



- ### FESTSETZUNGEN BEBAUUNGSPLAN
- Sämtliche Festsetzungen bühnter Bebauungspläne innerhalb des Geltungsbereiches treten mit der gem. § 10 BauGB erlittenen Bekanntmachung dieses Planes außer Kraft.
- #### A FESTSETZUNGEN
- GELTUNGSBEREICH**
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
 - ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO
Zweckbestimmung: Erzeugung regenerativer Energie
Art der Nutzung: Freiflächen-Photovoltaikanlage
Zulässig sind die Errichtung und der Betrieb von aufgeständerten Photovoltaikmodulen zum Zweck der Stromgewinnung aus Sonnenenergie, die Errichtung von Nebengebäuden und anderen technischen Anlagen für betriebliche Zwecke, für Transformator- und Wechselrichterstationen sowie Batteriespeicher.
 - MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
GRZ 0,65
Die Grundflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Solaranlagefläche mit Photovoltaikmodulen bzw. Nebengebäuden überbaut werden darf.
Als überbaute Fläche gilt für die Photovoltaikmodule die senkrechte Projektion der Photovoltaikfläche auf die horizontale Grundfläche.
Die maximal zulässige Höhe der Photovoltaikfläche, gemessen von der Geländeoberkante bis zur Oberkante der schräg gestellten Photovoltaikfläche, beträgt 3,0 m. Die maximal zulässige Höhe von Nebengebäuden, gemessen von der Geländeoberkante bis zum höchsten Punkt des Gebäudes, beträgt 4,0 m.
Zudem werden Masten bis zu einer Höhe von 10 m zugelassen.
Einfriedigung
Eine bis zu 3,0 m hohe Umzäunung (in grüner Farbe) der gesamten Solarfläche inklusive Überstegschutz ist zulässig. Sie muss einen Abstand von mindestens 15 cm zum Boden haben.
 - BAUGRENZEN**
Baugrenze nach § 23 Abs. 3 BauNVO
 - HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN**
Oberirdische Hauptversorgungsleitung mit Freileitungsbereich (20 KV-Leitung)
Unterirdische Telekommunikationslinie
 - GRÜNLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
Private Grünflächen
 - PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)**
 - Umgrenzung der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 25 BauGB) mit Nummerierung
 - Umwandlung von Acker in Extensivwiesen durch Ansaat einer Ausgleichsmaßnahme, gebietseigenen Gras-Kraut-Mischung (Regioaatgut)
 - Pflanzung von tieferliegenden Hecken mit gebietseigenen Straucharten
 - Pflanzung von flächigen Hecken mit Heistern von gebietseigenen Laubbäumen II. Ordnung und gebietseigenen Straucharten
 - Pflanzung von Obstbaum-Hochstämmen in regionaltypischen Sorten und gebietseigenen Wildobstbaum-Hochstämmen
 - Anlage einer Blühfläche
 - Flächen mit Bindungen von Bepflanzung - Gehölzhaht
 - Erhalt von Einzelbäumen
 - EINWIKUNGEN AUF GRUNDWASSER / MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ**
 - Der Einsatz von Reinigungsmiteln ist im Sinne des vorsorgenden Boden- und Grundwasserschutzes verboten. Die Solarmodule sind falls nötig mit Wasser zu reinigen.
 - Verzinkte Rammprofile oder Erdschraubenanker dürfen nur eingebracht werden, wenn die Eindringtiefe über dem höchsten Grundwasserstand liegt.
 - Forbansstoffe oder Forbbeschichtungen an den Rammprofilen sind nicht zulässig.
 - Auffüllungen zur Nivellierung des Geländes und zur Frostsicherung der Gründungen dürfen nur mit nachweislich unbelastetem Bodenmaterial erfolgen, eine Verwendung von Recycling-Baustoffen ist nicht zulässig.
 - Als Transformatoren sind Trockentransformatoren, alternativ esterbefüllte Öltransformatoren mit Auffangwanne einzusetzen.

