



**MARKT LEHRBERG**

erlässt aufgrund der §§ 1, 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)

i. V. m. der BauNutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3796) sowie

Art. 81 Abs. 1 und 4 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert am 24.07.2019 (GVBl. S. 408) und Art. 23 der

Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i. d. F. vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, zuletzt geändert durch § 5 Abs. 2 des Gesetzes vom 23.12.2019 (GVBl. S. 737)

den

**vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan und integriertem Vorhabens- und Erschließungsplan**

**"Solarfeld Oberheßbach"**

**S A T Z U N G**

**§ 1 Geltungsbereich**

Für den im im zeichnerischen Teil (Planblatt) dargestellten Geltungsbereich wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Solarfeld Oberheßbach" in Lehrberg, Ortsteil Oberheßbach aufgestellt. Der Geltungsbereich umfasst das Grundstück mit folgender Flurstücknummer zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans: Flurstücknummern 97 Gemarkung Heilbach. Der zeichnerische Teil des Bebauungsplans wird gleichzeitig zum Vorhabens- und Erschließungsplan bestimmt.

**§ 2 Art der baulichen Nutzung**

2.1 Es wird ein Sondergebiet (gem. § 11 BauNVO) für Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie festgesetzt. Grundsätzlich gilt: Es sind nur solche Vorhaben zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet, Änderungen oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig.

2.2 Im Sondergebiet sind ausschließlich folgende Nutzungen zulässig:

a) Betriebsgebäude, die der Zweckbestimmung des Sondergebietes dienen,

b) Solarmodule (Photovoltaikanlagen) in aufgeständerter Ausführung.

**§ 3 Maß der baulichen Nutzung**

3.1 Soweit sich aus der Festsetzung der überbaubaren Flächen nicht geringere Werte ergeben, bestimmt sich das Maß der zulässigen baulichen Nutzung aus der in der Planzeichnung eingezeichneten Grundflächenzahl (GRZ) sowie aus den nachfolgenden Vorschriften über die zulässige Gebäude- und Anlagenhöhen.

3.2 Maßgebend für die zulässigen Höhen der baulichen Anlagen sind die Festsetzungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans.

Die festgesetzten max. zulässigen Traufhöhen werden von der Oberkante des natürlichen Geländes bis zum Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenwand bei Gebäuden bzw. bis zum lotrechten Schnittpunkt mit der Oberkante des PV-Moduls an der Traufe gemessen. Die max. zulässigen Anlagenhöhen werden bis zum höchsten Punkt des aufgeständerten PV-Moduls gemessen. Bei Gebäuden gilt der höchste Punkt der Dacheindeckung als max. zulässige Anlagenhöhe.

**Festsetzungen durch Planzeichen:**

**1. Art der baulichen Nutzung**

**SO** Sondergebiet i. S. d. § 11 Abs. 2 BauNVO mit Zweckbestimmung Anlagen zur Sonnenenergienutzung

**2. Maß der baulichen Nutzung**

0,60 Grundflächenzahl (GRZ)

**3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**

Baugrenze

**4. Grünflächen**

private Grünflächen

**5. Verkehrsflächen**

Zufahrtbereich mit Breitenangabe in Meter

**6. Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen**

Obdarflich, hier: Hochspannungsleitungen mit Darstellung der Schutzzonen

**7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen für Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

zu pflanzende Hecke ohne Ortsbestimmung

zu pflanzender Baum ohne Ortsbestimmung

Umgrenzung von Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechtes hier LSG - 00570.01

**8. Sonstige Planzeichen**

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

Nutzungsschablone:

Art der baul. Nutzung Sondergebiet i. S. d. § 11 (2) BauNVO max. zul. Grundflächenzahl (GRZ) z. B. 0,6

Zweckbestimmung zur Nutzung, hier Anlage für die Nutzung der Sonnenenergie max. zul. Anlagenhöhe über Gelände = 3,00 m

Regelquerschnitt: Gebäude / Nebengebäude

- Flach- oder Satteldach  
- Dachneigung max. 30°  
- Grundabtiefung  
- Traufhöhe (Th) max. 3,00 m ab natürlichem Gelände

**§ 4 Überbaubare Grundstücksflächen (Bauweise)**

4.1 Die Errichtung der Solaranlagen ist nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig. Diese bilden die Baufenster

4.2 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen und bauliche Anlagen i. S. d. § 23 Abs. 5 BauNVO unzulässig.

