

A) Festsetzungen durch Planzeichen:

- Art der baulichen Nutzung**
 Sondergebiet i.S.d. § 11 Abs. 2 BauNVO mit Zweckbestimmung Anlagen für Agrarphotovoltaik (Agrar PV) mit Teilflächennummerierung, z.B. Teilfläche 1
- Maß der baulichen der baulichen Nutzung**
0,5 max. zulässige Grundflächenzahl, z. B. 0,5

- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
 Baugrenze

- Hauptversorgungsleitungen**
 Stromleitungssymbol

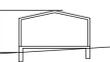
- Grünflächen**
 private Grünflächen

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

-  zu pflanzende Hecke ohne Ortsbestimmung
-  Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
-  Umgrünung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, hier externe CEP-Maßnahmenfläche

- Sonstige Planzeichen**
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
 Anbauverbotszone der Bundesstraße B8
 Anbaubeschränkungzone der Bundesstraße B8
 PV Modularanordnung

- Nutzungsschablone:**
- | | | |
|--|--|--|
| Art der baul. Nutzung
Sondergebiet i. S. d. § 11 (2) BauNVO | SO Anlagen für Agrar-photovoltaik (Agrar PV) | Zweckbestimmung zul. Nutzung, hier Anlage für Agrarphotovoltaik (Agrar PV) |
|--|--|--|

- Regelquerschnitt:**
Gebäude / Nebengebäude
- 
- Flach- oder Satteldach
 - Dachneigung max. 30°
 - Gründach empfohlen

B) Hinweise durch Planzeichen

-  1664 Flurnummer
-  best. Bebauung
-  bestehende Hecke, im städtebaulichen Umfeld
-  best. kartierte Biotope mit Angabe Nr. der Biotopkartierung im Umgriff des Planungsgebietes
-  Umgrünung von Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechtes, hier Landschaftsschutzgebiet mit Angabe der ID Kartierungsnummer
-  Gemarkungsgrenze
-  gepl. Einfriedung

C) Textliche Festsetzungen

- Geltungsbereich**
 Für den im Lageplan dargestellten Geltungsbereich gilt der ausgearbeitete Plan, der zusammen mit den nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet. Der Geltungsbereich umfasst die Flurnummern 390, 391 und 391/2 Gemarkung Seukendorf. Der zeichnerische Teil des Bebauungsplans wird gleichzeitig zum Vorhabens- und Erschließungsplan bestimmt.
- Art der baulichen Nutzung**
 2.1 Es wird ein Sondergebiet (§ 11 Abs. 2 BauNVO) mit der Zweckbestimmung: "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
- Maß der baulichen Nutzung**
 3.1 Die Versiegelung von Flächen im Sondergebiet ist auf die erforderlichen Gebäudefundamente zu beschränken. Die Modulische 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, Speicher und ähnliche Technik sowie ein Gebäude für Pflegeutensilien vorgesehen sind, darf **350 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 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.

4. Überbaubare Grundstücksflächen (Bauweise)

- Die Errichtung der Solaranlagen ist nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig. Diese bilden die Baufenster.
- Die Anbauverbotszone (BVZ) der Bundesstraße B8 mit einer Tiefe von 20,00 m, gemessen vom äußersten Fahrbahrand der Bundesstraße, ist gem. Bundesfertrafengesetz dauerhaft von baulichen Anlagen mit Ausnahmen von Lärmschutzvorrichtungen (Lärmschutzwälle und -wände), Einfriedungen sowie Anpflanzungen freizuhalten. Hecken und stammbildende Anpflanzungen sind erst ab einem Abstand von 10,00 m, gemessen vom Fahrbahrand, zulässig.
- Der Abstand zwischen den Modulreihen darf ein Maß von 3,0 m nicht unterschreiten.
- Versickerung von Niederschlagswasser**
 Auf den Grundstücksflächen anfallendes Niederschlagswasser ist innerhalb des Plangebietes breitflächig zu versickern.
- Ausgleichsmaßnahmen / Grünordnungsmaßnahmen**
 6.1 Nicht überbaute Flächen sowie festgesetzte private Grünflächen
 Die nicht überbauten Flächen des festgesetzten sonst. Sondergebietes sowie die festgesetzten privaten Grünflächen sind als maßiges extensives Grünland mit charakteristischem Arteninventar zu entwickeln und dauerhaft zu unterhalten. Die Flächen sind frühestens ab 01.07. mit insektenfreundlicher Mähtechnik (z. B. Messerbalenmäher) zu mähen, das Mahdgut ist anschließend zu entfernen. Ein Mulchen der Flächen ist unzulässig. In den ersten fünf Jahren nach Ansaat sind Schröpschnitte vorzunehmen, damit soll die Ausmagerung der Flächen beschleunigt werden. Düngung und Einsatz von Pflanzenschutzmitteln 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. Eine Beweidung der Flächen ist zulässig. Die Besatzdichte bei Beweidung mit Schafen darf max. 1,0 GV/ha betragen. Eine Zufütterung bei der Beweidung ist mit Ausnahme von Lockmitteln unzulässig.
 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 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Entsprechend der Darstellungen im zeichnerischen Teil sind im Osten und Süden Pflanzungen mit standortgerechten, oder standortheimischen Gehölzen als 3-reihiger Gehölzstreifen durchzuführen. 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 "Südliches Hügelland 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 | Prunus padus - Traubenkirsche |
| Carylus avellana - Hase | Prunus spinosa - Schlehe |
| Crataegus monogyna/laevigata - Weißdorn | Rosa Canina - Hundrose |
| Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen | Sambucus nigra - Schwarzer Holunder |
| Ligustrum vulgare - Gemeiner Liguster | Viburnum lantana - Wolliger Schneeball |
| Lonicera xylosteum - Gemeine Heckenkirsche | |
- (Mindestqualität: Sträucher ohne Ballen, Pflanzgröße: 80-100 cm mit 5-8 Trieben)

