

Der Markt Plech 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 Gesetz vom 13.12.2016 (GVBl. S. 335) sowie des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.07.2017 (GVBl. S. 375) 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

### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)

**SO** Sonstiges Sondergebiet  
Zweckbestimmung: "Freiflächen-Photovoltaikanlage"

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

0,6 Grundflächenzahl (GRZ)  
3,0 m Maximale Höhe der baulichen Anlagen

### 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

### 4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

private Verkehrsfläche

### 5. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

Pflanzgebot Strauchhecke  
 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern  
 Umgrenzung von Flächen zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche)

### 6. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)  
 Flächen für Nebenanlagen (Trafostation)  
 Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (Bauverbotszone), gem. Angaben Autobahndirektion

### Hinweise

vorhandene Grundstücksgrenzen (mit Flurnummern)  
 Landschaftsschutzgebiet (LSG)

## VERFAHRENSVERMERKE FÜR DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Fassung vom ..... hat durch Auslage in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.

Zum Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Fassung vom ..... wurde mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt. Die Auslegung wurde 1 Woche vorher bekannt gemacht.

Der Markt Plech hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom ..... den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

(Siegel) Markt Plech, den .....

.....  
Karlheinz Escher  
Erster Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan wurde am ..... gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

(Siegel) Markt Plech, den .....

.....  
Karlheinz Escher  
Erster Bürgermeister

## B. Textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB, BauNVO und DIN 18005

### 1. 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.

### 2. 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)  
Die Grundflächenzahl ergibt sich aus der senkrechten Projektion der Fläche der Solarmodule, Wechselrichter und Trafogebäude auf die Geländeoberfläche.
- 2.2 Höhenfestsetzung (§ 9 Abs. 2 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)  
Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen über der Geländeoberfläche beträgt 3,0 m. Gemessen wird ab Oberkante Gelände (siehe Festsetzung C. 5).

### 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- 3.1 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)  
Solarmodule und Wechselrichter dürfen nur innerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

- 3.2 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)  
Nebenanlagen (Trafostationen) sind mit Ausnahme der Einfriedungen und Zuwegungen nur innerhalb der vorgesehenen Flächen für Nebenanlagen zulässig.

### 4. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- 4.1 Festsetzung von Ausgleichsfläche nach § 1a Abs. 3 BauGB

Interne Ausgleichsfläche:  
Innerhalb des Geltungsbereichs wird eine Teilfläche von 2688 qm, der Fl. Nr. 531, Gemarkung Ottenhof als Ausgleichsfläche festgesetzt.  
Im Bereich der Pflanzgebote sind mind. 3-reihige überwiegend geschlossene Hecken mit abschirmender Wirkung und einem Anteil von 10% Bäumen zu pflanzen. Es ist ausschließlich die Verwendung heimischer Gehölze lt. Pflanzliste in der Begründung zulässig. Nicht bepflanzte Randbereiche innerhalb der Flächen mit Pflanzgebot sind als artenreiche Gras-Krautsäume zu entwickeln.  
Die übrigen Bereiche sind als extensiv genutztes, artenreiches Grünland zu entwickeln (Mahd oder Beweidung, keine Düngung). Einsatz mit Regiosaatgutmischung „Grundmischung“ (Ursprungsgebiet Fränkische Alb) eine Vegetationsperiode nach Aufnahme der Nutzung der Photovoltaikanlage.

