



**TEXTTEIL**  
**A Planungs- und baurechtliche Festsetzungen**  
**A1 Art der baulichen Nutzung**

a Das sonstige Sondergebiet (§ 11 Abs. 2 BauNVO) dient der Gewinnung von Strom aus Sonnenenergie. Die Errichtung von Photovoltaikanlagen, sowie die Errichtung der für den Betrieb der Anlagen und zur Einspeisung der erzeugten Energie in das Stromnetz technisch erforderlichen Nebenanlagen und notwendige Betriebsanrichtungen wie Wechselrichter, Trafostationen, Zuleitungen, Leitungen, Einfriedungen etc. ist allgemein zulässig.  
 Die Errichtung von Batteriespeichern - auch solche, die unabhängig von der PV-Anlage mit Bezugleistung aus dem Netz betrieben werden können (Graustrom) - ist nur innerhalb der festgesetzten Fläche für Nebenanlagen - Batteriespeicher - allgemein zulässig. Die Errichtung der in Satz 2 genannten Anlagen ist innerhalb der Fläche für Nebenanlagen ebenfalls zulässig. Darüber hinaus ist landwirtschaftliche Bodenutzung einschli. der erforderlichen Nebenanlagen (z. B. Tierunterstände) allgemein zulässig.

**A2 Maß der baulichen Nutzung**  
 a Zur Verankerung der Modulische und -gestelle im Boden sind massive Bauteile wie Betonfundamente nicht zulässig. Es sind ausschließlich punktuelle Gründungen z. B. in Form von Ramm- oder Schraubankern zulässig.  
 Verzinkte Teile sind mit einer Beschichtung (Pulverbeschichtung, Lackierung, Zink-Aluminium-Magnesium-Legierung (z. B. Magnelis)) zu schützen. Die Einbauart ist dabei so zu wählen, dass die Beschichtung nicht beschädigt wird.  
 Das Maß der befestigten Flächen ist auf die technisch funktionalen Erfordernisse zu begrenzen. Sie dürfen 2,5% der Gesamtfläche nicht überschreiten. Es sind nur versickerungsfähige Befestigungen wie z. B. Schotter, Schotterrasen oder Rasengittersteine zulässig.

b Die überbaubare Grundstücksfläche (GRZ) errechnet sich aus der überdeckten Bodenfläche der Photovoltaikmodule in Senkrechtopjektion, der Grundfläche der Nebenanlagen (Übergabe-, Trafostationen) sowie der befestigten Erschließungsflächen. Die der Berechnung zu Grunde zu liegende Grundstücksfläche ist die gesamte Fläche der Flurstücke innerhalb des Sondergebiets.  
 c Die maximal zulässige Gesamthöhe der Modulische darf 4,0 m, gemessen zwischen dem natürlichen Gelände und der Oberkante der Fotovoltaikmodule nicht überschreiten.  
 d Die Mindesthöhe der Modulische darf 1,0 m, gemessen zwischen dem natürlichen Gelände und der Unterkante der Fotovoltaikmodule nicht unterschreiten.  
 e Bei Modulreihen, die in Ost-West-Richtung verlaufen (Ausrichtung der Module nach Süden) darf Mindestabstand der Modulreihen einen Abstand von 3,0m nicht unterschreiten.

**A3 Gestaltung**  
 a Es sind Module mit Oberflächen aus absorbierenden, nicht stark reflektierenden Materialien zu verwenden.  
 b Bauliche Nebenanlagen sind in gedeckten Farben zu gestalten.  
 c Die Dächer der Nebengebäude sind als Flachdach auszuführen.

**A4 Einfriedung**  
 a Als Einfriedungen sind ausschließlich optisch durchlässige Metallzäune oder einfache Wildzäune mit einem max. Höhe von 2,50 m (einschl. Überstegschutz) zulässig.  
 b Einfriedungen sind ohne Sockel, für Kleintiere durchlässig mit mindestens 20 cm Bodenfreiheit auszuführen.  
 c Einfriedungen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Sie sind entlang der Erschließungswege in einem Abstand von mind. 5,0m zur Grundstücksgrenze zu errichten. Entlang der übrigen Grundstücksgrenzen (seitliche Grundstücksgrenzen) sind sie in einem Abstand von mind. 3,0m zur Grundstücksgrenze zu errichten.

**A5 Gründordnung, Artenschutz**  
 a Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (sAP) ist rechtsverbindlicher Bestandteil des Bebauungsplans (s. Anlage 1 zur Begründung des Bebauungsplans).  
 b Die Flächen des sonstigen Sondergebiets, die nicht durch Fundamente, Erschließungs- oder Betriebsflächen genutzt werden, sind mit standortgemäßem, autochthonem Saatgut (Pflanzenauswahl s. Anlage 2 zur Begründung des Bebauungsplans), anzusäen und abschnittsweise (d. h. jeweils maximal 60 % mähen, 20 % stehen lassen) durch eine bis zweifache Mahd (insektenfreundliches Mähwerk, Schnitthöhe mind. 10cm) frühestens ab dem 15. Juni zu pflegen.

