

Bebauungsplan (BP) - Planzeichnung (Maßstab 1:1.000)



A. Festsetzungen durch Planzeichen (§ 9 BauGB)

- I. Zeichnerische Festsetzungen**
- § 9 Abs. 7 BauGB Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
 - Nutzungsschablone:
 - Art der baulichen Nutzung maximale Höhe
 - Grundflächenzahl (GRZ) nicht belegt
 - nicht belegt Bauweise
 - nicht belegt
 - soSO PV Sonstiges Sondergebiet für Photovoltaik
 - H max. 3 m Höhe von baulichen Anlagen als Höchstgrenze
 - 0,6 Grundflächenzahl als Höchstgrenze
 - a abweichende Bauweise, siehe B 2.
 - Private Fahrfläche
 - Baugrenze
 - Entwicklung Magerwiese
 - Flächen zur Ansaat standorttypischer Gras- und Kräutermischung
 - Bestehende Laubbäume (Erhaltungsgebot)
 - geplante Laubbäume (Pflanzgebot), § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
 - Bestehende Sträucher (Erhaltungsgebot)
 - geplante Sträucher (Pflanzgebot), § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
 - Vorhandenes Biotop (Nr. 6431-0081-013)
 - Maschendrahtzaun

- II. Zeichnerische Hinweise**
- 943 bestehende Grundstücksgrenzen mit Flurnummer
 - Photovoltaikmodule (mögliche Aufstellung)

B. Festsetzungen durch Text (§ 9 BauGB i.V.m. Art. 81 BayVO)

- Die Höhe der Module bezieht sich auf das vorhandene Gelände. Die maximale Höhe der Module darf 3,0 m über dem derzeit vorhandenen Gelände nicht überschreiten. Der Ausgleich von Höhenunterschieden ist über die Unterkonstruktion der Modulmontage auszugleichen, eine Modellierung des vorhandenen Geländes ist unzulässig.
- Es gilt eine „abweichende“ Bauweise. Die einzelnen Modulreihen dürfen eine zusammenhängende Länge bis 90 m erreichen.
- Die Flächen der Solarmodule werden auf die Grundflächenzahl (GRZ) angerechnet.
- Die Oberflächen der Zufahrten und der grundstückinternen Erschließung sind unbefestigt bzw. in wassergebundener Oberfläche herzustellen.
- Die von Modulen belegte Fläche darf mit einem bis zu 2 m hohen Maschendrahtzaun zuzüglich Übersteigerschutz eingezäunt werden. Die Höhe des Zauns bemisst sich von der Oberkante des natürlichen Geländes bis zur Oberkante des Zaunes zzgl. Übersteigerschutz. Zum Boden ist ein Bereich von 20 cm Höhe freizuhalten, um Kleintieren den Durchschlupf zu gewährleisten. Der Zaun ist so zu errichten, dass die Flächen der Maßnahmen zur Einbindung ins Landschaftsbild außerhalb des Zaunes liegen.

C. Textliche Hinweise

- Auf den besonderen Schutz des Mutterbodens nach DIN 19731 und den §§ 6 bis 8 BBodSchV wird hingewiesen. Während der Bauzeit darf es nicht zu einem Schadstoffeintrag oder zu Erosionsereignissen in den vorhandenen Bach kommen.
- Es können Entwässerungsanlagen vorhanden sein. Sie sind ggfs. so umzubauen, dass keine Nachteile für Anlieger entstehen.
- Im Planungsgebiet können sich unterirdische Leitungen oder Anlagen befinden.
- Die Grundstücke im Planungsgebiet sind derzeit nicht im Kataster nach Art. 3 Bayerisches Bodenschutzgesetz enthalten. Es wird darauf hingewiesen, dass das Altlastenkataster keinen Anspruch auf Vollständigkeit erhebt und eine Altlastenfreiheit nicht garantiert werden kann. Sollten bei Eingriffen in den Untergrund organoleptische Auffälligkeiten festgestellt werden, sind unverzüglich das Landratsamt Fürth/AB 412 und das Wasserwirtschaftsamt Nürnberg zu informieren.

