



**I. PLANISCHE UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

**1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

- 1.1 **SO** SONDERGEBIET FÜR REGENERATIVE ENERGIEN/SOLARENERGIE NACH § 11 ABS. 2 BAUNVO
- ZULÄSSIG: ANLAGEN UND ERRICHTUNGEN, DIE DER NUTZUNG ERNEUERBARER ENERGIEN (PHOTOVOLTAIK) DIENEN UND FÜR DEN NUTZUNGSZWECK UNERLÄSSLICH SIND (SOLARPANELE, GEBÄUDE FÜR TECHN. Z.B. WECHSELRICHTER ODER ENERGIESPEICHER) SOWIE NOTWENDIGE ERSCHLIEßUNGSWEGE (NUR IN WASSERGEBINDENER BAUWEISE SOWIE EINE UMZÄUNUNG UND MASTEN FÜR VIDEOÜBERWACHUNG)
  - GÜLTIGKEIT: NACH § 9 ABS. 2 NR. 2 BAUBG BIS ZUR ENDEGL. BETRIEBSSTELLUNG MIT ANSCHLIEßENDE FOLGENUTZUNG "LANDWIRTSCHAFTL. GEMÄ" GEMÄ

**2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG / BAUGRENZEN**

- 2.1 GRZ 0,62 GRUNDFLÄCHENZAHL
- 2.2 **ÜBERBAUBARE FLÄCHE (BAUGRENZE / BAUFENSTER)**
- NEBENANLAGEN: NUR ZULÄSSIG INNERHALB DER BAUGRENZEN (§ 14 ABS. 1 BAUNVO)
  - GRENZABSTÄNDE: SOWEIT NICHT ANDERS FESTGESETZT, GELTEN DIE ABSTANDSFLÄCHEN UND GRENZABSTÄNDE DER BAYERISCHEN BAUORDNUNG
- GOK GELÄNDEOBERKANTE DES NATÜRLICHEN GELÄNDES
- MAX 400 M<sup>2</sup> GRÖßE DER MAX. ZULÄSSIGEN GRUNDFLÄCHE FÜR GEBÄUDE (GESAMTFLÄCHE)
- WH MAX. 3,5 m MAX. WANDHÖHE DER GEBÄUDE IN M ÜBER GOK
- H<sub>max</sub> 3,5 m MAX. HÖHE DER MODULE ÜBER GOK

- BETRIEBSGEBÄUDE (TRANSFORMATOR), MAXIMALE HÖHE: 3,5 M OK GEBÄUDE, BEZUGSPUNKT: GOK, MAßE: 6,00 x 6,00 m, KEINE GRELLEN ODER LEUCHTENDEN WANDFARBEN**

- 2.3 DIE VERSIEGLUNG VON FLÄCHEN IM SONDERGEBIET IST AUF DAS UNBEDINGT ERFORDERLICHE MAß (GEBÄUDEFUNDAMENTE) ZU BESCHRÄNKT. DIE VERANKERUNG DER MODULISCHE ERFOLGT DURCH RAMMFUNDAMENTE. ZUSÄTZLICH SIND GEBÄUDE FÜR TRANSFORMATOREN, WECHSELRICHTER UND ÄHNLICHE TECHN. ENERGIESPEICHER SOWIE UNTERSTELLMÖGLICHKEITEN FÜR PFLEGE- GEBÄUDE MIT EINER GRUNDFLÄCHE VON JE MAX. 6,0 X 6,0 M UND EINER WANDHÖHE VON 3,5 M ÜBER GOK ZULÄSSIG.

**3. GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN**

FÜR DIE ÜBERGABE- UND TRANSFORMATORSTATIONEN WERDEN FLACHDÄCHER FESTGESETZT. DACHEINDECKUNGEN AUS METALL SIND NUR IN MATTER UND BESCHICHTETER AUSFÜHRUNG ZULÄSSIG. DURCHBRÜCHE, LÜFTUNGSÖFFNUNGEN UND DERGLEICHEN MÜSSEN SIEDLUNGSABGEWANDT ANGEORDNET WERDEN.

