

Die Gemeinde Offenhausen erlässt gem. § 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 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - GO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2020 (GVBl. S. 350) sowie des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 388), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23.12.2020 (GVBl. S. 683) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) diesen Bebauungsplan als Satzung.



**A. Festsetzungen durch Planzeichen**

**1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)**

**SO** Sonstiges Sondergebiet Zweckbestimmung Photovoltaik

**2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**

**B** Baugrenze

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

**SO** Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

**4. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)**

**E** Elektrizität

**5. Flächen/Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie für Pflanzungen und Erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB; § 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 (Ausgleichsfläche)

Entwicklungsziele:

- 1** Feldhecke (geschlossen gepflanzt)
- 2** Gras-Krautsaum
- 3** Artenreiches Extensivgrünland
- 4** Umgrenzung von Flächen zum Erhalt von Vegetationsbeständen

**Sonstige Planzeichen**

**SO** Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

**Hinweise**

- 57** vorhandene Grundstücksgrenzen (mit Flurnummern)
- 58** Höhen in m ü. NN

**Schutzgebiete und Schutzobjekte**

- LSG** Landschaftsschutzgebiet (LSG)
- FFH** Fauna-Flora-Habitat-Gebiet (FFH)
- Biotop** Biotop lt. amt. Kartierung LFU mit Nummer
- BK** Bodendenkmal (nachrichtliche Übernahme) (§ 9 Abs. 6 BauGB)

**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 §§ 1-15 BauNVO)**

**1.1 Sondergebiet Photovoltaik (§ 11 BauNVO)**  
Zulässig sind ausschließlich die Errichtung von Solarmodulen sowie der Zweckbestimmung des Sondergebiets unmittelbar dienende Nebenanlagen.

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 und § 9 Abs. 2 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)**  
2.1 Grundflächenzahl GRZ: 0,6 (§§ 16, 17 und 19 BauNVO)  
Bei der zulässigen Grundflächenzahl sind die Gesamtläche der aufgestellten Solarmodule in senkrechter Projektion sowie die zulässigen Nebenanlagen (Trafostationen) zu berücksichtigen. Die max. zulässige Grundfläche für Trafostationen ist hierbei auf 300 qm begrenzt.

2.2 Höhenfestsetzung (§ 9 Abs. 2 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)  
Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen über der Geländeoberfläche beträgt 3,5 m. Gemessen wird ab Oberkante Gelände (siehe Festsetzung C.3).

**3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)**  
3.1 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)  
Bauliche Anlagen einschließlich Nebenanlagen dürfen nur innerhalb der Baugrenze errichtet werden. Einfriedungen gemäß Festsetzung C.3 sind innerhalb des Sondergebiets auch außerhalb der Baugrenze zulässig. Ausgleichsflächen dürfen nicht eingezäunt werden.

**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 Interne Ausgleichsflächen-/maßnahmen (§ 1a Abs. 3 i.V.m. § 9 Abs. 1a BauGB)**  
Dem durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff wird die interne Ausgleichsfläche (Gesamtfläche 51.868 qm) zugeordnet. Folgende Maßnahmen sind gemäß den Abgrenzungen in der Planzeichnung umzusetzen.

- Maßnahme 1:  
Anlage einer dreireihigen Hecke durch die Pflanzung von Sträuchern gemäß der u.g. Artenliste
- Maßnahme 2:  
Entwicklung von artenreichem Gras-Krautsäumen durch Einbringen einer Regiosaatmischung für Säure trockenerwarmer Standorte (Ursprungsgebiet 14 „Fränkische Alb“) und Erhaltung durch gelegentliche Mahd von ca. 50% der Fläche im Herbst jeden Jahres (mit Mahdgruppenführung). Insgesamt sind mind. 10 Lesesteinhaufen mit je mind. 1 qm Fläche zu schaffen.
- Maßnahme 3:  
Entwicklung von artenreichem Extensivgrünland durch Mahd ab 1.7. mit Mähgutabfuhr und ohne Düngung oder extensive Beweidung

