## A) Festsetzungen durch Planzeichen:

**1. Art der baulichen Nutzung**

SO — Sondergebiet i.S.d. § 11 Abs. 2 BauNVO mit Zweckbestimmung Anlagen für Agrarphotovoltaik (Agrar PV)

**2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**

Baugrenze

**3. Hauptversorgungsleitungen**

Stromfreileitung mit Darstellung der Schutzzone

bestehende Wasserleitung

**4. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
Wasser sensibler Bereich

**4. Grünflächen**

private Grünflächen

**5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

**5. Sonstige Planzeichen**

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

best. kartierte Biotope mit Angabe Nr. der Biotopkartierung im Planungsgebiet (Biotop Nr. 6531-0116-003)

3,00 — Bemaßung in Meter

BVZ — Anbauverbotszone

### Nutzungsschablone:

| Art der baul. Nutzung Sondergebiet i. S. d. § 11 (2) BauNVO | | |
|---|---|---|
| SO | Anlagen für Photovoltaik-Freiflächen | Zweckbestimmung zul. Nutzung, hier Anlage für Photovoltaik-Freiflächen |

### Regelquerschnitt:

Gebäude / Nebengebäude

-Flach- oder Satteldach
-Dachneigung max. 30°
-Gründach empfohlen

## B) Hinweise durch Planzeichen

Verlauf Flurgrenzen

1664 — Flurnummer

339 — Höhenlinie (mit Angabe in Meter über Normalhöhen-Null)

best. Bebauung

bestehender Baum im städtebaulichen Umfeld

bestehende Hecke, im städtebaulichen Umfeld

best. kartierte Biotope mit Angabe Nr. der Biotopkartierung im Umgriff des Planungsgebietes (Biotop Nr. 6531-0116-003)

PV Modulanordnung

Gemarkungsgrenze

## C) Textliche Festsetzungen

**1. Geltungsbereich**

Für den im Lageplan dargestellten Geltungsbereich gilt der ausgearbeitete Plan, der zusammen mit den nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurnummer 155, Gemarkung Leichendorf.

Der zeichnerische Teil des Bebauungsplans wird gleichzeitig zum Vorhabens- und Erschließungsplan bestimmt.

**2. Art der baulichen Nutzung**

2.1 Es wird ein Sondergebiet (§ 11 Abs. 2 BauNVO) für Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie festgesetzt.

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 Nutzungen
d) Zuwegung
e) Stromspeicheranlagen

**3. Maß der baulichen Nutzung**

3.1 Die Versiegelung von Flächen im Sondergebiet ist auf die erforderlichen Gebäudefundamente zu beschränken. Die Modultische sind mit Rammfundamenten aus Metall zu verankern. Sollten Gründungsprobleme vorliegen, können bedarfsorientierte Fundamente (Punkt- oder Streifenfundamente) eingesetzt werden. Die Versiegelung von Flächen, die für Gebäude für Trafo- und Wechselrichter und ähnliche Technik sowie ein Gebäude für Pflegeutensilien vorgesehen sind, darf 750 m² nicht überschreiten.

3.2 Die Anlagenhöhe der aufgeständerten Module der PV-Anlagen, darf eine Höhe von 3,90 m nicht überschreiten und die Traufhöhe ein Maß von 0,80 m nicht unterschreiten.

Die Höhe von Gebäuden darf ein Maß von max. 3,50 m nicht überschreiten.

Die festgesetzten max. zulässigen Traufhöhen werden von der Oberkante des natürlichen Geländes bis zum Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenwand bei Gebäuden bzw. 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 bzw. bis zum höchsten Punkt des Trafo- oder Betriebsgebäudes gemessen.

3.3 Die Errichtung baulicher Anlagen innerhalb der Bauverbotszone der Kreisstraße FÜ 14 sowie der Schutzzonen der Hochspannungs- und Mittelspannungsleitungen ist unzulässig.

**4. Überbaubare Grundstücksflächen (Bauweise)**

4.1 Die Errichtung der Solaranlagen ist nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig. Diese bilden die Baufenster.

4.2 Die Bauverbotszone(BVZ) der Kreisstraße FÜ14 mit einer Tiefe von 15,00 m, gemessen vom äußersten Fahrbahnrand der Kreisstraße, ist gem. Bayerischen Straßen- und Wegegesetz dauerhaft von baulichen Anlagen mit Ausnahmen von Lärmschutzeinrichtungen (Lärmschutzwälle und - wände) sowie Anpflanzungen freizuhalten. Einfriedungen, Zäune sowie Stapel und Haufen u. ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundenen Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Hecken und stammbildende Anpflanzungen sind erst ab einem Abstand von 10,00 m, gemessen vom Fahrbahnrand, zulässig.