**4. VERKEHRSFLÄCHEN**

- GRUNDSTÜCKSZUFAHRT MIT EINER MAX. BREITE VON 6,0 M
- ZUR PFLEGE DER GRUNDSTÜCKSFLÄCHE IST DIE ERRICHTUNG EINES BIS ZU 3,0 M BREITEN PFLEGEGEWES IM SO GEBIET MÖGLICH. DER PFLEGEGEW IS IN UNBEFESTIGTER BAUWEISE ZU ERSTELLEN (I.D.R. DECKSCHICHT, AUSGLEICHSCHICHT UND TRAGSCHICHT)

**5. EINFRIEDUNGEN / EINZÄUNUNG**

- MAX. HÖHE 2,00 M ÜBER GOK MIT ÜBERSTEGSCHUTZ
- 15 CM BODENREINHEIT KEINE ZERSCHNEIDENDE WIRKUNG FÜR KLEINSAUGER
- BEI EINER BEWEIDUNG IST DER ZÄHN WOLFFSSICHER AUSZUFÜHREN

**6. GELÄNDEOBERFLÄCHE/GRUNDWASSERSCHUTZ**

- 6.1 DAS NATÜRLICHE GELÄNDENEUVAU DARF MAX. 0,50 M ABGEGRABEN ODER AUFGESCHÜTTET WERDEN. STÜTZMAUERN SIND UNZULÄSSIG.
- 6.2 BODENBEFESTIGUNGEN SIND SICHERFAHIG AUSZUFÜHREN (WASSERGEBINDENE DECKE, KIES, SCHOTTER).
- 6.3 NIEDERSCHLAGSWASSER DER MODULOBERFLÄCHEN IST BREITFLÄCHIG ÜBER DIE BELEBTE BODENZONE ZU VERSICKERN, ABLEITUNGEN ODER DRAINAGE SIND NICHT ZULÄSSIG.

**7. GRÜNORDNUNG**

**7.1 PRIVATE GRÜNFLÄCHEN**

- EXTENSIV BEWIRTSCHAFTETES GRÜNLAND (UNTER DEN MODULEN)**
- EINSAAT NUR MIT REGIO-SAATGUT, MAHD MAX. 2 X PRO JAHR (1. SCHNITT NICHT VOR DEM 01.07., 2. SCHNITT NICHT VOR DEM 01.09.)
  - ALTERNATIV IST EINE SCHAFFSBEWEIDUNG OHNE ZUFÜTERUNG VON FREMDFLÄCHEN ZULÄSSIG
  - DI ERSTEN 5 JAHRE IST EINE 3. MAHD ZUR AUSAGRUNG ZULÄSSIG
  - JEGLICHE MELIORATIONSMAßNAHMEN SIND ZU UNTERLASSEN
  - DIE GRÜNORDNERISCHEN MAßNAHMEN SIND SPÄTESTENS IN DER VEGETATIONSPERIODE NACH INBETRIEBNAHME DER FREIFLÄCHENANLAGE UMZUSETZEN
  - DAS PFLEGEREGIME KANN NACHTRÄGLICH IN ABSPRACHE MIT DER UNB ANGEPAßT WERDEN
- FLÄCHEN MIT GEBOT FÜR EINE HECKENPFLANZUNG AUF MIN. 75 % DER LÄNGE**
- ZUSAMMENSETZUNG DER NATURNAHEN HECKENPFLANZUNG MIT 5% BAUMANTEIL (WUCHSKLASSE 2)
- AUSSCHLIEßLICH VERWENDUNG EINHEIMISCHER STRAUCH- UND PFLANZENARTEN
  - PFLANZABSTAND IM VERBUND (1,5 m x 1,5 m)
  - PFLANZUNG IN GRUPPEN ZU 6 - 8 STK
  - GRENZABSTÄNDE DER PFLANZUNGEN NACH ART 47 & 48 ABGBG
- ARTENAUSWAHL UND PFLANZQUALITÄTEN**
- |  |                                  |
|--|----------------------------------|
| STRÄUCHER (MIN. 2 x v. 60 - 100)       | BÄUME (H. 2 x v. 60 - 100 - 150) |
| HASELNÜß (CORYLUS AVELLANA)            | HAINBUICHE (CARPINUS BETULUS)    |
| ENIGRIFLUGER WEIDEN (CORYLUS MONOCOPA) | VOGELBEEHE (SORBUS AUCUPARIA)    |
| ZWEIFRÜHLER WEIDEN (CORYLUS LAEVIGATA) | WILDBIRNISCHE (PRUNUS AVIUM)     |
| FAULBAUM (FRANGULA ALNUS)              | WILDBIRNE (PYRUS PYRASTER)       |
| SCHWARZE HOLLUNDER (SAMBUCUS NIGRA)    |                                  |
| HUNDSPRE (PRUNUS SPINARIA)             |                                  |

