



**B. PLANZEICHENERKLÄRUNG**

- Art und Maß der baulichen Nutzung**  
 "Sondergebiet" (SO) i. S. d. § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Freiflächen-Photovoltaikanlage"  
 Nutzungsschablone:  

GRZ	Höhe Solarmodule max. 3,50m	Grundflächenzahl	maximale Höhe
0,8	Höhe Nebenanlagen max. 3,80m		
- Bauweise, Baugrenze**  
 Baugrenze
- Verkehrsflächen**  
 private Straßenverkehrsfläche  
 Zufahrt  
 Straßenbegrenzungslinie

- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**  
 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft  
 Ausgleichsflächen
- Sonstige Planzeichen**  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Nachrichtliche Übernahmen**  
 Freileitung 20 kV der N-ERGIE Netz GmbH
- Hinweise**  
 bestehende Grundstücksgrenzen  
 Gemarkung - Flurstücksnummer  
 Maßangabe in Metern

**PRÄAMBEL**

Die Gemeinde Illesheim erlässt aufgrund  
 - des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)  
 - der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Bauutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)  
 - der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),  
 - Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert 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)  
 - des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240),  
 - Artikel 23 der Gemeindeordnung (SO) für den Freistaat Bayern, in der Fassung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 385, 586)

folgenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Satzung.