4.3 Der Abstand zwischen den Modulreihen darf ein Maß von 3,0 m nicht unterschreiten.

**5. Versickerung von Niederschlagswasser**

Auf den Grundstücksflächen anfallendes Niederschlagswasser ist innerhalb des Plangebietes breitflächig zu versickern.

**6. Ausgleichsmaßnahmen / Grünordnungsmaßnahmen**

6.1 Nicht überbaute Flächen sowie festgesetzte private Grünflächen (A1)

Die nicht überbauten Flächen des festgesetzten sonst. Sondergebietes sowie die festgesetzten privaten Grünflächen sind als mäßiges extensives Grünland mit charakteristischem Arteninventar zu entwickeln und dauerhaft zu unterhalten. Die Flächen sind frühestens ab 01.07. mit insektenfreundlicher Mähtechnik (z. B. Messerbalkenmäher) zu mähen, das Mahdgut ist zu entfernen. Ein Mulchen der Flächen ist unzulässig. Eine Beweidung der Flächen ist zulässig. Die Besatzdichte bei Beweidung mit Schafen darf max. 1,0 GV/ha betragen. Düngung und Einsatz von Pflanzenschutzmittel sind nicht zulässig. Zur Begrünung ist standortheimisches Regio-Saatgut der Herkunftsregion 12 "Fränkisches Hügelland" zu verwenden. Sollte das jeweilige Regio-Saatgut nicht erhältlich sein, ist die Verwendung einer anderen Saatmischung mit der zuständigen höheren Naturschutzbehörde abzustimmen.

6.2 Neu zu pflanzende Heckenstrukturen und Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgrabung oder Abgang mit heimischen Gehölzen zu ersetzen.

6.3 Gehölzpflanzungen (A2)

Entsprechend der Darstellungen im zeichnerischen Teil sind im Süden und Westen der Anlage Pflanzungen mit standortgerechten, oder standortheimischen Gehölzen als 3-reihiger Gehölzstreifen durchzuführen. Die Pflanzungen sind während der Anwachszeit zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen. Freiwachsende Hecken sind ab einem Alter von 10-15 Jahren abschnittsweise auf Stock zu setzen. Dabei dürfen die Abschnitte nicht länger als 10m sein und nur bis zu einem Drittel der Hecke gleichzeitig auf Stock gesetzt werden. Erfolgen auf den Ausgleichs- bzw. Grünflächen Ansaaten, so sind diese (gemäß § 40 Abs. 4 BNatSchG) mit standortheimischem Regio-Saatgut der Herkunftsregion 12 - "Fränkisches Hügelland" vorzunehmen.

Sollte das jeweilige Regio-Saatgut nicht erhältlich sein, ist die Verwendung einer anderen Saatmischung mit der zuständigen höheren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Für die Gehölzpflanzungen sind nachweislich standortheimische oder standortgerechte Gehölze des Vorkommensgebietes 5.1 "Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkisches Becken" (Vorkommensgebiet gemäß UMS vom 18.09.2013) zu verwenden. Ist geeignetes Pflanzmaterial aus diesem Vorkommensgebiet nicht verfügbar, ist auf alternative Gehölzqualitäten oder andere geeignete Gehölzarten auszuweichen.

Ackerbauschädliche Wirtspflanzen (z. B. Berberidaceae Berberitze) sind nicht zulässig.

Es wird empfohlen die zu pflanzenden Strauchhecken vorrangig mit folgenden Gehölzarten anzulegen:

| | |
|---|---|
| Cornus sanguinea - Roter Hartriegel | Corylus avellana – Haselnuss |
| Crataegus monogyna/laevigata – Weißdorn | Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen |
| Lonicera xylosteum - Gemeine Heckenkirsche | Purnus padus – Traubenkirsche |
| Purnus spinosa – Schlehe | Rosa canina – Hundsrose |
| Sambucus nigra – Schwarzer Holunder | Viburnum lantana - Wolliger Schneeball |
| Ligustrum vulgare - Gemeiner Liguster | |

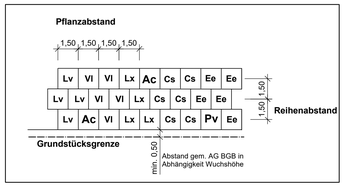
(Mindestqualität: Sträucher ohne Ballen, Pflanzgröße: 80-100 cm mit 5-8 Trieben)

