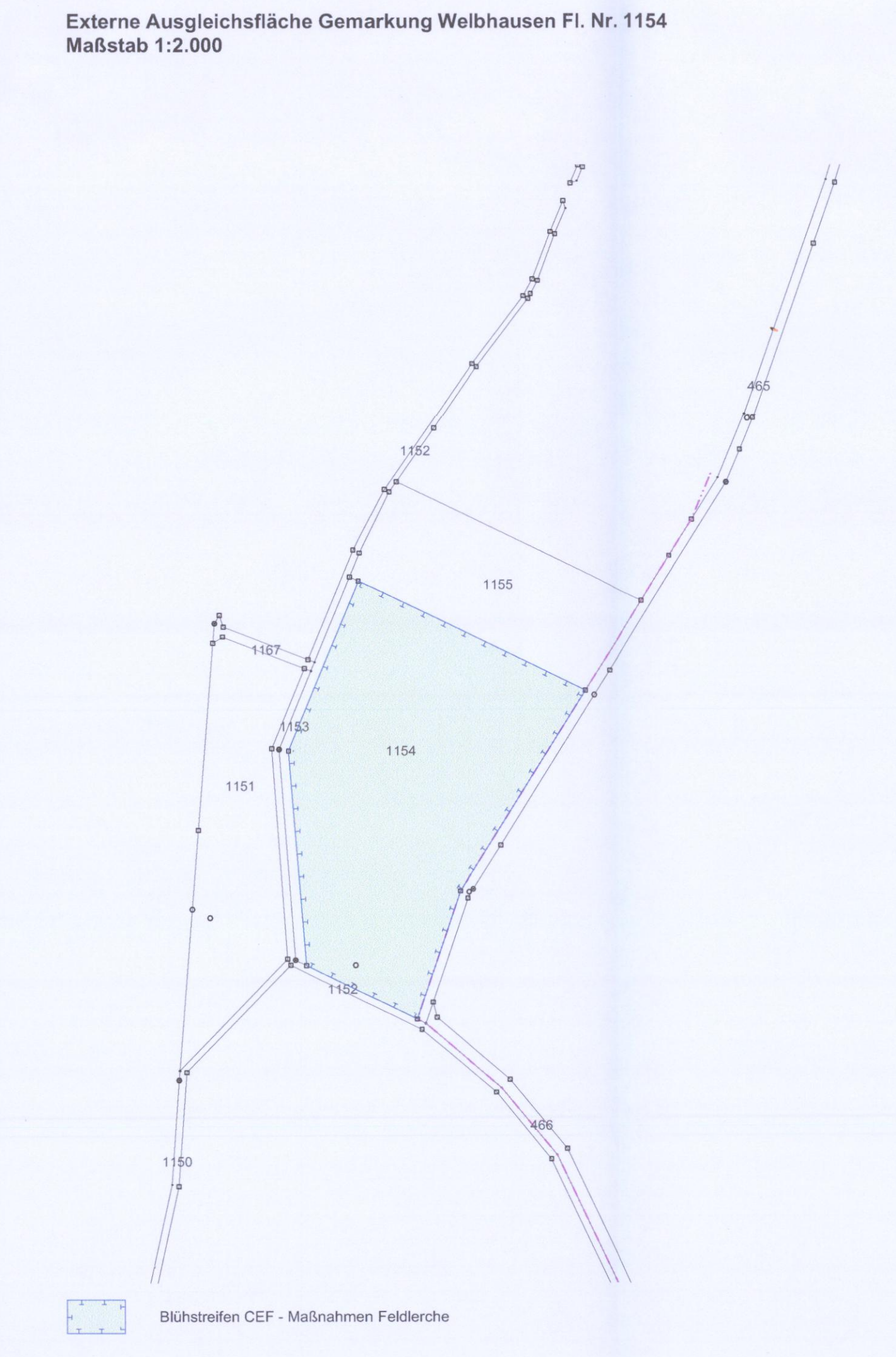


**PRAAMBEL**  
Die Stadt Uffenheim erlässt gemäß § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung (i. d. F.) der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - GO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 09.12.2022 (GVBl. S. 674) sowie des Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-8), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 23.12.2022 (GVBl. S. 704) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6) diesen Bebauungsplan als Satzung.



