



**PLANZEICHENERKLÄRUNG**

- Geltungsbereich**  
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Art und Maß der baulichen Nutzung**  
"Sondergebiet" (SO) i. S. d. § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Freiflächen-Photovoltaikanlage"  
**Nutzungsschablone:**

GR 0,77 ha	Höhe Solarmodule max. 2,60 m	Grundfläche	maximale Höhe Solarmodule
a	Nebenanlagen Firsthöhe max. 3,50 m FD oder SD bis max. 30°	Bauweise	Nebenanlagen Firsthöhe max. 3,50 m FD oder SD max. 30°

- Bauweise, Baugrenze**  
a) abweichende Bauweise  
Baugrenze
- Verkehrsflächen**  
geplante Straßenverkehrsfläche  
geplante Zufahrt  
Straßenbegrenzungslinie
- Grünflächen**  
geplante private Grünfläche
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**  
Überschwemmungsgebiet (HQ-100 Linie)

**PRÄAMBEL**

Der Markt Lehrberg erlässt aufgrund

- des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634),
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung - PlanZ 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057),
- der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 4. August 2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 10. Juli 2018 (GVBl. S. 523),
- des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706),
- Artikel 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern, in der Fassung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 15. Mai 2018 (GVBl. S. 260),

den nachfolgenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan als

## S a t z u n g

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

**A Planungsrechtliche Festsetzungen**

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)  
1.1 Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird die Art der baulichen Nutzung entsprechend den Abgrenzungen in der Planzeichnung wie folgt festgesetzt:  
Sondergebiet (SO) i. S. d. § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Freiflächen-Photovoltaikanlage“.  
Innerhalb des Sondergebietes sind zulässig: technische und betriebsnotwendige Einrichtungen, die zur Erzeugung von Solarstrom erforderlich sind.
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)  
2.1 Die zulässige Grundfläche (GR) für bauliche Anlagen beträgt ca. 1,86 ha (westliche Teilfläche ca. 1,08 ha, östliche Teilfläche ca. 0,78 ha). Diese darf nicht überschritten werden.  
2.2 Als Höchstgrenze für die Gesamthöhe der Freiflächen-Photovoltaikanlage sind 2,60 m gemessen von der natürlichen Geländeoberfläche festgesetzt. Diese max. zulässige Höhe darf nicht überschritten werden.  
2.3 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Die Gesamtfläche aller Nebenanlagen darf die Größe von ca. 50 m² nicht überschreiten.  
2.4 Die Höhe der Nebenanlagen wird auf max. 3,50 m (Firsthöhe FH max. 3,50 m) begrenzt, gemessen von der natürlichen Geländeoberfläche.  
2.5 Als Dachformen für die Nebenanlagen sind zulässig: Flachdach (FD) und Satteldach (SD) bis max. 30° Dachneigung.
- Bauweise, Baugrenze** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)  
3.1 Im Plangebiet gilt gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO die abweichende Bauweise (a). In der abweichenden Bauweise sind Baukörperlängen von über 50,00 m zulässig.  
3.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind entsprechend der Planzeichnung durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Gebäude, Gebäudeteile und bauliche Anlagen dürfen die Baugrenzen nicht überschreiten.

- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Pflanzbindung)**  
Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen  
Anpflanzung: Sträucher  
Anpflanzung: Sträucher mit niedriger Wuchshöhe
- Flächen zur Entwicklung und Pflege von Boden, Natur und Landschaft**  
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft  
Ausgleichsfläche  
CEF-Fläche
- Nachrichtliche Übernahmen**  
Standortbegrenzungslinie nach EEG 2017 = 110,00 m  
Freileitung 20 kV Main-Donau-Netzgesellschaft (MDN)  
Schutzbereich für die Freileitung der MDN. Baubeschränkung
- Hinweise**  
geplante Zaunanlage  
bestehende Grundstücksgrenzen  
Gemarkung - Flurstücksnummer  
Maßangabe in Metern