***Empfohlene Mindestpflanzgrößen:***

| | |
|---|---|
| **Verpflanzter Strauch** | **60 - 100 cm** |
| **verpflanzter Heister** | **125 - 150 cm** |
| **Pflanzabstand** | **1,00 - 1,50 m** |
| **Reihenabstand** | **1,00 - 1,50 m** |

Innerhalb der Schutzzonen der Hochspannungs- und Mittelspannungsleitungen dürfen die Gehölze eine Höhe von 4,0 Metern über dem natürlichen Gelände nicht überschreiten.

**Vorschlag Pflanzschema für Randeingrünung: (14 m Schema)**




***Sträucher***

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Cs** | **=** | **Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)** | **6 Stück** |
| **Ee** | **=** | **Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)** | **5 Stück** |
| **Lv** | **=** | **Ligustrum vulgare (Gemeiner Liguster)** | **4 Stück** |
| **Lx** | **=** | **Lonicera xylosteum (Gemeine Heckenkirsche)** | **4 Stück** |
| **Vl** | **=** | **Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)** | **5 Stück** |
| **Gesamt** | | | **24 Stück** |

***Bäume und Heister***

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Ac** | **=** | **Acer platanoides (Spitzahorn)** | **2 Stück** |
| **Pv** | **=** | **Prunus avium (Vogelkirsche)** | **1 Stück** |
| **Gesamt** | | | **3 Stück** |

**6.5 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen in Bearbeitung**

Die Ermittlung der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung folgender Vermeidungsmaßnahmen. Diese sind daher unbedingt einzuhalten:

**M01:** Damit Bodenbrüter den Bereich der Baufläche nicht als Brutrevier besiedeln, ist in den Monaten März bis Juni eine Vergrämung vor sowie bei Baustopps während der Bauphase zwingend nötig. Hierfür müssen ca. 2 m hohe Stangen (über Geländeoberfläche) mit daran befestigten Absperrbändern von ca. 1 - 2 m Länge innerhalb der eingriffsrelevanten Fläche aufgestellt werden. Die Stangen müssen in regelmäßigen Abständen von etwa 25 m aufgestellt werden.

**M02:** Eventuell nötige Rodung von Gehölzen sind außerhalb der Schutzzeiten von Brutvögeln, also im Zeitraum ab 1. Oktober bis 28./29. Februar durchzuführen.

**M03:** Bei der Eingrünung muss auf die Verwendung heimischer, standortgerechter Sträucher geachtet werden. Früchtetragende Gehölze sind zu bevorzugen. Als mögliche Straucharten eignen sich hier nicht allzu stark wachsende und beerentragende Gehölze, wie zum Beispiel Heckenrose (Rosa canina), Roter Holunder (Sambucus racemosa), Eingriffeliger (Crataegus monogyna) und Zweigriffeliger Weißdorn (Crataegus laevigata).

**M04:** Die unbebauten Flächen der Anlage (Flächen zwischen den Photovoltaikmodulen) sind als extensive Wiesen oder Weiden (ohne Düngung und Pestizideinsatz) zu nutzen. Es wird Selbstbegrünung oder Einsatz von gebietsheimischem, arten- und blütenreichem Saatgut empfohlen. Die Grünflächen im Bereich der Module dürfen jährlich maximal zwei Mal ab 01.07. gemäht werden; die Randbereiche frühestens einmal ab August.

**M05:** Um eine Blendwirkung der Solarmodule für überfliegende Vögel zu reduzieren, müssen spiegelungsarme Verglasungen für die PV-Module verwendet werden.

**M06:** Der Zaun um die PV-Anlage muss eine Bodenfreiheit von durchschnittlich mindestens 15 cm haben, um flugunfähigen Jungvögeln, Niederwild und Reptilien ungehinderten Zugang zu ermöglichen.

**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. Als anzuschließende Folgenutzung im Geltungsbereichs wird die landwirtschaftliche Nutzung gem. § 9 Abs.1 Nr. 18a BauGB festgesetzt.

## D) 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 Stellplätze, Zufahrten und Betriebswege sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen.