- A. Festsetzungen durch Planzeichen**
- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 Abs. 2 BauNVO)**  
 Sonstiges Sondergebiet  
 Zweckbestimmung "Photovoltaik-Freiflächenanlage"
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 BauNVO)**  
 0,6 Grundflächenzahl (GRZ)  
 3,5 m Maximale Höhe der baulichen Anlagen
- 3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**  
 Baugrenze
- 4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**  
 Private Verkehrsflächen (Zufahrt)
- 5. Flächen oder Maßnahmen für Bepflanzungen sowie zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB)**  
 Umgrenzung von Flächen zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Interne Ausgleichsfläche)  
 Umgrenzung von Flächen zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Externe Ausgleichsfläche)  
 Maßnahmen/Entwicklungsziele  
 Gras-Krautsaum (Maßnahme 1)  
 Pflanzung von Sträuchern (Maßnahme 2)  
 Anlage einer Hecke (Maßnahme 3)  
 Blühstreifen CEF - Maßnahmen Felderliche (Maßnahme 4)
- 7. Sonstige Planzeichen**  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)  
 Bodendenkmal (nachrichtliche Übernahme) (§ 9 Abs. 6 BauGB)  
 Gasleitung (N-ERGIE Netz) mit Schutzzone  
 20 kV-Kabeltrasse mit Schutzzone  
 Ökokontofläche  
 40 m Anbauverbotszone  
 100m Anbaubeschränkungszone
- Hinweise**  
 vorhandene Grundstücksgrenzen (mit Flurnummern)

- B. Textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB und BauNVO sowie andere Bestimmungen zur Zulässigkeit der Vorhaben (auf Grund von § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB)**
- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 11 Abs. 2 BauNVO)**
- 1.1** sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung Photovoltaik - Freiflächenanlage  
 Zulässig sind ausschließlich die Errichtung von aufgeständerten Solarmodulen in starrer Aufstellung sowie der Zweckbestimmung des Sondergebiets unmittelbar dienende Nebenanlagen, wie technische Einrichtungen zur Speicherung, Umwandlung und Abgabe von elektrischer Energie, Unterstände für Weideltiere.
- 1.2** Es sind nur solche Vorhaben zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag gem. § 12 Abs. 3a BauGB verpflichtet.
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 und § 19 BauNVO)**
- 2.1** Grundflächenzahl (GRZ):  
 Im SO beträgt die maximal zulässige Grundflächenzahl für aufgeständerte Photovoltaikmodule in senkrechter Projektion 0,6. Diese darf durch zulässige Nebenanlagen um bis zu 100 qm überschritten werden.
- 2.2** Höhe baulicher Anlagen  
 Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen über der Geländeoberfläche beträgt 3,5 m. Gemessen wird ab Oberkante natürliches Gelände (siehe Festsetzung C.4).
- 3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**
- 3.1** Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)  
 Bauliche Anlagen einschließlich Nebenanlagen dürfen nur innerhalb der Baugrenze errichtet werden. Einfriedlungen gemäß Festsetzung C.3 sind innerhalb des Sondergebiets auch außerhalb der Baugrenze zulässig, jedoch mit einem Mindestabstand von 1,5m zu angrenzenden Grundstücken.
- 4. Flächen oder Maßnahmen für Bepflanzungen sowie zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 14, 20 und 25; § 1a Abs. 3 i.V.m. § 9 Abs. 1a BauGB)**
- 4.1** Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen  
 Die Baumaßnahmen (Erdarbeiten) sind entweder außerhalb der Brutzeit von Vogelarten zwischen Ende September und Ende Februar durchzuführen oder ganzjährig, sofern durch anderweitige Maßnahmen (geeignete Vergrämungsmaßnahmen (z.B. Herstellung einer Schwarzbrache, d.h. Ackerflächen alle 7 Tage grubbern und eggen, Anbringen von Flatterbändern, d.h. ca. alle 20 m Posten aufstellen, mit angebrachten Flatterbändern und Begehung durch eine fachkundige Person vor Baubeginn) i.V.m. funktionswirksamen CEF-Maßnahmen) sichergestellt wird, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG nicht erfüllt werden.
- 4.2** Interne Ausgleichsflächen-maßnahmen (§ 1a Abs.3 i.V.m. § 9 Abs. 1a BauGB)  
 Dem durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff werden die internen Ausgleichsflächen im Ganzen zugeordnet (Gesamtflächengröße: 9.318 qm). Folgende Maßnahmen sind gemäß Abgrenzungen in der Planzeichnung umzusetzen:
- Maßnahme 1  
 Entwicklung von Gras-Krautfluren durch Einbringen einer Regiosaatgutmischung für Säume mittlerer Standorte und Erhaltung durch abschnittsweise Mahd von ca. 50% der Fläche im Herbst jeden Jahres
  - Maßnahme 2  
 Anlage und Entwicklung einer vielfältigen und locker gepflanzten Gehölzstruktur aus Strauchgruppen und Einzelsträuchern; Verwendung standortgerechter, überwiegend domnertrender Straucharten gemäß festgesetzter Artenliste (ca. 5-7 Stk.).
  - Maßnahme 3  
 Anlage von Heckenstrukturen (dreireihig) durch die Pflanzung von Sträuchern.