- Für die Anlage der Hecke sind ausschließlich folgende Arten autochthoner Herkunft zu verwenden:
- |                            |                         |
|----------------------------|-------------------------|
| <i>Corylus avellana</i>    | Gemeine Hasel           |
| <i>Crataegus laevigata</i> | Zweigrüblerger Weißdorn |
| <i>Cornus sanguinea</i>    | Roter Hainthorn         |
| <i>Euonymus europaeus</i>  | Platfenchelchen         |
| <i>Ligustrum vulgare</i>   | Liguster                |
| <i>Lonicera xylosteum</i>  | Heckenkirsche           |
| <i>Ribes alpinum</i>       | Johannisbeere           |
| <i>Rosa canina</i>         | Hundsrose               |
| <i>Salix caprea</i>        | Salweide                |
| <i>Sambucus nigra</i>      | Holunder                |
| <i>Viburnum lantana</i>    | Wolliger Schneeball     |
- (sowie Einzelexemplare von Vogelkirsche, Vogelbeere, Mehlbeere, Elsbeere, Speierling)

Bauliche Anlagen sowie der Einsatz von Dünger und Pflanzenschutzmitteln sind innerhalb der gesamten Ausgleichsfläche unzulässig.

Die Pflanzung und Ansätze sind spätestens ein Jahr nach Aufnahme der Nutzung bei geeigneter Witterung vorzunehmen. Die zu pflanzenden Sträucher sind fachgerecht zu pflanzen und bei Abgang zu ersetzen. Rückschnitt bzw. „Auf den Stock setzen“ im mehrjährigen Turnus (abschnittsweise alle 10-15 Jahre) ist zulässig.

**4.2 Freiflächengestaltung**  
Die nicht mit baulichen Anlagen überdeckten Bereiche und privaten Grünflächen sind durch Einbringen einer Regiosaatmischung für mittlere Standorte (Ursprungsgebiet 14 „Fränkische Alb“) und anschließende Pflege als extensiv genutztes Grünland zu entwickeln. Die Einsaat hat vor und unmittelbar nach Errichtung der Solarmodule bei geeigneter Witterung zu erfolgen, spätestens im folgenden Frühjahr; darüber hinaus sind auch alle anderen nicht versiegelbaren Bereiche einschließlich derer unter den aufgeständerten Modulischen zu begrünen.

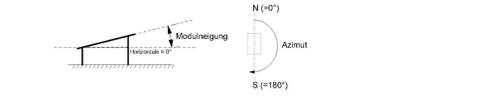
Die Flächen sind anschließend durch 1-2-malige Mahd (ab 01.07.) oder extensive Beweidung zu pflegen. Eine (über die Beweidung hinausgehende) Düngung sowie der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sind unzulässig.

**4.3 Umgang mit Niederschlagswasser, Grundwasser- und Bodenschutz**

- Das auf den Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ist innerhalb des Geltungsbereichs flächenhaft über die beliebige Bodenzone in den Untergrund zu versickern.
- Die Solarmodule sind mit Ramm- oder Schraubfundamenten zu verankern. Betonfundamente sind unzulässig.
- Interne Erschließungswege sind in unbefestigter und begrünter Weise auszuführen.
- Die Oberflächenreinigung der Photovoltaikmodule darf nur unter Ausschluss von grundwasser-schädigenden Chemikalien erfolgen.

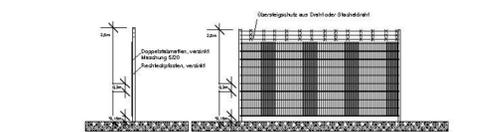
**C. Zusätzliche Bestimmungen zur Zulässigkeit des Vorhabens nach § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB**

**1. Solarmodule**  
Es sind ausschließlich reflektionsarme Solarmodule in starrer Aufstellung, in einem Neigungswinkel zwischen 10 und 20° (von der Horizontalen (=0°) ausgehend) und im Azimut zwischen 160° - 200° (N=0°, S=180°, dem Uhrzeigersinn folgend) zulässig. Die Modulreihen sind in parallel zueinander aufgestellten Reihen mit einem Mindestabstand von 2 m zwischen den Reihen zu errichten.



**2. Gebäuden**  
Gebäude (Trafostationen, Betriebsgebäude) sind mit Flachdach, Putzdach oder Satteldach (Neigung max. 30°) zulässig. Außenwände sind zu verputzen (keine gipsten Farbtonen) oder mit Holz zu verschalen. Metallstrukturen/-oberflächen sind in nichtreflektierenden gedeckten Farben zulässig.