D. Grünordnung

Erhaltungsgebot
Die bestehende Biotopfläche (Biotopnummer 6431-0081-013, Hecke naturnah) und die alte Eiche sind zu erhalten.

Flächen zur Ansaat standorttypischer Gras- und Kräutermischungen
Die innerhalb der als Sondergebiet Photovoltaik ausgewiesenen, nicht überbauten Flächen sind unter Verwendung von regionalem Saatgut als extensiv genutztes krautreiches Grünland anzulegen, zu pflegen und zu entwickeln. Sie sind dauerhaft von Gehölzwuchs freizuhalten. Dies erfolgt durch Mahd zwei Mal jährlich ab Ende Juli und Ende September oder durch extensive Schafbeweidung. Eine Düngung ist nicht erlaubt, das Mahgut ist abzutransportieren.

- Landschaftliche Einbindung der Planungsmaßnahme**
- Anpflanzung von 3 Obstbäumen (regionale Obstsorten, Hochstamm mind. 14-16 cm Stammumfang), Pfahlsicherung der gepflanzten Obstbäume und fachgerechter Erziehungsschnitt.
 - Anlage einer dreireihigen Hecke mit standortheimischen Wildgehölzen der Herkunftsregion 5.1 Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkisches Becken.
- Gehölzarten:**
- Acer campestre Feldahorn
 - Cornus mas Kornelkirsche
 - Cornus sanguinea Roter Hartriegel
 - Corylus avellana Hasel
 - Crataegus monogyna Weißdorn
 - Euonymus europaeus Pfaffenhütchen
 - Prunus spinosa Schlehe
 - Rhamnus cathartica Kreuzdorn
 - Rosa canina Heckenrose
 - Sambucus nigra Schwarzer Holunder

- Pflanzgröße mind. Strauch, zweimal verpflanzt, ohne Ballen 60-100 cm
- Anzahl: ca. 3.000 Stück; Arten in Gruppen von 5-9 Pflanzen, Pflanzabstand 1,5 m, 2 Reihen versetzt.
- Pflege: die Hecken sind nach einer Anwachszeit von 10-15 Jahren auf maximal 30% der gesamten Länge pro Jahr außerhalb der Vogelbrutzeit abschnittsweise auf den Stock zu setzen.

Die Umzäunung der Photovoltaik-Anlage ist mit einem Bodenabstand von mindestens 20 cm zu versehen, um eine Barrierewirkung für Kleinsäugetiere zu vermeiden.

Die Maßnahmen zur Einbindung ins Landschaftsbild sind innerhalb einer Vegetationsperiode nach Aufnahme der Nutzung der PV-Anlage abzuschließen.

Vermeidungsmaßnahmen

- Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung werden durchgeführt, um Gefährdungen der nach den hier einschlägigen Regelungen geschützten Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen (siehe spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP), Büro ÖFA Ökologie Fauna Artenschutz Roth, Stand Februar 2025):
- V 1:** Die Beseitigung der Vegetationsbestände sowie die Baufeldräumung erfolgen außerhalb der Vogelschutzzeiten (1. März bis 30. September) zwischen Oktober und Februar.
 - V 2:** Die Erschließung und Zuwegung der Eingriffsfläche muss so gewählt werden, dass die südlich und südwestlich angrenzenden Hecken- und Gehölzstrukturen nicht beeinträchtigt werden. Sollten im Verlauf der Erschließung des Geländes Gehölze verlorengehen, sind diese vollumfänglich durch Neupflanzungen auszugleichen.
 - V 3:** Die Einzäunung der Anlage wird so ausgeführt, dass die Durchgängigkeit für Kleinsäuger gegeben ist (Mindestabstand vom Boden 20 cm).

Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität

Ein Ausgleich im räumlichen Zusammenhang zum geplanten Eingriffsvorhaben ist nicht möglich. Daher wurde eine populationsstützende Maßnahme (FCS-Maßnahme) geplant. Im Bereich der Fl. Nr. 554 Gemarkung Obermichelbach in ca. 4 km Entfernung wurde eine für den Ausgleich geeignete Fläche gefunden, die uneingeschränkt für lebensraumverbes-sernde Maßnahmen für die Feldlerche geeignet ist.

