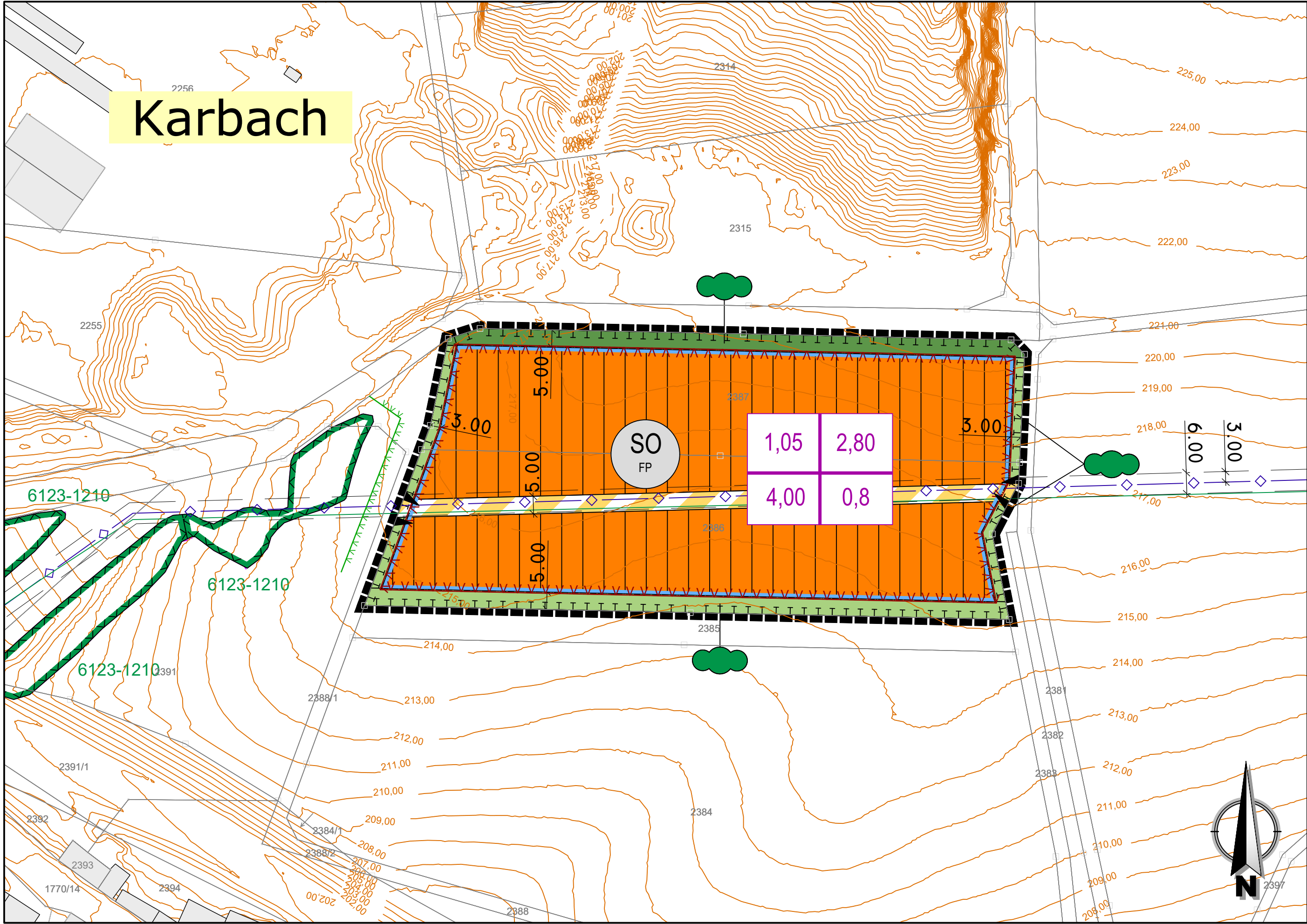




## PRÄAMBEL

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind

- das **Baugesetzbuch** (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist,
- die **Baunutzungsverordnung** (**BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
- die **Planzeichenverordnung** (**PlanzV**) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist, sowie
- die **Bayerische Bauordnung** (**BayBO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch Gesetz vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371) geändert worden ist.

## Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und Art. 81 BayBO

### A) Zeichnerische Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB,  
§§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)

Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)  
Zweckbestimmung: Freiflächenphotovoltaik

2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

3. Verkehrsflächen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung  
Zweckbestimmung: Erdweg

4. Grünflächen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Private Grünflächen mit Bepflanzung (gem. Maßnahme V, siehe C 5)

Private Grünflächen mit Bepflanzung (gem. Maßnahme VI und VII, siehe C 5)

Private Grünflächen

5. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches  
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Schutzzaun während der Bauzeit (gem. C) 2)

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

Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft  
(gem. C) 5)



Ausschnitt Ausgleichsfläche, Flurnr. 2822 Gmkg, Birkenfeld, gem. C) 5, Maßstab 1:2.000

### B) Textliche Festsetzungen

1. **Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- 1.1 Im Bebauungsplan wird die Art der baulichen Nutzung entsprechend den Abgrenzungen in der Planzeichnung wie folgt festgesetzt:
- Sonstiges Sondergebiet (SO) i. S. d. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Freiflächenphotovoltaik“.

Innerhalb des Sondergebietes sind zulässig: technische und betriebsnotwendige Einrichtungen, die zur Erzeugung von Solarstrom erforderlich sind (z.B. Übergabestation, Trafostation, Speicheranlagen, usw.).

2. **Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 2.1 Modulflächen  
Die maximal zulässige Fläche für Solarmodule (MF) beträgt ca. 10.532 m².
- 2.2 Grundflächenzahl  
Die Grundflächenzahl wird auf 0,8 festgesetzt. Die maximal versiegelte Fläche wird auf 100 m² begrenzt. Als versiegelte Flächen gelten beispielsweise Übergabestationen, Trafostationen, Speicheranlagen, usw.. Die Flächen der Modulstände gelten nicht als versiegelte Fläche.

- 2.3 Höhe baulicher Anlagen  
Die Höhe von Gebäuden darf maximal 4,00 m betragen, gemessen von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum höchsten Punkt des Dachs (Firsthöhe bzw. Oberkante der Attika 4,00 m). Die Höhe freistehender Solarmodule darf maximal 2,80 m betragen, gemessen von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum höchsten Punkt der Solarmodule.
- 2.4 Gebäudegestaltung  
Die Gebäudefassaden sind in Putz, Sichtbeton oder mit einer Holzverkleidung zu erstellen. Die Farbgebung der Fassaden ist im Farbspektrum beige, braun, grün oder grau zu wählen. Bei Holzverkleidungen ist der natürliche Farbton beizubehalten. Alternativ ist eine Begrünung der Fassaden durch geeignete Rankpflanzen zulässig.

- 2.5 Dachgestaltung  
Für Trafostationen, Übergabestationen und andere Nebengebäude sind Flachdächer oder geneigte Dachflächen zulässig. Die Dacheindeckung der Nebengebäude ist mit nicht reflektierenden Materialien im Farbspektrum Rotbraun, Braun bis Graubraun umzusetzen.
3. **Bauweise, Baugrenze** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- 1 Im Plangebiet wird keine Bauweise festgesetzt, da alle baulichen Anlagen von untergeordneter Bedeutung sind.
- 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.
- 3.3 Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO wie Trafostationen o. ä. dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden. Einfriedungen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig (siehe B5)

