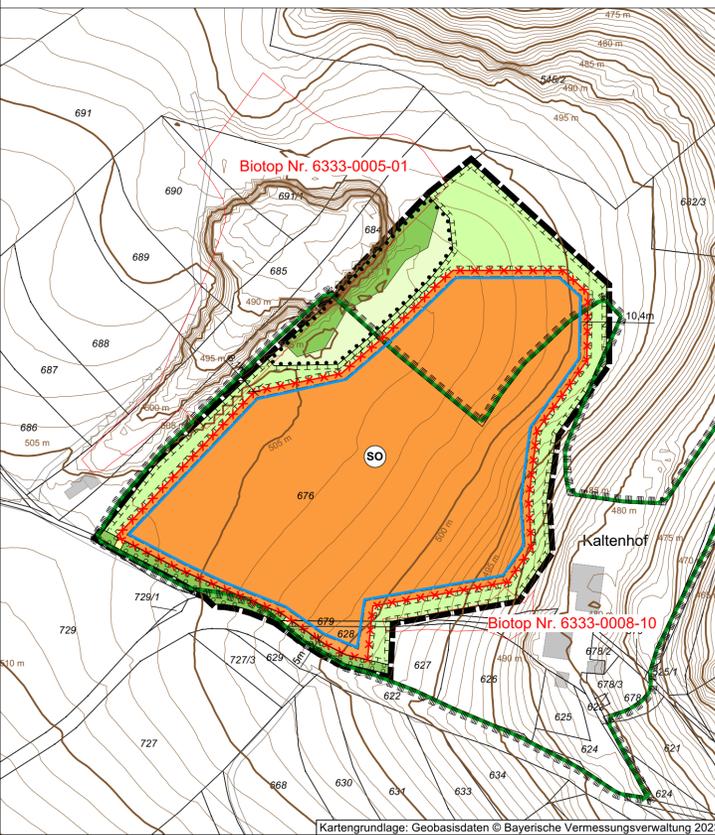


PRÄAMBEL
 Die Gemeinde Simmelsdorf erlässt aufgrund der §§ 9, 10 Abs. 1 und 12 des Baugesetzbuches (BauGB), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der jeweils zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnungsplan sowie Vorhaben- und Erschließungsplan "Solarpark Kaltenhof" in der Fassung vom als Satzung.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Grünordnungsplan sowie Vorhaben- und Erschließungsplan besteht aus der Planzeichnung einschließlich der Festsetzungen durch Planzeichen (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teile B und C).
 Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist mit dem mit dem Vorhabenträger abgestimmten Vorhaben- und Erschließungsplan sachlich und räumlich identisch. Beide Pläne sind in dieser Planurkunde vereinigt.

Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnungsplan sowie Vorhaben- und Erschließungsplan werden die Begründung und der Umweltbericht in der Fassung vom beigefügt, ohne dessen Bestandteil zu sein.



A. Festsetzungen durch Planzeichen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 Abs. 2 BauNVO)

SO Sonstiges Sondergebiet Zweckbestimmung "Photovoltaik-Freiflächenanlage"

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 BauNVO)

0,6 Grundflächenzahl (GRZ)
 3,5 m Maximale Höhe der baulichen Anlagen

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

— Baugrenze

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

■ Private Verkehrsfläche: Zufahrt

5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nrn. 20 und 25 BauGB)

■ Umgrenzung von Flächen zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
■ Umgrenzung von Flächen zur Erhaltung von Vegetationsbeständen; hier
■ naturnahe Hecke
■ Grünlandsaum mit Magerkeitszeigern

■ Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern (naturnahe Hecke)

Sonstige Planzeichen

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

—X—X—X Einfriedung (Zaun mit Toren im Bereich der Zufahrten)

Hinweise

676 vorhandene Grundstücksgrenzen (mit Flurnummern)

495 Höhen in m ü. NHN

■ Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Nördlicher Jura“ (nachrichtliche Übernahme)

6336-0074-002 Biotope lt. amtl. Kartierung LfU mit Nummer (nachrichtliche Übernahme)

B. Textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB und BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

1.1 Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Photovoltaik-Freiflächenanlage“
 Zulässig sind fest installierte, aufgeständerte Photovoltaikanlagen sowie der Zweckbestimmung des Sondergebiets unmittelbar dienende Nebenanlagen (technische Anlagen/Einrichtungen zur Umwandlung und Abgabe von elektrischer Energie, Einfriedungen, Unterstand für Weidevieh).
 Ebenso zulässig sind Batteriespeicher („BESS“) einschließlich der hierfür erforderlichen Nebenanlagen. Die Batteriespeicher dürfen die durch die Photovoltaik-Freiflächenanlage erzeugte Energie als auch Energie aus dem öffentlichen Netz beziehen und abgeben.

