

**Festsetzungen durch Planzeichen**

**1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

**S** Sondergebiet Zweckbestimmung "Erzeugung regenerativer Energie" (§ 11 Abs. 2 BauNVO)  
Art der Nutzung: Freiflächen-Photovoltaikanlage

**2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)**

**65** max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO)

**3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

**B** Baugrenze (§ 23 BauNVO)

**4. Grünflächen, Pflanzgebiete und Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5, 15 und 25 BauGB)**

**G** Private Grünfläche

**E** Erhaltungsgelände Laubbäum

**5. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 und (6) BauGB)**

**M** Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

**A** Ansatz krautreicher Landschaftsbänke (Regio-Saatgut), extensive Pflege

**H** Neupflanzung Hecke

**8. Sonstige Festsetzungen**

**G** Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

**V** Vogelschutzgebiet

**B** Biotop der Bayerischen Biotopkartierung mit Nummerierung

**F** Flächen des Ökoflächenkatalogs

**W** Wasserschutzgebiet

**Zeichnerische Hinweise**

**F** Flurstücksgrenzen mit Flurnummer

**G** Gemeinde- und Gemarkungsgrenze

**A. Textliche Festsetzungen**

**A.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

**A.1.1.** Festgesetzt wird ein Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO, Zweckbestimmung „Erzeugung regenerativer Energie“ entsprechend der Darstellung im zeichnerischen Teil. Vorgehen ist die Errichtung und der Betrieb einer Freiflächen-Photovoltaikanlage.

**A.1.2.** Zulässig sind die Errichtung und der Betrieb von aufgeständerten Photovoltaikmodulen zum Zweck der Stromgewinnung aus Sonnenenergie, die Errichtung von Nebengebäuden und anderen technischen Anlagen für betriebliche Zwecke, für Transformator- und Wechselrichterstationen sowie Batteriespeichern.

**A.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 16 - 21 a BauNVO)**

**A.2.1.** Die Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO) ist mit 0,5 als Höchstmaß festgelegt. Sie gibt an, wieviele Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Sondergebietsfläche mit Photovoltaikmodulen bzw. Nebengebäuden überbaut werden darf. Als überbaute Fläche gilt für die Photovoltaikmodule die senkrechte Projektion der Photovoltaikfläche auf die horizontale Grundfläche.

**A.2.2.** Die maximal zulässige Höhe der Photovoltaikfläche, gemessen von der Geländeoberkante bis zur Oberkante der schräg gestellten Photovoltaikfläche beträgt 3,2 m. Der Modulabstand zum Boden beträgt mindestens 0,8 m. Die maximal zulässige Höhe von Nebengebäuden, gemessen von der Geländeoberkante bis zum höchsten Punkt des Gebäudes, beträgt 4,0 m. Zudem werden Masten bis zu einer Höhe von 10 m zugelassen.

**A.2.3.** Der lichte Abstand der Photovoltaikfläche gemessen zwischen den Modulflächen beträgt mindestens 3,0 m.

**A.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)**

**A.3.1.** Die überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche sind durch Ausweisung von Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO) im zeichnerischen Teil festgesetzt.

**A.4. Maßnahmen zum Schutz des Grundwassers**

**A.4.1.** Der Einsatz von Reinigungsmitteln ist im Sinne des vorsorgenden Boden- und Grundwasserschutzes verboten. Die Solarmodule sind - falls nötig - mit Wasser zu reinigen. Auffüllungen zur Nivellierung des Geländes und zur Frostsicherung der Gründungen dürfen nur mit nachweislich unbelastetem Bodenmaterial erfolgen. Eine Verwendung von Recycling-Baustoffen ist nicht zulässig.

**A.4.2.** Vertikale Rammpfahle oder Erdschraubenanker dürfen nur angebracht werden, wenn die Eindringtiefe über dem höchsten Grundwasserstand liegt.

**A.4.3.** Als Transformator sind Trockentransformator, alternativ esterbefüllte Öltransformatoren mit Auffangwanne einzusetzen.