**2. Werbeanlagen**

2.1 Werbeanlagen sind nur als Informationstafeln zulässig.

2.2 Die Ansichtsfläche auf der Vorderseite darf max. 4 m² betragen.

2.3 Beleuchtete Werbeanlagen, sowie grelle oder reflektierende Ausführungen von Werbeanlagen sind unzulässig.

**3. Einfriedungen**

Einfriedungen sind als Gitterzäune mit einer Höhe von max. 2,20 m zulässig. Die Errichtung eines Übersteigschutzes an den Einfriedungen wird zugelassen. Die Einfriedungen dürfen die Flächen für den naturschutzrechtlichen Ausgleich nicht einschließen. Einfriedungen sind grundsätzlich ohne Sockelmauern herzustellen. Zur Vermeidung der Gefährdung von Tieren wird aber empfohlen auf die Ausführung von Maßnahmen für Übersteigschutz zu verzichten und ggf. durch technische Überwachungseinrichtungen (Kameras etc.) die notwendige Sicherheit zu gewährleisten. Im Bereich der Stromleitungen sind nicht leitende Materialien zu verwenden.

## E) 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 Landratsamt Fürth, Im Pinderpark 2, 90513 Zirndorf i. Bay., Tel. 0911-9773-0 oder das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Burg 4, 90403 Nürnberg, Tel. 0911/235 85-0 zu verständigen.

**Altlasten:**
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 am Wasserwirtschaftsamt Nürnberg zu informieren sind und die weitere Vorgehensweise abzustimmen ist.

## Bestandteile des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Solarpark Leichendorf"

Bestandteile des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Solarpark Leichendorf", in der Fassung vom ..... 2024 sind als jeweils gesondert ausgefertigte Dokumente:

- das Planblatt mit zeichnerischen sowie textlichen Festsetzungen zum Bauplanungs- und Bauordnungrecht
- die Satzung

## Koordinatensystem:

| | |
|---|---|
| Lagesystem: | UTM32, ETRS89 / GRS80 - Ellipsoid Mittelmeermeridian 9° Streckenverzerrung beachten |
| Höhensystem: | Höhe über Normalhöhen-Null (NHN) im DHHN2016 (Status 170) |

## Verfahrensvermerke

1. Der Stadtrat der Stadt Zirndorf hat in seiner Sitzung vom ..... 2023 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Solarpark Leichendorf" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... 2023 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauBG mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Solarpark Leichendorf", in der Fassung vom ..... 2023 hat in dem Zeitraum vom ..... 2024 bis ..... 2024 stattgefunden. Ort und Dauer der Auslegung wurden am ..... 2024 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 "Solarpark Leichendorf", in der Fassung vom ..... 2023 hat im Zeitraum vom ..... 2024 bis ..... 2024 stattgefunden.

4. Zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Solarpark Leichendorf", in der Fassung vom ..... 2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... 2024 bis ..... 2024 beteiligt.

5. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Solarpark Leichendorf", in der Fassung vom ..... 2024 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... 2024 bis ..... 2024 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am ..... 2024 durch ortsübliche Veröffentlichung amtlich bekannt gemacht.

6. Die Stadt Zirndorf hat mit Beschluss des Stadtrates vom ..... 2024 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Solarpark Leichendorf" gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... 2024 als Satzung beschlossen.

Zirndorf, den ..... 2024

.....
Thomas Zwingel
Erster Bürgermeister

7. Ausgefertigt:

Zirndorf, den ..... 2024

.....
Thomas Zwingel
Erster Bürgermeister

8. Der Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Solarpark Leichendorf", wurde am ..... 2024 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Solarpark Leichendorf" mit Begründung, wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Stadt Zirndorf, zu Jedermanns Einsicht bereit gehalten und über den Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Solarpark Leichendorf", mit Begründung und den weiteren Anlagen ist damit in Kraft getreten.

Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurden in der Begründung hingewiesen.

Zirndorf, den ..... 2024

.....
Thomas Zwingel
Erster Bürgermeister

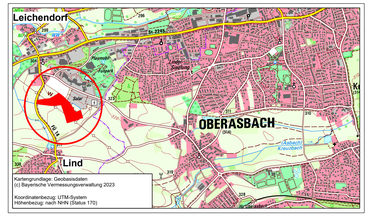
# Vorhabenbezogener Bebauungsplan

mit integriertem Grünordnungsplan
und Vorhaben- und Erschließungsplan

# "Solarpark Leichendorf"

# Stadt Zirndorf

## Landkreis Fürth




**Lageplan M 1:25.000**

Aufgestellt: 13.03.2024

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

Dipl. Ing. Jörg Bierwagen
Architekt und Stadtplaner