



TEXTTEIL
A Planungs- und baurechtliche Festsetzungen
A1 Art der baulichen Nutzung

- a Das sonstige Sondergebiet (§ 11 Abs. 2 BauNVO) dient der Gewinnung von Strom aus Sonnenenergie. Die Errichtung von Photovoltaikanlagen, sowie die Errichtung der für den Betrieb der Anlagen und zur Einspeisung der erzeugten Energie in das Stromnetz technisch erforderlichen Nebenanlagen und notwendige Betriebsvorrichtungen wie Wechselrichter, Trafostationen, Zuleitungen, Einleitungen etc. ist allgemein zulässig.
- b Die Errichtung von Batteriespeichern - auch solche, die unabhängig von der PV-Anlage mit Bezugleistung aus dem Netz betrieben werden können (Graustrom) - ist nur innerhalb der festgesetzten „Fläche für Nebenanlagen – Batteriespeicher“ allgemein zulässig. Die Errichtung der in Satz 2 genannten Anlagen (Photovoltaikanlagen, etc.) ist innerhalb der „Fläche für Nebenanlagen“ ebenfalls zulässig.
- c Darüber hinaus ist landwirtschaftliche Bodenbenutzung einschl. der erforderlichen Nebenanlagen (z. B. Tierunterstände) allgemein zulässig.

A2 Maß der baulichen Nutzung

- a Zur Verankerung der Modulfläche und -gestelle im Boden sind massive Bauteile wie Betonfundamente nicht zulässig. Es sind ausschließlich punktuelle Gründungen z. B. in Form von Ramm- oder Schraubankern zulässig. Verzinkte Teile sind mit einer Beschichtung (Pulverbeschichtung, Lackierung, Zink-Aluminium-Magnesium-Legierung (z. B. Magnelis)) zu schützen. Die Einbautart ist dabei so zu wählen, dass die Beschichtung nicht beschädigt wird. Das Maß der befestigten Flächen ist auf die technisch funktionale Erfordernisse zu begrenzen. Sie dürfen 2,5% der Gesamtfläche nicht überschreiten. Es sind nur versickerungsfähige Befestigungen wie z. B. Schotter, Schotterterrassen oder Rasengittersteine zulässig.
- b Die überbaubare Grundstücksfläche (GRZ) errechnet sich aus der überdeckten Bodenfläche der Photovoltaikmodule in Senkrechtpjektion, der Grundfläche der Nebenanlagen (Übergabe-, Trafostationen) sowie der befestigten Erschließungsflächen. Die der Berechnung zu Grunde zu legende Grundstücksfläche ist die gesamte Fläche der Flurstücke innerhalb des Sondergebiets.
- c Die maximal zulässige Gesamthöhe der Modulfläche darf 4,0 m, gemessen zwischen dem natürlichen Gelände und der Oberkante der Fotovoltaikmodule nicht überschreiten.
- d Die Mindesthöhe der Modulfläche darf 1,0 m, gemessen zwischen dem natürlichen Gelände und der Unterkante der Fotovoltaikmodule nicht unterschreiten.
- e Bei Modulreihen, die in Ost-West-Richtung verlaufen (Ausrichtung der Module nach Süden) darf Mindestabstand der Modulreihen einen Abstand von 3,0m nicht unterschreiten.
- f Die baulichen Nebenanlagen (Übergabe – Trafostation, Batteriespeicher sowie sonstige, notwendig Betriebsvorrichtungen) dürfen eine maximal zulässige Gesamthöhe von 5,0 m. Masten dürfen eine maximal zulässige Gesamthöhe von 6,0 m, gemessen zwischen dem natürlichen Gelände und der Oberkante der Dachhaut bzw. Attika der Gebäude, bzw. Mastspitze nicht überschreiten.

A3 Gestaltung

- a Es sind Module mit Oberflächen aus absorbierenden, nicht stark reflektierenden Materialien zu verwenden.
- b Bauliche Nebenanlagen sind in gedeckten Farben zu gestalten.
- c Die Dächer der Nebengebäude sind als Flachdach auszuführen.

