

**PRÄAMBEL**  
 Die Stadt Betzenstein 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 Gesetz vom 15.05.2018 (GVBl. S. 260) sowie des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.07.2018 (GVBl. S. 523) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bauutzungsverordnung - 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)**

0,7 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 Verkehrsfläche als Zufahrt (Grünweg)

**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)**

- Umgrenzung von Flächen zum Erhalt von Vegetationsbeständen
- Umgrenzung von Flächen zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (interne Ausgleichsfläche)
- Anlage einer Feldhecke
- Anlage / Entwicklung von Gras-Krautsäumen
- Anlage / Entwicklung von Extensivgrünland
- Pflanzgebot Laubbäume

**6. Sonstige Planzeichen**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Umgrenzung der Flächen, innerhalb derer Bebauung eingeschränkt ist (Baubeschränkungszone)

**Hinweise**

- vorhandene Grundstücksgrenzen (mit Flurnummern)
- Biotope lt. amtl. Kartierung LFU mit Nummer

*Der gesamte Planausschnitt einschließlich des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befindet sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes "LSG 'Fränkische Schweiz - Veldensteiner Forst' im Regierungsbezirk Oberfranken" (Nr. 556.01)*

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

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)**
  - 1.1 Sondergebiet Photovoltaik (§ 11 BauNVO)  
 Zulässig sind ausschließlich die Errichtung von Solarmodulen sowie der Zweckbestimmung des Sondergebietes unmittelbar dienende Nebenanlagen.
  - 1.2 Es sind nur solche Vorhaben zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag gem. § 12 Abs. 3a BauGB verpflichtet.
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 9 Abs. 2 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)**
  - 2.1 Grundflächenzahl GRZ: 0,7 (§§ 16, 17 und 19 BauNVO)  
 Bei der zulässigen Grundflächenzahl sind die Gesamtlänge der aufgeständerten Solarmodule in senkrechter Projektion sowie die zulässigen Nebenanlagen zu berücksichtigen.
  - 2.2 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. Gemessen wird ab Oberkante Gelände (siehe Festsetzung C. 4).
- 3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**
  - 3.1 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)  
 Solarmodule und Wechselrichter sowie zulässige Nebenanlagen dürfen nur innerhalb der Baugrenze errichtet werden. Die Errichtung von Einfriedungen ist auch außerhalb der Baugrenze zulässig.
  - 3.2 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)  
 Als Nebenanlagen zulässige Gebäude müssen betriebszugehörig sein und sind in eingeschossiger Bauweise zu errichten. Die max. zulässige Grundfläche für Gebäude ist auf 15 qm begrenzt.
- 4. 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)**
  - 4.1 Umgrenzung von Flächen zum Erhalt von Vegetationsbeständen  
 Der bestehende gestufte Waldmantel aus Sukzessionsgehölzen und vorgelagertem Waldsaum ist zu erhalten. Der Waldsaum ist durch abschnittsweise Mahd von ca. 50% der Fläche im Herbst jeden Jahres zu erhalten und zu entwickeln.
  - 4.2 Ausgleichsflächen/-maßnahmen  
 Folgende Maßnahmen sind in den internen Ausgleichsflächen (Gesamtfläche 4.528 qm) gemäß den Abgrenzungen in der Planzeichnung umzusetzen:
    - Maßnahme 1:  
 Anlage einer dreireihigen Hecke aus Sträuchern und im Osten zusätzlich ergänzt mit Bäumen; Verwendung standortheimischer Gehölze gemäß der u.g. Pflanzliste.
    - Maßnahme 2:  
 Entwicklung von Gras-Krautsäumen durch Störung der Grasnarbe, Einbringen einer Regioaatgutmischung für Säume trockenwarmer Standorte (Ursprungsgebiet Fränkische Alb) und Erhaltung durch abschnittsweise Mahd von ca. 50% der Fläche im Herbst jeden Jahres (mit Mahdgutabfuhr, ohne Düngung und Pflanzenschutzmittel).
    - Maßnahme 3  
 Entwicklung von artenreichem extensiv genutztem Grünland durch Störung der Grasnarbe, Einbringen einer Regioaatgutmischung für mittlere Standorte (Ursprungsgebiet Fränkische Alb) und anschließende extensive Pflege (zweimalige Mahd ab Mitte Juni und ab Mitte August mit Mahdgutabfuhr, alternativ extensive Beweidung (Portionsweide), ohne Düngung und Pflanzenschutzmittel).

Die Pflanzungen und Ansaaten haben unmittelbar nach Errichtung der Solarmodule bei geeigneter Witterung zu erfolgen, spätestens im folgenden Frühjahr.