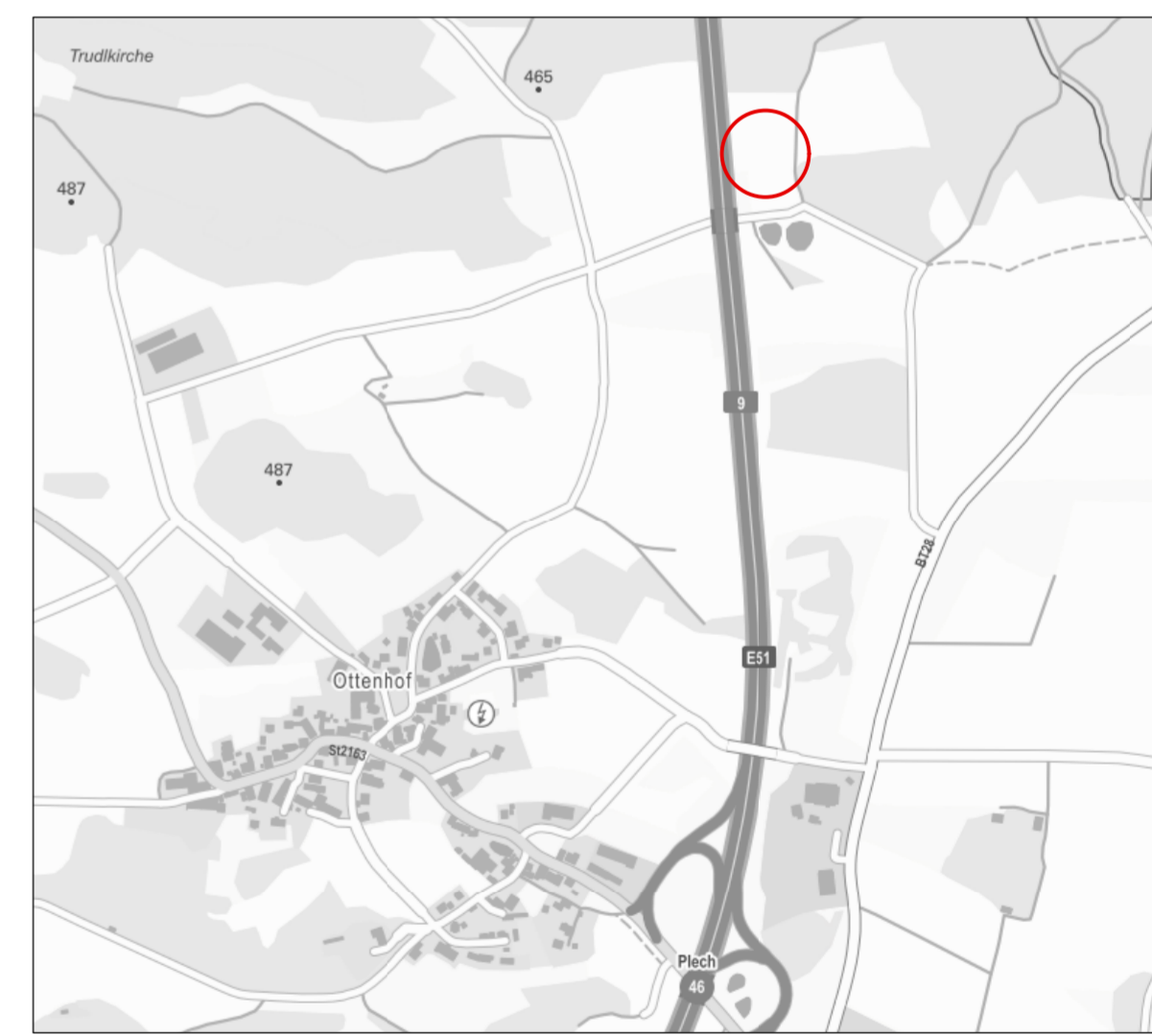
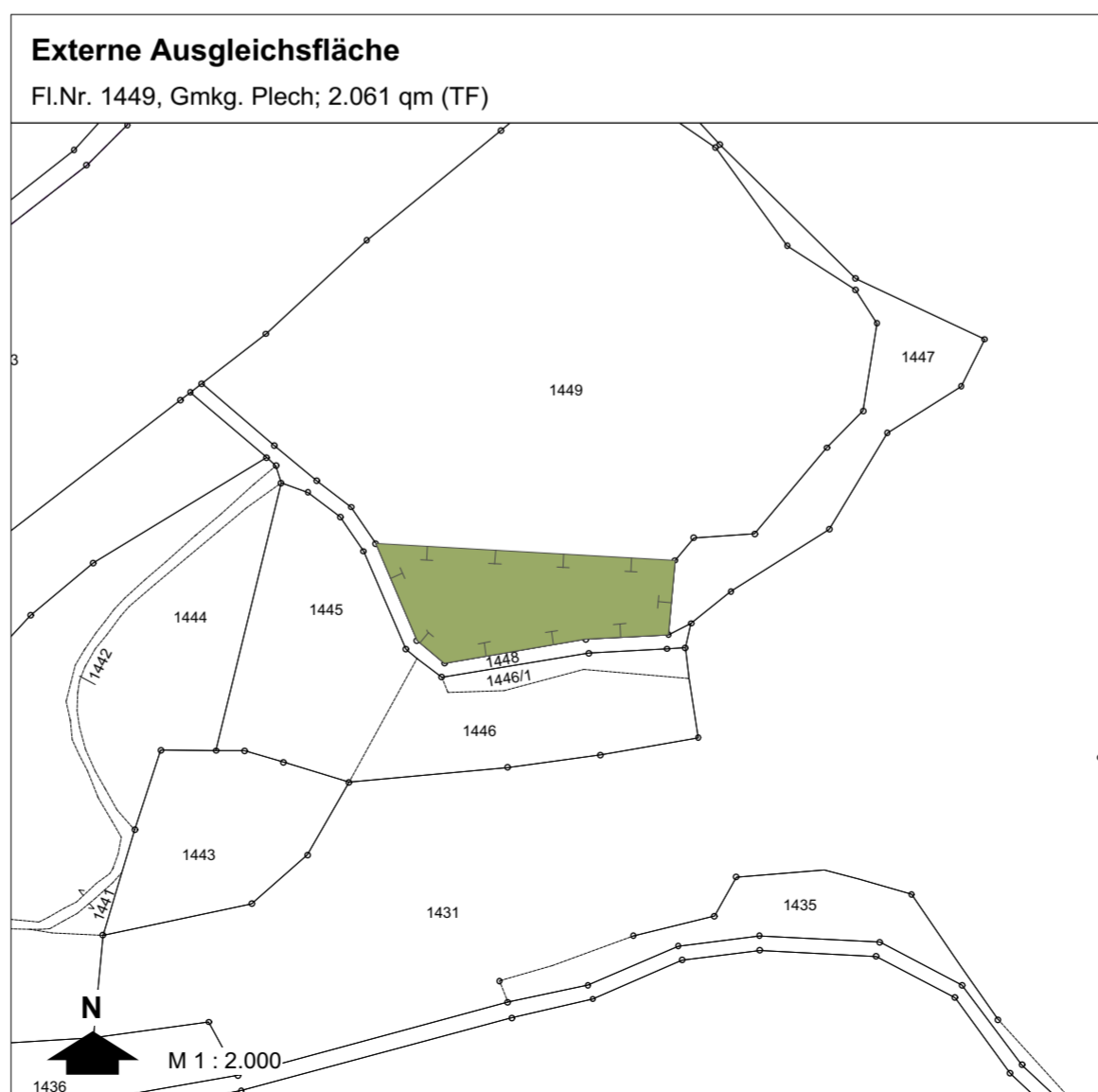
Zuordnung von externen Ausgleichsflächen:  
Dem Eingriff durch die Bau- und Verkehrsflächen wird eine Teilfläche von 2.061 qm der Fl. Nr. 1449, Gemarkung Plech, Gemeinde Plech als externe Ausgleichsflächen zugeordnet. Die Fläche ist entsprechend der Maßnahmen für die interne Ausgleichsfläche als extensiv genutztes, artenreiches Grünland zu entwickeln.

Eine Einzäunung der Ausgleichsflächen ist unzulässig.

- 4.2 Die nicht überbauten Bereiche des Sondergebietes sind als extensiv genutztes Grünland zu entwickeln (Mahd oder Beweidung, keine Düngung). Einsatz mit Regiosaatgutmischung RSM 8.1 eine Vegetationsperiode nach Aufnahme der Nutzung der Photovoltaikanlage.
- 4.3 Auf den Grundstückflächen anfallendes Niederschlagswasser ist innerhalb des Geltungsbereichs flächenhaft zu versickern.

## C. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. der BayBO) und Gestaltungsfestsetzungen

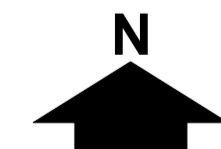
- Solarmodule**  
Es sind ausschließlich reflexionsarme Solarmodule in starrer Aufstellung ohne Betonfundamente zulässig. Die Module sind mit Ramm- oder Schraubfundamenten zu verankern.
- Nebengebäude**  
Nebengebäude (Trafostation) sind mit Flachdach, Pultdach oder Satteldach (Neigung max. 30°) zulässig. Außenwände sind zu verputzen (keine grellen Farbtöne) oder mit Holz zu verschalen.
- Zufahrten, Betriebswege oder Stellplätze sind nur in Schotterbauweise zulässig.
- Einfriedungen**  
Einfriedungen sind nur in durchsichtiger Bauweise (Ausnahme Hecken) bis zu einer Höhe von 2 m zulässig. Geringfügige Überschreitungen durch Übersteigerschutzvorrichtungen sind zulässig. Entlang der Einfriedung ist ein durchgehender Freihalteabstand zwischen Gelände und Zaununterkante von 15 cm als Durchlass für Kleintiere zu schaffen.
- Auffüllungen und Aufschüttungen sind zu vermeiden. Der Ausgleich von Kuppen oder Senken ist nur zulässig, sofern er zur Aufstellung der Solartische unbedingt erforderlich ist.



© Bayerische Vermessungsverwaltung

## Vorentwurf

Vorhabenträger:  
Fa. Greenovative GmbH  
Gleißbühlstraße 2  
90402 Nürnberg



## Markt Plech

### Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnungsplan "Photovoltaik-Freiflächenanlage Ottenhof"

maßstab: 1 : 1.000

bearbeitet: kg

datum: 05.02.2018

ergänzt:

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