4. **Geländeveränderungen** (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 BayBO)
- 4.1 Geländeveränderungen sind nur insoweit zulässig, als diese im Zusammenhang mit der Errichtung der Anlage erforderlich sind, jedoch max. 0,50 m abweichend vom natürlichen Gelände.
- 4.2 Die Übergänge zur natürlichen Geländeoberfläche sind als Böschungen herzustellen. Böschungen sind mit einer Höchststeigung von 1:2 herzustellen.
5. **Einfriedungen** (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 BayBO)
- Grundstückseinfriedung sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig und sind als Maschendraht- bzw. Industriezaun auszuführen. Die Zäune sind ohne zusätzlichen Sockel auszuführen. Die Höhe der Einfriedung darf 2,50 m nicht überschreiten. Einfriedungen sind in der Farbe grün herzustellen.
6. **Abstandsflächen**  
Abweichend zu Art. 6 BayBO werden die Tiefe der Abstandsflächen auf 1,00 m reduziert.
7. **Module**  
Die Erstellung von beweglichen Anlagenelementen ist nicht zulässig. Eine Abweichung von der Südausrichtung ist bis zu einer Richtungsabweichung von 20° sowohl in westlicher als auch in östlicher Richtung zulässig. Stark reflektierende Materialien dürfen nicht verwendet werden. Die einzelnen Module sind in Höhe und Gestaltung einander anzugleichen. Die Höhe der Module ist so zu wählen, dass eine fließende Anpassung an das bestehende Gelände erfolgen kann. Hierbei ist die maximal zulässige Höhe der Photovoltaikmodule einzuhalten.
8. **Vorabstimmung**  
Innerhalb des Geltungsbereichs verlaufen Fernwasserversorgungsleitungen des Zweckverband Fernwasserversorgung Mittellain (FWM). Zur Sicherung der Leitungen ist zweigeteilt vor Beginn der Maßnahme ein vor Ort Termin mit dem Verband zur Leitungseinspeisung zu vereinbaren.
9. **Rückbau**  
Sollte eine Nutzung der Fläche für Freiflächenphotovoltaik nicht mehr erforderlich sein, ist die Anlage rückstandslos zurückzubauen und ihrer ursprünglichen Nutzung zuzuführen, sodass diese ackerbaulich bewirtschaftet werden kann.

### C) Festsetzungen zur Grünordnung und zum Artenschutz

1. **Einfriedung**  
Bei Einfriedung durch einen Zaun ist darauf zu achten, dass die Durchgängigkeit für Kleinsäuger, Vögel, etc. besteht. Die Planungsfläche wird zukünftig nicht beweidet, daher wird von einer Aufstellung eines wolfsabweisenden Einfriedung durch den Vorhabensträger abgesehen.
2. **Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung**
- Die im Westen befindlichen Magerstandorte sind durch einen Bauzaun zur Sicherung des nach Art. 23 Abs. 1 Nr. 4 BayNatSchG i. V. m. § 30 BNatSchG gesetzlich geschützten Biotops Nr. 6123-1210-001 zu schützen. Es dürfen keine Baustelleneinrichtungen, Materialien, etc. auf den Flächen kurzzeitig abgelegt oder gelagert werden.
  - Der einzelne Baum am Rand des Geltungsbereiches (Fl.-Nr. 2387) ist bei Baumaßnahmen z.B. durch einen Latenzaun mit mind. 2 m Höhe zu schützen.
  - Nach Beendigung der Baumaßnahmen sind alles Bauzaun (auch der Bauzaun zum Schutz des geschützten Biotops Nr. 6123-1210-001), Reststoffe und Baustellenstraße unverzüglich und restlos zu entfernen.
  - Die Erschließung der betroffenen Ackerfläche des Plangebietes darf nur zwischen dem 01.10. und dem 28.02. erfolgen (Bauzeitenbeschränkung zum Schutz der Feldvögel), damit eine Tötung bzw. Störung von Feldvögeln ausgeschlossen werden kann. Ist die Einhaltung der Bauzeitenbeschränkung nicht möglich, hat eine Vergrünung durch Schwarzbrache zu erfolgen. Die Vergrünung hat vom 01.03. ab durchgehend bis zur Baufeldräumung zu erfolgen. Der Umbruch hat spätestens alle zwei Wochen zu erfolgen, so dass jeglicher Aufkommen von Vegetation vermieden wird. Vor Beginn der Vergrünung muss die CEF-Fläche voll funktionsfähig zur Verfügung stehen. Wird die Vergrünung nicht rechtzeitig begonnen oder nicht konsequent fachgerecht umgesetzt, ist die Bauzeitenbeschränkung einzuhalten. Die Beleuchtung ist möglichst geringe zu halten um einer Lichtverschmutzung entgegenzuwirken (warmweißes Licht mit 1800-3000 K ist zu verwenden).
  - Vermeidung von Bodenrisiken durch Niederschlagswasser zwischen den Solar-Paneelen durch eine dauerhaft schützende Pflanzendecke (anzulegendes Extensivgrünland).
3. **Vermeidungs-, Minimierungs- und CEF / FSC-Maßnahmen für die Fauna**  
Diese Maßnahme zur Sicherung der kontinuierlichen Funktionalität (CEF-Maßnahmen bzw. FSC-Maßnahmen) werden als vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i. S. v. § 44 Abs. 5 BNatSchG durchgeführt, um eine Gefährdung von potentiellen lokalen Populationen zu vermeiden. FCS-Maßnahmen müssen nicht im räumlichen Zusammenhang mit dem Eingriff stehen. Jagdhabitate für Fledermäuse und Vögel werden insoweit optimiert, da das Baugebiet eingegrünt wird und somit zusätzliche Strukturen geschaffen werden.

