

Die Gemeinde Kalchreuth 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 Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. I S. 394) m.W.v. 01.01.2024, 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 2020-1-14), zuletzt geändert durch die §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 385), sowie des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 598, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 07.07.2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371), 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 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), diesen Bebauungsplan als Satzung.



Kartgrundlage: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2023

**A. Festsetzungen durch Planzeichen**

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 Abs. 2 BauNVO)**  
 SO - Sonstiges Sondergebiet  
 Zweckbestimmung "Photovoltaik-Freiflächenanlage"
  - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 16 Abs. 2 BauNVO)**  
 0,7 Grundflächenzahl (GRZ)
  - Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 14 und 23 BauNVO)**  
 Baugrenze
  - Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15)**  
 Private Grünfläche (Abstandsflächen)
  - Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**  
 Private Verkehrsflächen (Zufahrt)  
 landwirtschaftlicher Flurweg
  - 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; § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB)**  
 Interne Ausgleichsfläche/-maßnahmen  
 Entwicklungsziele:  
 Gras-Krautsäume (Maßnahme 1)  
 Pflanzung Hecke dreireihig (Maßnahme 2)
  - Sonstige Planzeichen**  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)  
 Einfriedung Sondergebiet
- Hinweise**
- 1030 vorhandene Grundstücksgrenzen (mit Flurnummern)
  - bestehende Gebäude
  - Biotop i. amt. Kartierung LfU mit Nummer (außerhalb des Geltungsbereichs)
  - Bodendenkmal mit Identifikationsnummer
  - Gemarkungsgrenze

**VERFAHRENSVERMERKE**

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 19.01.2023 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan und am 09.03.2023 eine Ergänzung dazu beschlossen und Der Aufstellungsbeschluss wurde am 01.08.2023 ortsüblich bekannt gemacht.
  - Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 15.06.2023 hat in der Zeit vom 08.08.2023 bis 08.09.2023 stattgefunden.
  - Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 15.06.2023 hat in der Zeit vom 08.08.2023 bis 08.09.2023 stattgefunden.
  - Zu dem Entwurf des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 09.11.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.12.2023 bis 12.01.2024 beteiligt.
  - Der Entwurf des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 09.11.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.12.2023 bis 12.01.2024 öffentlich ausgelegt. Die Auslegung wurde eine Woche vorher bekannt gemacht.
  - Der Gemeinderat hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 14.03.2024 den Bebauungsplans mit Grünordnungsplan sowie in der Fassung vom 14.03.2024 als Satzung beschlossen.
- (Siegel) Gemeinde Kalchreuth, den .....
- Herbert Saft  
Erster Bürgermeister
- (Siegel) Gemeinde Kalchreuth, den .....
- Herbert Saft  
Erster Bürgermeister
- (Siegel) Gemeinde Kalchreuth, den .....
- Herbert Saft  
Erster Bürgermeister

**Die externen Ausgleichsflächen Fl.Nr. 1551 und Fl.Nr. TF. 1535 (3.920,6 qm) werden gem. § 9 Abs. 1a BauGB Satz 2 dem Vorhaben Bebauungsplan „Solarpark Steinwiesen“ zugeordnet. Die Flächen werden über einen städtebaulichen Vertrag zwischen Vorhabenträger und der Gemeinde Kalchreuth gesichert**