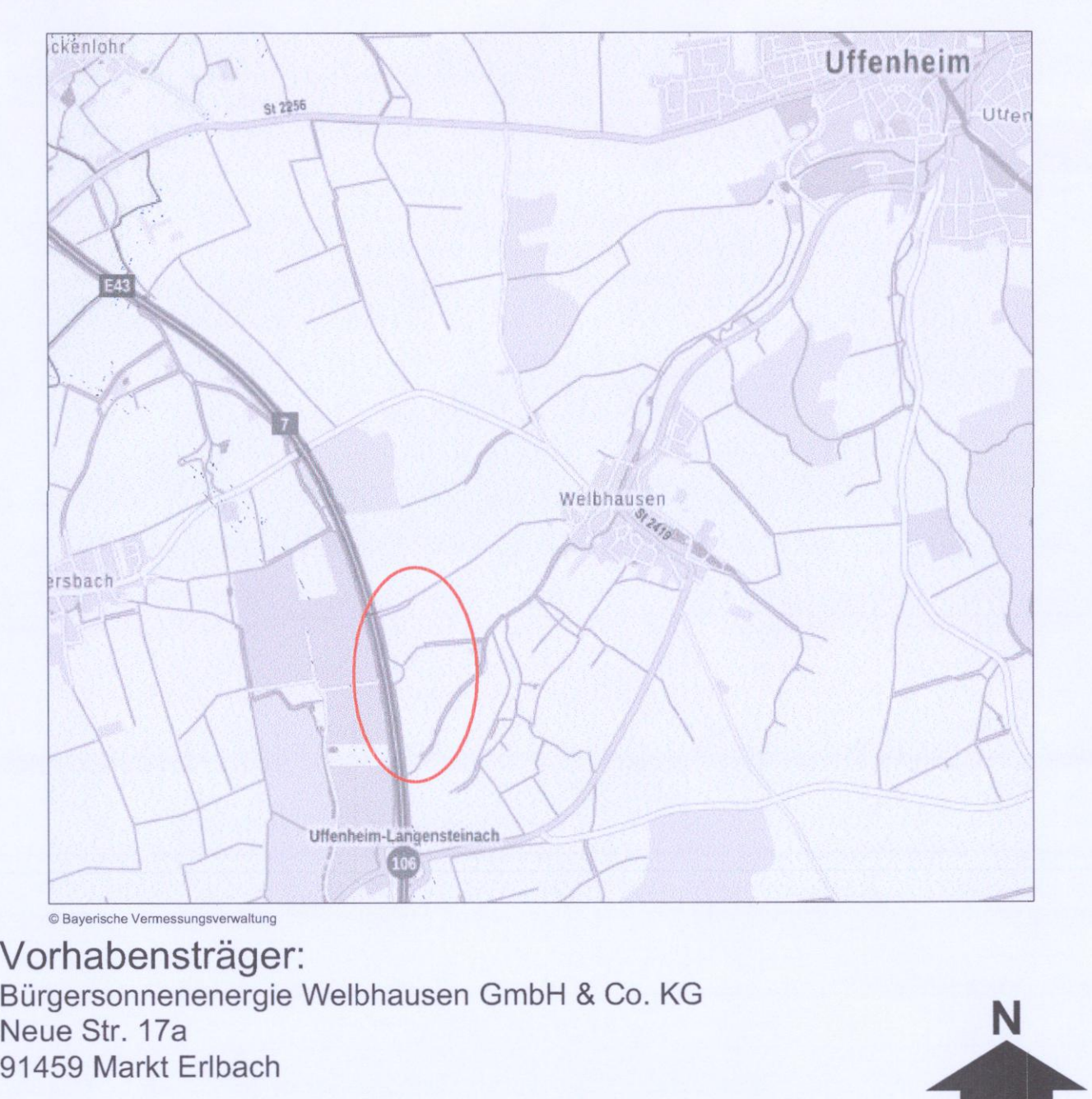


- Für die gesamte Ausgleichsflächen gelten folgende Maßnahmen allgemein:
- Gehölzpflanzungen und Ansaaten sind spätestens ein Jahr nach Aufnahme der Nutzung der Anlage durchzuführen.
  - Für die Strauchpflanzungen (Maßnahmen 2 und 3) sind Arten aus der u.g. Artenliste mit autochthoner Herkunft aus dem Vorkommensgebiet 5.1 (Südöstliches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkisches Becken), Mindestqualität 1 x v und Höhe 60-100, zu verwenden.
  - Durch Fertigstellungsphase ist ein Anwachsen der Gehölze sicherzustellen, ausgefallene Gehölze sind nachzupflanzen.
  - Die Gehölze sind durch regelmäßige Pflege zu erhalten (abschnittsweise „Auf den Stocksetzen“ bei Hecken und fachgerechter Einzelsträucherschritt).
  - Die Regiosaatgutmischungen, oder das im Heuduschverfahren gewonnene Saatgut müssen dem Ursprungsgebiet 11 „Südwestdeutsches Bergland“ entstammen.
  - Das Mahdgut ist nach erfolgter Mahd von der Fläche zu entnehmen, kein Mulchen.
  - Der Einsatz von Dünger und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.
  - Bauliche Anlagen (einschließlich Einfriedlungen) sind unzulässig.
- |                           |                               |
|---------------------------|-------------------------------|
| <i>Corylus avellana</i>   | <i>Gemeine Hasel</i>          |
| <i>Crataegus monogyna</i> | <i>Engfrüchtiger Weißdorn</i> |
| <i>Cornus sanguinea</i>   | <i>Roter Hartniesel</i>       |
| <i>Euonymus europaeus</i> | <i>Pfaffenhütchen</i>         |
| <i>Ligustrum vulgare</i>  | <i>Liguster</i>               |
| <i>Prunus spinosa</i>     | <i>Schlehe</i>                |
| <i>Rosa canina</i>        | <i>Hundrose</i>               |
| <i>Salix caprea</i>       | <i>Säulweide</i>              |
| <i>Sambucus nigra</i>     | <i>Holunder</i>               |
- 4.3** Externe Ausgleichsflächen-maßnahmen (§ 1a Abs.3 i.V.m. § 9 Abs.1a BauGB)  
 CEF-Maßnahme für die Felderliche  
 Dem Eingriff durch das geplante Sondergebiet werden die Fl.Nr. 1154 (Größe: 13.011,9 qm) im Ganzen und eine Teilfläche von Fl.Nr. 570 (Größe: 1.993 qm), beide Gemarkung Welbhausen zugeordnet. Die Maßnahmen sind gleichzeitig vorgesehene Ausgleichsmaßnahmen / CEF-Maßnahme im Sinne des § 44 Abs. 5 BNatSchG für die Felderliche und sind so durchzuführen, dass diese zum Eingriffzeitpunkt wirksam sind und der Erhalt der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätte weiterhin gewahrt ist.  