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

M01: 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 Einsaatz 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 untersuchten Areals, besonders entlang landwirtschaftlich genutzter Verkehrs- und Fußwege, sollten Blühflächen erhalten bleiben. Diese Streifen sind in einem zweijährigen Rhythmus jeweils zur Hälfte zu mähen, um Altrastriemen zu generieren. Die Mahd sollte mit einem Balkenmäher durchgeführt und anschließend das anfallende Mahdgut entfernt werden. Die Mahd ist frühestens ab Anfang August vorzunehmen.

M02: 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.

M03: In den Monaten März bis Juni ist eine Vergrünung der Bodenbrüter vor und während der Bauphase bei Baustopps zwingend nötig, damit die Vögel den Bereich der Baufäche nicht als Brutrevier besiedeln. Hierfür müssen ca. 2 m hohe Stangen (über Geländeoberfläche) mit daran befestigten Absperrbändern von ca. 1-2 m Länge innerhalb der eingriffrelevanten Fläche aufgestellt werden. Die Stangen müssen in regelmäßigen Abständen von etwa 25 m aufgestellt werden.

7. Sonstiges

7.1 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 Folgebenutzung im Geltungsbereich wird die landwirtschaftliche Nutzung gem. § 9 Abs.1 Nr. 18a BauGB festgesetzt.

7.2 Zur Vermeidung von Blendungen auf der östlichen gelegenen Bundesstraße ist an der Ostseite des Baufensters SO 2 ein wirksamer Blendschutz mit einer Höhe von mind. 2,50 m über dem Gelände herzustellen. Die Ausführung des Blendschutzes kann als Zaun mit entsprechender Blendschutzverhängung oder als Hecke ausgeführt werden.

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.

1.3 Die Reinigung der Anlage darf nur mit Wasser oder Reinigungsmitteln, welche biologisch abbaubar sind, erfolgen.

2. Werbeanlagen

2.1 Werbeanlagen sind nur als Informationsaufkleber 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. Einfriedigungen

Einfriedigungen sind als Gitterzäune mit einer Höhe von max. 2,20 m zulässig. Im Bereich notwendiger Blendschutzmaßnahmen ist abweichend eine Höhe von 2,50 m zulässig. Die Errichtung eines Übersteigschutzes an den Einfriedigungen wird zugelassen. Die Einfriedigungen dürfen die Flächen für den naturschutzrechtlichen Ausgleich nicht einschließen. Einfriedigungen sind grundsätzlich ohne Sockelmauer 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.

Verfahrensvermerke

- Der Gemeinderat der Gemeinde Seukendorf hat in seiner Sitzung vom 2023 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 27 "Solarpark am Roßkopf" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 2023 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 27 "Solarpark am Roßkopf", 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.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 27 "Solarpark am Roßkopf", in der Fassung vom 2023 hat im Zeitraum vom 2024 bis 2024 stattgefunden.
- Zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 27 "Solarpark am Roßkopf", in der Fassung vom 2024 wurde die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 2024 bis 2024 beteiligt.
- Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 27 "Solarpark am Roßkopf", in der Fassung vom 2024 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 2024 bis 2024 öffentlich ausgestellt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 2024 durch ortsübliche Veröffentlichung amtlich bekannt gemacht.
- Die Gemeinde Seukendorf hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 2024 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 27 "Solarpark am Roßkopf" gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 2024 als Satzung beschlossen.