4.3 Baubeschränkung im Bereich der Schutzzone der 20 kV Freileitung

Im Bereich der festgesetzten Baubeschränkungszone sind PV-Module zulässig, soweit die Anlagen des Versorgers eingehalten sind und dessen Zustimmung vorliegt.

**§ 5. Versickerung von Niederschlagswasser**

5.1 Auf den Grundstücksflächen anfallendes Niederschlagswasser ist innerhalb des Plangebietes flächig zu versickern.

**§ 6. Ausgleichsmaßnahmen / Grünordnungsmaßnahmen**

6.1 Nicht überbaute Flächen sowie festgesetzte private Grünflächen

Die nicht überbaute Flächen, der festgesetzten sonst. Sondergebiete sowie die Fläche unterhalb der PV-Module sind als Extensivgrünland mit charakteristischem Arteninventar zu entwickeln, dauerhaft zu unterhalten und extensiv zu pflegen. Düngung und Pestizideinsatz sind nicht zulässig, das Mähgut ist zu entfernen. Zur Begründung ist standortheimisches Regio-Saatgut der Herkunftsregion 12 "Fränkisches Hügelland" zu verwenden.

6.2 Einzäunung

Die Einzäunung darf die festgesetzten privaten Grünflächen nicht einschließen und muss einen Abstand von mindestens 20 cm zur Bodenfläche einhalten. Eine Einzäunung der Ausgleichsflächen ist unzulässig.

6.3 Private Grünflächen

Im Bereich der privaten Grünfläche ist ein Blühstreifen zu entwickeln. Zur Verbesserung der Habitatstruktur für Reptilien, sind Lesesteinhaufen in den Blühstreifen zu integrieren.

6.4 Ausgleichsflächen

Der entsprechend der Ermittlung des Kompensationsbedarfs für den Eingriff in Natur und Landschaft sich ergebende Ausgleichsbedarf ist innerhalb des Plangebietes wie folgt zu leisten. Die herangezogenen Flächen sind entsprechend dinglich zu sichern.

**Ausgangszustand:**

Der Ausgangszustand der Ausgleichsfläche ist intensiv genutztes Ackerland.

**Entwicklungsziel A1**

**Maßnahmen zur Erreichung des Entwicklungszieles:**

Umwandlung in ein artreiches Extensivgrünland. Die Ausgleichsfläche ist mit einer autochthonen Regio - Saatgutmischung der Region 12 "Fränkisches Hügelland" anzulegen. Die Fläche ist im Frühjahr abschnittsweise zu mähen, wobei bei jedem Mähgang maximal 2/3 der Fläche in Streifenmäh mit wechselnden Mähabschnitten gemäht werden dürfen. Das Schnittgut ist von der Fläche zu entfernen. Mulchen ist nicht zulässig. Die Anwendung synthetischer Behandlungsmittel wie Pflanzenschutzmittel wird ausgeschlossen. Dünger oder Düngemittel sind auf der Fläche generell nicht zugelassen. Dieses Verbot umfasst sowohl synthetisch hergestellte organische oder mineralische Dünger als auch betriebseigene Dünger (z. B. Faeces, Jauche, Gülle, Kompost). Weiterhin wird ein Wild- und Schleppland festgesetzt.