 Herstellung von Blühstreifen (Maßnahme 4 ist CEF Maßnahme Felderliche):
- Ansaat mit autochthoner, für die Lebensraumsprüche der Felderliche geeigneter blütenreicher Saatgutmischung (nicht zu hochwüchsig)
  - Herstellung der Funktionsfähigkeit der Blühstreifen durch jährliche Pflege mit Pflegeschritt im Frühjahr vor Blütebeginn bis Anfang März, Kein Mulchen
  - bei Bedarf nach mehreren Jahren Nachsaat bzw. Umbruch mit erneuter Ansaat im Herbst
  - keine Düngung bzw. Verwendung von Pflanzenschutzmitteln
- 4.4** Freiflächengestaltung innerhalb des Sondergebietes
- Die nicht mit baulichen Anlagen überdeckten Bereiche sind durch Einbringen einer standortgerechten Saatgutmischung für mittlere Standorte und anschließende Pflege als extensiv genutztes Grünland zu entwickeln.
  - Die Einsaat hat bei geeigneter Witterung, spätestens im nach Errichtung der Solarmodule folgenden Frühjahr zu erfolgen.
  - Die Flächen sind anschließend durch extensive Schafbeweidung oder alternativ durch ein- bis zweimalige Mahd mit Mahdgrubfur pro Jahr (ab dem 15.06. jeden Jahres), zu pflegen (keine Mulchen). Eine über die Beweidung hinausgehende Düngung sowie der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sind unzulässig.
  - Innerhalb des einfriedenden Zaunes ist ein 2-3m breiter Saum als über den Winter stehenbleibender Altgrasstreifen zu entwickeln, der durch Staffelmahd im März auf 50% der Fläche gepflegt wird.
- 4.5** Umgang mit Niederschlagswasser / Grundwasser- und Bodenschutz
- Das auf den Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ist innerhalb des Geltungsbereichs flächenhaft über die belebte Bodenzone in den Untergrund zu versickern.
  - Bei Verwendung von Technikgebäuden mit Dachendeckungen in Metall sind diese zu beschichten.
  - Die Solarmodule sind mit Ramm- oder Schraubfundamenten zu verankern, wenn aufgrund der Bodenverhältnisse diese Befestigungsform nicht möglich ist, sind ausnahmsweise auch Betonfundamente zulässig.
  - Die Oberflächenreinigung der Photovoltaikmodule darf nur mit Wasser unter Ausschluss von grundwasserschädigenden Chemikalien erfolgen.
  - Interne Erschließungswege sind in unbesetzter und begrünter Weise auszuführen.

