



- A. RECHTSGRUNDLAGEN**
 Die Festsetzungen ergeben sich durch Zeichnung und Text auf der Grundlage von:
Baugesetzbuch (BauGB), d. F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zul. geÄ. durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728)
Baunutzungsverordnung (BaunVO), d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
Planzeichenverordnung (PlanZV), d. F. der Bekanntmachung vom 12. 12. 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zul. geÄ. durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
Bayerische Bauordnung (BayBO), d. F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 585, BayRS 2132-1-B), zul. geÄ. durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2019 (GVBl. S. 408)
Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG), d. F. der Bekanntmachung vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zul. geÄ. durch Gesetz vom 21.02.2020 (GVBl. S. 34)
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), d. F. der Bekanntmachung vom 23. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1323)
Gemeindeordnung (GO), d. F. der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-1), zul. geÄ. durch § 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2020 (GVBl. S. 350)
 Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DV-Vorschriften) können bei der Stadterweiterung Hilpoltstein (Planst. 1) während der üblichen Geschäftszeiten eingesehen werden.
- B. FESTSETZUNGEN**
1. **ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 Sonstiges Sondergebiet „Photovoltaik“ (§ 11 BauNVO)
 Zulässig sind freistehende, aufgeständerte Photovoltaikanlagen (Modultische) zur Erzeugung erneuerbarer Energien durch die Nutzung der Sonnenenergie und für deren Betrieb notwendige Haupt- und Nebenanlagen.
2. **DAUER DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)**
 2.1 Die Nutzung der Sondergebietsfläche „Photovoltaik“ ist gem. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB nur bis zur endgültigen Einstellung des Betriebs der Photovoltaikanlage zulässig. Nach Eintritt dieses Umstands können die Flächen landwirtschaftlich nachgenutzt werden.
3. **MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
 3.1 **maximale Grundfläche**
 3.1.1 Die maximal zulässige Fläche für Solarmodule (MF) beträgt 163,115 m². Es dürfen nur Solarmodule auf Stützbasen ohne gefährliche Inhaltsstoffe verwendet werden. Module, die nach Wegfall ihrer ursprünglichen Zweckbestimmung entsprechend dem Kreislaufwirtschaftsgesetz als gefährlicher Abfall eingestuft werden müssen, sind nicht zulässig.
 3.1.2 Für die Technikgebäude wird eine Grundfläche (GR) gem. § 19 BauNVO von max. 60 m² festgesetzt.
 3.2 **Höhe baulicher Anlagen**
 3.2.1 Die zulässigen Photovoltaikanlagen (Modultische) dürfen eine max. Höhe von 3,80 m, bezogen auf die Oberkante der natürlich umgebenden Geländeoberfläche nicht überschreiten.
 3.2.2 Die zulässigen Betriebsgebäude dürfen eine Wandhöhe von 5,00 m, bezogen auf die Oberkante der natürlich umgebenden Geländeoberfläche nicht überschreiten.
4. **ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE**
 Baugrenze (§ 23 BauNVO)
5. **AÜSSERE GESTALTUNG DER ANLAGEN**
 5.1 Die Solarmodule sind in ihrer Oberfläche und Ausrichtung so zu gestalten, dass Blendwirkungen an bestehender Wohnbebauung und für den Straßenverkehr ausgeschlossen sind.
6. **EINFRIEDIGUNGEN**
 6.1 Wird eine Einfriedung der Photovoltaikanlage vorgenommen, so ist sie als Metallgitter- oder Maschendrahtzaun auszuführen; die Zäune sind ohne zusätzliche Sockel auszuführen. Die Höhe der Einfriedung darf 2,50 m, bezogen auf die Oberkante der natürlich umgebenden Geländeoberfläche, nicht überschreiten; die Zaununterkante muss im Mittel min. 15 cm über dem Gelände liegen.
7. **VERKEHRSFÄCHEN**
 Flurweg
8. **GRÜNORDNUNG**
 Grünfläche ohne Zweckbestimmung
 Grünweg
 8.1 Die Flächen im Sondergebiet sind als extensives Grünland zu entwickeln und dauerhaft zu unterhalten. Hierfür ist eine autochthone Saatgutmischung anzusetzen. Die Verwendung von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.
 8.2 Grünwege und Wiesenflächen unter, neben und zwischen den Modulen sind ein- bis zweimal im Jahr zu mähen oder zu mulchen. Werden die Module vor Mahdtermin durch Aufwuchs beschattet, so können die direkt betroffenen Bereiche vor den Modulreihen gemäht werden.
9. **MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR & LANDSCHAFT**
 Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur u. Landschaft
 Die notwendigen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden auf den im Plan mit oberstehendem Planzeichen gekennzeichneten Flächen durchgeführt. Die festgesetzten Ausgleichsflächen werden den im Rahmen dieses Bebauungsplans festgesetzten Bauflächen zugeordnet. Auf diesen Flächen ist die Ausbringung von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln untersagt.
 Entwicklungsziel für die mit **A1** gekennzeichneten Flächen ist die Pflanzung einer mind. einreihigen Hecke, welche das jeweilige Sondergebiet an den festgesetzten Bereichen eingrenzen soll.
 Zwischen dem festgesetzten Grünweg und der Hecke sowie zum Landschaftsraum hin soll ein krautiger Pufferstreifen entstehen.
 Zur Pflanzung sind autochthone Gehölze der Herkunftsregion 5.1 'Süddeutsches Hügel- und Bergland, Frankeische Pflaten und Mittelfränkisches Becken' zu verwenden; Höhe 60 - 100 cm.
 Entwicklungsziel für die mit **A2** gekennzeichneten Flächen ist die Nutzung als arten- und kräuterreiche Extensivwiese; die Entwicklungsdauer wird mit mind. 20 Jahren angesetzt. Hierfür ist die Einsatz einer autochthonen Wiesenmischung für Extensivgrünland vorzunehmen.
 Zur Ansaat ist regionales, zertifiziertes Saatgut zu verwenden. Die Saatgutmischung ist im Vorfeld mit der unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Roth abzustimmen. Bei allen Bepflanzungen sind die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten.
 Die Ausgleichsflächen sind spätestens ein Jahr nach Inbetriebnahme der Anlage fertigzustellen und für die Dauer des Eingriffs zu unterhalten.
10. **SONSTIGE PLANZEICHEN UND FESTSETZUNGEN**
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
 Mögliche Anordnung der Photovoltaikmodule
11. **NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**
 kartiertes Biotop
 bestehende Flurstücksgrenze
- B. HINWEISE**
 195 Flurstücksnummer
 bestehende Flurstücksgrenze
- Feuerwehrplan**
 Vor Baubeginn ist ein Feuerwehrplan mit Leitungsführung zwischen Wechselrichter und Übergabepunkt an das Versorgungsnetz zu erstellen. Die von der Kreisbrandinspektion freigegebene Fassung ist färblich als Farbdruck sowie als PDF an die Kreisbrandinspektion zu übergeben.

