

**Baufeldbeschränkung**  
Die Lagerung von Bauprodukten und Baufahrzeugen ist außerhalb der als Sondergebiet festgesetzten Flächen nicht zulässig.  
**Technische Einrichtungen:**  
Technische Einrichtungen mit Fallenerkennung sind zu vermeiden oder abzudecken.  
**Nistkästen**  
Es sind 10 Nistkästen mit einem Einfluglochdurchmesser von 32 - 34mm (ev. Doppelnistkästen f. Schwalben) an den Nebenanlagen anzubringen. Reinigung und Instandhaltung der Nistkästen hat im Pflanzgebiet des Saums zu erfolgen.  
**Beleuchtungsanlagen**  
Beleuchtungsanlagen sind nur in Ausnahmefällen vorübergehend zulässig. Für im Ausnahmefall notwendiger 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.

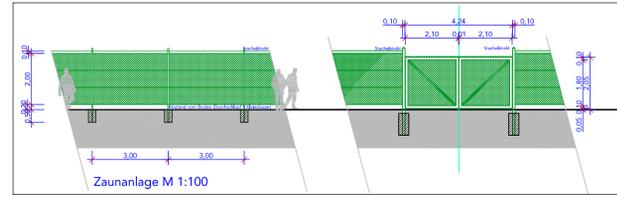
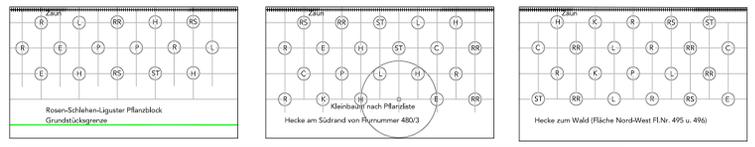
**8 Vorhaben- und Erschließungsplan**  
Der Bebauungsplan ist vorhabenbezogen im Sinne des § 12 BauGB aufgestellt. Die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurden in Abstimmung mit dem Vorhabenträger so gefasst, dass hierdurch das konkrete Vorhaben bereits hinreichend bestimmt ist. Der 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 Bauordnungsverordnung (BauVO 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.  
**Trafosanlage**  
Bei der Errichtung von Trafostellen wird die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) beachtet.  
**Baufeldbeschränkung**  
Die bauliche Notwendigkeit der Lagerung von Material oder Hilfskonstruktionen auf benachbarten Flächen außerhalb des Geltungsbereichs muß vor der 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 Türen.

**Pflanzschemata zur Pflanzung von Sträuchern und Bäumen**



**A. Planzeichenerklärung**

- 1. Art der baulichen Nutzung**
- Sondergebiet Photovoltaik (§ 11 Abs 2 BauVO)
  - Auf der auf Fl.Nr. 480/1 schraffierten 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 BauVO
- 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. §10 Abs. 3 BauGB)
  - Saum, mäßig extensives Grünland (sAP V7)
  - Pflanzung von Sträuchern
  - Pflanzung von Hochstämmen
  - Reptilienersatzhabitat
  - Fläche für Maßnahmen zur Sicherung der ökologischen Funktionalität, cef-Maßnahmen Fl.Nr. 262 tw. und Fl.Nr. 318 tw.
- 6. Sonstige Planzeichen**
- Grenze des Geltungsbereichs
  - Zaun, Maschendraht / tw. mit eingeflochtenem Sichtschutz
  - Grundstücksgrenze m. Grenzpunkte
  - Flurnummer
  - Wechselrichter (Anzahl), Trafo
  - Solarmodule

**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 ect.) 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 Münchaurach 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" (SOdB(A) tags, 35 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 Düng- und Pflanzenschutzmittel ausgebracht werden.

**5.1 Mäßig extensiv genutztes Grünland, Ansaat und Pflege**

**Ausgleichsflächen**  
In den Ausgleichsflächen ist eine Saatgutmischung für eine Glatthaferwiese aus gebietsheimischem "Regio-Saatgut des Produktionsraumes 7 süddeutsches Berg- und Hügelland (SD)", Saatstärke 3-5g/m² anzusäen. Die Fläche ist extensiv zu nutzen und ist ein- bis zweimal im Jahr frühestens ab 15. August zu mähen. Das Mähgut ist abzufahren.

**Anlagenflächen**  
In den Anlagenflächen ist eine Saatgutmischung für eine Glatthaferwiese aus gebietsheimischem "Regio-Saatgut des Produktionsraumes 7 süddeutsches Berg- und Hügelland (SD)", Saatstärke 3-5g/m² anzusäen. Alternativ kann in den Anlagenflächen die Solarparkumsetzung 3 g/m² von Rieger-Hofmann angesät werden.

Die Flächen sind 1-2mal im Jahr frühestens ab 15. August zu mähen. Über Winter ist ein Streifen mit höherem Bewuchs (Algras) 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 ab Mitte August zu mähen.

