

Festsetzungen durch Planzeichen:

- 1. Art der baulichen Nutzung**
 Sondergebiet i.S.d. § 11 Abs. 2 BauNVO mit Zweckbestimmung Anlagen zur Sonnenenergienutzung
- 2. Maß der baulichen Nutzung**
 0,7 Grundflächenzahl (GRZ)
- 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
 Baugrenze
- 4. Verkehrsflächen**
 Zufahrtbereich mit Breitenangabe in Meter
- 5. Versorgungseinrichtungen**
 Elektrizität / Übergabestation (technische und bauliche Anlagen)
- 6. Grünflächen**
 private Grünflächen
- 7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen für Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
 bestehende Hecke, zu erhalten
 best. Baum, Rodung zulässig
 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen, zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, mit Teilflächenbezeichnung zur Differenzierung des Entwicklungsziels
 zu pflanzende Hecke ohne Ortsbestimmung
- 8. Sonstige Planzeichen**
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
 3,00 Bemaßung in Meter
 Umgrenzung der Flächen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, hier Blendschutz

Nutzungsschablone:

SO	Anlagen für Sonnenenergienutzung	Zweckbestimmung zul. Nutzung, hier Anlage für die Nutzung der Sonnenenergie
0,7	Ah = 3,00 m	max. zul. Anlagenhöhe über Gelände = 3,00 m

Regelquerschnitt:
Gebäude / Nebengebäude



- Flach- oder Satteldach
- Dachneigung max. 30°
- Gründach empfohlen
- Traufhöhe (Th) max. 3,50 m ab natürlichem Gelände

Hinweise durch Planzeichen

	Flurstücksgrenzen		Bemaßung in Meter
	Flurnummer		bestehende Hecken im städtebaulichen Umfeld
	geplante Modulische, nachrichtliche Darstellung		Stadt- und Gemarkungs-grenze

Hinweise durch textliche Erläuterung

Denkmäler:
 Bau- und Bodendenkmäler sind im Planungsgebiet aktuell nicht bekannt. Das Vorkommen archäologischer Spuren im Planungsgebiet kann aber für den gesamten Geltungsbereich grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden. Beim Auffinden von Bodendenkmälern (u. a. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metall- oder Kunstgegenstände etc.) ist unmittelbar gemäß der geltenden Meldepflicht, die untere Denkmalschutzbehörde im Landkreis Fürth, Im Pinderpark 2, 90513 Zirndorf, Tel. 0911/9773-1506 oder das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Burg 4, 90403 Nürnberg, Tel. 0911/235 85-0 zu verständigen.

Alltlasten:
 Hinweise auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen sind im Planungsgebiet aktuell nicht bekannt. Grundsätzlich wird darauf hingewiesen, dass beim Auftreten von altlastenverdächtigen oder schädlichen Bodenveränderungen und -Verunreinigungen umgehend, d.h. ohne schuldhaftes Verzögern, die zuständigen Fachstellen am Landratsamt Fürth sowie das Wasserwirtschaftsamt Nürnberg zu informieren sind und die weitere Vorgehensweise abzustimmen ist.

Bestandteile des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Solarfeld Am Steinacker"

Bestandteile des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Solarfeld Am Steinacker" in der Fassung vom 2023 sind als jeweils gesondert ausgearbeitete Dokumente:

- das Planblatt mit zeichnerischen Festsetzungen zum Bauplanungs- und Baordnungsrecht
- Satzung

Koordinatensystem:

Lagesystem: UTM32, ETRS89 / GRS80 - Ellipsoid Mittelmeermeridian 9°
 Streckenverzerrung beachten

Höhensystem: Höhe über Normalhöhen-Null (NHN) im DHHN2016 (Status 170)