- C. Zusätzliche Bestimmungen zur Zulässigkeit des Vorhabens nach § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB**
- 1. Gestaltung / Anordnung der Modultische**  
 Es sind ausschließlich reflexionsarme Solarmodule in starrer Aufstellung, einem Neigungswinkel zwischen 15 und 25° (von der Horizontale (=0°) ausgehend) und im Azimut zwischen 155° - 205° zulässig (siehe folgende Schemazeichnung). Die Modultische sind in parallel zueinander aufgestellten Reihen mit einem Mindestabstand von 2,0 m zwischen den Reihen zu errichten. Der Abstand zwischen Geländeoberfläche und Modultischunterkante beträgt im Mittel 50 cm.
- 
- 2. Gestaltung von Gebäuden**  
 Gebäude sind mit Flachdach, Pultdach oder Satteldach (Neigung max. 30°) zu versehen. Außenwände sind zu verputzen (keine grellen Farböne) oder mit Holz zu verschalen. Metallstationen sind ausschließlich in nichtreflektierenden, gedockten Farben zulässig.
- Schemazeichnung Übergang Einfriedung - Einfriedung - Modultische**
- 
- 3. Einfriedungen**  
 Einfriedungen sind dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen und nur in transparenter Ausführung (Maschendraht, Drahtgitter) bis zu einer Höhe von 2,3 m über Oberkante Gelände zulässig. Die Zäune sind so anzulegen, dass durchgehend ein Freihalteabstand zwischen Gelände und Zaununterkante von 15 cm als Durchlass für Kleintiere eingehalten wird. Sockel sind unzulässig.
- 4. Höhenentwicklung und Gestaltung**  
 Geländeveränderungen sind insoweit zulässig, als sie im Zusammenhang mit der Erstellung der Anlage unbedingt erforderlich sind, jedoch max. 0,5 m abweichend vom natürlichen Gelände. Der Anschluss an das vorhandene Gelände der Nachbargrundstücke ist übergangslos herzustellen.
- D. Allgemeine Vorschriften**
- Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung und den Festsetzungen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist mit dem mit dem Vorhabenträger abgestimmten Vorhabens- und Erschließungsplan identisch.