Seukendorf, den 2024

Sebastian Rocholl
Erster Bürgermeister

7. Ausgefertigt:

Seukendorf, den 2024

Sebastian Rocholl
Erster Bürgermeister

8. Der Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 27 "Solarpark am Roßkopf", wurde am 2024 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

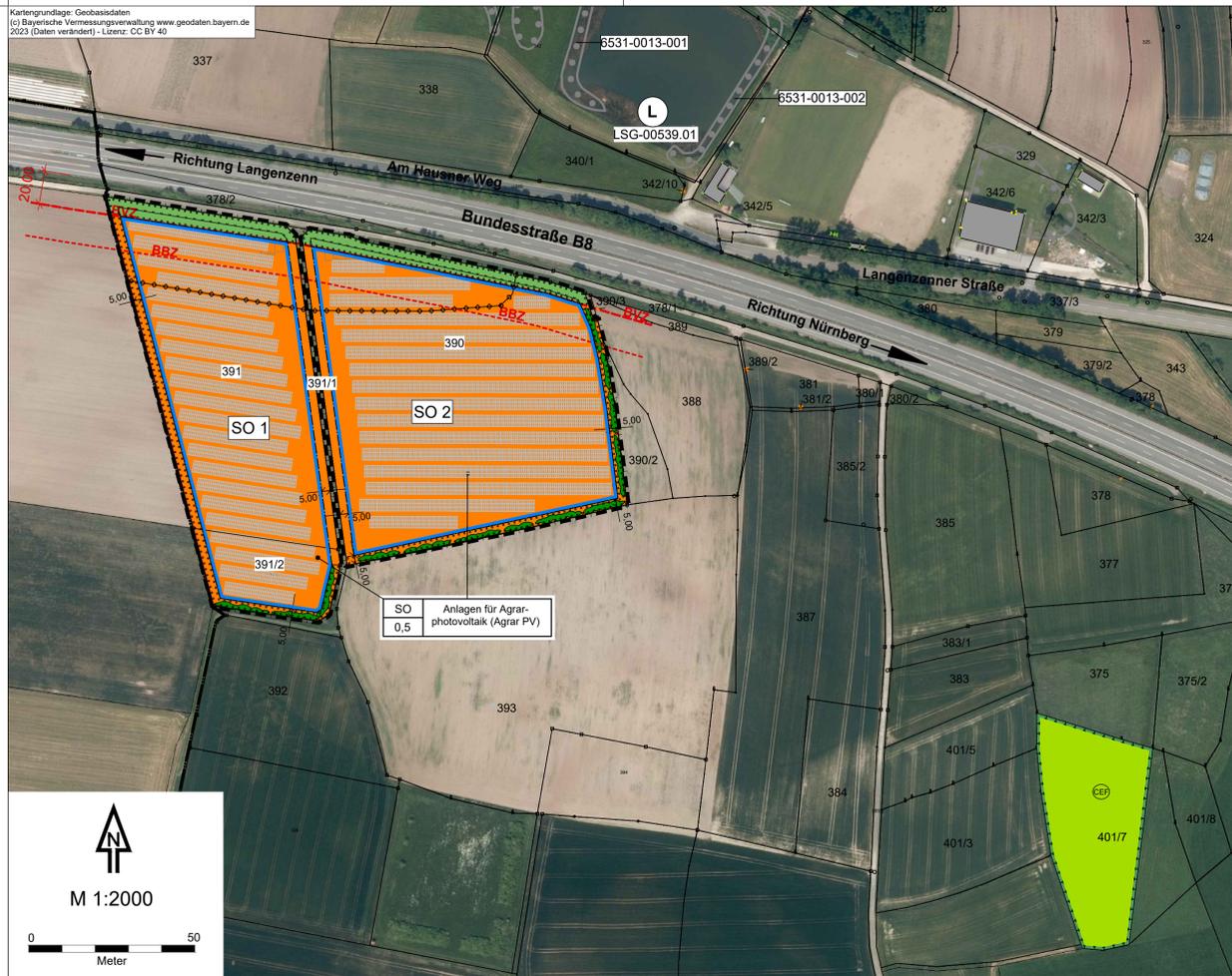
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 27 "Solarpark am Roßkopf" mit Begründung, wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden bei der Gemeinde Seukendorf, zu Jedermanns Einsicht bereit gehalten und über den Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 27 "Solarpark am Roßkopf", mit Begründung und den weiteren Anlagen ist damit in Kraft getreten.

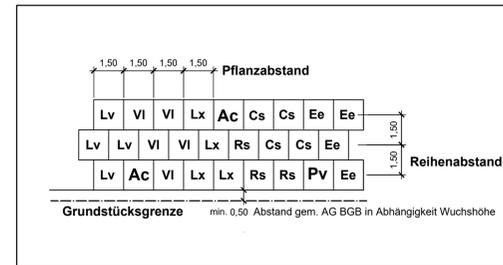
Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurden in der Begründung hingewiesen.