Kartgrundlage: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2022

**B. Textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB und BauNVO**

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 11 Abs. 2 BauNVO)**
  - Sondergebiet Photovoltaik-Freiflächenanlage**  
 Zulässig sind ausschließlich die Errichtung von aufgeständerten Photovoltaikmodule in starrer Aufstellung mit Unterkonstruktion, Wechselrichter und Verkabelung sowie der Zweckbestimmung des Sondergebiets dienen Nebenanlagen, wie technische Einrichtungen zur Speicherung, Umwandlung und Abgabe von elektrischer Energie, Unterstand für Weideltiere.
  - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 und § 19 BauNVO)**
  - Grundflächenzahl (GRZ):**  
 Im SO ist die maximal zulässige Grundflächenzahl für aufgeständerte Photovoltaikmodule in senkrechter Projektion 0,7. Diese darf durch zulässige Nebenanlagen um bis zu 200 qm überschritten werden.
  - Höhe baulicher Anlagen**  
 Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen über der Geländeoberfläche beträgt:  
 - 3,8 m für Modulische  
 - 5,0 m Wändhöhe bei Nebenanlagen  
 - 8,0 m für Kameramast zur Überwachung  
 Gemessen wird ab Oberkante bestehende Gelände bzw. dem Gelände, dass sich nach Festsetzung C4 ergibt.
  - Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB, §§ 14 und 23 BauNVO)**
  - Baugrenzen und Flächen für Nebenanlagen**  
 Im SO dürfen bauliche Anlagen einschließlich Nebenanlagen nur innerhalb der Baugrenze errichtet werden. Einfriedungen gemäß Festsetzung C.3 sind innerhalb der gesamten Bauflächen (Sondergebiete) auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
  - Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25; § 1a Abs.3 i.V.m. § 9 Abs.1a BauGB)**
  - Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen**  
 Zauneidechse  
 V1: Einrichtung der Baustelleneinrichtungsfächen und Lagerflächen außerhalb von naturschutzfachlich wertvollen Flächen (z. B. auf Acker-/Wegflächen), besonders nicht entlang der Zauneidechsenhabitate im Süden der Fläche  
 V2: Bauzeitliche Abzäunung der potenziellen und nachgewiesenen Habitatbereiche der Zauneidechse entlang der südlichen Grenze der südlichen Teilfläche (siehe Abbildung 2 sÄP) mit einem Reptilienzaun; entlang der südlichen Flurgrenze Fl.Nr. 1569, 1568/2, 1567/3, 1566/2, 1565/2 und Fl.Nr. 1563 (Gmk. Kalchreuth) und mehrmalige Überprüfung durch eine fachkundige Person auf die Funktionstüchtigkeit (kein Einknicken des Zaunes, usw.) während der Bauausführung sowie Dokumentation und Meldung an die UNB, oder Durchführung der Maßnahmen außerhalb des Aktivitätszeitraums der Zauneidechse, d.h. nicht von Anfang April bis Ende September.
  - Interne Ausgleichsflächen/-maßnahmen**  
 Dem durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff werden die internen Ausgleichsflächen im Ganzen zugeordnet (Gesamtflächengröße: 6.275 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 von Heckenstrukturen (dreireihig) durch die Pflanzung von Sträuchern.

- Für die gesamte Ausgleichsfläche gelten folgende Maßnahmen allgemein:
- Bauliche Anlagen (einschließlich Einfriedungen) sind unzulässig.
  - Der Einsatz von Dünger und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.
  - Für Gehölzpflanzungen sind standortgerechte, heimische Arten, Wuchshöhe 5,1 („Süd-deutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkisches Becken“), aus der u.g. Artenliste 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, fachgerechter Baum- und Einzelstraucherschmitt).
  - Die Regiosaatgutmischungen, oder das im Heudruschverfahren gewonnene Saatgut müssen dem Ursprungsgebiet 12 „Fränkisches Hügelland“ (Grundmischung) entstammen.
  - Das Mahdgut ist nach erfolgter Mahd von der Fläche zu entnehmen.
  - Gehölzpflanzungen und Ansaaten sind spätestens ein Jahr nach Aufnahme der Nutzung der Anlage durchzuführen.
- Artenliste Sträucher: , Mindestqualität 1 x v., Höhe 60-100
- Cornus sanguinea*  
*Corylus avellana*  
*Crataegus monogyna*  
*Euonymus europaeus*  
*Ligustrum vulgare*  
*Prunus spinosa*  
*Rosa canina*  
*Sambucus nigra*  
*Salix caprea*  
*Viburnum lantana*
- Hartiegl*  
*Hasehuss*  
*Eingriffiger Weißdorn*  
*Pflaferhütchen*  
*Liguster*  
*Schlehe*  
*Hundsrose*  
*Schwarzer Holunder*  
*Salweide*  
*Wolliger Schneeball*
- Freilichengestaltung innerhalb des Sondergebietes**
    - Die nicht mit baulichen Anlagen überdeckten Bereiche sind durch Einbringen einer standortgerechten autochthonen Saatgutmischung für mittlere Standorte oder im Heudruschverfahren mit anschließender 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 ein- bis zweimalige Mahd pro Jahr (ab dem 15.06. jedes Jahres) zu pflegen, alternativ können die Flächen extensiv (bis 0,3 GV/ha) durch Schafe und/oder Hühner beweidet werden; bei Verbuschungen sind entsprechende Pflegemaßnahmen durchzuführen.
    - Eine über die Beweidung hinausgehende Düngung sowie die Verwendung von Pflanzenschutzmitteln sind unzulässig
    - Innerhalb des einfriedenden Zaunes ist ein 2-3 m breiter Saum als über den Winter stehendebleibender Altgrasstreifen zu entwickeln.
  - Umgang mit Niederschlagswasser / Grundwasser- und Bodenschutz**
    - Das auf den Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ist innerhalb des Geltungsbereichs flächenhaft über die belebte Bodenschicht in den Untergrund zu versickern.
    - Bei Verwendung von Technikgebäuden mit Dacheindeckungen 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 Oberflächeneinleitung der Photovoltaikmodule darf nur mit Wasser unter Ausschluss von grundwasserschädigenden Chemikalien erfolgen.
    - Interne Erschließungswege sind in unbefestigter und begrünter Weise auszuführen, ausgenommen die Wege und Zufahrten unter C 6.