**III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

- (§ 12 BauGB i. V. m. § 9 BauGB und §§ 1 - 23 BauNVO)
- Art der baulichen Nutzung** (§ 12 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 11 BauNVO)  
 1.1 Im Sondergebiet wird die Art der baulichen Nutzung wie folgt festgesetzt:  
 Sondergebiet (SO) i. S. d. § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Freiflächen-Photovoltaikanlage“.  
 Innerhalb des Sondergebietes sind zulässig: technische und betriebsnotwendige Einrichtungen, die zur Erzeugung und Speicherung von Solarstrom erforderlich sind. Weiter zulässig ist die landwirtschaftliche Bodenutzung der Fläche des Sondergebietes für die Pflanzenproduktion in Form von Ackerbau, Grünland oder Sonderkulturen sowie die Beweidung der Fläche.  
 1.2 Es sind nur solche Vorhaben zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag gem. § 12 Abs. 3a BauGB verpflichtet.
  - Maß der baulichen Nutzung** (§ 12 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 18 und 19 BauNVO)  
 2.1 Grundflächenzahl (GRZ): 0,8 (§ 19 BauNVO)  
 Die zulässige Grundflächenzahl umfasst die Gesamtfläche der aufgeständerten Solarmodule in Senkrechtperspektive sowie die Nebenanlagen.  
 2.2 Maximal zulässige Höhe (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)  
 Die maximal zulässige Höhe der Solarmodule wird auf 3,50 m, die maximal zulässige Höhe der Nebenanlagen wird auf 3,80 m (Firsthöhe FHWandhöhe WH max. 3,80 m) begrenzt. Als unterer Bezugspunkt ist die Geländeoberfläche am jeweiligen Standort festgesetzt.
  - Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche** (§ 12 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 14 und 23 BauNVO)  
 3.1 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)  
 Die baulichen Anlagen einschließlich der Nebenanlagen dürfen nur innerhalb der Baugrenze errichtet werden.  
 Die Einfriedung ist ebenfalls innerhalb der Baugrenze zu errichten.
  - Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 12 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a und Nr. 25b BauGB, § 1a Abs. 3 BauGB und § 9 Abs. 1a BauGB)  
 4.1 Die Ackerfläche zwischen den Modulreihen sowie die Randbereiche zwischen Zaun und den Modulreihen sind als extensive Wiesenfläche anzusehen. Für die Ansaat ist eine regionale Saatgutmischung (Ursprungsgebiet 11 Südwestdeutsches Bergland) mit einem Kräuter-/Blumenanteil von mind. 30 % zu verwenden. Auszubringen ist ein Drittel der bei der Saatgutmischung angegebenen Aufwandsmenge, bei Ausfall des Saatgutes ist eine Nachsaat vorzunehmen.  
 Die Fläche ist zweimal jährlich zu mähen, für den Zeitraum von fünf Jahren nach der Ansaat ist die Mahd nach dem 1. Juni und ab Mitte August durchzuführen. Danach ist die Fläche frühestens nach dem 1. Juli zu mähen und die 2. Mahd auf der Hälfte der Fläche ab Mitte September. Die bei der 2. Mahd ausgesparte Fläche ist erst im Folgejahr nach dem 1. Juli mitzumähen.  
 Der Einsatz von Düngemitteln oder Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.  
 Sofern im zeitlichen Verlauf der Aufwuchs nach der 1. Mahd nur noch eine geringe Höhe erreicht, kann auf eine 2. Mahd verzichtet werden; dies ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.  
 Alternativ kann die Fläche z. B. mit Schafen beweidet werden, hierzu ist die Vorgehensweise mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Unterstände für Weidetiere sind in diesem Fall innerhalb des Sondergebietes zulässig.  
 4.2 Die vorgenannte Maßnahme ist spätestens im Frühjahr nach der Errichtung der Freiflächen-Photovoltaikanlage bei geeigneter Witterung umzusetzen.  
 4.3 Das regionale Saatgut muss aus der Ursprungsregion 11 Südwestdeutsches Bergland stammen; soll ersatzweise Saatgut aus einer benachbarten Ursprungsregion verwendet werden, ist hierfür vom Vorhabenträger bei der Höheren Naturschutzbehörde eine Ausnahmegenehmigung nach § 40 BNatSchG zu beantragen.  
 4.4 Während der Bauphase sind die angrenzenden Gehölzbestände im Westen auf Fl.-Nr. 411 durch einen Bauzaun zu schützen, um Beeinträchtigungen zu vermeiden.
  - Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 12 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, § 1a Abs. 3 BauGB und § 9 Abs. 1a BauGB)
    - Ausgleichsmaßnahme A 1: Ansaat einer extensiven Wiesenfläche**  
 Maßnahmenfläche: Fl.-Nr. 408 (Teilfläche), Gmkg. Illesheim  
 Flächengröße: ca. 2.038 qm  
 Auf der Ausgleichsfläche A 1 ist eine Wiesenfläche mit einer regionalen Saatgutmischung (Ursprungsgebiet 11 Südwestdeutsches Bergland) mit mind. 30 % Wildkräuteranteil anzusehen. Auszubringen ist die bei der Saatgutmischung angegebene Aufwandsmenge, bei Ausfall des Saatgutes ist eine Nachsaat vorzunehmen. Die Fläche ist zweimal jährlich zu mähen, für den Zeitraum von fünf Jahren nach der Ansaat ist die Mahd nach dem 1. Juni und ab Mitte August durchzuführen, danach darf die Mahd frühestens nach dem 15. Juli und ab Mitte September erfolgen. Es sind insektenfreundliche Mähmethoden anzuwenden und eine Schnitthöhe von mind. 10 cm einzuhalten. Das Mähgut ist stets abzufahren, das Mulchen sowie der Einsatz von Düngemitteln oder Pflanzenschutzmitteln sind nicht zulässig.
    - Ausgleichsmaßnahme A 2: Ansaat eines dauerhaften Krautsaums**  
 Maßnahmenfläche: Fl.-Nr. 408 (Teilfläche), Gmkg. Illesheim  
 Flächengröße: ca. 4.739 qm  
 Auf der Ausgleichsfläche A 2 ist ein dauerhafter Krautsaum mit einer regionalen Saatgutmischung (Ursprungsgebiet 11 Südwestdeutsches Bergland) mit mind. 30 % Wildkräuteranteil anzusehen. Auszubringen ist die angegebene Aufwandsmenge, bei Ausfall des Saatgutes ist eine Nachsaat vorzunehmen. Die Fläche ist einmal jährlich im zeitigen Frühjahr bis spätestens 15. März zu mähen. Für die Mahd sind insektenfreundliche Mähwerke einzusetzen und eine Schnitthöhe von mind. 10 cm einzuhalten. Das Mähgut ist stets abzufahren, das Mulchen der Fläche sowie der Einsatz von Düngemitteln oder Pflanzenschutzmitteln sind nicht zulässig.
    - Die Ausgleichsflächen A 1 und A 2 sind gemäß Art. 9 BayNatSchG unverzüglich nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes an das Ökoflächenkataster des Bayerischen Landesamtes für Umwelt zu melden.
    - Niederschlagswasser  
 Das von den Moduloberflächen ablaufende Niederschlagswasser wird an Ort und Stelle dem Oberboden zugeführt und flächenhaft über die belebte Bodenzone versickert.
    - Zufahrten und innere Erschließungswege  
 Zur Begrenzung der Bodenversiegelung sind die Zufahrten soweit möglich mit sickerfähigen Belägen herzustellen, sofern keine wasserrechtlichen Bestimmungen entgegenstehen.  
 Die inneren Erschließungswege sind ebenfalls in unversiegelter Bauweise herzustellen und zu begrünen.
    - Reinigung der Solarmodule  
 Zur Reinigung der Solarmodule darf nur Wasser ohne Zusatz von grundwasserschädlichen Reinigungsmitteln verwendet werden.
  - Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 12 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, § 1a Abs. 3 BauGB, § 9 Abs. 1a BauGB und § 44 Abs. 5 BNatSchG)
    - Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen  
 Diese werden nach Vorliegen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung ergänzt.
    - Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen  
 Diese werden nach Vorliegen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung ergänzt.

