft zu nutzen.
  - Duldung landwirtschaftlicher Immissionen  
 Die durch die ordnungsgemäße landwirtschaftliche Bearbeitung (Bodenbearbeitung, Ernte) der Nachbarflächen gelegentlich auftretenden Immissionen (inst. Staub) sind zu dulden.
  - Gehölzschutz  
 Im Zuge der Bauausführung ist darauf zu achten, dass bestehende, zu erhaltende Bäume und He-ckenstrukturen nicht geschädigt werden.

- VERFAHRENSVERMERKE**
- Die Stadt hat in der Sitzung vom 14.10.2021 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 10.02.2022 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 10.02.2022 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 sowie Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.
- (Siegel) Stadt Hilpoltstein, den .....
- .....  
 Markus Mahl  
 Erster Bürgermeister
- (Siegel) Stadt Hilpoltstein, den .....
- .....  
 Markus Mahl  
 Erster Bürgermeister
- (Siegel) Stadt Hilpoltstein, den .....
- .....  
 Markus Mahl  
 Erster Bürgermeister



Vorentwurf

**Stadt Hilpoltstein**

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 44 sowie Vorhaben- und Erschließungsplan "Freiflächen-Photovoltaikanlage-Heuberg Nordost"**

maßstab: 1 : 2.000 bearbeitet: mw/lb

datum: 10.02.2022

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