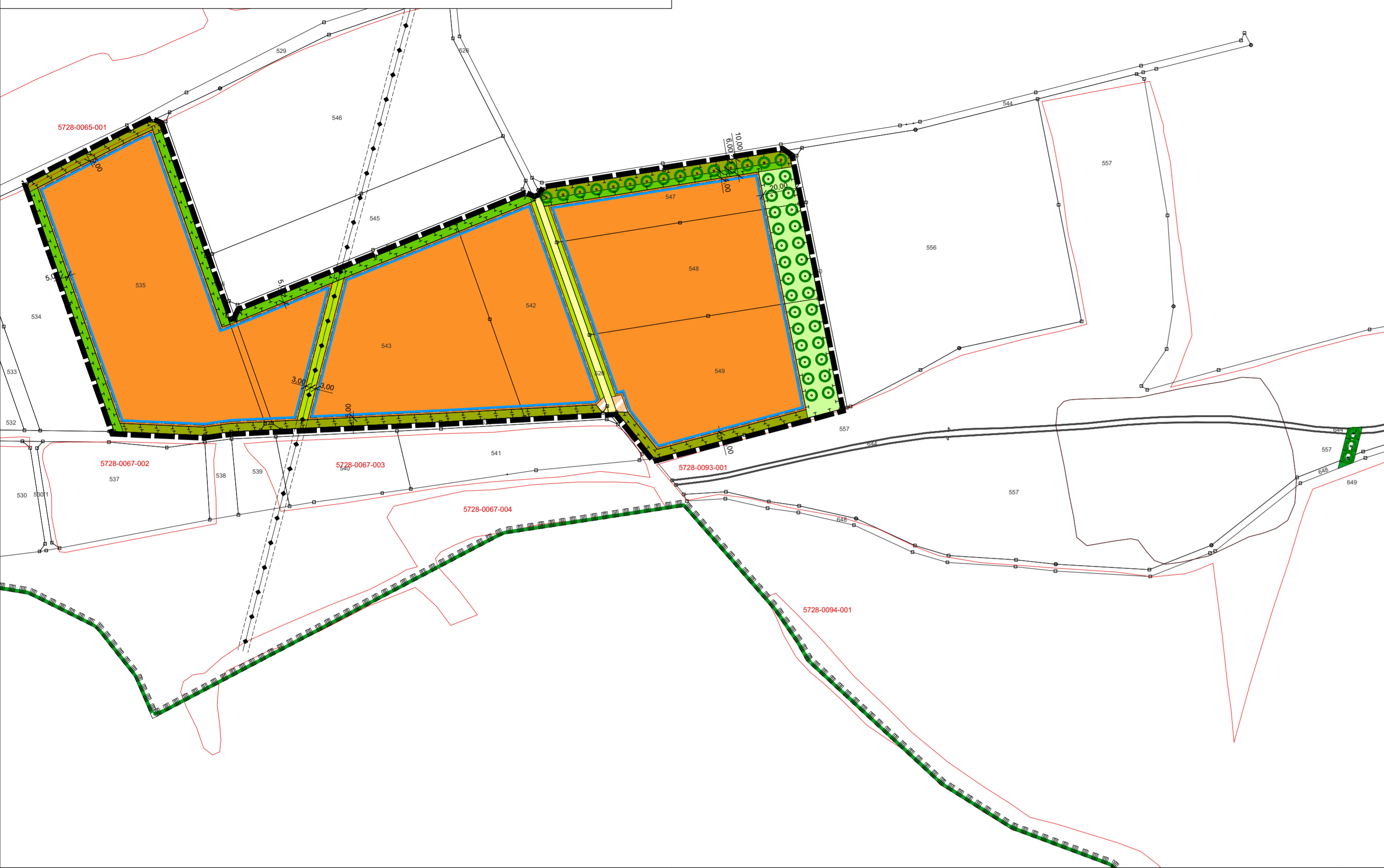


**PRÄAMBEL**  
 Der Markt Stadtlauringen erlässt gem. § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung (i. d. F.) der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - GO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 1 Abs. 38 der Verordnung vom 26.03.2019 (GVBl. S. 98) sowie des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2019 (GVBl. S. 408) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) diesen Bebauungsplan als Satzung.