Seukendorf, den 2024

Erster Bürgermeister



Vorschlag Pflanzschema für Randeingrünung: (14 m Schema)



- Sträucher**
- | | |
|---|---------|
| Cs = Cornus sanguinea (Roter Hartriegel) | 3 Stück |
| Ee = Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen) | 4 Stück |
| Lv = Ligustrum vulgare (Gemeiner Liguster) | 4 Stück |
| Lx = Lonicera xylosteum (Gemeine Heckenkirsche) | 4 Stück |
| Rs = Rosa Canina (Hundrose) | 3 Stück |
| Vi = 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 Düngemittel- und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.

6.4 Artenschutzrechtliche Kompensations- und Vermeidungsmaßnahmen

Für die beeinträchtigte Fortpflanzungs- und Ruhestätte der Feldlerche ist eine zeitlich vorgezogene Kompensationsmaßnahme (CEF-Maßnahme) für zwei Reviere der Feldlerche durchzuführen. CEF-Maßnahmen sind Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität vorgezogene Ausgleichs-Maßnahmen i.S.v. § 44 Abs. 5 Satz 2 und 3 BNatSchG.

Es ist auf dem als externe CEF-Flächen festgesetzten Bereich der Fl. Nr. 401/7, Gemarkung Seukendorf, eine Fläche für zwei Bruthabitate der Feldlerche als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme entsprechend der geltenden Richtlinien für den artenschutzrechtlichen Ausgleich bei Verlust von Feldlerchenrevieren anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Hierzu ist auf den vorstehend benannten Flurstücke als Ersatz für den Eingriff in die zwei Bruthabitate der Feldlerche eine 1 ha (0,5 ha pro Brutpaar) große Wechselbrache angelegt. Die Fläche ist nicht einzusäen und im jährlichen Wechsel jeweils zur Hälfte umzubringen. Die gesamte Fläche ist frühestens im Spätsommer zu mähen. Das Mahdgut ist zu entfernen. Weitere Bearbeitungsmaßnahmen sind nicht vorgesehen. Der Einsatz von Pestiziden oder Düngemitteln ist innerhalb der Fläche nicht zulässig. Es darf keine Unkrautbekämpfung (weder chemisch, mechanisch oder thermisch) stattfinden.

Hinweis: Die notwendige CEF-Maßnahme ist auch dann vorzeitig auszuführen, wenn im Vorgriff auf die geplanten Baumaßnahmen Vergrünungsmaßnahmen durchgeführt werden. Die CEF-Fläche ist an das Okoflächenkataster beim Landesamt für Umwelt zu melden.

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

E) Hinweise durch textliche Erläuterung

Denkmäler: Bau- und Bodendenkmäler sind im Planungsgebiet aktuell nicht bekannt. Das Vorkommen archaischer 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.

Alltlasten: Hinweise auf Alltlasten oder schädliche Bodenveränderungen sind im Planungsgebiet aktuell nicht bekannt. Grundsätzlich wird darauf hingewiesen, dass beim Auftreten von alltlastenverdächtigen 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 Nr. 27 "Solarpark am Roßkopf"

Bestandteile des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 27 "Solarpark am Roßkopf", in der Fassung vom 2024 sind als jeweils gesondert ausgefertigte Dokumente:

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

Koordinatensystem:

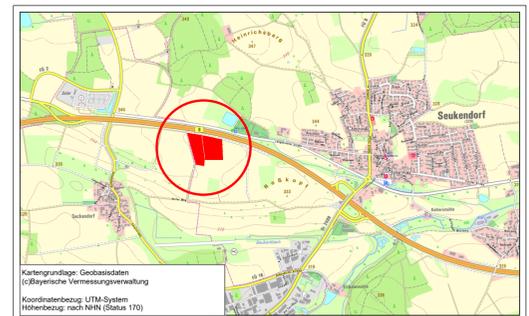
Lagesystem: UTM32, ETRS89 / GRS80 - Ellipsoid Mittelmeermeridian 9°
 Streckenverzerrung beachten
 Höhensystem: Höhe über Normalhöhen-Null (NHN) im DHHN2016 (Status 170)

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 27 mit integriertem Grünordnungsplan und Vorhaben- und Erschließungsplan

"Solarpark am Roßkopf"

Gemeinde Seukendorf

Landkreis Fürth



Übersichtslageplan M 1:25.000

Aufgestellt: 05.02.2024, zuletzt geändert am 04.11.2024

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

Dipl. Ing. Jörg Bierwagen
Architekt und Stadtplaner