**Maßnahme I:** Anlage einer Blüh-/ Brachefläche für Feldvögel, insbesondere der Feldlerche auf der Fl.-Nr. 2822, Gemarkung Birkenfeld (CEF-Maßnahme)  
Ein Hektar dieser Fläche (veraltete Christbaumkultur) wird als Ausgleich für das zukünftig bebaute Felderchenhabitat angelegt, die übrige Fläche von ca. 11.460 m² wird in die Ausgleichsblanzierung einbezogen und es wird Extensivgrünland mit den BNT G212 und G214 angelegt. Es werden abwechselnd Blüh- und Brachestreifen von je mind. 10 m Breite angelegt. Die Streifen sind nicht direkt entlang der Feldwege zu positionieren, sondern ausreichend in die Fläche hinein (vgl. UMS "Maßnahmenfestlegung für die Felderleiche im Rahmen der speziellen ardenschutzrechtlichen Prüfung (saP)" des StUMV vom 22.02.2023, die Vorgaben des UMS "Maßnahmenfestlegung für die Felderleiche im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)" des StUMV vom 22.02.23 sind einzuhalten. Vorgesehen ist der westliche Teil der Fläche. Die Blühflächen bestehen aus niedrigwüchsigen Ackerkulturräumen, die Brachestreifen sind "Selbstbegrenzt". Als Saatgut für den Blühstreifen ist eine gebietseigene, artenreiche Ackerkulturmischung des Ursprungsgebietes 11 "Südwestdeutsches Bergland" zum Beispiel der Firma Rieger-Hofmann GmbH, zu verwenden. Jegliche Düngung ist ausgeschlossen, auch die Düngung mit Festmist. Hinweise zu Anpflanzungen sind einzuhalten. Pflanzung und Pflege dieser Maßnahme sind im Kapitel 5.2.1 des Umweltberichtes zum Bebauungsplan enthalten.

4. **Maßnahmen zur Kompensation unvermeidbarer Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild – Ausgleichsflächen**  
Zur Kompensation unvermeidbarer Auswirkungen von Erschließung sowie Bebauung auf Naturhaushalt und Landschaftsbild stellt der Vorhabensträger Flächen zur Verfügung. Diese Bereiche werden bezeichnet als "Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft". Es wurden Maßnahmen festgelegt und damit die nicht vermeidbaren Beeinträchtigungen der Funktionen von Naturhaushalt und Landschaftsbild sowie ihre Wechselbeziehungen nach § 1a BauGB kompensiert. Die Ausgleichsflächen und CEF-Flächen sind rechtlich und dinglich zu sichern. Die Ausgleichsflächen sind an das Ökflächenkataster des Landesamtes für Umwelt zu melden (vgl. Art. 9 BayNatSchG).

**Maßnahme II:** Anlage von mäßig extensiv genutztem, artenreichem Grünland (BNT G212) auf der Fl.-Nr. 2822, Gemarkung Birkenfeld 9.860 m² dieser Fläche (veraltete Christbaumkultur) werden als Ausgleich für das zukünftig bebaute Plangebiet herangezogen. Es wird mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland mit dem BNT G212 angelegt. Vorgesehen ist der nördliche Teil der Fläche zwischen der CEF-Maßnahme (Maßnahme I) und der Maßnahme III. Als Saatgut ist eine gebietseigene, artenreiche Mischung des Ursprungsgebietes 11 "Südwestdeutsches Bergland" zum Beispiel der Firma Rieger-Hofmann GmbH, mit einem Anteil an Gräsern von 50 % zu verwenden. Alternativ kann die Fläche auch mittels Mahdgutübertragung aus geeigneten Flächen im Umkreis angelegt werden. Die Fläche soll unter anderem der Förderung von Feldvögeln und Insekten dienen. Die Ausgleichsfläche muss spätestens ein Jahr nach Baufertigstellung hergestellt sein. Pflanzung und Pflege dieser Maßnahme sind im Kapitel 5.3.1 des Umweltberichtes zum Bebauungsplan enthalten.