**7.3. MAßNAHMENFLÄCHEN**

- FLÄCHE FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT**
- EXTENSIV BEWIRTSCHAFTETES GRÜNLAND**
- EINSAAT NUR MIT REGIO-SAATGUT, MAHD MAX. 2 X PRO JAHR MIT ENTERRUNG DES MÄHGUTES. (1. SCHNITT NICHT VOR DEM 01.07., 2. SCHNITT NICHT VOR DEM 01.09.)
  - ALTERNATIV IST EINE SCHAFFSBEWEIDUNG OHNE ZUFÜTERUNG VON FREMDFLÄCHEN ZULÄSSIG
  - DI ERSTEN 5 JAHRE IST EINE 3. MAHD ZUR AUSAGRUNG ZULÄSSIG
  - JEGLICHE MELIORATIONSMAßNAHMEN SIND ZU UNTERLASSEN
  - DIE GRÜNORDNERISCHEN MAßNAHMEN SIND SPÄTESTENS IN DER VEGETATIONSPERIODE NACH INBETRIEBNAHME DER FREIFLÄCHENANLAGE UMZUSETZEN
  - DAS PFLEGEREGIME KANN NACHTRÄGLICH IN ABSPRACHE MIT DER UNB ANGEPAßT WERDEN

**8. IMMISSIONSSCHUTZ**

DURCH DIE MODULE DARF KEINE DAUERHAFT BELEBTE WIRKUNG AUSGEHEN. VERKEHRSTEILNEHMER DÜRFEN ÜBER DAS MAß NATÜRLICHER BLENDWIRKUNGEN HIN AUS NICHT BELENDET WERDEN.

**9. SONSTIGE FESTSETZUNGEN**

- 9.1 **UMGRIFF DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS**
- 9.2 **RÜCKBAU** NACH BEENDIGUNG DER NUTZUNG ALS PHOTOVOLTAIKANLAGE IST DIE ANLAGE SOWIE ALLE NEBENGEBÄUDE, EINZELANLAGEN, VERKABELUNGEN, MODULE ETC. ZURÜCK ZU BAUEN ALS ANSCHLIEßENDE NUTZUNG IST LANDWIRTSCHAFTL. VORGESEHEN. MIT ENDE DES ERGRIFFS ENTFALLT AUCH DER KOMPENSATIONSBEDARF, JEDOCHE MÜSSEN ARTENSCHUTZRECHTLICHE SOWIE ANDERWEGTIGE NATURSCHUTZGESETZE BEACHTET WERDEN.

**II. PLANISCHE HINWEISE**

- 57 FLURSTÜCKE
- BESTANDS- GEHÖLZE/BÄUME AUSSERHALB DES GELTUNGSBEREICHS
- HÖHENLINIE AUS DGM (1M)
- LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIET

**III. FLÄCHENÜBERSICHT**

|                                       |                           |
|---------------------------------------|---------------------------|
| GELTUNGSBEREICH:                      | 77.762 M <sup>2</sup>     |
| ÜBERBAUTE FLÄCHE / REINE MODULFLÄCHE: | MAX 50.000 M <sup>2</sup> |
| GEBÄUDE:                              | 400 M <sup>2</sup>        |
| AUSGLEICHFLÄCHEN FLURSTÜCK 57:        | 1.047 M <sup>2</sup>      |