Für Gehölzpflanzungen sind ausschließlich folgende Arten autochthoner Herkunft zu verwenden:

- |                            |                                |
|----------------------------|--------------------------------|
| Sträucher:                 | <i>Zweigriffliger Weißdorn</i> |
| <i>Crataegus laevigata</i> | <i>Eingriffliger Weißdorn</i>  |
| <i>Crataegus monogyna</i>  | <i>Pflaflenhütchen</i>         |
| <i>Euonymus europaea</i>   | <i>Liguster</i>                |
| <i>Ligustrum vulgare</i>   | <i>Kreuzdorn</i>               |
| <i>Rhamnus cathartica</i>  | <i>Hundsrose</i>               |
| <i>Rosa canina</i>         | <i>Wolliger Schneeball</i>     |
| <i>Viburnum lantana</i>    | <i>Haselnuss</i>               |
| <i>Corylus avellana</i>    | <i>Haselnuss</i>               |
| <i>Sambucus nigra</i>      | <i>Holunder</i>                |

**Bäume:**  
 Qualität: Hochstamm StU min.8/10 cm  
 Feldahorn  
 Vogelkirsche  
 Eberesche  
 Salweide

*Acer campestre*  
*Prunus avium*  
*Sorbus aucuparia*  
*Salix caprea*

- 4.3 Freiflächengestaltung  
 Die nicht überbauten Bereiche des Sondergebietes sind als Extensivwiese zu erhalten bzw. zu entwickeln (Beweidung, alternativ späte Mahd ohne Düngung und Pflanzenschutzmittel). Im Bereich, in dem das geplante Sondergebiet direkt an Fl.Nr. 1733 anschließt, ist der zu errichtende Zaun alle 10 laufende Meter mit Clematis vitalba (Gewöhnliche Waldrebe) zu bepflanzen.
- 4.4 Umgang mit Niederschlagswasser / Grundwasserschutz  
 Das auf den Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ist innerhalb des Geltungsbereichs flächenhaft über die belebte Bodenschicht in den Untergrund zu versickern. Auf Grund der Lage im Karst ist die Reinigung der Module ausschließlich mit physikalisch aufbereitetem Wasser ohne chemische Zusätze zulässig.
- 4.5 Minimierung von Bodeneingriffen  
 Die Solarmodule sind mit Ramm- oder Schraubfundamenten zu verankern. Betonfundamente sind unzulässig. Interne Erschließungswege sind in unbefestigter und begrünter Weise auszuführen.
- 5. Sonstige Festsetzungen**
  - 5.1 Baubeschränkungszone entlang der BAB9  
 Innerhalb der Baubeschränkungszone sind ausschließlich Solarmodultische sowie Einfriedungen gem. Punkt C.4 zulässig. Nebenanlagen in Form von Gebäuden sind unzulässig.

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

1. Solarmodule  
 Es sind ausschließlich reflexionsarme Solarmodule in starrer Aufstellung ohne Betonfundamente zulässig. Die Module sind mit Ramm- oder Schraubfundamenten zu verankern.
2. Gebäude  
 Gebäude (Trafo-Stationen, Betriebsgebäude) sind mit Flachdach, Pultdach oder Satteldach (Neigung max. 30°) zulässig. Außenwände sind zu verputzen (keine grellen Farbtöne) oder mit Holz zu verschalen. Metallstationen/-oberflächen sind in nichtreflektierenden gedeckten Farben zulässig.
3. Einfriedungen  
 Einfriedungen sind dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen und nur in transparenter Ausführung (Maschendraht, Drahtgitter) bis zu einer Höhe von 2,0 m über Oberkante Gelände zulässig. Geringfügige Überschreitungen durch Übersteigenschutzvorrichtungen sind zulässig. Sockel sind nicht zulässig. Die Zäune sind so anzulegen, dass durchgehend ein Freihalteabstand zwischen Gelände und Zaununterkante von 15 cm als Durchlass für Kleintiere eingehalten wird.
4. Höhenentwicklung und Gestaltung  
 Geländeänderungen 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.
5. Werbeanlagen und Beleuchtung  
 Werbeanlagen sowie Außenbeleuchtungen sind unzulässig.

**E. Hinweise**

1. 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
2. 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 darauf hingewiesen werden, dass bei Außenarbeiten auftretende vor- und frühgeschichtliche Funde nach dem BayDSchG unverzüglich dem Bay. Landesamt für Denkmalpflege gemeldet werden müssen.
3. Bodenschutz  
 Alle Baumaßnahmen sind in bodenschonender Weise unter Beachtung der gültigen Regelwerke und Normen, insbesondere DIN 18915 und 19731 (vgl. auch § 12 BBodSchV) auszuführen.

**VERFAHRENSVERMERKE FÜR DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES**

Der Stadtrat hat in der Sitzung vom ..... die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Fassung vom ..... hat durch Auslage in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.

Zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Fassung vom ..... wurde mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt. Die Auslegung wurde 1 Woche vorher bekannt gemacht.

Die Stadt Betzenstein hat mit Beschluss des Stadtrates vom ..... den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

(Siegel) Stadt Betzenstein, den .....

.....  
 Claus Meyer  
 Erster Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan wurde am ..... gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

(Siegel) Stadt Betzenstein, den .....

.....  
 Claus Meyer  
 Erster Bürgermeister



Vorentwurf



**Stadt Betzenstein**  
 Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "Solarpark Eichenstruth"

maßstab: 1 : 1.000 bearbeitet: cz  
 datum: 06.08.2019 ergänzt:

**TEAM 4 Bauernschart • Enders • Wehner**  
 Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbH  
 90491 nürnberg odenberger str. 65 tel 0911/39357-0 fax 39357-99  
 www.team4-planung.de info@team4-planung.de