**3. Einfriedungen**  
Einfriedungen sind dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen und nur in transparenter Ausführung (Maschendraht, Drahtgitter) bis zu einer Höhe von 2,5 m über Oberkante Gelände zulässig. Sockel sind nicht zulässig. Die Zäune sind so anzulegen, dass durchgehend ein Freihaltabstand zwischen Gelände und Zaununterkante von 15 cm als Durchlass für Kleintiere eingehalten wird.



**4. Geländeveränderungen**  
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.

**5. Werbeanlagen und Beleuchtung**  
Werbeanlagen sowie Außenbeleuchtungen sind unzulässig. Das Anbringen von max. 3 Tafeln mit Informationen zur Anlage bis 2 qm Fläche ist zulässig.

**6. Mit dem Vorhaben darf erst bei Vorliegen einer von der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamtes Nürnberger Land zu erteilenden Erlaubnis nach der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet begonnen werden.**

**D. Allgemeine Vorschriften**  
Der Vorhaben- und Erschließungsplan und der vorhabenbezogene Bebauungsplan sind identisch und werden in einer einzigen Planurkunde zusammengeführt. Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist in die Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans integriert.

**E. Hinweise**

1. Grenzabstände bei Bepflanzungen gegenüber landwirtschaftlichen Grundstücken  
Bei Neupflanzungen von Gehölzen sind die gesetzlichen Grenzabstände gem. Art 47 u. 48 AGBGB einzuhalten:  
- Gehölze bis zu 2,0 m Höhe – mindestens 0,5 m Abstand von der Grenze  
- Gehölze über 2,0 m Höhe – mindestens 2,0 m, bei starker Verschattung 4,0 m Abstand von der Grenze
2. Denkmalpflege  
Archäologische Bodendenkmäler genießen den Schutz des BayDSchG, insbesondere Art. 7 Abs. 1 und Art. 8 Abs. 1 und 2. Alle mit der Durchführung des Projektes betrauten Personen müssen darauf hingewiesen werden, dass bei Außenarbeiten auftretende vor- und frühgeschichtliche Funde nach dem BayDSchG unverzüglich dem Bay. Landesamt für Denkmalpflege gemeldet werden müssen.
3. Bodenschutz  
Alle Baumaßnahmen sind in bodenschonender Weise unter Beachtung der gültigen Regelwerke und Normen, insbesondere DIN 19815 und 19731 (vgl. auch § 12 BbodSchV) auszuführen. Sollten bei Ausarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 Bay-BodSchG).
4. Rückbauverpflichtung  
Der Rückbau aller in den Boden eingebrachten baulichen Elemente am abschließenden Ende der solaren energetischen Nutzung sowie die Wiederherstellung der ursprünglichen Bodenstruktur werden über den Durchführungsvertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde Offenhausen geregelt.
5. Landwirtschaftliche Immissionen  
Die durch die ordnungsgemäße landwirtschaftliche Bearbeitung (Bodenbearbeitung, Ernte) der Nachbarflächen gelegentlich auftretenden Immissionen (insb. Staub) sind zu dulden.

**VERFAHRENSVERMERKE FÜR DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES**

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Fassung vom ..... hat durch Auslage in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
4. Zum Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Fassung vom ..... wurde mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgestellt. Die Auslegung wurde 1 Woche vorher bekannt gemacht.
6. Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderates vom ..... den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

(Siegel) Gemeinde Offenhausen, den .....

Martin Pirmer  
Erster Bürgermeister

(Siegel) Gemeinde Offenhausen, den .....

Martin Pirmer  
Erster Bürgermeister



Vorentwurf

**Gemeinde Offenhausen**  
Bebauungsplan mit Grünordnungsplan  
Nr. 11 "Freiflächenphotovoltaikanlage Hinterhaslach"

maßstab: 1 : 1.000 bearbeitet: gb / lb  
datum: 21.04.2021 ergänzt:

**TEAM 4 Bauernschmitt + Wehner**  
Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbH  
90491 Nürnberg Seidenbergstr. 65 tel 0911/38357-0 fax 38357-99  
www.team4-planung.de info@team4-planung.de