Textliche Festsetzungen

- § 1 Geltungsbereich**
 Für den im im zeichnerischen Teil (Planblatt) dargestellten Geltungsbereich wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Solarfeld Am Steinacker" in Zirndorf aufgestellt. Der Geltungsbereich umfasst das Grundstück mit folgender Flurstücksnummer zum Zeitpunkt der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes: Teilfläche Flurnummer 204, Gemarkung Leichendorf. Der zeichnerische Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird gleichzeitig zum Vorhabens- und Erschließungsplan bestimmt.
- § 2 Art der baulichen Nutzung**
 2.1 Es wird ein Sondergebiet (gem. § 11 BauNVO) für Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie festgesetzt Grundsätzlich gilt: Es sind nur solche Vorhaben zulässig, zu denen sich der Vorhabensträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig.
 2.2 Im Sondergebiet sind ausschließlich folgende Nutzungen zulässig:
 a) Betriebsgebäude, die der Zweckbestimmung des Sondergebietes dienen,
 b) Solarmodule (Photovoltaikanlagen) in aufgeständerter Ausführung
 c) Landwirtschaftliche Nutzung
- § 3 Maß der baulichen Nutzung**
 3.1 Soweit sich aus der Festsetzung der überbaubaren Flächen nicht geringere Werte ergeben, bestimmt sich das Maß der zulässigen baulichen Nutzung aus der in der Planzeichnung eingetragenen Grundflächenzahl (GRZ) sowie aus den nachfolgenden Vorschriften über die zulässigen Gebäude- und Anlagenhöhen.
 3.2 Maßgebend für die zulässigen Höhen der baulichen Anlagen sind die Festsetzungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans.
 Die festgesetzten max. zulässigen Traufhöhen werden von der Oberkante des natürlichen Geländes bis zum lotrechten Schnittpunkt mit der Oberkante des PV-Moduls an der Traufe gemessen. Die max. zulässigen Anlagenhöhen werden bis zum höchsten Punkt des aufgeständerten PV-Moduls gemessen. Die max. Anlagenhöhe beträgt 3,0 m. Abweichend davon dürfen Trafos sowie untergeordnete Nebengebäude bis zu einer Höhe von 3,50 m errichtet werden.
- § 4 Überbaubare Grundstücksflächen (Bauweise)**
 4.1 Die Errichtung der Solaranlagen ist nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig. Diese bilden die Baufenster.
- § 5. Versicherung von Niederschlagswasser**
 5.1 Auf den Grundstücksflächen anfallendes Niederschlagswasser ist innerhalb des Plangebietes breitflächig zu versickern.
- § 6. Ausgleichsmaßnahmen / Grünordnungsmaßnahmen**
 6.1 Nicht überbaute Flächen sowie festgesetzte private Grünflächen
 Die nicht überbauten Flächen, des festgesetzten sonstigen Sondergebietes sowie die Flächen unterhalb der PV-Anlage sind als Exensivgrünland mit charakteristischen Arteninventar zu entwickeln. Als Ziel-Biotop und Nutzungstyp ist die Entwicklung eines mäßig intensiv genutzten, artenreichen Grünlandes (BNT G212). Hierzu ist die Fläche umzubrechen und anschließend mit einem standortheimischen Regio-Saatgut der Herkunftsregion 12 "Fränkisches Hügelland" anzusäen. Die Fläche ist dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen.
 Es ist eine 1 - 2 schürige jährliche Pflegemahd mit Entfernung des Mahdguts (kein Mulchen) zulässig, wobei bei jedem Mahdgang maximal 2/3 der Fläche in Streifenmahd mit wechselnden Mahdschnitten werden dürfen. In den ersten drei Jahren nach Ansaat ist ein früherer Schrägschnitt möglich, falls notwendig. Das Schnittgut ist von der Fläche zu entfernen. Das Mulchen ist nicht zulässig. Alternativ ist auch eine extensive Beweidung der Fläche mit dem Äquivalent der Besatzdichte von einer Großvieheinheit zulässig. Eine Beweidung ist nur zulässig, wenn der Mindestabstand zwischen Oberkante Gelände und Unterkante Modulisch ein Maß von 0,80 m nicht unterschreitet. Bei der extensiven Beweidung der Fläche darf keine Zufütterung stattfinden, um Nährstoffeinträge auf der Fläche zu vermeiden (Mineralien und Futter zum Anlocken sind gestattet).
 Die Anwendung von synthetischen Behandlungsmitteln wird ausgeschlossen. Dünger oder Düngemittel sind auf der Fläche generell nicht zugelassen. Dieses Verbot umfasst sowohl synthetisch hergestellte, organische oder mineralische Dünger als auch betriebseigene Dünger (z. B. Festmist, Jauche, Gülle, Kompost). Weiterhin wird ein Wälz- und Schlepverbod festgesetzt.

Die Anwendung von synthetischen Behandlungsmitteln wird ausgeschlossen. Dünger oder Düngemittel sind auf der Fläche generell nicht zugelassen. Dieses Verbot umfasst sowohl synthetisch hergestellte, organische oder mineralische Dünger als auch betriebseigene Dünger (z. B. Festmist, Jauche, Gülle, Kompost). Weiterhin wird ein Wälz- und Schlepverbod festgesetzt.