In den Randbereichen der Teilfläche A1 ist entlang der Sondergebietsgrenze eine mindestens zweireihige Hecken- und Gehölzstruktur im Dreiecksverband mit mindestens vier verschiedenen Gehölzarten anzulegen. Die Breite der Ausgleichsfläche darf 10,0 m nicht unterschreiten. Die nicht mit Hecken beplanten Bereiche sind als extensives Grünland anzulegen. Die Hecken dürfen im Bereich der geplanten Zufahrten unterbrochen werden.

**Entwicklungsziel A2**

**Maßnahmen zur Erreichung des Entwicklungszieles:**

In den Randbereichen ist entlang der Anlage auf der nördlichen Gebietsgrenze, eine mindestens zweireihige Hecken- und Gehölzstruktur im Dreiecksverband mit mindestens vier verschiedenen Gehölzarten anzulegen. Die Breite der Randbereiche darf 5,0 m nicht unterschreiten. Die nicht mit Hecken beplanten Bereiche sind als extensives Grünland anzulegen. Die Hecken dürfen im Bereich der geplanten Zufahrten unterbrochen werden. Die Wuchshöhe der gepflanzten Hecken darf 3,50 m nicht überschreiten.

**Hinweise durch Planzeichen**

Flurstücksgrenzen

Höhenlinie

Flurnummer

Bemaßung in Meter

bestehender Baum im städtebaulichen Umfeld

bestehende Hecken im städtebaulichen Umfeld

Umgrenzung von Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechtes hier LSG - 00570.01

**Hinweise durch textliche Erläuterung**

Denkmäler: Bau- und Bodendenkmäler sind im Planungsgebiet aktuell nicht bekannt. Das Vorkommen archäologischer Spuren im Planungsgebiet kann aber für den gesamten Geltungsbereich grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden. Beim Auffinden von Bodendenkmälern (u. a. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metall- oder Kunstgegenstände etc.) sind unmittelbar gemäß der geltenden Meldedichte die untere Denkmalschutzbehörde im Landkreis Ansbach, Crailsheimstraße 1, 91522 Ansbach, Tel. 0981/468-4110 oder das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Burg 4, 90403 Nürnberg, Tel. 091/235 85-0 zu verständigen.

Altlasten: Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen sind im Planungsgebiet aktuell nicht bekannt. Grundsätzlich wird darauf hingewiesen, dass beim Auftreten von Altlastenverdachtsfällen oder schädlichen Bodenveränderungen und -Verunreinigungen umgehend, d. h. ohne schuldhaftes Verzögern, die zuständigen Fachstellen am Landratsamt Ansbach sowie am Wasserwirtschaftsamt Ansbach zu informieren sind und die weitere Vorgehensweise abzustimmen ist.

**Koordinatensystem:**

Lagesystem: GK4 im DHDN0, EPSG 5678 / Bessel-Ellipsoid (1841) Gauß-Krüger

Höhensystem: Höhe über Normal-Null (NN) im DHHN12 (NN-Höhen, Status 100)

Für die Heckenpflanzung ist autochthones Pflanzmaterial mit einer Mindesthöhe von 1,5 m zu verwenden und sie ist in ihrem Charakter durch abschnittsweises "Auf-den-Stock-setzen" zu erhalten (frühestens ab dem 10. Jahr nach Pflanzung je nach Wuchshöhe alle 5 - 10 Jahre höchstens 30 %). Der Einsatz von Düngemitteln, Herbiziden und Pestiziden auf dieser Fläche ist unzulässig. Die herzustellenden Heckenstrukturen sind zur freien Natur hin nicht einzufrieden. Die Pflanzungen sind während der Anwachzeit zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen.

**Hinweis:** Die als Ausgleichsflächen genutzten Flächen sind dem Oberflächenkataster des Landesamts für Umwelt zu melden.