**A.4.4.** Als Transformator sind Trockentransformator, alternativ esterbefüllte Öltransformatoren mit Auffangwanne einzusetzen.

**B. Textliche Festsetzungen der Grünordnung**

**B.1. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 und (6) BauGB)**

**B.1.1.** Die als Eingrünungsflächen vorgesehenen privaten Grünflächen des Geltungsbereichs werden als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit einer Gesamtfäche von 10.672 m<sup>2</sup> festgesetzt.

Dort sind die nachfolgenden Maßnahmen gemäß der Planischen Festsetzungen und Kap. 3.2.1 der Begründung vorgesehen:

**B.2. Anpflanzungen von Blumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

**B.2.1.** Eingrünung

Zur Minderung des Eingriffes in das Landschaftsbild sowie zur Einbindung der Photovoltaikanlage in die Landschaft werden folgende Eingrünungsmaßnahmen vorgesehen:

Für die nördliche Fläche des Geltungsbereichs:

- eine vierreihige Strauchpflanzung (siehe Planarstellung) gemäß Pflanzschema A mit einer Breite von 6 m im Osten und Westen (im Westen mit Unterbrechungen in der Hecke)

- eine fünfreihige Strauchpflanzung (siehe Planarstellung) gemäß Pflanzschema B auf einem 10 m breiten Eingrünungstreifen im Süden und

- 3 m breite Saumstreifen im Norden

Für die südliche Fläche des Geltungsbereichs:

- eine vierreihige Strauchpflanzung (siehe Planarstellung) gemäß Pflanzschema A mit einer Breite von 6 m im Osten

- eine fünfreihige Strauchpflanzung (siehe Planarstellung) gemäß Pflanzschema B auf einem 10 m breiten Eingrünungstreifen im Norden und

- 3 m breite Saumstreifen im Westen und Süden

Folgende Pflanzqualitäten sind auszuwählen:

Sträucher: Strauch, 2 x v., Höhe 60 - 100 cm,  
Pflanzraster: ca. 1,00 m Abstand der Reihen, ca. 1,50 m Abstand in der Reihe

Dabei werden ausschließlich gebietseigene Straucharten aus dem Vorkommensgebiet 5.1 „Südöstliches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkisches Becken“ vorgesehen:

|   |                         |
|---|-------------------------|
| Cornus sanguinea                        | But-Haselrieel          |
| Corylus avellana                        | Haselnuß                |
| Crataegus monogyna                      | Eingriffeliger Weißdorn |
| Eucrymum europaeus                      | Pflaferhülzchen         |
| Ligustrum vulgare                       | Liguster                |
| Lonicera xylosteum                      | Rote Heckerkirsche      |
| Prunus spinosa                          | Schehe                  |
| Rhamnus cathartica                      | Kreuzdorn               |
| Rosa gallica                            | Esrig-Rose              |
| Rosa carolina                           | Handrose                |
| so wie weitere heimische Wildrosenarten |                         |
| Sambucus nigra                          | Schwarzer Holunder      |
| Viburnum lantana                        | Wolger Schneeball       |

Die verbleibenden Anteile der Eingrünungsflächen sind mit einer artenreichen Wieseneinrichtung als Regioausstattung (UG11, Südwestdeutsches Bergland) einzurichten.

Diese sind in den ersten beiden Jahren zur weiteren Ausagerung 2 x jährlich zu mähen (erste Mahd bis spätestens 15.06. als Schrotschnitt). Das Mähgut ist zu entfernen.

Ab dem dritten Jahr erfolgt eine extensive Pflege mit jährlicher Mahd mit Entfernen des Mähgutes (nicht vor dem 15.06.), zweiter Mähgang nach Bedarf.

Einsatz von insektenfreundlichen Mähwerk, Schnitthöhe 10 cm. Eine standortangepasste Beweidung der Flächen ist ebenfalls möglich.