Die Anwendung von synthetischen Behandlungsmitteln wird ausgeschlossen. Dünger oder Düngemittel sind auf der Fläche generell nicht zugelassen. Dieses Verbot umfasst sowohl synthetisch hergestellte, organische oder mineralische Dünger als auch betriebseigene Dünger (z. B. Festmist, Jauche, Gülle, Kompost). Weiterhin wird ein Wälz- und Schlepverbod festgesetzt.

Der erforderliche Ausgleich für die Planungsmaßnahmen beträgt 17.417,4 Wertpunkte und erfolgt auf für Ausgleichszwecke i.S.d. Eingriffregelung in der Bauleitplanung zur Verfügung stehenden Flächen innerhalb des Planungsgebietes des Bebauungsplans.

Teilfläche A1 (Teilfläche Fl. Nr. 204, Gem. Leichendorf 1.459 m²):
 Entwicklungsziel: Ausmagerung der bisherigen Grünlandfläche und Schaffung eines artenreichen Extensivgrünlandes. Ziel-BNT: G214 "Artenreiches Extensivgrünland" (12 WP), Aufwertung um 8 WP.

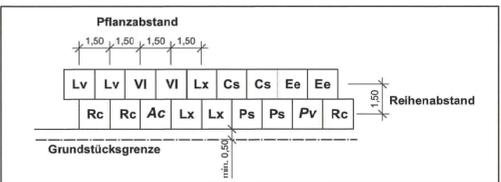
Maßnahmen zur Erreichung des Entwicklungsziels:
 Die Fläche ist umzubrechen und anschließend mit einer standortheimischen Regio-Saatgutmischung der Region 12 "Fränkisches Hügelland" mit mind. 30 % Kräuterteil anzusäen. Es ist eine 1 - 2 schürige jährliche Pflegemahd mit Entfernung des Mahdguts (kein Mulchen) zulässig. Die erste Mahd ist ab dem 15. Juli eines Jahres durchzuführen. Hierbei dürfen bei einem Schnitt max. 2/3 der Fläche gemäht werden. In darauffolgender Schnitt ist die Schnittfläche zu variieren, so dass sich der Anteil des Altgrasbereiches regelmäßig ändert. Das Mahdgut ist zu entfernen. Alternativ ist auch eine extensive Beweidung der Fläche mit dem Äquivalent der Besatzdichte von einer Großvieheinheit zulässig. Eine Düngung sowie der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sind unzulässig.

Teilfläche A2 (Teilfläche Fl. Nr. 204 Gem. Leichendorf, 985 m²):
 Entwicklungsziel: Entwicklung einer mindestens zweireihigen, mesophilen Hecke mit Krautsaum. Ziel-BNT: B112 "Mesophile Hecke" (10 WP), Aufwertung um 6 WP.

Maßnahmen zur Erreichung des Entwicklungsziels:
 Die Fläche ist umzubrechen und anschließend mit einer mindestens zweireihigen Hecken- und Gehölzstruktur mit mindestens vier verschiedenen autochthonen Gehölzarten zu bepflanzen und mit Bäumen zu durchsetzen. Die Mindesthöhe der Gehölze darf 2 Meter nicht unterschreiten. Die Hecke ist bis zur Etablierung der Pflanzung vor Zeilans zu schützen. Zäune sind nach der Etablierung der Pflanzung zu entfernen. Die Hecke muss zur Pflege abschnittsweise etwa alle 10 - 15 Jahre auf Stock gesetzt werden um sie vital und funktionsfähig zu erhalten. Die Pflanzungen sind während der Anwachszeit zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen. Maßvolle Pflegeschnitte sind zulässig. Schlehen und Rosen haben einen hohen Stellenwert für die Fauna. Die verbleibenden Grünstreifen seitlich der Heckenpflanzungen sind als Krautsaum mit einer standortheimischen Regio-Saatgutmischung der Region 12 "Fränkisches Hügelland" anzusäen.