- Immissionen**  
 Die maximal mögliche astronomische Blenddauer darf an den relevanten Immissionsorten (gemäß den Hinweisen zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz – LAI – Stand 08.10.2012 – Anlage 2 Stand 03.11.2015) unter Berücksichtigung aller umliegenden Photovoltaikanlagen 30 Minuten am Tag und 30 Stunden pro Kalenderjahr nicht überschreiten. Auch an Straßen- und Schienenwegen, sowie für den Luftverkehr dürfen keine störenden Blendwirkungen hervorgerufen werden. Gegebenenfalls sind entsprechende Maßnahmen zur Einhaltung dieser Werte zu ergreifen. Diese umfassen: - Unterbindung der Sicht auf das Photovoltaikmodul in Form von Wällen oder blickdichtem Bewuchs in Höhe der Moduloberkante, - Optimierung von Modulaufstellung bzw. -ausrichtung oder -neigung, - Einsatz von Modulen mit geringem Reflexionsgrad.

**C. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 der BayBO) und Gestaltungssetzungen**

- Gestaltung / Anordnung der Modulische**  
 Es sind ausschließlich reflexionsarme Solarmodule in starrer Aufstellung zulässig. Die Modulische sind in parallel zueinander aufgestellten Reihen mit einem Mindestabstand von 2,0 m zwischen den Reihen zu errichten. Geringfügige Abweichungen von bis zu 15 cm sind zulässig. Der Mindestabstand von der Tischunterkante bis zum Gelände beträgt im Mittel 0,8 m.
  - Gestaltung von Gebäuden**  
 Gebäude sind mit Flachdach, Pultdach oder Satteldach (Neigung max. 30°) zu versehen. Außenwände sind auch in Metall in nichtreflektierenden, gedeckten Farben zulässig.
  - Einfriedungen**  
 Einfriedungen sind dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen und nur in transparenter Ausführung (Maschendraht, Drahtgitter) bis zu einer Höhe von 2,5 m über Oberkante natürliches 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.
- 
- Höhenentwicklung und Gestaltung**  
 Geländeänderungen sind insoweit zulässig, als sie im Zusammenhang mit der Erstellung der Anlage unbedingt erforderlich sind, jedoch max. 0,3 m abweichend vom natürlichen Gelände. Der Anschluss an das vorhandene Gelände der Nachbargrundstücke ist übergangslos herzustellen.
  - Informationstafeln und Beleuchtung**  
 Informationstafeln sind bis zu einer Gesamtlängengröße von 4 m² zulässig. Außenbeleuchtungen sind unzulässig.
  - Zufahrten und befestigte Flächen**  
 Die Gesamtlänge für Zufahrten und befestigten Flächen zum Sondergebiet und innerhalb des Sondergebiets dürfen 2 % der Sondergebietsfläche nicht überschreiten. Zur Befestigung sind nur wasserdurchlässige Beläge zulässig.

- Hinweise**
  - Grenzabstände bei Bepflanzungen gegenüber landwirtschaftlichen Grundstücken  
 Bei Neupflanzungen von Gehölzen sind die gesetzlichen Grenzabstände gem. 48 AGBGB einhalten: Gehölze über 2,0 m Höhe – mindestens 2,0 m, bei starker Verschattung 4,0 m Abstand von der Grenze
  - Denkmalpflege  
 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 Tiefenlockerung des Bodens nachzuweisen.



Kartgrundlage: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2022

**Gemeinde Kalchreuth**  
**Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 31**  
**"Solarpark Steinwiesen"**

maßstab: 1 : 2.000 bearbeitet: mw/sd  
 datum: 14.03.2024

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