A4 Einfriedung

- a Als Einfriedungen sind ausschließlich optisch durchlässige Metallzäune oder einfache Wildzäune mit einem max. Höhe von 2,50 m (einschl. Überstiegschutz) zulässig.
- b Einfriedungen sind ohne Sockel, für Kleintiere durchlässig mit mindestens 20 cm Bodenfreiheit auszuführen.
- c Einfriedungen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Sie sind entlang der Geltungsbereichs-grenze, bzw. entlang der Straßenbegrenzungslinie in einem Abstand von mind. 5,0m zur Grund-stücks-grenze zu errichten. Entlang der übrigen Grundstücksgrenzen, sind sie in einem Abstand von mind. 3,0m zur Grundstücksgrenze zu errichten.

A5 Gründung, Artenschutz

- a Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) ist rechtsverbindlicher Bestandteil des Bebauungs-plans (sh. Anlage 1 zur Begründung des Bebauungsplans).

- b Die Flächen des sonstigen Sondergebiets, die nicht durch Fundamente, Erschließungs- oder Betriebsflächen genutzt werden, sind mit standortgemäßen, autochthonem Saatgut (Pflanzenauswahl sh. Anlage 2 zur Begründung des Bebauungsplans), anzulegen und abschnittsweise (d. h. jeweils maximal 80 % mähen, 20 % stehen lassen) durch ein- bis zwischungre Mahd (insektenfreundliches Mähwerk, Schnitttiefe mind. 10cm) frühestens ab dem 15. Juni zu pflegen. Das Mähgut ist zu entfernen. Eine standortangepasste Beweidung ist ebenfalls zulässig. Das Mulchen der Flächen ist untersagt.
- c Die Bewirtschaftung der festgesetzten CEF-Fläche hat auf einer zusammenhängenden Fläche von mind. 1,0ha mit einem Saatrisenabstand von mind. 30cm zu erfolgen. Eine Umsetzung in Teilflä-chen ist unzulässig. Von vorhandenen bzw. neu angelegten Heckenstrukturen hat die CEF-Fläche einen Abstand von mind. 50m einzuhalten. Die Einsatz hat mit Sommergetreide, Winterweizen und Triticale zu erfolgen. Wintergerste ist unzulässig. PSM- bzw. Düngereinsatz sowie eine mechanische Unkrautbekämpfung zwischen dem 15.03. und dem 01.07. ist unzulässig. Eine Rotation der Flächen innerhalb der festgesetzten CEF-Fläche ist möglich.
- d Auf den mit einem Pflanzgebot festgesetzten Flächen ist eine einreihige Hecke mit einem Pflanz-dichte von 2,0m² je Pflanze anzulegen (Pflanzenauswahl sh. Anlage 3 zur Begründung des Be-bauungsplans). Es ist autochthones Pflanzmaterial zu verwenden. Das Anpflanzen von Bäumen ist aus Gründen des Artenschutzes (Feldlerche) unzulässig. Die festgesetzten Begründungsmaßnah-men (Pflanzgebot) müssen zum nächsten Pflanzzeitpunkt nach Errichtung der Photovoltaikanlage realisiert und für die Dauer der Betriebszeit der Photovoltaikanlage fachgerecht gepflegt und unter-halten werden. Ausgefallene Pflanzungen und Ansätze sind durch entsprechende Nachpflanzun-gen bzw. Nachsaaten zu ersetzen.
- e Bei Bauarbeiten in der Nähe von Gehölzbeständen (Laubbäume, Hecken, Gehölzränder etc.), die zu erhalten sind, ist die einschlägige DIN 18920 sowie die Richtlinie zum Schutz von Blüten bei Baumaßnahmen (RAS-LP-4) zum Schutz der Gehölze durch die ausführende Baufirma und die örtliche Bauleitung zu beachten. Sollte ein Eingriff in Gehölze notwendig werden, ist dieser nur außerhalb der Vogelbrutzeit, also nur im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02., zulässig.
- f Die Düngung, der Einsatz von Pflanzenschutz- und Insektenvernichtungsmitteln sowie das Auf-bringen von Klärschlamm ist innerhalb der Geltungsbereichs des Bebauungsplans unzulässig.