Für das geplante Vorhaben wurde eine artenschutzrechtliche Ausnahme von den Verboten des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG beantragt und erteilt. Folgende in der saP aufgeführten Maßnahmen sind auszuführen:

- Blühfläche
- Blühstreifen mit angrenzender Ackerbrache
- Flächenbedarf pro Revier 0,5 ha

An der südlichen Grundstücksgrenze ist ein 20 m breiter Streifen als Fläche für die FCS-Maßnahme mit folgenden Einschränkungen vorzusehen: Lage von streifenförmigen Maßnahmen nicht entlang von frequentierten Feldwegen, keine aufstoßende Bewirtschaftung.

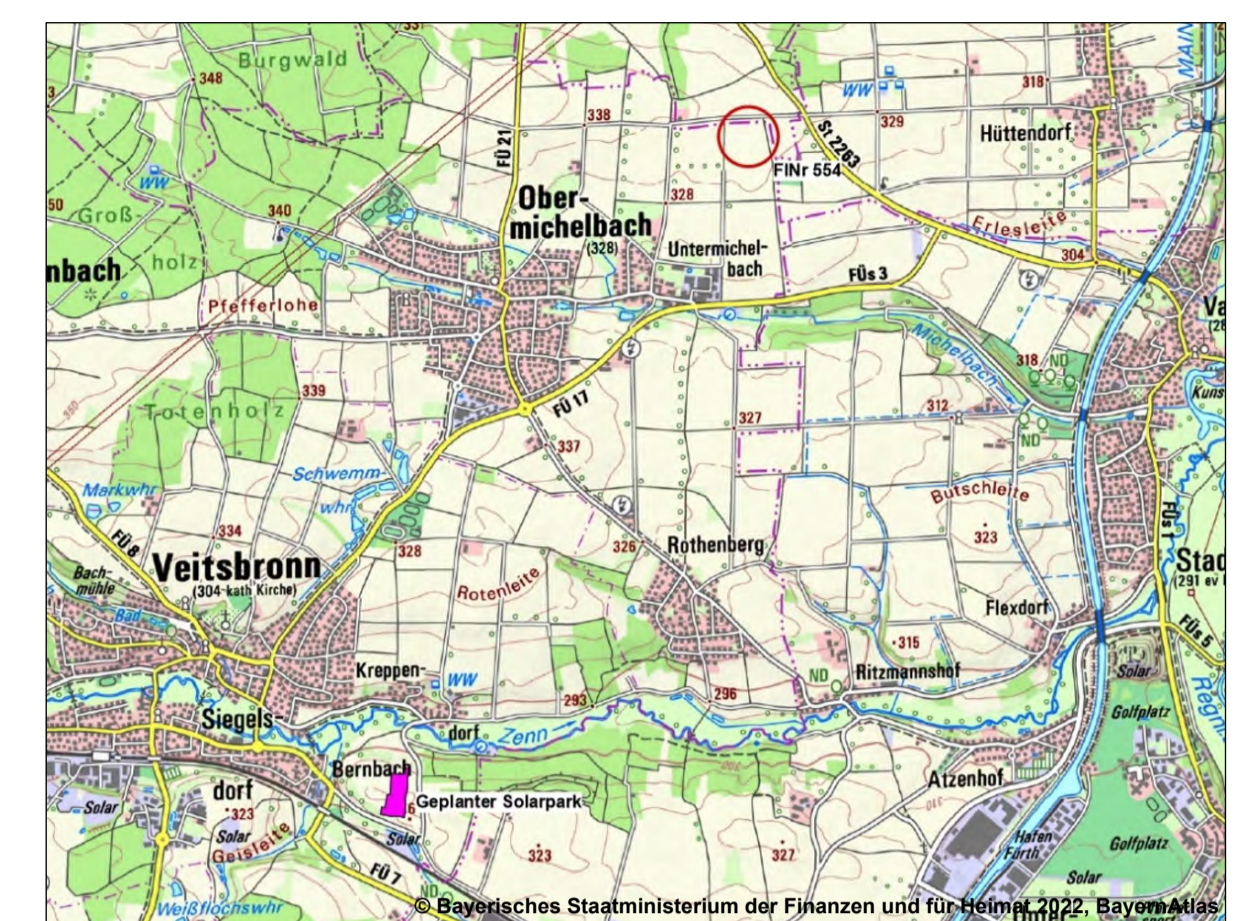


Abbildung: Lage der FCS-Maßnahme (unmaßstäblich, Quelle: BayernAtlas)