Düngung und der Einsatz von Herbiziden, Bioziden und Rodentiziden ist unzulässig. Für erforderliche Betriebs- und Pflegezufahrten (max. 4 Zufahrtsmöglichkeiten für jedes der beiden Solarfelder) darf die Eingrünung auf einer Breite von bis zu 6 m unterbrochen werden.

**B.2.2. Flächen zwischen den Modulen**

Auf den Flächen innerhalb des Sondergebietes zwischen und unter den Modulteilchen in den Bereichen, die nicht durch Erschließungsflächen, Betriebsanlagen oder Fundamente genutzt werden, wird eine Ansaat mit gebietsheimischem Saatgut einer artreichen Wieseneinrichtung (Regioausattung Ursprungsbereich UG 11 „Südwestdeutsches Bergland“) vorgenommen.

Extensive Pflege: Jährliche 1 - 2malige Mahd mit Entfernen des Mähgutes (nicht vor dem 15.06.), zweiter Mähgang nach Bedarf. Einsatz von insektenfreundlichen Mähwerk, Schnitthöhe 10 cm, oder eine standortangepasste Beweidung der Flächen.

Ein Mähen der Flächen sowie Düngung und der Einsatz von Herbiziden, Bioziden und Rodentiziden sind unzulässig.

**B.3. Voltzgefrist und Erhaltungsgebot**

**B.3.1.** Die verbindlichen Anpflanzungen und Ansaaten nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB zwischen den Modulen und auf den Eingrünungsflächen im Geltungsbereich sind innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung zu vollziehen und für die Dauer der Betriebszeit der Anlage fachgerecht zu pflegen und fortzuführen.

Sämtliche Pflanzungen und Ansaaten sind vom jeweiligen Eigentümer ordnungsgemäß im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Bei wesentlichen Ausfällen der Pflanzung (über 10 %) ist auch zu einem späteren Zeitpunkt eine Nachpflanzung auf Kosten des Eigentümers in der bis dahin erreichten Größe zu verlangen.

Die Verpflichtung zu Pflege und Erhalt der Begrünungsmaßnahmen ist auf den Zeitraum des Betriebs der Photovoltaik-Anlage beschränkt.

**B.4. Bodenschutz und Erdbewegungen**

**B.4.1.** Der anstehende Oberboden ist zur Wiederverwendung zu sichern (DIN 1915/3). Bei einer Lagerung von mehr als 8 Wochen ist der Oberboden zum Schutz gegen Erosion und zum Erhalt des Bodenlebens zwischen zu begrünen.

**B.4.2.** Erhebliche Erdbewegungen sowie eine Veränderung der Oberflächenformen sind nicht zulässig.

**B.5. Artenschutz**

**B.5.1.** Eine Schädigung von Brutplätzen bodenbrütender Vogelarten wird durch einen Beginn der Baumaßnahmen vor dem Brutzeit der Vogel ausgeschlossen. Falls die Baumaßnahmen innerhalb des Brutzeitraums, also zwischen Mitte März und Ende Juli liegen sollten, so sind von Anfang März bis Baubeginn mittels kontinuierlicher Schwarzbrache Bodenbruten auszuschließen oder die betroffenen Flächen müssen auf mögliche Nesterstandorte durch einen Fachmann geprüft werden.

**B.5.2.** Zur Kompensation des Lebensraumverlustes für insgesamt 2 Brutpaare der Feldlerche werden auf externen CEF-Maßnahmen A<sub>11</sub> je Brutpaar 0,5 ha Blühstreifen/Ackerbrache im räumlichen Zusammenhang vorgesehen (insgesamt 1,0 ha). Damit wird auch der Verlust eines Brutpaares der Schafstelze kompensiert.