Es wird empfohlen die zu pflanzenden Strauchhecken vorrangig mit folgenden Gehölzarten anzulegen:

Crataegus sanguinea - Hartrieel  
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen  
Ligustrum vulgare - Liguster  
Lonicera xylosteum - Heckenkirnsche  
Viburnum lantana - Wolliger Schneeball

(Mindestqualität: Sträucher ohne Ballen, Pflanzgröße: 80-100 cm mit 5-8 Trieben)

**Vorschlag Pflanzschema für Randeingrünung gem. Ziffer 7. der Satzung (14 m Schema)**

**Sträucher**

Rc = Crataegus sanguinea (Hartrieel) 4 Stück  
Ee = Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen) 3 Stück  
Lx = Lonicera xylosteum (Heckenkirnsche) 3 Stück  
Cs = Rosa canina (Heckenrose) 3 Stück  
Vi = Viburnum lantana (wolliger Schneeball) 3 Stück  
Gesamt 16 Stück

**Bäume und Heister**

Ac = Acer campestre (Feldahorn) 1 Stück  
alternativ  
Ag = Alnus glutinosa (Schwarzerle)

**Pv = Prunus avium (Vogelkirsche) 1 Stück**  
Gesamt 2 Stück

**Empfohlene Mindestpflanzgrößen:**

Verplanter Strauch 80 - 100 cm  
Verplanter Heister 125 - 150 cm  
Pflanzabstand 1,00 - 1,50 m  
Reihenabstand 1,00 - 1,50 m

**Hinweis:** Das Schema ist n-fach zu wiederholen, entsprechend der Länge der wiederherzustellenden Hecke

**Verfahrensvermerk**

1. Der Marktgemeinderat des Marktes Lehrberg hat in seiner Sitzung vom ..... 2020 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Solarfeld Oberheßbach" in Lehrberg, Ortsteil Oberheßbach beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... 2020 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Solarfeld Oberheßbach" in Lehrberg, Ortsteil Oberheßbach in der Fassung vom ..... 2020 hat in dem Zeitraum vom ..... 2020 bis ..... 2020 stattgefunden. Ort und Dauer der Auslegung wurden am ..... 2020 durch ortsübliche Veröffentlichung bekannt gemacht.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Solarfeld Oberheßbach" in Lehrberg, Ortsteil Oberheßbach in der Fassung vom ..... 2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... 2020 bis ..... 2020 stattgefunden.

4. Zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Solarfeld Oberheßbach" in Lehrberg, Ortsteil Oberheßbach in der Fassung vom ..... 2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... 2020 bis ..... 2020 beteiligt.

5. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Solarfeld Oberheßbach" in Lehrberg, Ortsteil Oberheßbach in der Fassung vom ..... 2020 wurde mit Begründung und Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... 2020 bis ..... 2020 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am ..... 2020 durch ortsübliche Veröffentlichung bekannt gemacht.

Lehrberg, den ..... 2020

.....  
Renate Hans  
Erste Bürgermeisterin

6. Der Markt Lehrberg hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom ..... 2020 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Solarfeld Oberheßbach" in Lehrberg, Ortsteil Oberheßbach einschließlich Vorhabens- und Erschließungsplan (VEP), Begründung und Umweltbericht gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... 2020 als Satzung beschlossen.

Lehrberg, den ..... 2020

.....  
Renate Hans  
Erste Bürgermeisterin

7. Ausgefertigt:

Lehrberg, den ..... 2020

.....  
Renate Hans  
Erste Bürgermeisterin

8. Der Satzungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Solarfeld Oberheßbach" in Lehrberg, Ortsteil Oberheßbach wurde am ..... 2020 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verteilung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf Rechtsfolgen (§§ 214 und 215 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Einspruchsansprüchen (§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB) hingewiesen worden.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden zu Jedermanns Einsicht bereit gehalten und über den Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Solarfeld Oberheßbach" in Lehrberg, Ortsteil Oberheßbach mit Begründung, Umweltbericht und den weiteren Anlagen ist damit in Kraft getreten.