Das Mähgut ist zu entfernen. Eine standortangepasste Beweidung ist ebenfalls zulässig. Das Mähen der Flächen ist untersagt.

c Die Bewirtschaftung der festgesetzten CEF-Fläche hat auf einer zusammenhängenden Fläche von mind. 1,0ha mit einem Saabstehenabstand von mind. 30cm zu erfolgen. Eine Umsetzung in Teilflächen ist unzulässig. Von vorhandenen bzw. neu angelegten Heckenstrukturen hat die CEF-Fläche einen Abstand von mind. 50m einzuhalten. Die Einsatz hat mit Sommergetreide, Winterweizen und Triticale zu erfolgen. Wintergerste ist unzulässig. PSM- bzw. Düngereinsatz sowie eine mechanische Unkrautbekämpfung zwischen dem 15.03. und dem 01.07. ist unzulässig. Eine Rotation der Flächen innerhalb der festgesetzten CEF-Fläche ist möglich.

d Auf den mit einem Pflanzgebot festgesetzten Flächen ist eine einreihige Hecke mit einem Pflanzdichte von 2,0m<sup>2</sup> je Pflanze anzulegen (Pflanzenauswahl s. Anlage 3 zur Begründung des Bebauungsplans). Es ist autochthones Pflanzmaterial zu verwenden. Das Anpflanzen von Bäumen ist aus Gründen des Artenschutzes (Feldlerchen) unzulässig. Die festgesetzten Begründungsmaßnahmen (Pflanzgebot) müssen zum nächsten Pflanzzeitpunkt nach Errichtung der Photovoltaikanlage realisiert und für die Dauer der Betriebszeit der Photovoltaikanlage fachgerecht gepflegt und unterhalten werden. Ausgefallene Pflanzungen und Ansäten sind durch entsprechende Nachpflanzungen bzw. Nachsaaten zu ersetzen.

e Bei Bauarbeiten in der Nähe von Gehölzbeständen (Laubbaume, Hecken, Gehölzränder etc.), die zu erhalten sind, ist die einschlägige DIN 19209 sowie die Richtlinie zum Schutz von Bäumen bei Baumaßnahmen (RAS-LP-4) zum Schutz der Gehölze durch die ausführende Baufirma und die örtliche Bauleitung zu beachten. Sollte ein Eingriff in Gehölze notwendig werden, ist dieser nur außerhalb der Vogelbrutzeit, also nur im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02., zulässig.

**A6 Grundstückszufahrt**  
 a Grundstückszufahrten dürfen eine Breite von maximal 6 m nicht überschreiten. Die Randeingrünung darf dazu unterbrochen werden.

**A7 Aufschüttungen, Abgrabungen**  
 a Aufschüttungen und Abgrabungen sind jeweils bis zu 30 cm gegenüber dem natürlichen Gelände zulässig.

**A8 Folgenutzung**  
 a Die in diesem Bebauungsplan festgesetzten baulichen Nutzungen und Anlagen (incl. aller Konstruktionsstelle, Zäune und Fundamente) sind nach §9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB nur zulässig, solange die Photovoltaikanlagen der Gewinnung und Einspeisung von Strom in das öffentliche Stromnetz dienen und die Nutzung der Photovoltaikanlagen nicht endgültig aufgegeben und beendet ist. Wird die Stromerzeugung dauerhaft aufgegeben, so ist spätestens 3 Jahre danach die Anlage vollständig zurückzubauen.  
 b Als Folgenutzung nach § 9 Abs. 2 Satz 2 BauGB wird für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans „Fläche für die Landwirtschaft – Ackerfläche“ festgesetzt. Nach Abbau der Anlagen ist die Ausgangsnutzung auf den Sondergebietsflächen gemäß § 9 Abs. 2 BauGB wieder aufzunehmen. Die Flächen für die Randeingrünung (Pflanzgebot) dürfen ebenfalls wieder als Ackerflächen genutzt werden. Die Wiederaufnahme der landwirtschaftlichen Nutzung hat spätestens 3 Jahre nach Aufgabe der Photovoltaiknutzung im gleichen Maße wie vor der Photovoltaiknutzung zu erfolgen.

c Für die CEF-Flächen wird ein Monitoring durchgeführt. Sollten sich die Feldlerchen wieder auf den Flächen für Fotovoltaik ansiedeln (Brüten), entfallen die Bewirtschaftungsvorschriften (s. Textfestsetzung A5c) auf den festgesetzten CEF-Flächen. Als Folgenutzung ist auf diesen Flächen wieder die landwirtschaftliche Nutzung (Ackerland) gemäß den betrieblichen Erfordernissen zulässig. Dies gilt auch bei Aufgabe der Photovoltaiknutzung.

