

Beleuchtungsanlagen
 Beleuchtungsanlagen sind nur in Ausnahmefällen vorübergehend zulässig. Für im Ausnahmefall notwendige Beleuchtung sind nur geschlossene LED-Lampen zulässig. Von der Verwendung ausgeschlossen sind Leuchtträger des Spektrums oberhalb von 540 Nm bzw. Farbtemperatur von über 2700 K.

8 Vorhaben- und Erschließungsplan
 Der Bebauungsplan ist vorhabenbezogen im Sinne des § 12 BauGB aufgestellt. Die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurden in Abstimmung mit dem Vorhabenträger so gefasst, dass hierdurch das konkrete Vorhaben bereits hinreichend bestimmt ist. Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist integrierter Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

9 Durchführungsvertrag
 Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan ist ein Durchführungsvertrag gemäß § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB zwischen Gemeinde und Vorhabenträger zu schließen. Nach § 12 Abs. 3a BauGB wird festgesetzt, dass nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

C. Hinweise durch Text

Maßgebend für den gesamten Bebauungsplan sind
 - das Baugesetzbuch (BauGB Stand 20.12.2023) und
 - die BauNutzungsverordnung (BauNVO v. 3.7.2023)

Bodendenkmale
 Gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG sind eventuell zu Tage tretende Bodendenkmale unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde sind unverändert zu belassen.

Trafalanlagen
 Bei der Errichtung von Trafolanlagen wird die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AWSt) beachtet.

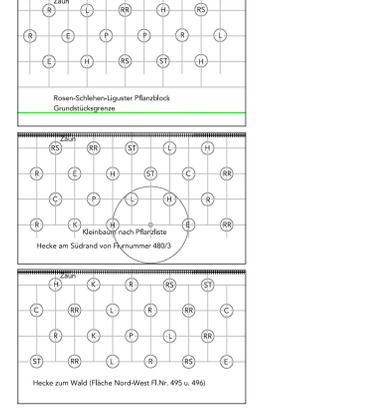
Baufeldbeschränkung
 Bei baulicher Notwendigkeit der Lagerung von Material oder Hilfskonstruktionen auf benachbarten Flächen außerhalb des Geltungsbereichs muß vorher die artenschutzrechtliche Relevanz geprüft werden.

Landwirtschaftliche Emissionen
 Emissionen, die auf den landwirtschaftlichen Nachbargrundstücken entstehen, gelten als ordnungsgemäße Bewirtschaftung.

Mutterboden
 Auf den besonderen Schutz des Mutterbodens und sonstigen Vorgaben zum Umgang und zum Schutz von Boden nach DIN 19731 und §12 BBodSchV wird hingewiesen.

Brandschutz
 Die örtlichen Feuerwehren erhalten eine Einweisung vom Vorhabenträger und Zugang zu den Toren.

Pflanzenschemata zur Pflanzung von Sträuchern und Bäumen



A. Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung

- Sonstiges Sondergebiet (§ 11 Abs. 2 BauNVO) Zweckbestimmung Photovoltaik
- Auf der auf Fl.Nr. 480/1 schraffierte Fläche sind nur die für die Photovoltaikanlage auf den Fl.Nr. 480/1, 480/2 und 480/3 erforderlichen baulichen Nebenanlagen wie Wechselrichter und Trafos zulässig.
- Auf der auf Fl.Nr. 496 markierten Fläche sind Stromspeicher und Umformer zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

- GRZ 0,60
- Höhe = 3,20m ü. nat. GOK

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO

4. Verkehrsflächen

- Umfahrungsweg
- Zufahrt

5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen u. Flächen f. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege u. zur Entwicklung von Natur u. Landschaft

- Umgrenzung der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Maßnahmen zum Ausgleich i.S. §1a Abs. 3 BauGB)
- Saum, mässig extensives Grünland (saP V7)
- Pflanzung von Sträuchern
- Pflanzung von Hochstämmen
- Reptiliensatzhabitat
- Fläche für Maßnahmen zur Sicherung der ökologischen Funktionalität, cef-Maßnahmen Fl.Nr. 202 tw. und Fl.Nr. 318 tw.