A6 Grundstückszufahrt

- a Grundstückszufahrten dürfen eine Breite von maximal 6 m nicht überschreiten. Die Randeingr-ündung darf dazu unterbrochen werden.

A7 Aufschüttungen, Abgrabungen

- a Aufschüttungen und Abgrabungen sind jeweils bis zu 30 cm gegenüber dem natürlichen Gelände zulässig.

A8 Folgenutzung

- a Die in diesem Bebauungsplan festgesetzten baulichen Nutzungen und Anlagen (incl. aller Kon-struktionsteile, Zäune und Fundamente) sind nach §9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB nur zulässig, so-lange die Photovoltaikanlagen der Gewinnung und Einspeisung von Strom in das öffentliche Stromnetz dienen und die Nutzung der Photovoltaikanlagen nicht endgültig aufgegeben und be-en-det ist. Wird die Stromerzeugung dauerhaft aufgegeben, so ist spätestens 3 Jahre danach die Anlage vollständig zurückzubauen.
- b Als Folgenutzung nach § 9 Abs. 2 Satz 2 BauGB wird für den Geltungsbereich dieses Bebauungs-plans „Fläche für die Landwirtschaft – Ackerfläche“ festgesetzt. Nach Abbau der Anlagen ist die Ausgansnutzung auf den Sondergebietsflächen gemäß § 9 Abs. 2 BauGB wieder aufzunehmen. Die Flächen für die Randengrünung (Pflanzgebot) dürfen ebenfalls wieder als Ackerflächen ge-nutzt werden. Die Wiederaufnahme der landwirtschaftlichen Nutzung hat spätestens 3 Jahre nach Aufgabe der Photovoltaiknutzung im gleichen Maße wie vor der Photovoltaiknutzung zu erfolgen.
- c Für die CEF-Flächen wird ein jährliches Monitoring für mind. 5 Jahre durchgeführt. Die jährlichen Monitoringergebnisse sind der Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen. Das weitere Vorgehen hinsichtlich der CEF-Maßnahmen ist nach diesem fünfjährigen Zeitraum mit der Unteren Natur-schutzbehörde abzusprechen. Sollten die Bewirtschaftungsvorschriften (sh. Teilfestsetzung A5c) auf den festgesetzten CEF-Flächen entfallen, so ist auf diesen Flächen wieder die landwirtschaftli-che Nutzung (Ackerland) gemäß den betrieblichen Erfordernissen zulässig. Dies gilt auch bei Auf-gabe der Photovoltaiknutzung.

B Hinweise

- 1 Soweit Bodeneindeutigkeit, sind diese unverzüglich dem zuständigen Landratsamt oder dem „Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege“ anzuzeigen. Die Vorgehensweise bei evtl. zu Tage

tretenden Bodendenkmälern gem. Art. 8 Abs. 1 DSchG und Art. 8 Abs. 2 DSchG muss eingehalten werden.

- 2 Die angrenzenden Wege müssen für die Landwirtschaft weiterhin uneingeschränkt nutzbar blei-ben. Staub-Lärm-Gerüschentwicklungen bei landwirtschaftlicher Bewirtschaftung sind hinzuneh-men. Pflanzmaßnahmen dürfen angrenzende landwirtschaftliche Nutzflächen nicht beeinträchtigen (Rückschnitt). Bestehende Drainagesysteme sind zu erhalten, sowie deren uneingeschränkte Funktion zu gewährleisten.
- 3 Sollten bei Erschließungs- und Baumaßnahmen Anzeichen gefunden werden, die auf einen Altstau-tenverdacht schließen lassen, sind die Arbeiten einzustellen und das Landratsamt Schweinfurt umgehend zu informieren. Anliegender Erdaushub ist fachgerecht zu untersuchen und zu verwer-ten bzw. zu entsorgen. Mutterboden ist entsprechend der gesetzlichen Bestimmungen (§202 BauGB) zu behandeln.
- 4 Die Kampfmittelfreiheit wurde innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes nicht unter-sucht. Diese sind vor Baubeginn zu erkunden und ggf. zu beseitigen.
- 5 Die geplanten Pflanzmaßnahmen dürfen angrenzende landwirtschaftliche Nutzflächen nicht beeinträchtigen. Regelmäßige Pflege (Rückschnitt) der Anpflanzungen ist durch den Bauherrn sicher zu stellen. Er muss sicherstellen sein, dass die ortsübliche Bewirtschaftung angrenzender landwirt-schaftlicher Nutzflächen uneingeschränkt fortgeführt werden kann. Staub-, Lärm-, Geräuschent-wicklungen bei landwirtschaftlicher Bewirtschaftung sind hinzunehmen. Bestehende Drainagesys-teme sind zu erhalten, bzw. wieder her zu stellen.
- 6 Anfallendes Niederschlagswasser ist auf den Flächen für Photovoltaik zurückzuführen.
- 7 Es wird darauf hingewiesen, dass die Wirkung der von der Anlage ausgehenden Emissionen (Lärm (Batteriespeicher), Reflexionen (Module)) auf die angrenzende Bebauung zu beachten ist. Die Ge-meinde behält sich vor ggf. entsprechende Nachweise zu fordern.