**B Grünordnerische Festsetzungen**

- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)  
Die detaillierten Beschreibungen der Maßnahmen sind aus dem Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu entnehmen und entsprechend umzusetzen.  
1.1 Auf der festgesetzten privaten Grünfläche ohne Strauchsymboll zwischen dem östlichen Teilbereich und der CEF-Fläche ist eine regionale Saatgutmischung für Blühstreifen anzusetzen. Die Fläche ist einmal jährlich im Frühjahr ab Anfang März zu mähen, das Mähgut ist abzufahren. Der Einsatz von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln sowie das Mulchen der Fläche sind nicht zulässig.  
1.2 Die Ackerfläche unter den Solarmodulen ist als extensive Wiesenfläche anzusehen. Zu verwenden ist eine regionale Saatgutmischung, die mit reduzierter Aufwandsmenge auszubringen ist. Die Fläche ist vorerst 2 x jährlich zu mähen, ab dem 15. Mai und ab Anfang August. Das Mähgut ist abzufahren, das Mulchen der Fläche sowie der Einsatz von Düngemitteln oder Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.  
1.3 Auf der festgesetzten privaten Grünfläche im Bereich des Schutzstreifens der 20 kV-Freileitung (Baubeschränkungzone) im westlichen Teilbereich ist eine extensive Wiesenfläche anzusetzen. Zu verwenden ist eine regionale Saatgutmischung, die mit reduzierter Aufwandsmenge auszubringen ist. Die Fläche ist vorerst 2 x jährlich zu mähen, ab dem 15. Mai und ab Anfang August. Das Mähgut ist abzufahren, das Mulchen der Fläche sowie der Einsatz von Düngemitteln oder Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.

**2. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege oder zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Zur Begrenzung der Bodenversiegelung ist die Zufahrt soweit möglich mit sickerfähigen Belägen zu versehen, wenn keine wasserrechtlichen Bestimmungen entgegenstehen. Geeignete Belagarten sind z. B. Schotter oder wassergebundene Decken.

**C Naturschutzrechtliche Festsetzungen**

- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 i. V. m. § 9 Abs. 1a BauGB wird die Ausgleichsfläche im vorliegenden Bebauungsplan dargestellt und festgesetzt. Die Ermittlung des Umfangs der Ausgleichsmaßnahmen sowie die detaillierten Maßnahmenbeschreibungen sind aus dem Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu entnehmen und entsprechend umzusetzen.
- Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege oder zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1a BauGB)  
1.1 **Ausgleichsfläche A 1** Ansaat einer Wiesenfläche  
Maßnahmenfläche: Fl.-Nr. 98 (Teilfläche) - Gmkg. Heßbach, Markt Lehrberg  
Größe: ca. 2.210 m²  
1.2 **Ausgleichsfläche A 2** Pflanzung einer dreireihigen Strauchhecke  
Maßnahmenfläche: Fl.-Nr. 98 (Teilfläche) - Gmkg. Heßbach, Markt Lehrberg  
Größe: ca. 1.650 m²  
1.3 **Ausgleichsfläche A 3** Pflanzung einer dreireihigen Strauchhecke  
Maßnahmenfläche: Fl.-Nr. 107 (Teilfläche) - Gmkg. Heßbach, Markt Lehrberg  
Größe: ca. 1.451 m²  
Teilschnitt mit Sträuchern gem. Artenliste A (dunkelgrünes Strauchsymbol) ca. 1.008 m²  
Teilschnitt mit Sträuchern gem. Artenliste B (hellgrünes Strauchsymbol) ca. 443 m²
  - Artenlisten**  
**Artenliste A** für dreireihige Strauchhecke (niedrig- und höherwüchsige Straucharten)  
Cornus mas Korneikirsche  
Crataegus laevigata Zweigflügel Weißdorn  
Crataegus monogyna Einfrügliger Weißdorn  
Euonymus europaeus Pfaffenhütchen  
Frangula alnus Faulbaum  
Ligustrum vulgare Liguster  
Lonicera xylosteum Heckenkirsche  
Prunus spinosa Schlehe  
Rhamnus cathartica Kreuzdorn  
Rosa arvensis Feldrose  
Rosa canina Hundrose  
Sambucus nigra Schwarzer Holunder  
Viburnum lantana Wolliger Schneeball  
Mindestqualität: 2 x verpflanzte Sträucher, ohne Ballen, 80/100 cm, 5-8 Triebe
  - Artenliste B** für dreireihige Strauchhecke (nur niedrigwüchsige Straucharten)  
Euonymus europaeus Pfaffenhütchen  
Ligustrum vulgare Liguster  
Lonicera xylosteum Heckenkirsche  
Prunus spinosa Schlehe  
Rosa canina Hundrose  
Mindestqualität: 2 x verpflanzte Sträucher, ohne Ballen, 80/100 cm, 5-8 Triebe