Alternativ ist auch eine Bewirtschaftung von einer zusammenhängenden, 1,0 ha (je Brutpaar) großen Fläche Sommergetreide, Winterweizen und Triticale mit erweiterten Saatreihenabstand (mindestens 30 cm) und ohne Düngung und Pflanzenschutzmittelanwendung sowie ohne mechanische Unkrautbekämpfung zwischen 15.03. und 01.07. eines Jahres nach Nr. 2.1.3 des Schuttsens vom 22.02.2023 des SM/LV oder die Anlage von 10 Felderchenfermen (entsprechend der PK-Maßnahme (LU, 2014) und 0,2 ha Blüh- und Bruchstreifen je Brutpaar mit Berücksichtigung entsprechender Abstandsflächen möglich.

**B.6. Flächenbefestigung**

**B.6.1.** Zur Verringerung des Oberflächenabflusses und zur Erhöhung der Versickerung des Niederschlagswassers sind die versiegelten Flächen so gering wie möglich zu halten.

**B.7. Einfriedungen**

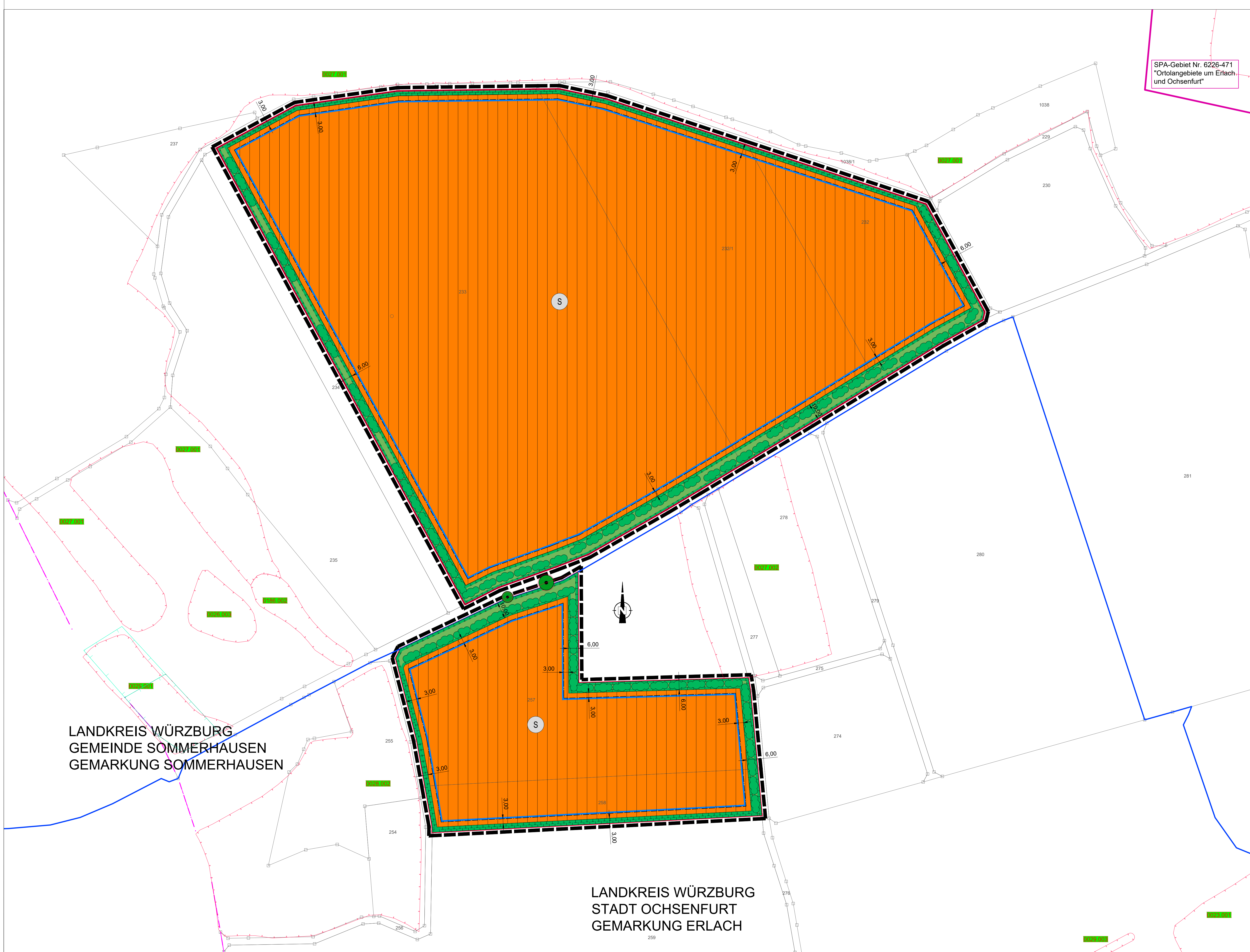
**B.7.1.** Notwendige Einfriedungen kommen auf der Innenseite der Eingrünung zu liegen und sind grundsätzlich dem Geländeauftauf anzupassen. Sockelmauern sind nicht zulässig.