**Maßnahme III:** Anlage von artenreichem Extensivgrünland (BNT G214) auf der Fl.-Nr. 2822, Gemarkung Birkenfeld 1.600 m² dieser Fläche (veraltete Christbaumkultur) wird als Ausgleich für das Plangebiet herangezogen und in artenreiches Extensivgrünland BNT G214 umgewandelt. Vorgesehen ist der westliche Teil der Fläche. Als Saatgut ist eine gebietseigene, artenreiche Ackerkulturmischung des Ursprungsgebietes 11 "Südwestdeutsches Bergland" zum Beispiel der Firma Rieger-Hofmann GmbH, mit einem Anteil an Gräsern von 40 % zu verwenden. Alternativ kann die Fläche auch mittels Mahdgutübertragung aus geeigneten Flächen im Umkreis angelegt werden. Die Fläche soll unter anderem der Förderung von Feldvögeln und Insekten dienen. Die Ausgleichsfläche muss spätestens ein Jahr nach Baufertigstellung hergestellt sein. Pflanzung und Pflege dieser Maßnahme sind im Kapitel 5.3.2 des Umweltberichtes zum Bebauungsplan enthalten.

5. **Maßnahmen zur Kompensation unvermeidbarer Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild – Eingriffsmaßnahmen**  
Allgemeine Hinweise für die Eingriffsmaßnahmen sind zu beachten. Diese sind dem zugehörigen Umweltbericht von MaierLandplan (08.10.24) Kapitel 5 zu entnehmen. Die Maßnahmen sind durch eine Herstellungspflege (Wildzaun, Wässerung) herzustellen. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind zeitnah zu ersetzen.

**Maßnahme IV:** Eingrünung und Pflegemaßnahmen des Plangebietes durch Anlage extensiven Grünlandes auf der gesamten Plangebietfläche.  
Um das Baugebiet in die Landschaft einzubinden und dieses ökologisch aufzuwerten wird auf der gesamten Plangebietfläche extensives Grünland angelegt mit einer Wiesenblümmischung aus 60 % Wiesenwidelruten und 40 % Grasanteil, da sonst kein stabiler Bestand entwickelt und die gesamte Vielfalt weg ist. Es sind Kräuter zu verwenden, die an Grünland angepasst sind, keine Kräuter, die an Acker angepasst sind. Letztere sind ungeeignet, um ein stabiles extensives und artenreiches Grünland herzustellen. Jede dritte Reihe der Solarmodule wird nicht ausgesät, um natürliche Sukzessionsflächen zu schaffen und so die Strukturvielfalt zu erhöhen. Die Höhe der Unterkannte der Solarmodule muss mind. 80 cm hoch sein, um sicherzustellen, dass genug Streulicht für die Entwicklung des Grünlandes hindurch kommt und um die Entfernung der Mahd zu ermöglichen. Pflanzung und Pflege dieser Maßnahme sind im Kapitel 5.4.2 des Umweltberichtes zum Bebauungsplan enthalten.

**Maßnahme V:** Eingrünung des Plangebietes durch Anlage einer 5 m breiten Hecke im Norden (Fl.-Nr. 2387, Gem. Karbach) des Plangebietes (in Ausgleichsblanzierung berücksichtigt)  
Um das Baugebiet in die Landschaft einzubinden wird auf der vorhandenen Ackerfläche eine 5 m breite Hecke angelegt. Zum einen wird damit eine Einbindung der Baugebietsfläche in die Landschaft erreicht und zum anderen neuer Lebensraum für Pflanzen und Tiere geschaffen und die Strukturvielfalt der Landschaft erhöht. Weiterhin wirkt die Hecke als Sichtschutz und trägt einen Teil zur Verbesserung des Kleinclimas bei. Es ist autochthones vielfältiges Pflanzmaterial mit unterschiedlichen Wuchsformen und -höhen zu verwenden. Dieser Ansatz trägt zur Auflockerung der linearen Strukturen der PV-Anlage bei. Die Größe der Hecke beträgt ca. 800 m² im Norden des Plangebietes. Um eine möglichst hohe ökologische Wertigkeit zu erreichen, empfiehlt es sich ebenfalls bei den Pflanzungen unterschiedlich weit entwickelte Pflanzen zu nehmen. Aus Gründen der Klimawärmung sind für die Auswahl der zu pflanzenden Pflanzen sogenannte Klimabäume und -sträucher vorgesehen. Pflanzung, Pflanzliste/-schema und Pflege dieser Maßnahme sind im Kapitel 5.4.2 des Umweltberichtes zum Bebauungsplan enthalten.