**WEITERE HINWEISE:**

- ZUFÄHRTEN ZU ANGRENZENDEN LANDWIRTSCHAFTLICHEN FLÄCHEN DÜRFEN DURCH DIE PV-ANLAGE NICHT EINGESCHRÄNKT ODER BEEINTRÄCHTIGT WERDEN.
- BAU- UND BODENDECKUNGEN SIND IM BEREICH DES GEPLANTEN BAUGEBIETS NICHT BEKANNT. WERDEN IM RAHMEN DER MAßNAHMEN ZUR REALISIERUNG DES BAUVORHABENS BODENDECKUNGEN AUFGEFUNDEN BESTEHT NACH ART. 8 ABS. 1 BAYDSCHG DIE VERPFLICHTUNG DIES UNVERZÜGLICH DER UNTEREN DENKMALSCHUTZBEHÖRDE DES LANDRATSAMTES ODER DEM BAYERISCHEN LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE ANZUZEIGEN.
- GRÖßERE ERDMASSENBEWEGUNGEN SOWIE VERÄNDERUNGEN DER OBERFLÄCHENFORMEN SIND ZU VERMEIDEN (SIEHE G.1). UM EINEN FACHGERECHTEN UMGANG MIT DEM SCHUTZGUT BODEN ZU GEWÄHRLEISTEN, WIRD DIE ANWENDUNG DER DIN 19731 EMPFOHLEN. MIT BELEBTEM OBERBAU IST SORGSAM UND SPARSAM UMZUGEHEN. BEI EINER VORAUS-SICHTLICHEN LAGERDAUER VON MEHR ALS 3 MONATEN IST DER OBERBODEN IN MAX 2,00 M HOHEN MIETEN ZU LAGERN UND ZU BEGRÜNEN (LEGUMINOSEN). AUCH SONSTIGE BEEINTRÄCHTIGUNGEN DES BODENS, WIE BODENVERDICHTUNGEN ODER BODENVER-UNREINIGUNGEN, SIND ZU VERMEIDEN. EINE VERBRINGUNG UND VERWERTUNG VON MUTTERBODEN AUßERHALB DES ERSCHLIEßUNGSBEREICHES IST NUR IN ABSTIMMUNG MIT DER PLANENDEN KOMMUNE ZULÄSSIG. BODENAUSHUB IST AUF DEN GRUNDSTÜCKEN FLÄCHIG ZU VERTEILEN. DER GEWACHSENE BODENAUFBAU IST ÜBERALL DORT ZU ERHALTEN, WO KEINE BAULICHEN ANLAGEN ERRICHTET UND AUCH SONST KEINE NUTZUNGSBEDINGTE ÜBERPRÄGUNG DER OBERFLÄCHE GEPLANT BZW. ERFORDERLICH IST. DES WEITEREN IST DIE BODENVERSIEGLUNG AUF DAS UNBEDINGT NOTWENDIGE MAß ZU BESCHRÄNKT (§ 1A ABS. 2 BAUBG).
- IM BEREICH DES BEBAUUNGSPLANES LIEGEN KEINE INFORMATIONEN ÜBER ALTLASTEN ODER VERDACHTSFLÄCHEN VOR. SOLLTEN DESHALB BEI AUSHUBARBEITEN OPTISCHE ODER ORGANOLEPTISCHE AUFFÄLLIGKEITEN DES BODENS FESTGESTELLT WERDEN, DIE AUF EINE SCHÄDLICHE BODENVERÄNDERUNG ODER ALTLAST HINDEUTEN, IST UNVERZÜGLICH DAS LANDRATSAMT ZU BENACHRICHTIGEN (MITTEILUNGSPFLICHT GEM. ART. 1 BAYBDSCHG). DIE AUSHUBMAßNAHME IST ZU UNTERRECHEN UND DER BEREITS ANGEFALLENE AUSHUB IST Z.B. IN DICHTEN CONTAINERN MIT ABDECKUNG ZWISCHENLAGERN BIS DER ENTSORGUNGSWEG DES MATERIALS UND DAS WEITERE VORGEHEN GEKLÄRT SIND. GEGEN DAS ENTSTEHEN SCHÄDLICHER BODENVERÄNDERUNGEN DURCH VERRICHTUNGEN AUF DEN BETROFFENEN FLÄCHEN SIND VORSORGE MAßNAHMEN ZU TREFFEN.
- BEI ABRABUNGEN BZW. BEI AUSHUBARBEITEN ANFALLENDEN MATERIAL SOLLTE MÖGLICHT IN SEINEM NATÜRLICHEN ZUSTAND VOR ORT WIEDER FÜR BAUMAßNAHMEN VERWENDET WERDEN. BEI DER ENTSORGUNG VON ÜBERSCHÜSSIGEM MATERIAL SIND DIE VORSCHRIFTEN DES KREISLAUFWIRTSCHAFTSGESETZES (KRWG) UND GGF. DES VORSORGENDES BODENSCHUTZES ZU BEACHTEN. SOWEIT FÜR AUFFÜLLUNGEN MATERIAL VERWENDET WERDEN SOLL, DAS ABFALL I.S.D. KRWG IST, SIND AUCH HIER DIE GESETZLICHEN VORGABEN ZU BEACHTEN. Z. B. IST GRUNDSÄTZLICH NUR EINE ORDNUNGSGEMÄßE SCHADLOSE VERWERTUNG, NICHT ABER EINE BESEITIGUNG VON ABFALL ZULÄSSIG. AUßERDEM DÜRFEN DURCH AUFFÜLLUNGEN KEINE SCHÄDLICHEN BODENVERÄNDERUNGEN VERURSACHT WERDEN. IM REGELFALL DÜRFE DER JEWEILIGE BAUHERR FÜR DIE EINHALTUNG DER VORSCHRIFTEN VERANTWORTLICH SEIN; AUF VERLANGEN DES LANDRATS-AMTES MÜSSEN INSBESONDERE DIE ORDNUNGSGEMÄßE ENTSORGUNG VON ÜBERSCHÜSSIGEM MATERIAL UND DIE SCHADLOSIGKEIT VERWENDETEN AUFFÜLLMATERIALS NACHGEWIESEN WERDEN KÖNNEN.
- DRAINAGEN UND SONSTIGE ENTWÄSSERUNGSSYSTEME DÜRFEN NICHT BEEINTRÄCHTIGT UND MÜSSEN IN IHRER FUNKTION ERHALTEN WERDEN.
- MÖGLICHE STAUBBELASTUNGEN DURCH SACHGEMÄß BEWIRTSCHAFTUNG ANGRENZENDER FLÄCHEN SIND DURCH DEN BETREIBER DER FREIFLÄCHENPHOTOVOLTAIKANLAGE ENTSCHEIDUNGSLOS ZU DULDEN.
- DIE PRIVATEN GRÜNFLÄCHEN DER FREIFLÄCHEN-PHOTOVOLTAIKANLAGE SIND REGELMÄßIG ZU PFLEGEN.