Der Zaun wird in Bodennähe so gestaltet, dass Wildtieren ungehindert passieren können. Das bedeutet die Offenhaltung von mindestens 15 cm zwischen der Oberkante des Geländes und der Unterkante des Zauns.

**C. Textliche Hinweise**

**C.1. Denkmalschutz**

**C.1.1.** Gemäß Art. 8 Abs. 1 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes sind bei Bau- und Erdarbeiten auftretende Funde von Bodenaltarturmen unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigeht oder die Fortsetzung der Arbeit gestattet (Art. 8 Abs. 2 DStNG).



**Verfahrensvermerke**

1. Der Stadtrat der Stadt Ochsenfurt hat in seiner Sitzung vom .....202... gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Photovoltaikanlage Erlach 2 (Süd)" im OT Erlach beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am .....202... ortsüblich und auf der Homepage der Stadt Ochsenfurt bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Photovoltaikanlage Erlach 2 (Süd)" im OT Erlach in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden. Gleichzeitig wurden die Unterlagen zum Vorentwurf in das Internet eingestellt.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Photovoltaikanlage Erlach 2 (Süd)" im OT Erlach in der Fassung vom ..... hat mit Schreiben vom ..... bis zum ..... stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Photovoltaikanlage Erlach 2 (Süd)" im OT Erlach in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt. Gleichzeitig wurden die Unterlagen zum Entwurf in das Internet eingestellt.

5. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Photovoltaikanlage Erlach 2 (Süd)" im OT Erlach in der Fassung vom ..... wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgestellt. Gleichzeitig wurden die Unterlagen zum Entwurf in das Internet eingestellt.

6. Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Ochsenfurt hat mit Beschluss vom ..... den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Photovoltaikanlage Erlach 2 (Süd)" im OT Erlach gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

Ochsenfurt, den .....

P. Jüls, 1. Bürgermeister (Siegel)

7. Ausgefertigt: Ochsenfurt, den .....

P. Jüls, 1. Bürgermeister (Siegel)

8. Der Satzungsbeschluss zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Photovoltaikanlage Erlach 2 (Süd)" im OT Erlach wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich und über die Homepage der Stadt Ochsenfurt bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung und Umweltbericht wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Bauamt der Stadt Ochsenfurt zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Mit dieser Bekanntmachung ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Photovoltaikanlage Erlach 2 (Süd)" im OT Erlach in Kraftgetreten. 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.

Ochsenfurt, den .....

P. Jüls, 1. Bürgermeister (Siegel)



**Stadt Ochsenfurt**  
**Vorhabenbezogener Bebauungsplan**  
**"Photovoltaikanlage Erlach 2 (Süd)"**  
**im OT Erlach**

Stand 03.01.2024

M: 1 : 1 000

Miriam Glanz  
Landschaftsarchitektin

|            |         |          |
|------------|---------|----------|
| bearbeit.  | Datum   | Name     |
| 01/2024    | 01/2024 | M. Glanz |
| gezeichnet | 01/2024 | M. Glanz |
| geprüft    |         |          |

Am Wacholderrain 23  
97618 Leutershausen  
Tel. 09771 - 98769  
Fax 09771 - 2462

Änderung: