



B. PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art und Maß der baulichen Nutzung**
 SO "Sondergebiet" (SO) i. S. d. § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Freiflächen-Photovoltaikanlage"
 Nutzungsschablone:

GRZ	Höhe	Grundflächenzahl	maximale Höhe
0,5	max. 3,0 m		
- Bauweise, Baugrenze**
 Baugrenze
- Verkehrflächen**
 Straßenverkehrsfläche
 befestigter Wirtschaftsweg
 Grünweg
 Zufahrt
 Straßenbegrenzungslinie
- Flächen für Landwirtschaft und Wald**
 Flächen für Wald
 Flächen für Landwirtschaft
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
 Grünflächen
 Landschaftschutzgebiet
- Regelung für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz**
 Bodendenkmal
 Sonstige Planzeichen
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
 Zaunanlage
- Hinweise**
 bestehende Grundstücksgrenzen
 bestehende Flurstücksnummer
 Maßangabe in Metern

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Georgensgmünd erlässt aufgrund

- des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- 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 3. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176)
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),
- Bayrische Bauordnung (BauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (BGBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371)
- 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 3 des Gesetzes vom 6. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240)
- Artikel 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern, in der Fassung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 2, 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 385, 586)

folgenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Satzung.

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung** (§ 12 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 11 BauNVO)
 1.1 Im Sondergebiet wird die Art der baulichen Nutzung 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.
 Es sind nur solche Vorhaben zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag gem. § 12 Abs. 3a BauGB verpflichtet.
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 12 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 17, 18 und 19 BauNVO)
 2.1 Grundflächenzahl (GRZ): 0,5
 Die zulässige Grundflächenzahl umfasst die Gesamtfläche der aufgeständerten Solarmodule in Senkrechtprojektion sowie die Nebenanlagen.
 2.2 Der lichte Abstand zwischen den Modulreihen muss mind. 3,0 m betragen.
 2.3 Zwischen der Unterkante der Solarmodule und der natürlichen Geländeoberfläche ist ein Abstand von mind. 0,8 m einzuhalten.
 2.4 Die maximal zulässige Höhe der Solarmodule sowie anderer baulicher Anlagen ist auf 3,0 m begrenzt. Als unterer Bezugspunkt ist die natürliche Geländeoberkante am jeweiligen Standort festgesetzt, der obere Bezugspunkt ist die Moduloberkante.
- Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche** (§ 12 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 14 und 23 BauNVO)
 3.1 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
 Die baulichen Anlagen einschließlich der Nebenanlagen dürfen nur innerhalb der Baugrenze errichtet werden. Die Einfriedung ist ebenfalls innerhalb der Baugrenze zu errichten.
- Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 12 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB, § 1a Abs. 3 BauGB und § 9 Abs. 1a BauGB)
 4.1 Die Ackerfläche im Sondergebiet ist als extensive Wiesenfläche anzusehen; für die Ansaat ist eine regionale Saatgutmischung (Ursprungsgebiet 12 Fränkisches Hügelland) mit einem Kräuter-/Blumenanteil von mind. 30 % zu verwenden (mögliche Saatgutmischungen siehe Umweltbericht). Auszubringen ist die Hälfte der bei der Saatgutmischung angegebenen Aufwandsmenge; bei Ausfall des Saatgutes ist eine Nachsaat vorzunehmen.
 Zur langfristigen Pflege sind die Flächen zweimal jährlich zu mähen, bei der 1. Mahd ist jeweils die Hälfte der Fläche zeitlich gestaffelt nach dem 1. Juli und nach dem 15. Juli zu mähen. Die 2. Mahd ist ab Mitte September durchzuführen, hierbei sind ca. 20 % der Fläche auszusparen, dieser Flächenanteil ist erst im Folgejahr beim 1. Mahdtermin wieder zu mähen. Für die Mahd sind insektenfreundliche Mähwerke einzusetzen und eine Schnitthöhe von mind. 10 cm einzuhalten. Das Mähgut ist abzufahren; das Mulchen der Flächen ist nicht zulässig. Der Einsatz von Düngemitteln oder Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig. Sofern im zeitlichen Verlauf der Aufwuchs nach der 1. Mahd nur noch eine geringe Höhe erreicht, kann auf eine 2. Mahd verzichtet werden, dies ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Alternativ kann die Fläche beweidet werden, z. B. mit Schafen; hierzu ist die Vorgehensweise mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