6. Sonstige Planzeichen

- Grenze des Geltungsbereichs
- Zaun, Maschendraht / tw. mit eingeflochtenem Sichtschutz
- Grundstücksgrenze m. Grenzpunkte
- Flurnummer

B. Festsetzungen durch Text

1 Art der baulichen Nutzung

Sondergebiet Photovoltaik
 1.1 Zulässig ist ausschließlich die Errichtung von Photovoltaikanlagen mit aufgeständerten Modulen und deren Nebenanlagen (Wechselrichter, Transformatoren etc.) sowie die Errichtung von Stromspeicher und Umformer.
 1.2 Auf Fl.Nr. 480/1 Gemarkung Falkendorf ist innerhalb des mit Schraffur gekennzeichneten Bereichs die überbaute Fläche für bauliche Nebenanlagen auf 300m² begrenzt. Auf der auf Fl.Nr. 496 Gemarkung Münchabach markierten Fläche am nördlichen Rand von 565m² sind Stromspeicher und Umformer zulässig.
 1.3 Die baulichen Nebenanlagen müssen die Anforderungen der TA-Lärm für ein "Reines Wohngebiet" (SO(B)A tags, 33 dB(A) nachts), gemessen an der südlichen Grundstücksgrenze von Flurnummer 480/3, einhalten.
 1.4 Nach dem endgültigen Ende der solaren energetischen Nutzung sowie der Wiederherstellung des ursprünglichen Bodenzustands wird landwirtschaftliche Nutzung mit Ackerbau und Grünland festgesetzt.

2 Maß der baulichen Nutzung

2.1 Die Grundflächenzahl (GRZ) ist auf 0,6 festgesetzt.
 2.2 Die max. zulässige Höhe der Solarmodulreihen ist 3,20m ü. natürlicher Geländeoberfläche. Bauliche Nebenanlagen (technische Einrichtungen zur Speicherung, Umwandlung und Abgabe von elektrischer Energie) dürfen eine Wandhöhe von max. 3,50m ü. natürlicher Geländeoberfläche nicht überschreiten.
 2.3 Während der Bauphase dürfen Überwachungskameras auf Masten mit einer Höhe bis 8 m aufgestellt werden. Diese Kameras und Masten sind unverzüglich nach Fertigstellung abzubauen.
 2.4 Das Oberflächenwasser sowie das Grundwasser müssen schadlos abgeleitet werden. Entwässerungsanlagen wie Drainagen und Gräben sind zu erhalten oder ggf. so umzubauen, dass ihre Funktion erhalten bleibt.

3 Bauweise Baulinie, Baugrenze

3.1 Für die Tragkonstruktionen der PV-Module dürfen keine Betonfundamente verwendet werden.
 3.2 Baugrenze
 Alle baulichen Anlagen sind innerhalb der Baugrenze. Der Zaun wird außerhalb der Baugrenze errichtet.
 3.3 Reinigung
 Eine gegebenenfalls notwendige Oberflächenreinigung der Photovoltaikmodule darf nur ohne chemische Zusätze erfolgen.

4 Verkehrsflächen

4.1 Umfahrungsweg
 Der Umfahrungsweg ist mit einer Grasmischung einzusäen und ist zu mulchen.
 4.2 Zufahrten
 Die Zufahrten befinden sich an den in der Planzeichnung gekennzeichneten Stellen.

5 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen u. Flächen f. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege u. zur Entwicklung von Natur u. Landschaft