- #### B NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN
- Trinkwasserschutzgebiet WVU Stw. Kissingen - Talwasser
FFH-Gebiet "Trockenhänge im Soale-, Streu- und Löhliethal Tal"
Biotop laut amtlicher Biotopkartierung Bayern mit Nummer
Gemeinde bzw. Landkreisgrenze
- #### C HINWEISE
- BRANDSCHUTZ**
Die Zufahrten sind für Feuerwehreinrichtungen mit mind. 10 t Achslast, einer Breite von 2,50 m und einer Jahresschneefracht mit Photovoltaikmodulen bzw. Nebengebäuden überbaut werden darf.
Am Zufahrtsweg ist die Erreichbarkeit eines Verantwortlichen anzuzeigen, diese ist auch der örtlichen Feuerwehr bekannt zu geben.
Das zuständige Energieversorgungsunternehmen ist bei der Brandschutzanmeldung zu informieren. Es wird empfohlen, DC-Trennschalter zu installieren, Gleichspannungsleitungen zu kennzeichnen, Feuerlöscher vorzuhalten und die Feuerwehr einzulassen.
- ALTSTÄTEN / BODENSCHUTZ**
Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mithilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayDSchG).
- GEWÄSSERSCHUTZ / BODENSCHUTZ**
Bei sämtlichen Arbeiten im Bereich der vorhandenen Telekommunikationslinien sind die Vorgaben der Telekom Technik GmbH zu beachten.
- TELEKOMMUNIKATIONSLEITUNGEN**
Bei sämtlichen Arbeiten im Bereich der vorhandenen Telekommunikationslinien sind die Vorgaben der Telekom Technik GmbH zu beachten.
- 20-KV-FREILEITUNG**
Bei sämtlichen Arbeiten im Schutzbereich der vorhandenen 20-KV-Freileitung sind die Vorgaben der Bayernwerk Netz GmbH zu beachten.
- MELDUNG DER AUSGLEICHFLÄCHEN**
Die Ausgleichflächen sind auf dem einschlägigen Formblatt zur Erfassung im Ökologischen Kataster (im Internet unter <http://www.lfu.bayern.de/natur/oeo/oeo-kataster/meldebogen/index.htm>) einzutragen und unmittelbar nach Inkrafttreten des Bebauungsplans mit einer Legenplan 1:1.000 dem Bayerischen Landesamt für Umweltschutz, Außenstelle Nordbayern, Ref. K.7, Schloß Pfändhausen, 95326 Kumbach mit Abdruck an die untere Naturschutzbehörde zu übermitteln.
- DENKMALSCHUTZ**
Zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG sowie den Bestimmungen des Art. 9 BayDSchG in der Fassung vom 23.06.2023.
- #### D TEXTL. FESTSETZUNGEN GRÜNORDNUNG
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
 - Ausgleichsflächen
Die Ausgleichsflächen vorgesehenen privaten Grünflächen des Geltungsbereichs (Ausgleichsmaßnahmen A1, A2, A3 und A4) werden als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt und diesem Bebauungsplan mit einer Gesamtfläche von 89.848 m² zugeordnet.
Für erforderliche Betriebs- und Pflegezufahrten (max. 4 Zufahrtsmöglichkeiten für jedes der drei Solarfelder (im Westen, der Mitte und im Osten) darf die Eingrünung auf einer Breite von bis zu 6 m unterlassen werden.
Weiterhin werden dem Bebauungsplan externe Ausgleichsflächen A₅₋₈ mit insgesamt 10 ha zugeordnet (siehe Festsetzung 6), deren Lage nach Festlegung werden muss. Diese dienen auch als Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen).
Dort sind die nachfolgenden Maßnahmen gemäß der planerischen Festsetzungen und Kap. 3.2 der Begründung vorgesehen:
 - Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**
 - Ausgleichsflächen A1, A2 und A3
Zur Minderung des Eingriffes in das Landschaftsbild sowie zur Einbindung der Photovoltaik-anlage in die Landschaft wird auf der Süd-, Ost- und teilweise auf der Nordseite in den Ausgleichsflächen (A1) in der Planstellung) jeweils eine siebenreihige Strauchpflanzung gemäß Pflanzschema A auf den insgesamt 10 m breiten Streifen vorgesehen.
Pflanzqualität und -dichte
Folgende Pflanzqualitäten sind auszuwählen:
Sträucher: Strauch, 2 x v., Höhe 60 - 100 cm,
Pflanzraster: ca. 1,00 m Abstand der Reihen, ca. 1,50 m Abstand in der Reihe
Dabei werden ausschließlich gebietseigene Straucharten vorgesehen:

Cornus sanguinea	Blut-Hartfögel
Corylus avellana	Haseleuß
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Eucymnus europaeus	Plattenhüchsen
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Ligustrum vulgare	Schlehe
Prunus spinosa	Kreuzdorn
Rhamnus cathartica	Esig-Rose
Rosa gallica	Hundrose sowie weitere heimische Wildrosenarten
Rosa canina	Schwarzer Holunder
Sambucus nigra	Walgler Schneeball
Viburnum lantana	

Die Pflanzen sind entsprechend § 40 BNatSchG aus dem Vorkommensgebiet 5.1 "Süddeutsches Hügel- und Bergland, Pfändhausen und Mittelfränkisches Becken" zu wählen.

Im Südosten der Fl. Nr. 304 wird eine flächige Gehölzpflanzung mit Bäumen und Sträuchern (A 2 in der Planstellung) vorgesehen:

Pflanzqualität und -dichte
Laubbäume und Wildobstbäume: Heister, 100 - 125 cm bzw. 100 - 150 cm
Sträucher: Strauch, 2 x v., Höhe 60 - 100 cm,
Pflanzraster: ca. 1,00 m Abstand der Reihen, ca. 1,50 m Abstand in der Reihe

Dabei werden ausschließlich gebietseigene Laub-, Wildobst- und Straucharten vorgesehen:

Wildobstarten: Acer campestre Prunus avium Pyrus pyralis Malus sylvestris Juglans regia Sorbis torminalis Sorbis aria Sorbis domestica	Feld-Ahorn Vogel-Kirsche Wildbirne Wildapfel Walnuß Elsbeere Mehlbere Speierling
Straucharten: Cornus sanguinea Corylus avellana Crataegus monogyna Eucymnus europaeus Ligustrum vulgare Lonicera xylosteum Prunus spinosa Rhamnus cathartica Rosa gallica Rosa canina Sambucus nigra Viburnum lantana	Blut-Hartfögel Haseleuß Eingriffeliger Weißdorn Plattenhüchsen Gemeine Heckenkirsche Schlehe Kreuzdorn Esig-Rose Hundrose sowie weitere heimische Wildrosenarten Schwarzer Holunder Walgler Schneeball

Ein Formschritt der Landschaftshecken und Feldgehölze ist nicht zulässig.

Auf dem Eingrünungsstreifen nach Westen und Norden (A 3 der Planstellung) werden Obstbaum- und Wildobstbaumhochstämmen im Abstand von ca. 12 m gepflanzt. Diese stehen ca. 4 m von der Grundstücksgrenze und ca. 3 m von der Einfriedung der Anlage entfernt.
Vorgesehen ist die Verwendung von Hochstämmen (Pflanzqualität: H, StU 10-12) von regionaltypischen Apfel-, Birnen-, Kirsch- und Zwetschgensorten sowie von Wildobstbäumen wie

Pyrus pyralis Malus sylvestris Juglans regia Prunus avium Sorbis torminalis Sorbis aria Sorbis domestica	Wildbirne Wildapfel Walnuß Vogel-Kirsche Elsbeere Mehlbere Speierling
--	---

Für die Kulturbäume ist ein regelmäßiger fachgerechter Obstbaumschnitt erforderlich.

Die verbleibenden Anteile der Ausgleichsflächen sind mit einer ortserneuernden Wiesennutzung als Regioaatgut (Ursprungsgebiet UG 11 "Südwestdeutsches Bergland") einzusäen. Diese sind in den ersten beiden Jahren zur weiteren Ausgestaltung 2 x jährlich zu mähen (erste Mahd bis spätestens 15.06. als Schnäpsschnitt). Das Mägut ist zu entfernen.
Ab dem dritten Jahr erfolgt eine extensive Pflege mit jährlicher Mahd mit Entfernen des Mähgutes (nicht vor dem 15.06.), zweiter Mähgang nach Bedarf.
Eine Beweidung der Flächen ist ebenfalls möglich.
Düngung und der Einsatz von Herbiziden, Bioziden und Rodentiziden ist unzulässig.

