A) Festsetzungen durch Planzeichen:

1. Art der baulichen Nutzung

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

2. Maß der baulichen der baulichen Nutzung

0,5 max. zulässige Grundflächenzahl, z. B. 0,5

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze

4. Hauptversorgungsleitungen

Stromfreileitung mit Darstellung der seitlichen Schutzzonen (Rot) und Bewuchsbeschränkungsbereich (Grün)

bestehende Wasserleitung mit seitlichen Schutzzonen

5. 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, hier: Gewässerrandstreifen

6. Grünflächen

private Grünflächen

7. 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)

8. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

3.00 — Bemaßung in Meter

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

BVZ — Anbauverbotszone

Nutzungsschablone:

Art der baul. Nutzung		
Sondergebiet i. S. d. § 11 (2)BauNVO	SO	Anlagen für Photovoltaik-Freiflächen
max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ) z. B. 0,5	0,5	

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

Biotop Nr. 6531-0116-003 — best. kartierte Biotope mit Angabe Nr. der Biotopkartierung im Umgriff des Planungsgebietes — 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 Anlagehöhen werden bis zum höchsten Punkt des aufgeständerten PV-Moduls bzw. bis zum höchsten Punkt des Trafo- oder Betriebsgebäudes gemessen.

4. Überbaubare Grundstücksflächen (Bauweise)
4.1 Die Errichtung der Solaranlagen ist nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig. Diese bilden die Baufenster.

4.2 Die Errichtung baulicher Anlagen innerhalb festgesetzten Schutzzonen der Hochspannungs- und Mittelspannungsleitungen ist unzulässig.

4.3 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.

4.4 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. 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 Artenvinventar zu entwickeln und dauerhaft zu unterhalten. Die Flächen sind frühestens ab 01.05. mit insektenfreundlicher Mähtechnik (z. B. Messerbalkenmäher) zu mähen, das Mahdgut ist zu entfernen. Die Randbereiche dürfen frühestens einmal ab August gemäht werden. In den ersten fünf Jahren nach Ansaat sind Schröpfschnitte vorzunehmen, damit soll die Ausmagerung der Flächen beschleunigt werden. 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. Innerhalb der Bewuchsbeschränkungszonen der Hochspannungs- und Mittelspannungsleitungen dürfen die Gehölze eine Höhe von 4,50 Metern über dem natürlichen Gelände nicht überschreiten.

Die Pflanzungen sind während der Anwachszeit zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen. 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 der Region 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.

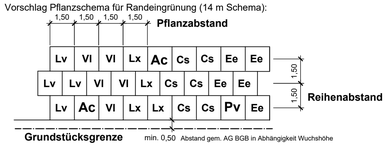
Ackerbauschädliche Wirtspflanzen (z. B. Berberidaceae Berberitze) sind nicht zulässig.

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

Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare - Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum - Gemeine Heckenkirsche
Viburnum lantana - Wolliger Schneeball

Empfohlene Mindestpflanzgrößen:
Verpflanzter Strauch 60 - 100 cm mit 5-8 Trieben
verpflanzter Heister 125 - 150 cm
Pflanzabstand 1,00 - 1,50 m
Reihenabstand 1,00 - 1,50 m

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

Die Heckenpflanzungen sind in ihrem Charakter durch abschnittsweises „Auf-den-Stock-setzen" zu erhalten (frühestens ab dem 10. Jahr nach Pflanzung; je nach Wüchsigkeit alle 5-10 Jahre höchstens Abschnitte von 10,0 m und max. 30% der Hecke pro Jahr). Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.

6.5 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen
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: Gehölzfällungen sind außerhalb der Schutzzeiten für Brutvögel, also im Zeitraum zwischen 1. Oktober bis 28./29. Februar durchzuführen.

M02: 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 Einsaat von gebietsheimischem, arten- und blütenreichem Saatgut empfohlen. Die Grünflächen im Bereich der Module dürfen maximal zwei Mal ab Mitte Mai gemäht werden. Die Randbereiche frühestens einmal ab August. Das Mahdgut ist anschließend zu entfernen. Auf allen Randstreifen des Vorhabensgebietes, besonders entlang landwirtschaftlich genutzter Verkehrs- und Fußwege, sollten Blühflächen erhalten bleiben. Diese Streifen sind in einem zweijährigen Rhythmus jeweils zur Hälfte zu mähen. Die Mahd sollte mit einem Balkenmäher durchgeführt und anschließend das anfallende Mahdgut entfernt werden. Die Mahd ist frühestens ab Anfang August vorzunehmen.

M03: Als Ausgleich für die Rodung der Christbaumplantage und Verbesserung der Heckenstrukturen ist eine Entwicklung einer ortstypischen Eingrünung mit autochthonen Heckenpflanzen (Teilflächen A2) nötig. Diese können selbst über Stecklinge gezogen werden. Hier sind auch dornige Sträucher wie etwa Heckenrose zu bevorzugen. Einzelne Weißdornbüsche (Bäume) sind hier mit einzustreuen. Diese sind ideal für Dorngrasmücke und Neuntöter. Auf Grund der hohen Wuchskraft sind Schlehen (Prunus spinosa) möglichst zu vermeiden.