**A. Festsetzungen durch Planzeichen**

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 Abs. 2 BauNVO)**  
 Sonstiges Sondergebiet  
 Zweckbestimmung "Photovoltaik-Freiflächenanlage"
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 BauNVO)**  
 0,6 Grundflächenzahl (GRZ)  
 3,2 m max. Höhe der Modulfläche
- Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**  
 Baugrenze
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**  
 Private Verkehrsflächen (dauerhafte Zufahrt)  
 landwirtschaftlicher Flurweg (dauerhafte Durchfahrt)
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15)**  
 Private Grünfläche
- Flächen oder Maßnahmen für Bepflanzungen sowie zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25; § 1a Abs. 3 i.V.m. § 9 Abs. 1a BauGB)**  
 Umgrenzung von Flächen zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Interne Ausgleichsfläche)  
 Umgrenzung von Flächen zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Externe Ausgleichsfläche)  
 Entwicklungsziele:  
 Naturnahe Hecke aus Sträuchern (Maßnahme 1)  
 Artenreiche Gras-Krautsäume (Maßnahme 2)  
 Obstwiese (Maßnahme 3)  
 Wildobstbaumreihe (Maßnahme 4)
- Hauptversorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)**  
 20 KV - Freileitung (oberirdisch) mit Wartungstreifen
- Sonstige Planzeichen**  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Hinweise**  
 vorhandene Grundstücksgrenzen (mit Flurnummern)

**VERFAHENSVERMERKE**

- Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom ..... gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnungsplan beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnungsplan in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnungsplan in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnungsplan in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.
- Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnungsplan in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt. Die Auslegung wurde eine Woche vorher bekannt gemacht.
- Der Markt hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom ..... den vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnungsplan sowie den Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.  
 (Siegel) Markt Stadtlauringen, den .....
- Ausgefertigt  
 (Siegel) Markt Stadtlauringen, den .....  
 Friedel Heckenlauer  
 Erster Bürgermeister
- Der Satzungsbeschluss zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Grünordnungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Marktgemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Grünordnungsplan 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 wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.  
 (Siegel) Markt Stadtlauringen, den .....  
 Friedel Heckenlauer  
 Erster Bürgermeister

**B. Textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB und BauNVO**

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)**  
 1.1 Sondergebiet Photovoltaik (§ 11 BauNVO)  
 Zulässig sind ausschließlich die Errichtung von Solarmodulen sowie der Zweckbestimmung des Sondergebiets unmittelbar dienende Nebenanlagen.  
 1.2 Es sind nur solche Vorhaben zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag gem. § 12 Abs. 3a BauGB verpflichtet.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 9 Abs. 2 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)**  
 2.1 Grundflächenzahl GRZ: 0,6 (§§ 16, 17 und 19 BauNVO)  
 Bei der zulässigen Grundflächenzahl sind die Gesamtfläche der aufgeständerten Solarmodule in senkrechter Projektion sowie die zulässigen Nebenanlagen zu berücksichtigen. Die max. zulässige Grundfläche für Nebenanlagen ist hierbei auf 100 qm begrenzt.  
 2.2 Höhenfestsetzung (§ 9 Abs. 2 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)  
 Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen über der Geländeoberfläche beträgt 3,2 m. Gemessen wird ab Oberkante Gelände (siehe Festsetzung C.3).
- Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**  
 3.1 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)  
 Bauliche Anlagen einschließlich Nebenanlagen dürfen nur innerhalb der Baugrenze errichtet werden. Einfriedungen gemäß Festsetzung C.3 sind innerhalb des Sondergebiets auch außerhalb der Baugrenze zulässig.
- Flächen oder Maßnahmen für Bepflanzungen sowie zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 14, 20 und 25; § 1a Abs.3 i.V.m. § 9 Abs.1a BauGB)**  
 4.1 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen  
 Die Baumaßnahmen (Erdarbeiten) sind entweder außerhalb der Brutzeit von Vogelarten zwischen Anfang September und Ende Februar durchzuführen oder ganzjährig, sofern durch anderweitige Maßnahmen (geeignete Vergrämungsmaßnahmen i.V.m. funktionswirksamen CEF-Maßnahmen) sichergestellt wird, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG nicht erfüllt werden.  
 4.2 Interne Ausgleichsflächen/-maßnahmen (§ 1a Abs.3 i.V.m. § 9 Abs.1a BauGB)  
 Dem durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff wird die interne Ausgleichsfläche (Gesamtfläche 9.161 qm) im Ganzen zugeordnet. Folgende Maßnahmen sind gemäß den Abgrenzungen in der Planzeichnung umzusetzen:  
 Maßnahme 1:  
 Anlage einer dreireihigen Hecke im Westen und Norden durch die Pflanzung von überwiegend dornentragenden Sträuchern.  
 Maßnahme 2:  
 Entwicklung von Gras-Krautfluren durch Einbringen einer Regiosaatgutmischung für Säume mittlerer Standorte und Erhaltung durch abschnittsweise Mahd von ca. 50% der Fläche im Herbst jeden Jahres mit Mahdgutabfuhr im Norden und Süden der Anlage.  
 Maßnahme 3:  
 Anlage einer Obstwiese im Osten mit zweireihiger Obstbaumreihe gem. Planzeichnung (Hochstämme - Pflanzabstand 10 m) und Einbringen einer Regiosaatgutmischung für mittlere Standorte (Ursprungsgebiet Südwestdeutsches Bergland). Die Obstwiese ist durch eine ein- bis zweimalige Mahd pro Jahr mit Mahdgutabfuhr ab dem 20. Juni oder durch eine extensive Beweidung als extensiv genutztes Grünland zu entwickeln, die Obstbäume sind durch fachgerechten Obstbaumschnitt (Oeschberg/Palmer) zu pflegen. Düngung und Pflanzenschutz sind nur in den ersten fünf Jahren für die zu pflanzenden Obstbaum-Hochstämme zulässig, im Anschluss an die 5 Jahre nur in Ausnahmefällen zur Verhinderung eines Absterbens der Obstbäume durch Mangelernährung oder/und Schädlings- bzw. Krankheitsbefall.