- Die anerkannten Regeln der Technik hinsichtlich der Gehölzpflanzungen sind einzuhalten.
- Die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten Ausgleichsflächen A 1, A 2 und A 3 sind gemäß Art. 9 BayNatSchG unverzüglich nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes an das Ökoflächenkataster des Bayerischen Landesamtes für Umwelt zu melden.

**D Artenschutzrechtliche Festsetzungen**

- Aufgrund der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung werden folgende zum Artenschutz nach § 44 Abs. 5 Nr. 3 BNatSchG erforderliche Maßnahmen festgesetzt und sind zu beachten bzw. umzusetzen. Hierzu wird auch auf die detaillierte Erläuterung der Maßnahmen im Umweltbericht verwiesen, die zu beachten ist.
- Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege oder zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1a BauGB und § 44 Abs. 5 BNatSchG)
- Maßnahmen zur Vermeidung**  
1.1 Vermeidungsmaßnahme M1  
Ansaat der Fläche des Sondergebietes mit reduzierter Aufwandsmenge und Mahdvorgaben (vgl. hierzu B Grünordnerische Festsetzungen, Punkt 1.2)  
1.2 Vermeidungsmaßnahme M2  
Ansaat der Fläche des Sondergebietes mit reduzierter Aufwandsmenge und Mahdvorgaben (vgl. hierzu A Planungsrechtliche Festsetzungen, Punkt 5.2)  
1.3 Vermeidungsmaßnahme M3  
Einhaltung eines Abstandes von mind. 15 cm zwischen Zaununterkante und Geländeoberfläche (vgl. hierzu A Planungsrechtliche Festsetzungen, Punkt 5.2)
  - Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF)**  
2.1 CEF 1  
Anlage eines Ersatzhabitats für ein Felderchen-Revier: Herstellung einer extensiven Wiesenfläche durch Ansaat mit reduzierter Aufwandsmenge und Pflegevorgaben  
Maßnahmenfläche: Fl.-Nr. 107, Gmkg. Heßbach, Markt Lehrberg  
Größe: ca. 4.000 m²

**NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN, HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN**

- Brandschutz**  
Die Anlage soll im Brandfall frei zugänglich sein. Die Betriebstechnik sollte nicht ungeschützt errichtet werden. Die Erdkabel sind unterirdisch mit einem ausreichenden Abstand zur Fluroberkante zu verlegen.
- Denkmalpflege**  
Archäologische Bodenfunde, die während der Bauarbeiten freigelegt oder gesichtet werden, sind nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege oder dem Landratsamt Ansbach als Untere Denkmalschutzbehörde zu melden.
- Schutzzonen**  
3.1 Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist zu beachten, dass Bäume in mindestens 2,50 m Entfernung von unterirdischen Versorgungsleitungen (u. a. Abwasser-, Fernmeldeanlagen und sonstigen Kabeltrassen) gepflanzt werden.  
3.2 Der Schutzstreifen der 20 kV-Freileitung (Baubeschränkungzone) mit einer Breite von ca. 17,40 m ist von Gehölzpflanzungen freizuhalten.
- Wasserwirtschaft**  
4.1 Das auf den Moduloberflächen ablaufende Regenwasser wird an Ort und Stelle dem Oberboden zum Versickern zugeführt.  
4.2 Der Oberflächenwasserabfluss darf nicht zu Ungunsten umliegender Grundstücke verlagert oder beschleunigt abgeführt werden.
- Landwirtschaft**  
Emissionen, vor allem Staub, Geruch oder Lärm, die durch eine ordnungsgemäße landwirtschaftliche Nutzung auf den angrenzenden Flächen entstehen und sich nachteilig auf die Photovoltaikanlage auswirken könnten, sind zu dulden.
- Grenzabstand von Pflanzen**  
Auf Nachbargrundstücken sind die Art. 47 - 52 des Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch (AGBGB) zu beachten. Danach ist bei Pflanzung von Bäumen, Sträuchern, Hecken, Weinstöcken und Hopfenstöcken ein Abstand von 2,0 m zur Grenze des Grundstücks einzuhalten, wenn die Pflanzen höher als 2,0 m werden. Für Pflanzen mit einer Höhe bis zu 2,0 m ist ein Abstand von 0,5 m ausreichend. Gegenüber landwirtschaftlichen Grundstücken ist mit Bäumen von mehr als 2,0 m Höhe ein Abstand von 4,0 m einzuhalten.
- Bahnlinie**  
Beeinträchtigungen wie Staub, Abrieb oder Schattenwurf o. ä., die sich aus dem ordnungsgemäßen Bahnbetrieb bzw. Instandhaltungsarbeiten ergeben und sich nachteilig auf die Photovoltaikanlage auswirken könnten, sind zu dulden und begründen keine Schadenersatzansprüche.