**IV. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN**

- (§ 12 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 BayBO)
- Einfriedigungen** (§ 12 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 BayBO)  
 1.1 Eine Einfriedung der Gesamtanlage ist bis zu einer Höhe von max. 2,20 m über Geländeoberkante zulässig. Es dürfen Pfostenzaun- und Drahtgitterzäune verwendet werden.  
 1.2 Die Zaununterkante muss mindestens 0,15 m über dem natürlichen Gelände liegen, um das Durchqueren von Kleintieren zu ermöglichen. Sockelmauern sind nicht zulässig.  
 1.3 Die Einfriedigungen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zu errichten.
  - Geländeveränderungen** (§ 12 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 BayBO)  
 2.1 Geländeveränderungen sind nur insoweit zulässig, als diese im Zusammenhang mit der Errichtung der Anlage erforderlich sind, jedoch max. 0,5 m abweichend vom natürlichen Gelände.  
 2.2 Für Flächen, auf denen Trafostationen oder Speichereinrichtungen errichtet werden, sind Geländeänderungen bis max. 1,0 m zulässig.  
 2.3 Die Übergänge zur natürlichen Geländeoberfläche sind als Böschungen herzustellen.
  - Beleuchtung** (§ 12 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 BayBO)  
 3.1 Eine dauerhafte Beleuchtung der Freiflächen-Photovoltaikanlage ist nicht zulässig.

**NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

- Denkmalpflege**  
 Archaische Bodenfunde, die während der Bauarbeiten freigelegt oder gesichtet werden, sind nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege oder dem Landratsamt Neustadt a.d.Aisch-Bad Windsheim als Untere Denkmalschutzbehörde zu melden.
- Wasserwirtschaft**  
 2.1 Das auf den Moduloberflächen ablaufende Regenwasser wird an Ort und Stelle dem Oberboden zum Versickern zugeführt.  
 2.2 Der Oberflächenwasserabfluss darf nicht zu ungunsten umliegenden Grundstücke verlagert oder beschleunigt abgeführt werden.
- Bodenschutz**  
 Der Umgang mit Boden hat fachgerecht gemäß den bodenschutzgesetzlichen Vorgaben zu erfolgen.
- Grenzabstand von Pflanzen**  
 Die Art. 47 - 52 des Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch (AGBGB) sind zu beachten. Danach ist bei Pflanzung von Bäumen, Sträuchern, Hecken, Weinstöcken und Hopfenstöcken ein Abstand von 2,0 m zur Grenze des Grundstücks einzuhalten, wenn die Pflanzen höher als 2,0 m werden. Für Pflanzen mit einer Höhe bis zu 2,0 m ist ein Abstand von 0,5 m ausreichend.  
 Gegenüber landwirtschaftlichen Grundstücken ist mit Bäumen von mehr als 2,0 m Höhe ein Abstand von 4,0 m einzuhalten.

**HINWEISE**

- Brandschutz**  
 Die Anlage soll im Brandfall für die Feuerwehr frei zugänglich sein. Die Betriebstechnik sollte nicht geschützt errichtet werden. Die Erdkabel sind unterirdisch mit einem ausreichenden Abstand zur Fluroberkante zu verlegen.
- Landwirtschaft**  
 2.1 Emissionen, vor allem Staub, Geruch oder Lärm, die durch eine ordnungsgemäße landwirtschaftliche Nutzung auf den angrenzenden Flächen entstehen und sich nachteilig auf die Photovoltaikanlage auswirken könnten, sind zu dulden.  
 2.2 Von den Gehölzbeständen ausgehende Schäden für die Photovoltaikanlage, z. B. durch umstürzende Bäume, Baumabbrüche, herabfallende Äste, Laub und Nadeln, begründen keine Schadenersatzansprüche.

**VERFAHRENSVERMERKE**

- Der Gemeinderat Illesheim hat in seiner Sitzung vom \_\_\_\_2024 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 9 „Solarpark Illesheim-Nord“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am \_\_\_\_2024 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in der Fassung vom \_\_\_\_2024 hat in der Zeit vom \_\_\_\_2024 bis einschließlich \_\_\_\_2024 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 1 und § 2 Abs. 2 BauGB für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in der Fassung vom \_\_\_\_2024 hat in der Zeit vom \_\_\_\_2024 bis einschließlich \_\_\_\_2024 stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in der Fassung vom \_\_\_\_2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie die Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_2024 bis einschließlich \_\_\_\_2024 beteiligt.
- Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in der Fassung vom \_\_\_\_2024 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_2024 bis einschließlich \_\_\_\_2024 öffentlich ausgestellt.
- Der Gemeinderat Illesheim hat mit Beschluss vom \_\_\_\_2024 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 9 „Solarpark Illesheim-Nord“ mit Grünordnungsplan und Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom \_\_\_\_2024 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Illesheim, den \_\_\_\_2024

.....  
 Roland Scheibenberger, Erster Bürgermeister (Siegel)

.....  
 Roland Scheibenberger, Erster Bürgermeister (Siegel)

.....  
 Roland Scheibenberger, Erster Bürgermeister (Siegel)

Illesheim, den \_\_\_\_2024

**Gemeinde Illesheim**

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 9 für das Sondergebiet**

**"Solarpark Illesheim-Nord"**

**mit Grünordnungsplan und integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan**

**- Vorentwurf -**



ohne Maßstab

Fassung vom 10.06.2024 (Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung)	Datum	Name
Gemeinde Illesheim	entw.	03 / 2024 Doll
	gez.	03 / 2024 Schwarz
	gepr.	03 / 2024 Doll
Landkreis: Neustadt a.d. Aisch - Bad Windsheim		
<b>Härtefelder Ingenieurentechnologien GmbH</b> Eisenbahnstraße 1 91438 Bad Windsheim Tel.: 09841 / 68 99 8-0 E-Mail: info@haerfelder-it.de		