Abbildung: Zuordnung der FCS-Maßnahme – Flurstück 554, Gemarkung Obermichelbach (unmaßstäblich, Quelle: BayernAtlas)

Übersichtslageplan (unmaßstäblich)



© Bayerisches Staatsministerium der Finanzen und für Heimat 2022; BayernAtlas

1. Aufstellungsbeschluss	2. Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden	3. Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung	4. Satzungsbeschluss	5. In-Kraft-Treten	Rechtsgrundlagen
Der Gemeinderat der Gemeinde Veitsbronn hat gem. § 2 Abs. 1 BauGB in der öffentlichen Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 51, "Solarpark Kreppendorfer Acker", beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.	Die Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung in der Fassung vom gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx durchgeführt. Die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx durchgeführt.	Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 51, "Solarpark Kreppendorfer Acker" mit der Begründung in der Fassung vom xx.xx.xxxx mit integrierter Grünordnung wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom xx.xx.xxxx bis einschließlich xx.xx.xxxx öffentlich ausgelegt. Gleichzeitig wurde die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.	Die Gemeinde Veitsbronn hat mit Beschluss des Gemeinderats vom xx.xx.xxxx den Bebauungsplan Nr. 51, "Solarpark Kreppendorfer Acker" gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom xx.xx.xxxx als Satzung beschlossen.	Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 51, "Solarpark Kreppendorfer Acker" wurde am xx.xx.xxxx gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht mit dem Hinweis darauf, dass der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan einschl. Textteil, Begründung und Erklärung zu jedermanns Einsicht in der Gemeindeverwaltung während der allgemeinen Dienststunden bereit gehalten wird. Weiter wurde darauf hingewiesen, dass über den Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben wird.	1. Baugesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. I S. 394) m.V.w. 01.01.2024, Stand: 14.01.2024 aufgrund Gesetzes vom 12.07.2023 (BGBl. I S. 194) 2. Bauabstandsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 178) m.V.w. 07.07.2023 3. Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 56), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1902) geändert worden ist, Stand: zuletzt geändert Art. 3 G v. 14.6.2021 11802 4. Bundesnaturschutzgesetz Artikel 1 des Gesetzes vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in Kraft getreten am 01.03.2010 zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240) m.V.w. 14.12.2022, Stand: 01.01.2024 aufgrund Gesetzes vom 10.06.2021 (BGBl. I S. 3436) 5. Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) in der in der Bayerischen Rechtsammlung (BayRS 2242-1-WK) veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 251) geändert worden ist 6. Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-45), die zuletzt durch Gesetz vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371) geändert worden ist
Veitsbronn, den	Veitsbronn, den	Veitsbronn, den	Veitsbronn, den	Veitsbronn, den	
..... (Siegel) (Siegel) (Siegel) (Siegel) (Siegel)	
Marco Kistner, Erster Bürgermeister	Marco Kistner, Erster Bürgermeister	Marco Kistner, Erster Bürgermeister	Marco Kistner, Erster Bürgermeister	Marco Kistner, Erster Bürgermeister	

PLANNUMMER NR. 1
DATUM: 23.04.2026
BEARBEITER: Constantin Rühl
GEZEICHNET: Constantin Rühl
GEPRÜFT: Entwurf

PROJEKTBAUGRUNDSTÜCKPLANNHALT: Landschaftsplanung
Bebauungsplan Nr. 51 "Solarpark Kreppendorfer Acker"

PLANUNGSPHASE: Entwurf

VERANLASSER UND VERFAHRENSTRÄGER: Verwaltungsgemeinschaft Veitsbronn
Außenstelle Bauamt
Bruckstraße 7 A
90567 Veitsbronn

stadt+hand
Heimstraße 5
90762 Fürth
c.rühl@stadt+hand.de
Tel: 0917/58219418