- Maßnahme 4  
 Pflanzung von Wildobstbäumen im Nordosten der Anlage im Übergang zwischen Hecke (Maßnahme 1) und Gras-Krautfluren (Maßnahme 2).
- Für die gesamte Ausgleichsfläche gelten folgende Maßnahmen allgemein:
- Bauliche Anlagen (einschließlich Einfriedungen) sind unzulässig.
  - Für Gehölzpflanzungen sind standortgerechte, heimische Arten aus der u.g. Artenliste zu verwenden.
  - Die Regiosaatgutmischungen müssen dem Ursprungsgebiet 12 „Fränkisches Hügelland“ entstammen.
  - Gehölzpflanzungen und Ansaaten sind spätestens ein Jahr nach Aufnahme der Nutzung der Anlage durchzuführen.
  - Das Mahdgut ist nach erfolgter Mahd von der Fläche zu entnehmen, die Gehölze sind entsprechend dem jeweiligen Entwicklungsziel fachgerecht zu pflegen.
  - Der Einsatz von Dünger und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig (mit Ausnahme der Obstbäume).
- Artenliste Bäume:  
 Regionale Obstbaumsorten (Hochstämme)  
 Qualität: Hochstamm StU min.8/10 cm
- Wildobstbäume:  
 Prunus domestica subsp. domestica    Echte Zwetschge  
 Prunus avium    Vogelkirsche  
 Pyrus pyraeaster    Wildbirne
- Artenliste Sträucher:  
 Cornus sanguinea    Hartriegel  
 Euonymus europaeus    Pfaffenhütchen  
 Rosa canina    Hundsröse  
 Viburnum lantana    Wolliger Schneeball  
 Corylus avellana    Haselnuss  
 Sambucus nigra    Schwarzer Holunder  
 Crataegus monogyna    Eingrifflicher Weißdorn  
 Salix caprea    Salweide
- Externe Ausgleichsfläche/-maßnahmen  
 Dem durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff in das Landschaftsbild wird eine externe Ausgleichsfläche zugeordnet:  
 Innerhalb der externen Ausgleichsfläche (Gesamtfläche 182 qm, bestehend aus Teilflächen der Fl.Nrn. 644 (26 qm), 557 (118 qm) und 648 (38 qm)) ist eine (Wild)Obstbaumreihe aus drei zu pflanzenden Bäumen (Mindestpflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt mit Drahtballerung, Stammumfang 16-18 cm) zu entwickeln. Die Maßnahme 3 sowie die allgemeinen Maßnahmen gelten entsprechend Festsetzung B.4.2 (Interne Ausgleichsflächen/-maßnahmen).  
 Externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen für die Feldlerche werden noch ergänzt
  - Freiächchengestaltung  
 - Die nicht mit baulichen Anlagen überdeckten Bereiche sind als extensiv genutztes Grünland zu entwickeln.  
 - Die Einsaat hat bei geeigneter Witterung, spätestens im nach Errichtung der Solarmodule folgenden Frühjahr zu erfolgen.  
 - Die Flächen sind anschließend durch extensive Schafbeweidung oder alternativ ein- bis zweimalige Mahd pro Jahr (ab dem 15.06. jeden Jahres), zu pflegen. Eine (über die Beweidung hinausgehende) Düngung sowie der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sind unzulässig.
  - Umgang mit Niederschlagswasser, Grundwasser- und Bodenschutz  
 - Das auf den Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ist innerhalb des Geltungsbereichs flächenhaft über die belebte Bodenzone in den Untergrund zu versickern.  
 - Die Solarmodule sind mit Ramm- oder Schraubfundamenten zu verankern. Betonfundamente sind unzulässig.  
 - Interne Erschließungswege sind in unbefestigter und begrünter Weise auszuführen.  
 - Unbeschichtete Metalldächer von Einzelgebäuden dürfen einen Flächenumfang von 50 qm nicht überschreiten.  
 - Die Oberflächenreinigung der Photovoltaikmodule darf nur unter Ausschluss von grundwasser-schädigenden Chemikalien erfolgen.