Lehrberg, den ..... 2020

.....  
Renate Hans  
Erste Bürgermeisterin

**§ 7 Sonstiges**

7.1 Als Solarmodule sind nur monokristalline und/oder polykristalline Module zulässig.

7.2 Die Nutzung des Geltungsbereichs "Sondergebiet Anlagen für Sonnenenergienutzung" ist gem. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB nur bis zur endgültigen Einstellung des Betriebes der Photovoltaikanlage zulässig. Die Anlage ist abschließend vollständig und fachgerecht zurückzubauen. Als anschließende Folgenutzung des Geltungsbereichs wird die landwirtschaftliche Nutzung gem. §9 Abs. 1 Nr. 1a BauGB festgesetzt.

**Örtliche Bauvorschriften nach Art. 81 BayBO**

**§ 1 Gestaltung der baulichen Anlagen**

1.1 Die Gebäude sind mit Flachdächern oder Satteldächern mit einer Dachneigung von max. 30° auszuführen.

1.2 Außenwände von Gebäuden sind als mit gedeckten Farben gestrichene Flächen oder holzverkleidete herzustellen.

**§ 2 Aufschüttungen, Abgrabungen**

2.1 Der natürliche Geländeverlauf ist weitestgehend zu erhalten.

2.2 Aufschüttungen und Abgrabungen sind ausnahmsweise bis zu einer max. Höhenabweichung vom natürlichen Geländeverlauf von 0,5 m zulässig, soweit sie zur Aufstellung der Solarmodule aus technischen Gründen erforderlich sind.

2.3 Übergänge zwischen Auffüllungen und Abgrabungen und der natürlichen Geländeoberfläche sind als Böschungen herzustellen.

**§ 3 Einfriedungen und Blendschutz**

3.1 Einfriedungen sind als Gitterzäune mit einer Höhe von max. 2,00 m zzgl. eines Überstreifschutzes von max. 0,50 m zulässig. Die Gesamthöhe der Einfriedung einschlt. Überstreifschutz darf eine max. Höhe von 2,50 m über Gelände nicht überschreiten. Einfriedungen sind grundsätzlich ohne Sockelmauern herzustellen. Zwischen der Geländeoberkante und der Unterkante der Einfriedung muss ein Abstand von mindestens 20 cm vorhanden sein.

3.2 Verbindungen der Einfriedung mit Blendschutzmaterial sind zulässig, soweit die Notwendigkeit im Rahmen eines Blendschutzgutachtens nachgewiesen werden. Die max. zulässige Höhe der Einfriedungen richtet sich in diesem Fall nach den Maßgaben des Blendschutzgutachtens. Als Blendschutzmaterial sind dichte Heckenstrukturen sowie Sichtschutznetze (Farbton Grün) an Einfriedungen zulässig.

**Bestandteile des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Solarfeld Oberheßbach" in Lehrberg, Ortsteil Oberheßbach**

Bestandteile des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Solarfeld Oberheßbach" in Lehrberg, Ortsteil Oberheßbach in der Fassung vom ..... 2020 sind als jeweils gesondert ausgefertigte Dokumente:

- das Planblatt mit zeichnerischen sowie textlichen Festsetzungen zum Bauplanungs- und Bauordnungrecht
- Satzung mit Anlage 1 Vorschlagsliste Pflanzungen im Planungsgebiet

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Solarfeld Oberheßbach" in Lehrberg, Ortsteil Oberheßbach mit integriertem Grünordnungsplan und Vorhabens- und Erschließungsplan**

**Markt Lehrberg**

**Landkreis Ansbach**

**Übersichtslageplan M 1:25.000**

Aufgestellt: 09.03.2020  
zuletzt geändert am 03.07.2020

**INGENIEURBÜRO CHRISTOFORI UND PARTNER**  
Vermessung • Planung • Bauleitung  
Gewerbestraße 9, 91560 Heilbronn  
Tel. 09872 - 95 711 0 Fax 09872 - 95 711 65  
info@christofori.de

Dipl.-Ing. Jörg Blenwegen  
Architekt und Stadtplaner