**Maßnahme VI:** Eingrünung des Plangebietes durch Anlage zweier 1m breiten Hecken im Osten (Fl.-Nr. 2387, Gem. Karbach) des Plangebietes  
Um das Baugebiet in die Landschaft einzubinden werden auf den vorhandenen Ackerflächen im Osten zwei einreihige Hecken angelegt. Zum einen wird damit eine Einbindung der Baugebietsfläche in die Landschaft erreicht und zum anderen neuer Lebensraum für Pflanzen und Tiere geschaffen und die Strukturvielfalt der Landschaft erhöht. Weiterhin wirkt die Hecke als Sichtschutz und trägt einen Teil zur Verbesserung des Kleinclimas bei. Es ist autochthones vielfältiges Pflanzmaterial mit unterschiedlichen Wuchsformen und -höhen zu verwenden. Dieser Ansatz trägt zur Auflockerung der linearen Strukturen der PV-Anlage bei. Die Größe der beiden Hecken beträgt ca. 59 m². Um eine möglichst hohe ökologische Wertigkeit zu erreichen, empfiehlt es sich ebenfalls bei den Pflanzungen unterschiedlich weit entwickelte Pflanzen zu nehmen. Aus Gründen der Klimawärmung sind für die Auswahl der zu pflanzenden Pflanzen sogenannte Klimabäume und -sträucher vorgesehen. Pflanzung, Pflanzliste/-schema und Pflege dieser Maßnahme sind im Kapitel 5.4.3 des Umweltberichtes zum Bebauungsplan enthalten.

**Maßnahme VII:** Eingrünung des Plangebietes durch Anlage einer 1m breiten Hecke im Süden (Fl.-Nr. 2386, Gem. Karbach) des Plangebietes  
Um das Baugebiet in die Landschaft einzubinden wird auf der vorhandenen Ackerfläche im Süden eine einreihige Hecke angelegt. Zum einen wird damit eine Einbindung der Baugebietsfläche in die Landschaft erreicht und zum anderen neuer Lebensraum für Pflanzen und Tiere geschaffen und die Strukturvielfalt der Landschaft erhöht. Weiterhin wirkt die Hecke als Sichtschutz und trägt einen Teil zur Verbesserung des Kleinclimas bei. Es ist autochthones vielfältiges Pflanzmaterial mit unterschiedlichen Wuchsformen und -höhen zu verwenden. Dieser Ansatz trägt zur Auflockerung der linearen Strukturen der PV-Anlage bei. Die Größe der Hecke beträgt insgesamt ca. 173 m². Um eine möglichst hohe ökologische Wertigkeit zu erreichen, empfiehlt es sich ebenfalls bei den Pflanzungen unterschiedlich weit entwickelte Pflanzen zu nehmen. Aus Gründen der Klimawärmung sind für die Auswahl der zu pflanzenden Pflanzen sogenannte Klimabäume und -sträucher vorgesehen. Pflanzung, Pflanzliste/-schema und Pflege dieser Maßnahme sind im Kapitel 5.4.4 des Umweltberichtes zum Bebauungsplan enthalten.

6. **Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)**  
Innerhalb der Freiflächenphotovoltaikanlage ist ein Feldvogel-Monitoring durchzuführen. Sollte eine Beseidelung der Anlage durch Felderleichen erfolgen, sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde die CEF-Flächen (Flurnr. 2822 Gem. Birkenfeld) entsprechend zu verkleinern bzw. vollständig aufzulösen, sodass die Flächen anderweitig, bspw. für den Ackerbau, genutzt werden können.