Innerhalb des Geltungsbereichs dürfen keine Dünge- und Pflanzenschutzmittel ausgebracht werden.
5.1 Mässig extensiv genutztes Grünland, Ansaat und Pflege
 Ausgleichsflächen
 In den Ausgleichsflächen ist eine Saatgutmischung für eine Glatthaferweide aus gebietsheimischem "RegioSaatgut des Produktionsraumes 7 süddeutsches Berg- und Hügelland (SD)", Saatstärke 3-5g/m² anzusäen. Alternativ kann in den Anlagenflächen die Solarparkumschichtung 3 g/m² von Rieger-Hofmann angeplat werden.
 Die Flächen sind 1-2mal im Jahr frühestens ab 15. August zu mähen. Über Winter ist ein Streifen mit höherem Bewuchs (Altgras) zwischen zwei Modulreihen im Wechsel stehen zu lassen. Eine Mulchung der Anlagenflächen ab Mitte August ist nach 5 Jahren erstmalig zulässig.
5.2 Saum
 Ein mindestens 20m breiter Saum ist als Randbereich des extensiven Grünlands zu entwickeln. Jeweils die Hälfte des Saums ist auf seiner gesamten Breite jährlich alternierend ab Mitte August zu mähen.
5.3 Pflanzung von Sträuchern
 3-4 Reihen von Sträuchern mit hohem Anteil an dornten Arten ist zu pflanzen. Die Strauchpflanzung ist mit den unten aufgeführten Arten aus zertifizierten, gebietseigenem Pflanzmaterial des Vorkommensgebietes 5, württembergisch-fränkisches Hügelland, anzuführen.
 Der Pflanzabstand ist 1,50 m in der Reihe und 1m zwischen den Reihen. Die Restfläche ist wie die Ausgleichsfläche einzusäen. Zwischen den Pflanzenreihen kann gemulcht werden. Die Pflanzung erfolgt in Pflanzblöcken mit ca. 5m Länge und 25m Blühstreifen als Abstand. Zu angrenzenden Wegen ist ein Abstand von mindestens 2 m einzuhalten.
 Folgende standortgerechten Arten sind als 1x verpflanzte Sträucher zu pflanzen:

Schlehe		<i>Prunus spinosa</i>	
Hundsrose		<i>Rosa canina</i>	
Weinrose		<i>Rosa rubiginosa</i>	
Bibernellrose		<i>Rosa spinosissima</i>	
Liguster		<i>Ligustrum vulgare</i>	
Pfaffenhütchen		<i>Euroyrum europaeum</i>	
Himbeere		<i>Rubus idaeus</i>	
Salweide		<i>Salix caprea</i>	
Stachelbeere		<i>Ribes uva-crispa</i>	
Hassel		<i>Corylus avellana</i>	

(Pflanzenverwendung siehe Pflanzenschemata)
 Die Heckenpflanzungen ist in den ersten Jahren bei Bedarf durch einen Wildschutzzzaun zu schützen. Alle Gehölze sind in der Anwachsphase über drei Jahre zu pflegen. Ausfälle sind zu ersetzen. Im 5-10 jähr. Turnus sind Pflege- und Schnittmaßnahmen an den Hecken durchzuführen. Die Sichtschutzwirkung der Hecken auf Fl.Nr. 480/3 ist zu erhalten.

5.4 Pflanzung von Bäumen

Folgende standortgerechte Arten sind als Hochstamm H 3v 12cm an den gekennzeichneten Stellen zu pflanzen:
 Elsbeere *Sorbus terminalis*
 Wildbirne oder alte Sorten *Pyrus communis* und spec.
 Wildapfel oder alte Sorten *Malus sylvestris* und spec.
 Weißdorn *Crataegus monogyna*
 Zweitschlige *Prunus "Fränkische Hauswetzschke"*
 Greifvogelstangen sind alle 30 m, jedoch nur am Südrand von Fl.Nr. 480/3 aufzustellen. Ein Verbisschutz ist anzubringen.

5.5 Reptiliensatzhabitat

Für diese Ersatzstruktur ist Oberboden auszuheben (Tiefe 0,5 - 0,7m). Haufen mit einer groben Steinschüttung im Sandkranz (ca. 50m³ einer Aufbaustärke von 0,2m) sowie Totholzhaufen (3-5 Wurzelstücke) sind innerhalb des extensiven Grünlands ohne Beschattung anzulegen.