**VERFAHRENSVERMERKE**

- DER GEMEINDERAT HAT IN DER SITZUNG VOM 02.05.2022 GEMÄß § 2 ABS. 1 BAUBG DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANS BESCHLOSSEN. DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS WURDE AM 13.05.2022 ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT.
- DIE FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEMÄß § 4 ABS. 1 BAUBG SOWIE DIE FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEMÄß § 3 ABS. 1 BAUBG FÜR DEN VORENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS IN DER FASSUNG VOM \_\_\_\_\_ HAT IN DER ZEIT VOM \_\_\_\_\_ BIS \_\_\_\_\_ STATTGEFUNDEN.
- ZU DEM ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS IN DER FASSUNG VOM \_\_\_\_\_ WURDEN DIE BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEMÄß § 4 ABS. 2 BAUBG IN DER ZEIT VOM \_\_\_\_\_ BIS \_\_\_\_\_ BETEILIGT.
- DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS IN DER FASSUNG VOM \_\_\_\_\_ WURDE MIT DER BEGRÜNDUNG GEMÄß § 3 ABS. 2 BAUBG IN DER ZEIT VOM \_\_\_\_\_ BIS \_\_\_\_\_ ÖFFENTLICH AUSGELEGT.
- DIE GEMEINDE HAT MIT BESCHLUSS DES MARKTGEMEINDERATS VOM \_\_\_\_\_ DEN BEBAUUNGSPLAN GEM. § 10 ABS. 1 BAUBG IN DER FASSUNG VOM \_\_\_\_\_ ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

KIRCHENDEMNENREUTH, DEN \_\_\_\_\_ (SIEGEL)

1. BÜRGERMEISTER, DR. G. KELLNER

6. DER BEBAUUNGSPLAN IN DER FASSUNG VOM \_\_\_\_\_ WIRD DARAUFHIN AUSGEFERTIGT.

KIRCHENDEMNENREUTH, DEN \_\_\_\_\_ (SIEGEL)

1. BÜRGERMEISTER, DR. G. KELLNER

7. DER SATZUNGSBESCHLUSS ZU DEM BEBAUUNGSPLAN WURDE AM \_\_\_\_\_ GEMÄß § 10 ABS. 3 HALBSATZ 2 BAUBG ORTSÜBLICH 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 GEBEEN. DER BEBAUUNGSPLAN IST DAMIT INKRAFT GETRETEN. AUF DIE RECHTSFOLGEN DES § 4 ABS. 3 SATZ 1 UND 2 SOWIE ABS. 4 BAUBG UND DIE §§ 214 UND 215 BAUBG WIRD HINGEWIESEN.

KIRCHENDEMNENREUTH, DEN \_\_\_\_\_ (SIEGEL)

1. BÜRGERMEISTER, DR. G. KELLNER

**TEIL 1**

**GEMEINDE KIRCHENDEMNENREUTH**  
KIRCHENDEMNENREUTH 21 | 92665 KIRCHENDEMNENREUTH

KLOBENREUTH ENERGIE GMBH & CO. KG I.G.  
KLOBENREUTH 2 | 92665 KIRCHENDEMNENREUTH  
VERTRETEN DURCH DIE ENMAG VERWALTUNGS GMBH  
GABELSBERGER STRAßE 5 | 92637 WEIDEN

**VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGS- UND ERSCHLIEßUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNG**

**FREIFLÄCHEN-PHOTOVOLTAIKANLAGE "KLOBENREUTH"**

**V O R E N T W U R F**

|             |                     |           |               |
|-------------|---------------------|-----------|---------------|
| MABSTAB:    | 1 : 1.000           | PLAN-NR.: | PVA_2022_02-1 |
| BEARBEITET: | REMBOLD/FELS        | DATUM:    | 06.03.2023    |
| GEZEICHNET: | L.-ARCH. M. REMBOLD | GEÄNDERT: |               |