**C. Sonstige Festsetzungen zur Bestimmung der Zulässigkeit des Vorhabens (§ 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB)**

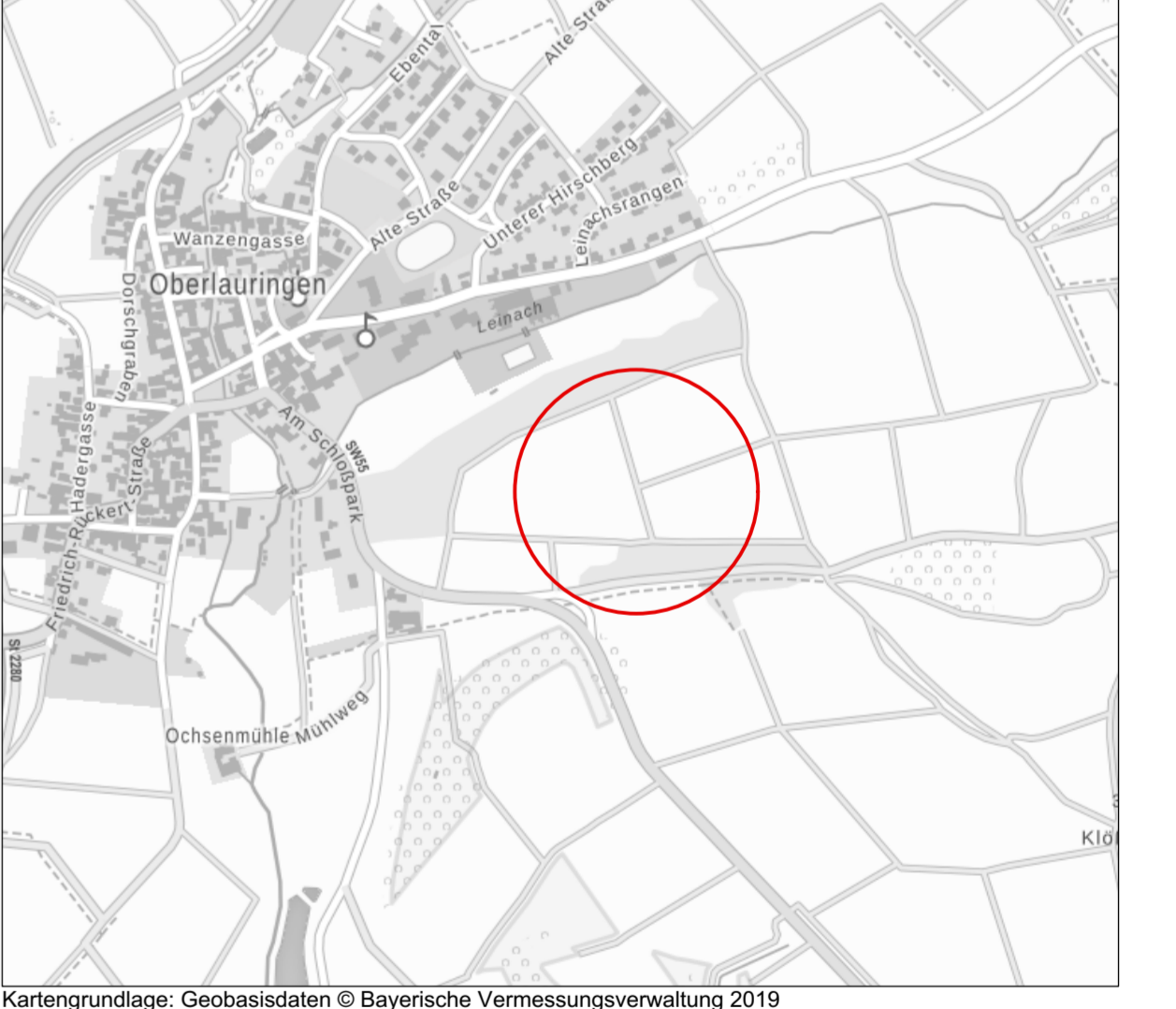
- Gestaltung von Gebäuden  
 Gebäude sind mit Flachdach, Pultdach oder Satteldach (Neigung max. 30°) zu versehen. Außenwände sind zu verputzen (keine grellen Farbtöne) oder mit Holz zu verschalen. Metallstationen sind ausschließlich in nichtreflektierenden, gedeckten Farben zulässig.
- Einfriedungen  
 Einfriedungen sind dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen und nur in transparenter Ausführung (Maschendraht, Drahtgitter) bis zu einer Höhe von 2,3 m über Oberkante Gelände zulässig. Die Zäune sind so anzulegen, dass durchgehend ein Freihalteabstand zwischen Gelände und Zaununterkante von 15 cm als Durchlass für Kleintiere eingehalten wird. In Bereichen des Hühnerauslaufes ist eine Unterschreitung der Höhe, der Zaununterkante durch eine temporäre Zäunung erlaubt. Sockel sind unzulässig.
- Höhenentwicklung und Gestaltung  
 Geländeänderungen sind insoweit zulässig, als sie im Zusammenhang mit der Erstellung der Anlage unbedingt erforderlich sind, jedoch max. 0,5 m abweichend vom natürlichen Gelände. Der Anschluss an das vorhandene Gelände der Nachbargrundstücke ist übergangslos herzustellen.
- Werbe-/ Informationstafeln  
 Werbe-/ Informationstafeln dürfen bis zu einer Gesamtlängengröße von 2 m² an den zulässigen baulichen Anlagen errichtet werden. Sie dürfen die zulässige Gesamthöhe dieser baulichen Anlagen nicht überschreiten (vgl. B.2.2 und C.2).