### D) Hinweise, Empfehlungen und Nachrichtliche Übernahmen

#### Zeichnerische Hinweise durch Planzeichen

- 1.1 Füllschema der Nutzungsschablone  
A) Grundfläche für Solar in Hektar  
B) maximale zulässige Höhe der Module in Meter  
C) maximale zulässige Höhe für Nebengebäude in Meter  
D) maximale zulässige Grundflächenzahl (GRZ)
- 1.2 bestehende Grundstücksgrenze
- 1.3 Bemaßung in Meter
- 1.4 Höhenrichtlinie (1 m-Raster)
- 1.5 Flurstücksnummer
- 1.6 geplante Einfriedung
- 1.7 geplante Zufahrten
- 1.8 Geltungsbereich im Lageplan

#### Textliche Hinweise

1. **Brandschutz**
- 1.1 Die Anlage soll im Brandfall frei zugänglich sein. Die Betriebstechnik sollte nicht ungeschützt errichtet werden. Die Erdkabel sind unterirdisch mit einem ausreichenden Abstand zur Fluoroberkante zu verlegen.
- 1.2 Ansprechpartner Feuerwehr  
Am Zufahrtsweg ist deutlich erkennbar eine dauerhaft erreichbare Kontaktadresse des Betreibers anzubringen.
2. **Bodendenkmalpflege**
- 2.1 Auffinden von Bodendenkmälern (Art. 9 BayDSchG)  
(1) Wer Bodendenkmälern auftritt, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Bodendenkmäler anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.  
(2) Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.  
(3) Die Absätze 1 und 2 gelten nicht bei Arbeiten, die vom Landesamt für Denkmalpflege oder unter seiner Mitwirkung vorgenommen oder veranlasst werden.  
(4) Eigentümer, dinglich Verfügungsberechtigte und unmittelbare Besitzer eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler gefunden werden, können verpflichtet werden, die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Fundgegenstands sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden.
- 2.2 Schatzregal (Art. 9 BayDSchG)  
(1) Bewegliche Bodendenkmäler oder Teile davon, die herrenlos oder so lange verborgen gewesen sind, dass ihr Eigentümer nicht mehr zu ermitteln ist, werden unabhängig nach Art. 2 Abs. 1 mit der Entdeckung Eigentum des Freistaates Bayern. Sie sind unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege zu übergeben.
3. **Wasserwirtschaft**
- 3.1 Das auf den Moduloberflächen ablaufende Regenwasser wird an Ort und Stelle dem Oberboden zum Versickern zugeführt.
- 3.2 Der Oberflächenwasserabfluss darf nicht zu ungünstigen umliegenden Grundstücke verlagert oder beschleunigt abgeführt werden.
4. **Immissionen**  
Immissionen, vor allem Staub, Geruch oder Lärm, die durch eine ordnungsgemäße landwirtschaftliche Nutzung und durch den Betrieb des Schotterwerks auf den angrenzenden Flächen entstehen und sich nachteilig auf die Photovoltaikanlage auswirken könnten, sind zu dämpfen.
5. **Altlasten**  
Sollten bei Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gemäß Art. 1, 12 Abs. 2 Bayerisches Bodenschutzgesetz).

6. **Bodenschutz**  
Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen.  
Das Befahren von Boden ist bei ungünstigen Boden-, Witterungsverhältnissen und Wassergehalten möglichst zu vermeiden. Ansonsten sind Schutzmaßnahmen entsprechend DIN 18915 zu treffen.  
Hauwerke von Oberboden und Unterboden dürfen nicht schädlich verdichtet und daher nicht befahren oder als Lagerflächen genutzt werden.  
Die erosionsanfälligen Lössböden sind zu begrünen, dies gilt auch für Bodenmieten und Hauwerke.  
Der belebte Oberboden und ggf. der kulturfähige Unterboden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder einer Nutzung zuzuführen. Oberstes Ziel ist die Vermeidung von Bodenaushub bzw. die Wiederverwendung von Bodenmaterial innerhalb der Baufäche. Die materiellen Anforderungen richten sich nach dem jeweiligen Entsorgungsweg (z. B. § 6-8 BBodSchV, Leitfaden zur Verfüllung von Gruben und Brüchen sowie Tagebauen, ErsatzbaustoffV sowie DepV).  
Mutterboden (Oberboden) ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vermischung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden ist möglichst hochwertig nach den Vorgaben des § 6-8 BBodSchV zu verwerten.  
Auf die zu beachtenden Vorgaben der LABO-Arbeitshilfe „Bodenschutz bei Standortauswahl, Bau, Betrieb und Rückbau von Freiflächenanlagen für Photovoltaik und Solarthermie“ wird verwiesen.