ZEICHNERKLÄRUNG

A Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- SO Sonstiges Sondergebiet - Photovoltaik
- CEF-Fläche Flächen für die Landwirtschaft
- offentliche Straßenverkehrsflächen
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
- Randeingrünung - Pflanzgebot gem. §9 Abs. 1 Ziff. 25a BauGB, sh. Textziffer A5d
- 0,6 Grundflächenzahl (GRZ)
- Baugrenze
- Straßenbegrenzungslinie
- Fläche für Nebenanlagen - Batteriespeicher
- Photovoltaikmodule
- Batteriespeicher

B Hinweise

- Grundstücksgrenzen vorhanden
- z. B. 812 Flurnummer
- z. B. * 3 Bemaßung (Meter)
- Gemarkungsgrenze
- Gemeindegrenze
- Art der Nutzung
- Grundflächenzahl
- Zweckbestimmung
- Füllschema der Nutzungsschablonen

VERFAHRENSVERMERKE

- 1 Der Gemeinderat der Gemeinde Rötthlein hat in der Sitzung vom 03.06.2025 die Aufstel-lung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 20.06.2025 ortsüblich bekannt gemacht.
 - 2 Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darle-gung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 03.06.2025 hat in der Zeit vom 21.07.2025 bis 22.08.2025 stattgefunden.
 - 3 Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange ge-mäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 03.06.2025 hat in der Zeit vom 21.07.2025 bis 22.08.2025 stattgefunden.
 - 4 Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 17.03.2026 wurden die Be-hörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.03.2026 bis 27.04.2026 beteiligt.
 - 5 Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 17.03.2026 wurde mit der Be-gründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.03.2026 bis 27.04.2026 öffentlich ausgelegt.
 - 6 Der Gemeinderat der Gemeinde Rötthlein hat mit Beschluss vom 28.04.2026 den Bebauungs-plan in der Fassung vom 28.04.2026 als Satzung beschlossen.
- Rötthlein, den _____
- _____ Bürgermeister Siegel
- 7 Ausgefertigt
- Rötthlein, den _____
- _____ Bürgermeister Siegel
- 8 Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan durch den Gemeinderat der Gemeinde Rötthlein ist am _____ ortsüblich bekannt gemacht worden mit dem Hin-weis darauf, dass der Bebauungsplan mit der Begründung zu jedermanns Einsicht im Rathaus Rötthlein während der allgemeinen Dienststunden bereitgehalten wird. Weiter wurde darauf hingewiesen, dass über den Inhalt auf Verlangen Auskunft geben wird. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).
- Rötthlein, den _____
- _____ Bürgermeister Siegel

Architekt: _____

Gemeinde Rötthlein
Gemeindeteil Hirschfeld

Bebauungsplan
„Solarkraftwerk Hirschfeld Gernacher Straße“

Maßstab: 1 : 1.000 Blattgröße: 970 x 930 Projektnummer: 2409478
Datum: 03.06.2025, 17.03.2026, 27.04.2026, 28.04.2026

PDF-Datei: mapgen_0001_0001_0001_0001.dwg
Verfasser: 10711111111111111111
Datum: 10711111111111111111