Ansprechpartner Feuerwehr
 Am Zufahrtsstor ist deutlich erkennbar eine dauerhaft erreichbare Kontaktadresse des Betreibers anzubringen.
Feuerwehrschlüsseldepot
 An der Hauptzufahrt ist ein Feuerwehrschlüsseldepot anzuordnen, um eine gewaltlose Zugänglichkeit zu gewährleisten.
Bodendenkmäler
 Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege weist darauf hin, dass eventuell zugrunde tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmal-schutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1 bis 2 BayDSchG unterliegen.

- C. VERFAHRENSVERMERKE**
- Der Stadtrat der Stadt Hilpoltstein hat in der Sitzung vom 06.05.2021 die Aufstellung des Bebauungsplans gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht (Amtsblatt Nr.).
 - Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 11.05.2021 hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
 - Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 11.05.2021 hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
 - Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich beteiligt.
 - Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgesetzt.
 - Die Stadt Hilpoltstein hat mit Beschluss des Stadtrats vom den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB i. d. F. vom als Satzung beschlossen.

Hilpoltstein, den (Siegel)

.....
 Markus Mahl, Erster Bürgermeister

7. Das Landratsamt Roth hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom AZ gem. § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt.

..... (Siegel Genehmigungs-Behörde)

8. Ausgefertigt
 Hilpoltstein, den (Siegel)

.....
 Markus Mahl, Erster Bürgermeister

9. Der Satzungsbeschluss wurde am gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit der Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Stadtverwaltung Hilpoltstein 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 BauGB sowie § 44 Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Hilpoltstein, den (Siegel)

.....
 Markus Mahl, Erster Bürgermeister

Stadt Hilpoltstein
 Vorhabenbezogener Bebauungsplan
 "Freiflächen - Photovoltaikanlage Solar"

Diese Urkunde beinhaltet den Vorhaben- und Erschließungsplan



H 1:25.000
 Lage des Geltungsbereichs

Gefertigt:
 Burgkunstadt, den 11. Mai 2021 SÜDWERK Projektgesellschaft mbH

Geändert:
 Burgkunstadt, den SÜDWERK Projektgesellschaft mbH

Geändert:
 Burgkunstadt, den SÜDWERK Projektgesellschaft mbH

Projektnummer	09 5 76 127-20.17
Planungsstand	11. Mai 2021 Vorentwurf
Maßstab	1:1000
Bearbeitet	Schumann; Müller