5.6 Maßnahmen zur Sicherung der ökologischen Funktionalität

Diese Flächen liegen auf Fl.Nr. 202 tw. u. Fl.Nr. 318 tw., Gemarkung Falkendorf, sind 5 ha groß und dienen 10 Brutpaaren der Feldlerche und Rebhuhn. Entwicklungsziel ist Ackerbrache und mehrjährige Blühstreifen mit lückiger Vegetation aus Arten regionaler Herkunft als Bruthabitat für Feldlerchen und Rebhuhn. Eine Bodenmaße ohne mech. Unkrautbekämpfung ist zwischen dem 15.03. u. 15.08. einzuhalten. Die zu bearbeitenden Streifen sind mindestens 15 m breit und 100 m lang. 50% der Fläche ist nach Stoppelbrache sich der Selbstbegrünung zu überlassen und 50% der Fläche ist mit einer standortspezifischen Saatmischung regionaler Herkunft (Umsatzgebiet 12 Fränkisches Hügelland), halbe Saatmenge (z.B. Rebhuhn- und Feldlerchenmischung von Saaten Zeller und / oder Blühmischung für Agrarumweltmaßnahmen Bayern von Rieger und Hofmann) ein zu säen. Spätestens nach 3 Jahren sind die Flächen rotierend neu einzusäen, beim Flächenwechsel ist der Bestand der Maßnahmenfläche bis zur Frühjahrbestellung zu belassen. Die Flächen für cef-Maßnahmen sind rechtzeitig vor Baubeginn herzustellen und die Herstellung ist der Unteren Naturschutzbehörde vor Baubeginn anzuzeigen. Alle weiteren Arbeiten sind vom Betreiber zu dokumentieren und diese Dokumentation ist der Gemeinde zur Verfügung zu stellen.

6 Sonstige Planzeichen

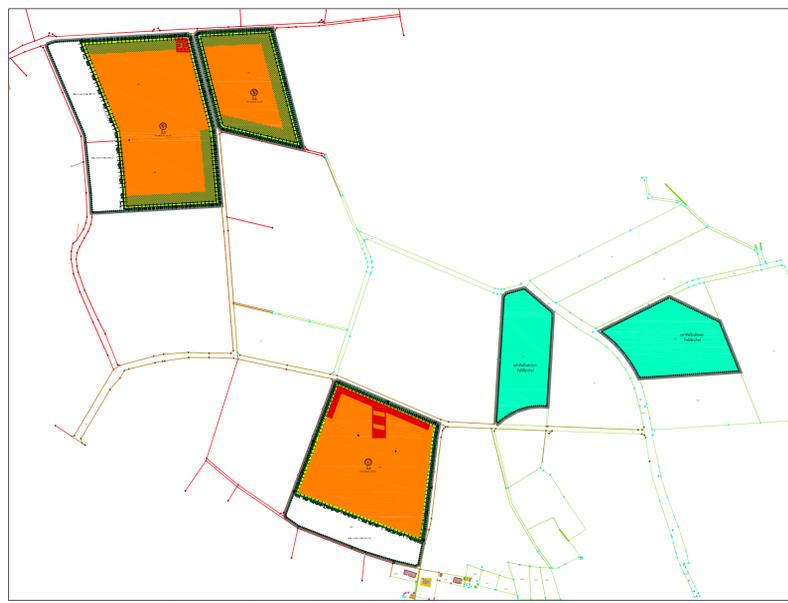
6.1 Zaun
 Zaun, Maschendraht, Höhe über Gelände h = 2,50 m, freibleibender Abstand zur Geländeoberkante >0,15m, mit eingeflochtenem Sichtschutz am östlichen und südlichen Rand von Fl.Nr. 480/3. Der Zaun ist außerhalb der Baugrenze zulässig.