IV. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

- Einfriedungen** (§ 12 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 BayBO)
 1.1 Eine Einfriedung der Gesamtanlage ist bis zu einer Höhe von max. 2,20 m über Geländeoberkante zulässig. Als Geländeoberkante sind die im Planteil eingetragenen Höhenlinien maßgeblich und für die Höhenbemessung der Einfriedung heranzuziehen. Es dürfen Maschendraht- und Drahtgitterzäune verwendet werden.
 1.2 Die Zaununterkante muss mindestens 0,15 m über der Geländeoberkante liegen, um das Durchqueren von Kleintieren zu ermöglichen. Sockelmauern sind nicht zulässig.
 1.3 Die Einfriedungen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zu errichten.
- Geländeveränderungen** (§ 12 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 BayBO)
 2.1 Geländeveränderungen sind nur insoweit zulässig, als diese im Zusammenhang mit der Errichtung der Anlage erforderlich sind, jedoch max. 0,5 m abweichend vom natürlichen Gelände.
 2.2 Für Flächen, auf denen Trafostationen oder Speichereinrichtungen errichtet werden, sind Geländeänderungen bis max. 1,0 m zulässig.
 2.3 Die Übergänge zur natürlichen Geländeoberfläche sind als Böschungen herzustellen.
- Beleuchtung** (§ 12 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 BayBO)
 3.1 Eine dauerhafte Beleuchtung der Freiflächen-Photovoltaikanlage ist nicht zulässig.
- Anordnung der Solarmodule** (§ 12 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 BayBO)
 4.1 Es sind ausschließlich kristalline Solarmodule in starrer Aufstellung zulässig.
 Weitere Angaben werden ggf. im Verfahren ergänzt.
- Wartung von Gebäuden** (§ 12 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 BayBO)
 5.1 Es sind nur Trafostationen oder Speichereinrichtungen zulässig. Die Fassaden sind in gedeckten Farben zu halten. Bei Metallverkleidungen sind diese nur in gedeckten, nichtreflektierenden Farben zulässig.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Denkmalpflege**
 1.1 Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt Roth) zu beantragen ist.
 1.2 Archäologische Bodenfunde, die während der Bauarbeiten freigelegt oder gesichtet werden, sind nach Art. 8 BayDSchG unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder dem Landratsamt Roth als Untere Denkmalschutzbehörde zu melden.
- Wasserwirtschaft**
 2.1 Das auf den Moduloberflächen ablaufende Regenwasser wird an Ort und Stelle dem Oberboden zum Versickern zugeführt.
 2.2 Der Oberflächenwasserabfluss darf nicht zu ungunsten umliegenden Grundstücke verlagert oder beschleunigt abgeführt werden.
- Bodenschutz**
 3. Der Umgang mit Boden hat fachgerecht gemäß den bodenschutzgesetzlichen Vorgaben zu erfolgen.
 Zur langfristigen Pflege der Strauchpflanzung kann ein abschnittsweiser Rückschnitt (auf den Stock setzen) erfolgen auf max. einem Drittel der jeweiligen Heckenlänge. Als zeitlicher Abstand zwischen den einzelnen abschnittweisen Pflegeschnitten sind mind. fünf Jahre einzuhalten.
- Grenzabstand von Pflanzen**
 Die Art. 47, 49, 52 des Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch (AGBGB) sind 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.

HINWEISE

- Brandschutz**
 Die Anlage soll im Brandfall für die Feuerwehr frei zugänglich sein. Die Betriebstechnik sollte nicht ungeschützt errichtet werden. Die Erdkabel sind unterirdisch mit einem ausreichenden Abstand zur Fluoroberkante zu verlegen.
- Landwirtschaft**
 2.1 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.
 2.2 Von den Gehölzbeständen ausgehende Schäden oder Beeinträchtigungen für die Photovoltaikanlage, z. B. durch umstürzende Bäume, Baumabbrüche, herabfallende Äste, Laub und Nadeln, begründen keine Schadenersatzansprüche.

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Gemeinderat Georgensgmünd hat in der Sitzung vom 20.09.2023 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Petersgmünd Nr. 4 „Sondergebiet PV-Anlage am Wernsbacher Weg“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ____2023 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Petersgmünd Nr. 4 in der Fassung vom ____2024 hat in der Zeit vom ____2024 bis einschließlich ____2024 stattgefunden.
- 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 Petersgmünd Nr. 4 in der Fassung vom ____2024 hat in der Zeit vom ____2024 bis einschließlich ____2024 stattgefunden.
- Zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Petersgmünd Nr. 4 in der Fassung vom ____2024 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 ____2024 bis einschließlich ____2024 beteiligt.
- Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Petersgmünd Nr. 4 in der Fassung vom ____2024 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ____2024 bis einschließlich ____2024 öffentlich ausgestellt.
- Die Gemeinde Georgensgmünd hat mit Beschluss des Gemeinderates vom ____2024 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Petersgmünd Nr. 4 „Sondergebiet PV-Anlage am Wernsbacher Weg“ in der Fassung vom ____2024 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
 Georgensgmünd, den
 Friedrich Koch, Erster Bürgermeister (Siegel)
- Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Petersgmünd Nr. 4 „Sondergebiet PV-Anlage am Wernsbacher Weg“ wird hiermit als Satzung ausgefertigt.
 Georgensgmünd, den
 Friedrich Koch, Erster Bürgermeister (Siegel)
- Der Satzungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Petersgmünd Nr. 4 „Sondergebiet PV-Anlage am Wernsbacher Weg“ wurde am ____2024 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 Gemeinde Georgensgmünd zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen 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.
 Georgensgmünd, den
 Friedrich Koch, Erster Bürgermeister (Siegel)

Gemeinde Georgensgmünd

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Petersgmünd Nr. 4
"Sondergebiet PV-Anlage am Wernsbacher Weg"

mit Grünordnungsplan
und integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan

- Vorentwurf -

ohne Maßstab

Fassung vom 20.03.2024 Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung	Datum	Name
	entw. 03 / 2024	Doif
	gez. 03 / 2024	Eckart
	gepr. 03 / 2024	Hartfelder

Vorhabenträger: N-ERGIE Regenerativ GmbH
 Am Pläner 43
 90429 Nürnberg

häftfelder
 häftfelder Ingenieurechtechnologien GmbH
 Eisenbahnstraße 1
 91438 Bad Windsheim
 Tel.: 09841 68 99 8-0
 E-Mail: info@haeftfelder.de

HBV = 595 / 1590 (0,95m²) Allplan 2022