**D. Sonstige Vorschriften**

Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

**E. Hinweise**

- Grenzabstände bei Bepflanzungen gegenüber landwirtschaftlichen Grundstücken  
 Bei Neupflanzungen von Gehölzen sind die gesetzlichen Grenzabstände gem. Art 47 u. 48 AGBGB einzuhalten:  
 - Gehölze bis zu 2,0 m Höhe – mindestens 0,5 m Abstand von der Grenze  
 - Gehölze über 2,0 m Höhe – mindestens 2,0 m, bei starker Verschattung 4,0 m Abstand von der Grenze
- Denkmalpflege  
 Archäologische Bodendenkmäler genießen den Schutz des BayDSchG, insbesondere Art. 7 Abs. 1 und Art. 8 Abs. 1 und 2. Alle mit der Durchführung des Projektes betrauten Personen müssen darauf hingewiesen werden, dass bei Außenarbeiten auftretende vor- und frühgeschichtliche Funde nach dem BayDSchG unverzüglich dem Bay. Landesamt für Denkmalpflege gemeldet werden müssen.
- Bodenschutz  
 Alle Baumaßnahmen sind in bodenschonender Weise unter Beachtung der gültigen Regelwerke und Normen, insbesondere DIN 18915 und 19731 (vgl. auch § 12 BBodSchV) auszuführen. Sollten bei Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zu-ständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).
- Rückbauverpflichtung  
 Der Rückbau aller in den Boden eingebrachten baulichen Elemente am abschließenden Ende der solarenergetischen Nutzung sowie die Wiederherstellung der ursprünglichen Bodenstruktur werden über den Durchführungsvertrag zwischen dem Vorhabenträger und dem Markt Stadtlauringen geregelt.
- Landwirtschaftliche Immissionen  
 Die durch die ordnungsgemäße landwirtschaftliche Bearbeitung (Bodenbearbeitung, Ernte) der Nachbarflächen gelegentlich auftretenden Immissionen (insb. Staub) sind zu dulden.
- Gehölzschutz  
 Im Zuge der Bauausführung ist darauf zu achten, dass randliche Bäume und Heckenstrukturen nicht geschädigt werden.



Kartengrundlage: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2019  
 Vorhabensträger: Greenovative GmbH  
 Fürther Straße 252  
 90429 Nürnberg

Vorentwurf

**Markt Stadtlauringen**  
**Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "Solarpark Oberlauringen"**

maßstab: 1 : 2.000 bearbeitet: mw/cz  
 datum: 17.11.2020 ergänzt:

**TEAM 4 Bauernschmitt • Wehner**  
 Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbH  
 90491 nürnberg oedenberger str. 65 tel 0911/39357-0 fax 39357-99  
 www.team4-planung.de info@team4-planung.de