**5.3 Pflanzung von Sträuchern**  
3-4 Reihen von Sträuchern mit hohem Anteil an dornigen Arten ist zu pflanzen. Die Strauchpflanzung ist mit den unten aufgeführten Arten aus zertifiziertem, gebietsheimischem Pflanzmaterial des Vorkommensgebietes 5, württembergisch-fränkisches Hügelland, auszuführen.  
Der Pflanzabstand ist 1,50 m in der Reihe und 1m zwischen den Reihen. Die Restfläche ist wie die Ausgleichsfläche einzusäen. Zwischen den Pflanzreihen 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         | Prunus spinosa     |
| Hundsrose       | Rosa carina        |
| Weinrose        | Rosa rubiginosa    |
| Bibernelle      | Rosa spinosissima  |
| Liguster        | Ligustrum vulgare  |
| Pflaflenhütchen | Euonymus europaeus |
| Himbeere        | Rubus idaeus       |
| Salweide        | Salix caprea Mas   |
| Stachelbeere    | Ribes uva-crispa   |
| Hassel          | Corylus avellana   |

(Pflanzverwendung siehe Pflanzschemata)

Die Heckenpflanzungen sind in den ersten Jahren bei Bedarf durch einen Wildschutzzaun zu schützen. Alle Gehölze sind in der Wachstumsphase 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:

|                            |                                   |
|----------------------------|-----------------------------------|
| Elsbäuer                   | Sorbus torminalis                 |
| Wildbirne oder alte Sorten | Pyrus communis und spec.          |
| Wildapfel oder alte Sorten | Malus sylvestris und spec.        |
| Weißdorn                   | Crataegus monogyna                |
| Zwetschge                  | Prunus "Fränkische Hauszwetschge" |

Greifvogelstützungen sind alle 30 m, jedoch nur am Südrand von Fl.Nr. 480/3 aufzustellen. Ein Verbißschutz ist anzubringen.

**5.5 Reptilienersatzhabitat**  
Für diese Ersatzstruktur ist Oberboden auszuheben (Tiefe 0,5 - 0,7m). Haufen mit einer groben Steinschüttung im Sandkranz (ca. 50m² einer Aufbaustärke von 0,2m) sowie Totholzhaufen (3-5 Wurzelstöcke) sind innerhalb des extensiven Grünlands ohne Beschattung anzulegen.

**5.6 Maßnahmen zur Sicherung der ökologischen Funktionalität**  
Diese Flächen liegen auf Fl.Nr. 262 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 Bodenruhe 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 (Ünplungsbereich 12 Fränkisches Hügelland), halbe Saatgutmenge (z.B. Rebhuhn- und Feldlerchenmischung von Saaten Zeller und / oder Blümmischung 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**

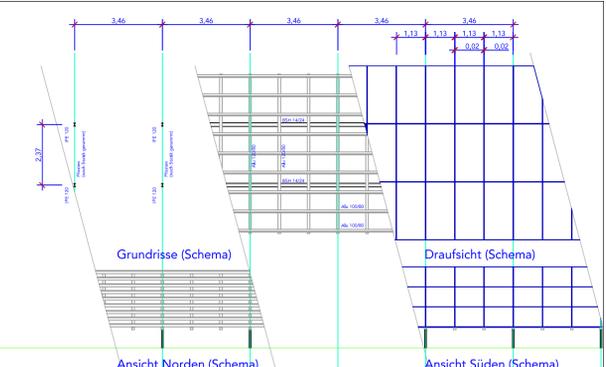
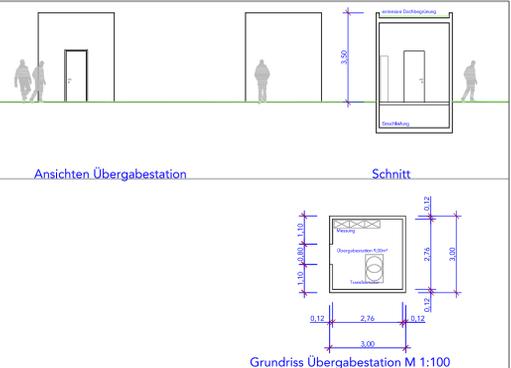
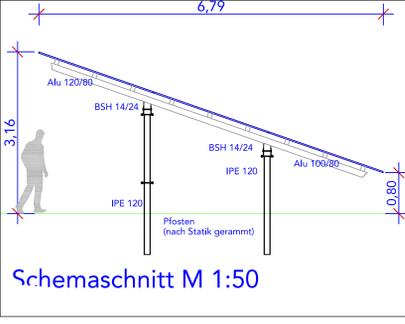
**6.1 Zaun**  
Zaun, Maschendraht, Höhe über Gelände h = 2,50 m, freiblebender Abstand zur Geländeoberkante = 0,5m, mit eingeflochtenem Sichtschutz am südlichen und südlichen Rand von Fl.Nr. 480/3. Der Zaun ist außerhalb der Baugrenze zulässig.

**7 Maßnahmen zum Artenschutz**

**Baufeldbeschränkung**  
Baufahrzeuge sind nicht während der Dämmerung und der Nacht zulässig. Der Baubeginn und die Baufeldanrichtung hat im Zeitraum vom 1. November bis zum 1. März zu erfolgen. Bei Baubeginn ab März sind Vergrämußungsmaßnahmen und eine ökologische Baubegleitung notwendig.



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



**Gemeinde Aurachtal  
Vorhaben- u. Erschließungsplan  
Freiflächen-Photovoltaikanlage  
Aurachtal-Reitacker**

M 1:1.000; 1:5.000; 1:100; 1:50  
Bearb.: GH, BH; Stand: 23.7.2025  
Architekt / Landschaftsarchitekt / Stadtplaner  
97355 Castell Tel 09325-99999

Gerhard Horak  
August-Sperl-Str. 16