7 Maßnahmen zum Artenschutz

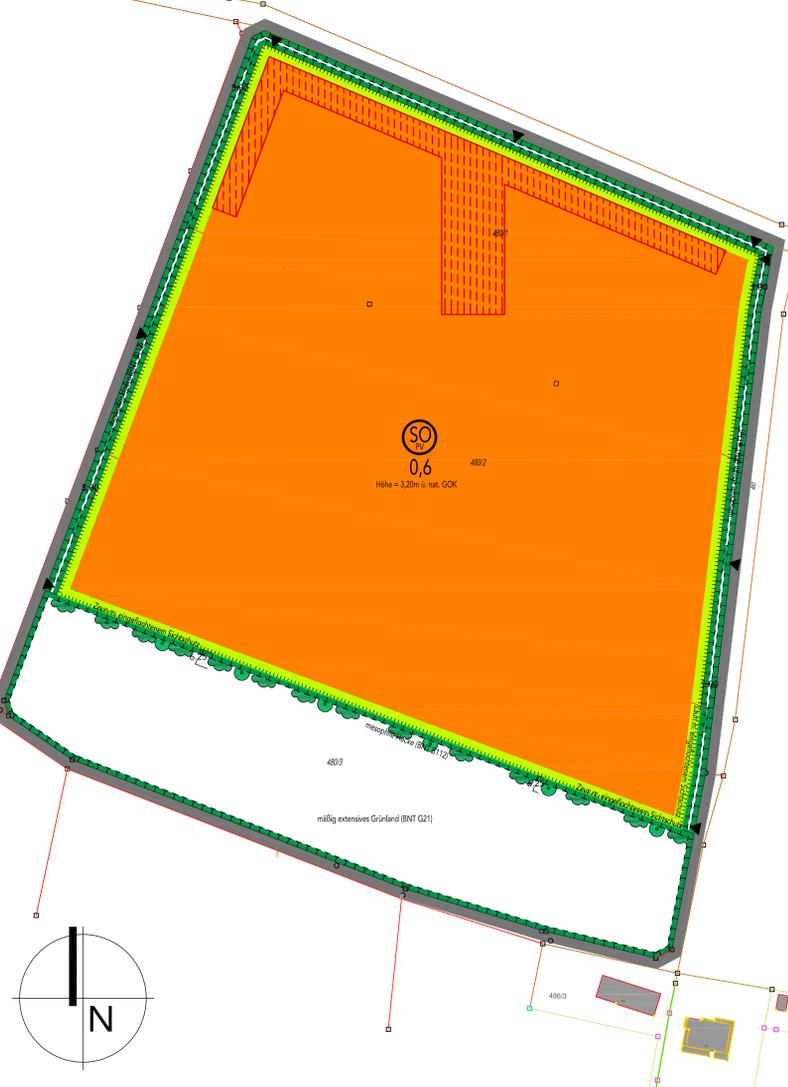
Bauzeitbeschränkung
 Bauarbeiten sind nicht während der Dämmerung und der Nacht zulässig. Der Baubeginn und die Baufernderrichtung hat im Zeitraum vom 1. November bis zum 1. März zu erfolgen. Bei Baubeginn ab März sind Vergrünerungsmaßnahmen und eine ökologische Baubegleitung notwendig.
Baufeldbeschränkung
 Die Lagerung von Baumaterial und Baufahrzeugen ist außerhalb der als Sondergebiet festgesetzten Flächen nicht zulässig.
Technische Einrichtungen
 Technischer Einrichtungen mit Fallenwirkung sind zu vermeiden oder abzudecken.
Nistkästen
 Es sind 10 Nistkästen mit einem Einfluglochdurchmesser von 32 - 34mm (ev. Doppelstöckigen (Schwalben)) an den Nebenanlagen anzubringen. Reinigung und Instandhaltung der Nistkästen hat im Pflegeturnus des Saums zu erfolgen.

D. Verfahrensvermerke

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 15.9.2021 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 25.11.2021ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 15.9.2021 hat in der Zeit vom 6.12.2021 bis 7.1.2022 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 15.9.2021 hat in der Zeit vom 6.12.2021 bis 7.1.2022 stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 1.2.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.5.2023 bis 23.6.2023 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 1.2.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.5.2023 bis 23.6.2023 öffentlich ausgelegt.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 14.12.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.1.2024 bis 19.1.2024 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 14.12.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.5.2023 bis 23.6.2023 öffentlich ausgelegt.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 20.3.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.4.2024 bis 17.5.2024 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 20.3.2024 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.4.2024 bis 17.5.2024 öffentlich ausgelegt.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 26.2.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.3.2025 bis 25.4.2025 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 26.2.2025 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.3.2025 bis 25.4.2025 öffentlich ausgelegt.
- Die Gemeinde Aurachtal hat mit Beschluss des Gemeinderats vom den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.
 Gemeinde Aurachtal, den (Siegel)
 1. Bürgermeister
- Ausgefertigt
 Gemeinde Aurachtal, den (Siegel)
 1. Bürgermeister
- Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.
 Gemeinde Aurachtal, den (Siegel)
 1. Bürgermeister



festgesetzte Flächen für cef-Maßnahmen M 1:5.000 auf Flurnummer 262 tw., 318 tw. Gemarkung Falkendorf



Gemeinde Aurachtal
Vorhabenbezogener Bebauungsplan
Freiflächen-Photovoltaikanlage
Aurachtal-Reitacker

M 1:1.000
 Bearb.: GH, BH; Stand: 23.7.2025
 Architekt / Landschaftsarchitekt / Stadtplaner
 97355 Castell Tel 09325-99999
 Gerhard Horak
 August-Sperl-Str. 16