Im Südosten der Ausgleichsfläche auf Fl. Nr. 304 wird eine Blühfläche (A 4) festgesetzt. Dort ist die Ansaat einer standortspezifischen Saatmischung regionaler Herkunft unter Beachtung der standorttypischen Segelvegetation (reduzierte Saatgutmenge) vorgesehen.

Hier erfolgt keine Mahd oder Bodenbearbeitung während der Brutzeit. Eine jährliche Einschnittnutzung ab 15. September mit Schnitttiefe nicht unter 20 cm ist möglich. Nach 3 Jahren Umbuch bis Mitte März und anschließende Neuanfaat.
Düngung und der Einsatz von Herbiziden, Bioziden und Rodentiziden ist unzulässig.

2.2 Flächen zwischen den Modulen
Die Flächen innerhalb des Sondergebietes zwischen und unter den Modulreihen in den Bereichen, die nicht durch Entschleunigungsflächen, Betriebsanlagen oder Fundamente genutzt werden, sind eine Ansaat mit gebietseigenem Saatgut einer ortserneuernden Wiesennutzung (Regioaatgut (Ursprungsgebiet UG 11 "Südwestdeutsches Bergland")) vorgesehen.
Extensive Pflege: jährliche Mahd mit Entfernen des Mähgutes (nicht vor dem 15.06.), zweiter Mähgang nach Bedarf. Später jährliche Mahd (nicht zwischen Mitte März und Mitte Juni) oder Beweidung der Flächen ist ebenfalls zulässig.
Düngung und der Einsatz von Herbiziden, Bioziden und Rodentiziden ist unzulässig. Die Pflege der übrigen Betriebsflächen ist freigestellt.

3 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
Die im Gebiet liegenden Feldgehölze und Hecken auf 799 m² werden als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und zugleich als Flächen zum Erhalt von Gehölzen § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzt. Ein Formschritt der Landschaftshecken und Feldgehölze ist nicht zulässig.
Für die zu erhaltenden Einzelbäume innerhalb des Sondergebietes ist der Bereich der Kronentraufe aus dem Areal der Solarmodule auszuspüren.
Vor Beginn der Bau- und Absaubarbeiten ist ein Biotopschutzplan entlang des Geltungsbereichs zur Biotopfläche 8827-20.1 auf Fl. Nr. 266 aufzustellen. Nach dem Ende der jeweiligen Arbeiten ist er wieder abzubauen.

4 Vollzugsfrist und Erhaltungsgesbot
Die verbindlichen Anpflanzungen und Ansaaten nach § 9 Absatz 1 Nr. 25a BauGB zwischen den Modulen (jeweils möglich) und auf den Eingrünungsflächen im Geltungsbereich sind innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung zu vollziehen und für die Dauer der Betriebszeit der Anlage fachgerecht zu pflegen und fortzuführen.
Die fachgerechte Ausführung der naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen ist der Unteren Naturschutzbehörde nachzuweisen. Weiterhin ist ein Nachweis über die Durchführung der festgesetzten Pflegemaßnahmen jährlich spätestens bis zum Jahresende bei der Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.
Sämtliche Pflanzungen und Ansaaten sind vom jeweiligen Betreiber ordnungsgemäß im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Bei wesentlichen Ausfällen der Pflanzung (über 10 %) ist auch zu einem späteren Zeitpunkt eine Nachpflanzung auf Kosten des Betreibers in der bis dahin erreichten Größe zu verlangen.
Die Verpflichtung zur Pflege der Begrünungsmaßnahmen ist auf den Zeitraum des Betriebs der Photovoltaik-Anlage beschränkt.

Ausgefertigt:
Dittellbrunn, den 25.03.2024
Will Wamuth, 1. Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am 04.04.2024, gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB öffentlich 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 wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Dittellbrunn, den 07.10.2024
Will Wamuth, 1. Bürgermeister

Ausgefertigt:
Lohr a. Main, den 25.05.2023, geändert am 23.10.2023, 24.06.2024

amin röder architekten
partnerschaft mbB