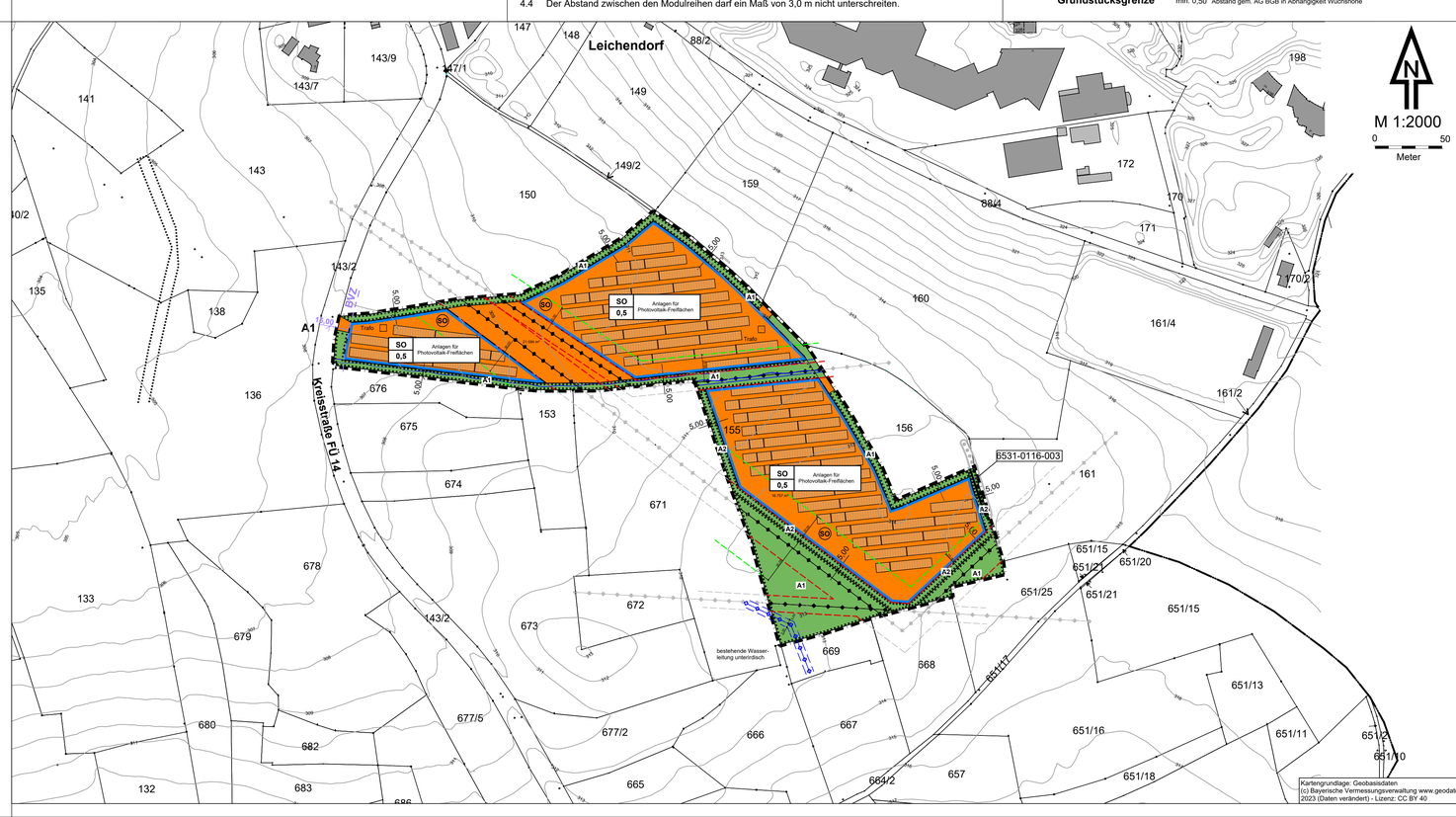
Vorschlagsliste für geeignete Pflanzarten:

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus laevigata	Zweigriffliger Weißdorn Eventuell mit Einschränkung
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn Eventuell mit Einschränkung
Euonymus europaeus	Gewöhnl. Pfaffenhütchen Eventuell mit Einschränkung
Lonicera nigra	Schwarze Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe (nur bedingt wegen Ausbreitung)
Rosa canina	Hundsrose
Rosa corymbifera	Heckenrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

M04: Der Zaun um die PV-Anlage muss eine Bodenfreiheit von 15 cm im Mittel haben, um flugunfähigen Jungvögeln, Kleinsäugern, Amphibien und Reptilien ungehinderten Zugang zu ermöglichen.

M05: Um eine Störung, Verletzung und Tötung während der Bauarbeiten auszuschließen, ist eine Vergrämung der Tiere im Bereich der Baustelle durch kurz mähen und halten der Baustellenbereiche nötig.

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



M 1:2000
0 50
Meter

Kartengrundlage: Geobasisdaten
(c) Bayerische Vermessungsverwaltung www.geodaten.bayern.de
2023 (Daten verändert) - Lizenz: CC BY 40

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 privaten Grünflächen mit Pflanzgebot nicht einschließen. Einfriedungen sind grundsätzlich ohne Sockelmauern herzustellen. Zur Vermeidung der Gefährdung von Tieren wird aber empfohlenauf 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.

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

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

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 ..... 2024 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 ..... 2024 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 ..... 2024 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 veröffentlicht. Ort und Dauer der Auslegung wurden am ..... 2024 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 Anlage 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.

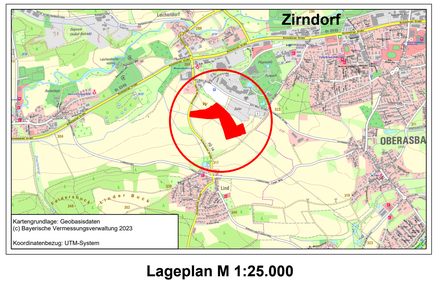
Zirndorf, den 2024
.....
Thomas Zwingel
Erster Bürgermeister

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
mit integriertem Grünordnungsplan
und Vorhaben- und Erschließungsplan

"Solarpark Leichendorf"

Stadt Zirndorf

Landkreis Fürth



Lageplan M 1:25.000

Aufgestellt: 13.03.2024
zuletzt geändert am
22.10.2024

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