- Für die Hecke wird eine Anlage mit folgenden Gehölzarten empfohlen:
- Crataegus sanguinea - Hartriegel
 - Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
 - Ligustrum vulgare - Liguster
 - Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
 - Prunus spinosa - Schlehe, Schwarzdorn
 - Rosa canina - Hund-Rose
 - Rosa rubiginosa - Wein-Rose
 - Rosa arvensis - Feld-Rose
 - Viburnum lantana - Wolliger Schneeball

Als Mindestqualität sind Sträucher ohne Ballen mit einer Pflanzgröße 80 - 100 cm mit 5 - 8 Trieben zu verwenden. Vorschlag Pflanzschema für Randeingrünungen (14 m Schema):



Sträucher

Cs = Crataegus sanguinea (Hartriegel)	2 Stück
Ee = Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)	2 Stück
Lv = Ligustrum vulgare (Liguster)	2 Stück
Lx = Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)	3 Stück
Ps = Prunus spinosa (Schlehe, Schwarzdorn)	3 Stück
Rc = Rosa canina (Hunds-Rose)	3 Stück
Vi = Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)	2 Stück
Gesamt	16 Stück

Bäume und Heister

Ac = Acer platanoides (Spitzahorn)	1 Stück
Pv = Prunus avium (Vogelkirsche)	1 Stück
Gesamt	2 Stück

Empfohlene Mindestpflanzgrößen:
 Verpflanzter Strauch 80 - 100 cm
 Verpflanzter Heister 125 - 150 cm
 Reihenabstand 1,00 - 1,50 m
 Reihenabstand 1,00 - 1,50 m

Bäume / Hochstämme und Stammbüsche: mind. 3 x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 16 - 18 cm

- 6.4 Die Maßnahmen zur Grünordnung sind spätestens im Jahr nach der Inbetriebnahme der Solaranlage auszuführen. Die Ausgleichsflächen sind dem Okoflächenkataster des Landesamtes für Umwelt zu melden.
- 6.5 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen:
 V1: Die Baufeldräumung und die Rodung der Gehölze hat außerhalb der Vogelschutzzeiten (1. März bis 30. September) zwischen Oktober und Februar zu erfolgen.
 V2: Bauliche Eingriffe in für die Zauneidechse nutzbare Strukturen (gut besonnte, schütter bewachsene, grabfähige Flächen) dürfen nur während der Aktivphase der Art stattfinden, so dass Tiere, die sich in diesem Bereich aufhalten, selbstständig ausweichen können. Dabei darf die Fortpflanzungszeit der Zauneidechse (Mai bis August) nicht tangiert werden, d.h. bauliche Eingriffe können im April oder zwischen Anfang September und Mitte Oktober begonnen werden. Vorab hat eine Begehung mit einer Fachkraft für Artenschutz zu erfolgen.
 V3: Die bisher intensive Grünlandfläche ist auszumagern und mit einer autochthonen Regio-Saatmischung der Region 12 "Fränkisches Hügelland" anzusäen. Im Bereich unter der PV-Anlage ist die Fläche im Frühjahr abschnittsweise zu mähen, wobei bei jedem Mahdgang maximal 2/3 der Fläche in Streifenmahd mit wechselnden Mahdschnitten gemäht werden dürfen. Das Schnittgut ist von der Fläche zu entfernen. Das Mulchen ist nicht zulässig. Auch die Anwendung von Pflanzenschutzmitteln, Dünger oder Düngemitteln ist ausgeschlossen.

V4: In den Rancbereichen der Anlage ist auf der Ost-, Süd- und Nordseite eine mindestens zweireihige Hecken- und Gehölzstruktur mit mindestens vier verschiedenen Gehölzarten anzulegen bzw. die bestehende Heckenstruktur zu erhalten.

6.6 Als fachliche Voraussetzung des § 45 Abs. 7 Satz 2 BNatSchG müssen Maßnahmen zur Sicherung des Erhaltungszustandes (FCS-Maßnahmen) durchgeführt werden.

Als Ersatz für im Eingriffsbereich verlorengehende Zauneidechsenhabitate sind im Planungsraum Habitate für die Art neu zu schaffen: Fläche von zwei Lesesteinhaufen mit unterschiedlichen Steingrößen mit einer Mindestgröße von 4 m² mit Hohlräumen und vorgelagerten mindestens 2 m² großem Sandbett (Stärke 20 bis 30 cm). Das Strukturangebot ist durch Anlage von Totholzelementen wie Wurzelstöcke, Reisighaufen und Baumstümpfe zu ergänzen. Zur Schaffung von frostsicheren Überwinterungsplätzen ist der Untergrund an zwei Stellen auf einer Fläche von mindestens 2 m² etwa 50 cm tief auszuheben und ebenfalls mit Steinmaterial zu verfüllen.