- VERFAHRENSVERMERKE**
- Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 23.07.2020 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnungsplan beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am **1.1.2021** brütsüblich bekannt gemacht.
  - Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 30.04.2021 hat in der Zeit vom 21.06.2021 bis 21.07.2021 stattgefunden.
  - Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 30.04.2021 hat in der Zeit vom 21.06.2021 bis 21.07.2021 stattgefunden.
  - Zu dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 27.07.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.12.2022 bis 31.01.2023 beteiligt.
  - Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 27.07.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.12.2022 bis 31.01.2023 öffentlich ausgelegt. Die Auslegung wurde eine Woche vorher bekannt gemacht.
  - Die Stadt hat mit Beschluss des Stadtrates vom 23.03.2023 den vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 03.03.2023 als Satzung beschlossen.
- (Siegel) Stadt Uffenheim, den **2.4. April. 2023**  
 Wolfgang Lampe  
 Erster Bürgermeister
- (Siegel) Stadt Uffenheim, den **1.0. Nov. 2023**  
 Wolfgang Lampe  
 Erster Bürgermeister
- (Siegel) Stadt Uffenheim, den **5. Dez. 2023**  
 Wolfgang Lampe  
 Erster Bürgermeister
- Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am **2.4. Nov. 2023** gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Stadt 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.

- E. Hinweise**
- Grenzabstände bei Bepflanzungen gegenüber landwirtschaftlichen Grundstücken  
 Bei Neupflanzungen von Gehölzen sind die gesetzlichen Grenzabstände gem. Art 47 u. 48 AGBBB einzuhalten: Gehölze über 2,0 m Höhe – mindestens 2,0 m, bei starker Verschattung 4,0 m Abstand von der Grenze
  - Denkmalfolge  
 Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Im Durchführungsvertrag ist für den Rückbau der Anlage der Ausschluss einer dauerhaften Tiefenerosion des Bodens nachzuweisen.
  - Bodenschutz  
 Alle Baumaßnahmen sind in bodenschonender Weise unter Beachtung der gültigen Regelwerke und Normen, insbesondere DIN 18915 und 19731 (vgl. auch § 12 BBodSchV) auszuführen. Sollten bei Ausgrabungen optische oder organooptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Alllast hindeuten, ist unverzüglich die zu-ständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 Bay-BodSchG).
  - Rückbauverpflichtung  
 Der Rückbau aller in den Boden eingebrachten baulichen Elemente am abschließenden Ende der solarenergischen Nutzung sowie die Wiederherstellung der ursprünglichen Bodenstruktur werden über einen Durchführungsvertrag zwischen Vorhabenträger und Gemeinde verbindlich geregelt. Der Geltungsbereich wird nach Beendigung des Sondergebietes Photovoltaiknutzung wieder dem ursprünglichen Nutzen (Acker) zugeführt.
  - landwirtschaftliche Immissionen  
 Die durch die ordnungsgemäße landwirtschaftliche Bearbeitung (Bodenbearbeitung, Ernte) der Nachbarflächen gelegentlich auftretenden Immissionen (insb. Staub) sind zu dulden.
  - Gehölzschutz  
 Im Zuge der Bauausführung ist darauf zu achten, dass bestehende, zu erhaltende Bäume und Heckenstrukturen nicht geschädigt werden.
  - Immissionen BAB A 7  
 Die durch den Betrieb und Nutzung der BAB A 7 auftretenden Immissionen (Staub, Salz, Reflexionen) sind zu dulden.  
 Bauvorhaben in der Anbaubeschränkungszone bedürfen der Genehmigung bzw. der Zustimmung durch das Fernstraßenbundesamt.  
 Die Photovoltaikanlage ist so zu errichten, dass eine Blendwirkung auf die angrenzende BAB 7 ausgeschlossen ist.



**Stadt Uffenheim**  
**Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnungsplan und Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 58/2020 "PV Freiflächenanlage Welbhausen entlang der Autobahn A7"**

maßstab: 1 : 2.000 bearbeitet: mw/cz  
 datum: 03.03.2023 ergänzt:

**TEAM 4 Bauernschmitt • Wenhner**  
 Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbH  
 90491 Nürnberg oedenberger str. 65 tel 0911/39357-0 fax 39357-99  
 www.team4-planung.de info@team4-planung.de