7. **Geogefahren**  
Im Plangebiet sind keine konkreten Geogefahren bekannt. Der Untergrund besteht allerdings aus verkarstungsfähigen Gesteinen. Das Vorkommen unterirdischer Hohlräume bzw. eine Erdbebengefahr kann nicht ausgeschlossen werden. Sollten Geländesenkungen bemerkt oder bei Bauarbeiten Hohlräume oder aufgelockerte Bereiche angetroffen werden, so sind diese durch einen einschlägig erfahrenen Ingenieurgeologen zu begutachten.

8. **Hinweis zur Unterrichtung**  
Alle nicht öffentlich zugänglichen Regelungen, Vorschriften, Normen, o. ä. auf die im Bebauungsplan verwiesen wird, sind in der für das Baufeldverfahren geltenden Fassung bei der Verwaltungsgemeinschaft Marktheidenfeld auf Nachfrage oder zu den allgemeinen Dienststunden einsehbar.

#### Nachrichtliche Übernahme

- Umgrenzung von kartierten Biotopen mit Biotophauptrunnummer
- Fernwasserleitung des Zweckverband Fernwasserversorgung Mittellain (FWM) mit Schutzstreifen
- Fernsteuerkabel des Zweckverband Fernwasserversorgung Mittellain (FWM)



Lageplan ohne Maßstab

## Verfahrensvermerke

1. Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 17.11.2022/16.11.2023 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Photovoltaikanlage Schotterwerk Schebler" in Karbach beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 24.11.2023 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 04.12.2023 hat in der Zeit vom 11.03.2024 bis 19.04.2024 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 04.12.2023 hat in der Zeit vom 11.03.2024 bis 19.04.2024 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 21.06.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.07.2024 bis 30.08.2024 beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 21.06.2024 wurde mit der Begründung und weiteren Unterlagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.07.2024 bis 30.08.2024 öffentlich ausgelegt.
6. Der Markt Karbach hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom 17.10.2024 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 21.06.2024, redaktionell geändert am 08.10.2024 als Satzung beschlossen.
- Karbach, den .....  
1. Bürgermeister, Bertram Werlein
7. Der Bebauungsplan wurde aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan entwickelt. Die Ausfertigung erfolgt nach Genehmigung.
- Karbach, den .....  
1. Bürgermeister, Bertram Werlein
8. Ausgefertigt
- Karbach, den .....  
1. Bürgermeister, Bertram Werlein
9. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Verwaltungsgemeinschaft Marktheidenfeld 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 wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.
- Karbach, den .....  
1. Bürgermeister, Bertram Werlein



Gemeinde Karbach  
Landkreis Main-Spessart

## VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN mit integrierter Grünordnung

## "Photovoltaikanlage Schotterwerk Schebler"

Maßstab 1 : 1.000

Auftraggeber: Markt Karbach, c/o VG Marktheidenfeld, Petzoldstraße 21, 97828 Marktheidenfeld, Tel.: 09391 / 6007-0, www.vgem-marktheidenfeld.de e-Mail: info@VGem-Marktheidenfeld.de

Planung: ARZ INGENIEURE GmbH & Co. KG, Kühnbergstraße 56, 97078 Würzburg, Tel.: 0931/25048-0, Fax: -29 www.ib-arz.de // e-Mail: info@ib-arz.de

mit

Michael Maier, Dipl.-Ing. Landespflege, Weinbergweg 9, 97907 Hasloch, Tel.: 09342/915582 // e-Mail: info@maierlandplan.de

Projektleitung: Tobias Schneider, Dipl.-Ing. (FH)

Stand: 04.12.2023  
geändert: 21.06.2024  
red. geändert: 08.10.2024