**VERFAHRENSVERMERKE**

- Der Marktgemeinderat Lehrberg hat in seiner Sitzung am \_\_\_ 2019 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Solarpark Bahn Unterheßbach“ mit integriertem Grünordnungsplan und Umweltbericht für das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Freiflächen-Photovoltaikanlage“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am \_\_\_ 2019 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Solarpark Bahn Unterheßbach“ in der Fassung vom \_\_\_ 2019 hat in der Zeit vom \_\_\_ 2019 bis einschließlich \_\_\_ 2019 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 1 und § 2 Abs. 2 BauGB für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Solarpark Bahn Unterheßbach“ in der Fassung vom \_\_\_ 2019 hat in der Zeit vom \_\_\_ 2019 bis einschließlich \_\_\_ 2019 stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Solarpark Bahn Unterheßbach“ in der Fassung vom \_\_\_ 2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie die Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_\_ 2019 bis einschließlich \_\_\_ 2019 beteiligt.
- Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Solarpark Bahn Unterheßbach“ mit Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom \_\_\_ 2019 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_\_ 2019 bis einschließlich \_\_\_ 2019 öffentlich ausgestellt.
- Der Markt Lehrberg hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom \_\_\_ 2019 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Solarpark Bahn Unterheßbach“ mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom \_\_\_ 2019 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.  
Lehrberg, den \_\_\_ 2019  
.....  
R. Hans, 1. Bürgermeisterin (Siegel)
- Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Solarpark Bahn Unterheßbach“ wird hiermit als Satzung aus gefertigt.  
Lehrberg, den \_\_\_ 2019  
.....  
R. Hans, 1. Bürgermeisterin (Siegel)
- Der Satzungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Solarpark Bahn Unterheßbach“ mit integriertem Grünordnungsplan und Umweltbericht wurde am \_\_\_ 2019 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.  
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden des Marktes Lehrberg zu Jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.  
Lehrberg, den \_\_\_ 2019  
.....  
R. Hans, 1. Bürgermeisterin (Siegel)

**Markt Lehrberg**

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan für das Sondergebiet**

**"Solarpark Bahn Unterheßbach" mit integriertem Grünordnungsplan und Umweltbericht**

- Vorentwurf -

Fassung vom 18.11.2019 (Billigungs- und Auslegungsbeschluss)	Datum	Name
	entw.	11/2019 Dof
	grz.	11/2019 Eckart
	grz.	11/2019 Härtfelder

Vorhabensträger: Florian Schmidt, Unterheßbach 1a, 91611 Lehrberg  
Landkreis: Ansbach

Markt Lehrberg, den \_\_\_ 2019

.....  
Unterschrift, Siegel

**HÄRTFELDER-IT GmbH**  
91056 Fochthalen, Ansbacher Strasse 20  
Tel.: 093419391-0 Fax: 093419391-10  
91028 Bad Windsheim, Tel.: 093419391-10  
Tel.: 093419391-0 Fax: 093419391-10