**B Hinweise**  
 1 Soweit Bodenfundamente auftreten, sind diese unverzüglich dem zuständigen Landratsamt oder dem „Bayrischen Landesamt für Denkmalschutz“ anzuzeigen. Die Vorgehensweise bei evtl. zu Tage tretenden Bodendenkmälern gem. Art. 9 Abs. 1 DSOch und Art. 8 Abs. 2 DSOch muss eingehalten werden.  
 2 Die angrenzenden Wege müssen für die Landwirtschaft weiterhin uneingeschränkt nutzbar bleiben. Staub-/Lärm-/Geruchsentwicklungen bei landwirtschaftlicher Bewirtschaftung sind hinzunehmen. Pflanzmaßnahmen dürfen angrenzende landwirtschaftliche Nutzflächen nicht beeinträchtigen (Rückschnitt). Bestehende Drainagesysteme sind zu erhalten, sowie deren uneingeschränkte Funktion zu gewährleisten.

- Sollten bei Erschließungs- und Baumaßnahmen Anzeichen gefunden werden, die auf einen Altlastverdacht schließen lassen, sind die Arbeiten einzustellen und das Landratsamt Schweinfurt umgehend zu informieren. Anfallender Erdaushub ist fachgerecht zu untersuchen und zu verwerten bzw. zu entsorgen. Mutterboden ist entsprechend der gesetzlichen Bestimmungen (§202 BauGB) zu behandeln.
- Die Kampfmittelefreiheit wurde innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans nicht untersucht. Diese sind vor Baubeginn zu erkunden und ggf. zu beseitigen.
- Die geplanten Pflanzmaßnahmen dürfen angrenzende landwirtschaftliche Nutzflächen nicht beeinträchtigen. Regelmäßige Pflege (Rückschnitt) der Anpflanzungen ist durch den Bauherrn sicher zu stellen. Er muss sicherge stellt sein, dass die ortsübliche Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlicher Nutzflächen uneingeschränkt fortgeführt werden kann. Staub-/Lärm-/Geruchsentwicklungen bei landwirtschaftlicher Bewirtschaftung sind hinzunehmen. Bestehende Drainagesysteme sind zu erhalten, bzw. wieder her zu stellen.
- Anfallendes Niederschlagswasser ist auf den Flächen für Photovoltaik zurückzuführen.

**ZEICHENERKLÄRUNG**

**A Festsetzungen**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- SO Sonstiges Sondergebiet - Photovoltaik
- Flächen für die Landwirtschaft
- öffentliche Straßenverkehrsflächen
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
- Randeingrünung - Pflanzgebot gem. §9 Abs. 1 Ziff. 25a BauGB, sh. Textziffer A5e
- 0,6 Grundflächenzahl (GRZ)
- Baugrenze
- Straßenbegrenzungslinie
- Fläche für Nebenanlagen - Batteriespeicher

**B Hinweise**

- Grundstücksgrenzen vorhanden
- z. B. 812 Flurnummer
- z. B. 3+3 Bemaßung (Meter)
- Gemarkungsgrenze
- Gemeindegrenze
- Photovoltaikmodule
- Flächenschema der Nutzungsschablone

Art der Nutzung / Zweckbestimmung

**VERFAHRENSVERMERKE**

- Der Gemeinderat der Gemeinde Rötthlein hat in der Sitzung vom \_\_\_\_\_ die Aufstellung des Bebauungsplans 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 Bebauungsplans in der Fassung vom \_\_\_\_\_ hat in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom \_\_\_\_\_ hat in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans 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 Bebauungsplans in der Fassung vom \_\_\_\_\_ wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ öffentlich ausgelegt.
- Der Gemeinderat der Gemeinde Rötthlein hat mit Beschluss vom \_\_\_\_\_ den Bebauungsplan in der Fassung vom \_\_\_\_\_ als Satzung beschlossen.

Rötthlein, den \_\_\_\_\_

..... Bürgermeister Siegel

7 Ausgefertigt

Rötthlein, den \_\_\_\_\_

..... Bürgermeister Siegel

8 Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan durch den Gemeinderat der Gemeinde Rötthlein ist am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis darauf, dass der Bebauungsplan mit der Begründung zu jedermanns Einsicht im Rathaus Rötthlein während der allgemeinen Dienststunden bereitgehalten wird. Weiter wurde darauf hingewiesen, dass über den Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben wird. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Rötthlein, den \_\_\_\_\_

..... Bürgermeister Siegel