7. **Sonstiges**
 Die gem. Ziff. 2 der textlichen Festsetzung zulässigen Arten der Nutzung sind gem. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB nur bis zur endgültigen Einstellung des Betriebes der Photovoltaikanlage zulässig. Die Anlagen sind anschließend zurückzubauen.

Örtliche Bauvorschriften nach Art. 81 BayBO

- 1. Gestaltung der baulichen Anlagen**
 1.1 Die Gebäude sind mit Flachdächern oder Satteldächern mit einer Dachneigung von max. 30° auszuführen.
 1.2 Außenwände von Gebäuden sind als mit gedeckten Farben gestrichene Flächen oder holzverschalt herzustellen.
- 2. Aufschüttungen, Abgrabungen**
 2.1 Der natürliche Geländeverlauf ist weitestgehend zu erhalten.
 2.2 Aufschüttungen und Abgrabungen sind ausnahmsweise bis zu einer max. Höhenabweichung vom natürlichen Geländeverlauf von 0,75 m zulässig, soweit sie zur Aufstellung der Solarmodule aus technischen Gründen erforderlich sind.
 2.3 Übergänge zwischen Auffüllungen und Abgrabungen und der natürlichen Geländeoberfläche sind als Böschungen herzustellen.
- 3. Einfriedungen und Blendschutz**
 Einfriedungen sind als Gitterzäune mit einer Höhe von max. 2,00 m zzgl. eines Übersteigenschutzes von max. 0,50 m zulässig. Die Gesamthöhe der Einfriedung einschl. Übersteigenschutz darf eine max. Höhe von 2,50 m über Gelände nicht überschreiten. Einfriedungen sind grundsätzlich ohne Sockelmauern herzustellen. Zwischen der Geländeoberkante und der Unterkante der Einfriedung muss ein Abstand von mindestens 15 cm vorhanden sein.

Verfahrensvermerke

1. Der Stadtrat der Stadt Zirndorf hat in seiner Sitzung vom 26.11.2019 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Solarfeld Am Steinacker" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 08.05.2020 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Solarfeld Am Steinacker", in der Fassung vom 09.03.2020 hat in dem Zeitraum vom 15.05.2020 bis 17.06.2020 stattgefunden. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 08.05.2020 durch ortsübliche Veröffentlichung bekannt gemacht.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Solarfeld Am Steinacker", in der Fassung vom 09.03.2020 hat im Zeitraum vom 15.05.2020 bis 17.06.2020 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Solarfeld Am Steinacker", in der Fassung vom 28.10.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.11.2021 bis 14.01.2022 beteiligt.
5. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Solarfeld Am Steinacker", in der Fassung vom 28.10.2021 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.11.2021 bis 14.01.2022 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 19.11.2021 durch ortsübliche Veröffentlichung bekannt gemacht.
6. Der geänderte Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Solarfeld Am Steinacker", in der Fassung vom 18.01.2023 wurde gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB im Zeitraum vom 20.02.2023 bis 24.03.2023 erneut öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 10.02.2023 durch ortsübliche Veröffentlichung bekannt gemacht.
7. Zum geänderten Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Solarfeld Am Steinacker", in der Fassung vom 18.01.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erneut beteiligt.
8. Die Stadt Zirndorf hat mit Beschluss des Stadtrates vom 13.09.2023 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Solarfeld Am Steinacker" gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 13.09.2023 als Satzung beschlossen.

Zirndorf, den 12.10. 2023

 
 Erster Bürgermeister

Zirndorf, den 12.10. 2023

 
 Thomas Zwingel
 Erster Bürgermeister

Zirndorf, den 03.11. 2023

 
 Thomas Zwingel
 Erster Bürgermeister

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan und Vorhabens- und Erschließungsplan

"Solarfeld Am Steinacker"

Stadt Zirndorf

Landkreis Fürth



Übersichtslageplan M 1:25.000

Aufgestellt: 09.03.2020, zuletzt geändert am: 26.10.2021, 18.01.2023, 13.09.2023

INGENIEURBÜRO CHRISTOFORI UND PARTNER
 Vermessung + Planung + Bauleitung
 Gewerbestraße 9, 91560 Heilsbrunn
 Tel. 09872 - 95 711 0 Fax 09872 - 95 711 65
 info@christofori.de



Kartengrundlage (Flurkarte): Geobasisdaten (c) Bayerische Vermessungsverwaltung www.geodaten.bayern.de, 2020