1.2 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) (§ 19 BauNVO)
 Die maximal zulässige Grundflächenzahl beträgt für aufgeständerte Photovoltaikmodule in senkrechter Projektion **0,6**. Diese darf durch zulässige Nebenanlagen um bis zu 200 qm überschritten werden.

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. Der Abstand zwischen der Unterkante der Module und der Geländeoberfläche beträgt mind. 0,8 m. Gemessen wird ab Oberkante Gelände (vgl. Festsetzung C.4).

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

3.1 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
 Bauliche Anlagen einschließlich Nebenanlagen dürfen nur innerhalb der Baugrenze errichtet werden. Einfriedungen gemäß der Festsetzung C.3 sind innerhalb der Baufläche (Sondergebiet) auch außerhalb der Baugrenze zulässig.

4. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nrn. 20 und 25 BauGB)

4.1 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind durch fachgerechte Pflege als Extensivwiese und/oder Gras-Krautsäume zu entwickeln. Eine über die Beweidung hinausgehende Düngung sowie die Verwendung von Pflanzenschutzmitteln sind unzulässig.

4.2 Flächen zur Erhaltung von Vegetationsbeständen
 Die Hecke sowie der dieser vorgelagerte, von Magerkeitszeigern gekennzeichnete Grünland-Bereich sind zu erhalten und hierfür fachgerecht zu pflegen.

4.3 Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern
 Innerhalb der Flächen sind naturnahe Hecken wie folgt anzulegen und zu entwickeln:
 Pflanzung von Sträuchern in drei Reihen mit nachfolgender fachgerechter Pflege; Verwendung standortgerechter, gebietsheimischer Arten aus der nachfolgenden Liste:

- | | |
|---------------------------|--------------------------------|
| <i>Cornus sanguinea</i> | <i>Hartriegel</i> |
| <i>Corylus avellana</i> | <i>Haselnuss</i> |
| <i>Crataegus monogyna</i> | <i>Eingriffeliger Weißdorn</i> |
| <i>Euonymus europaeus</i> | <i>Pflaenhütchen</i> |
| <i>Prunus spinosa</i> | <i>Schlehe</i> |
| <i>Rosa canina</i> | <i>Hundsrose</i> |
| <i>Viburnum lantana</i> | <i>Wolliger Schneeball</i> |
| <i>Sambucus nigra</i> | <i>Schwarzer Holunder</i> |

4.4 Freiflächengestaltung und -pflege innerhalb des Sondergebietes

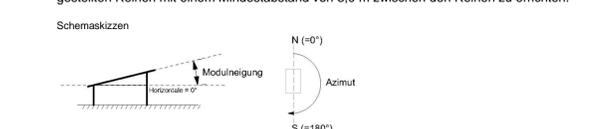
- Die nicht mit baulichen Anlagen überdeckten Bereiche sind als Extensivwiese zu entwickeln.
- Wiesenvegetationsfreie Bereiche der Baufläche sind hierzu nach dem Bau der PV-Anlage mit einem gebietseigenen bzw. lokal gewonnenen Saatgut für mittlere Standorte anzusäen. Die Einsaat hat bei geeigneter Witterung, spätestens im nach Errichtung der Solarmodule folgenden Frühjahr zu erfolgen.
- Die Flächen sind anschließend durch 1- bis 2-schürige Mahd oder/und standortangepasste Beweidung zu pflegen. Eine (über die Beweidung hinausgehende) Düngung sowie die Verwendung von Pflanzenschutzmitteln sind unzulässig.

4.5 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.
- Interne Erschließungswege sind in unbefestigter und begrünter Weise auszuführen.
- Die Solarmodule sind mit Ramm- oder Schraubfundamenten zu verankern.
- Bei Verwendung von Technikgebäuden mit Dacheindeckungen in Metall sind diese zu beschichten.
- Die Oberflächenreinigung der Photovoltaikmodule darf nur mit Wasser unter Ausschluss von boden- und grundwasserschädigenden Chemikalien erfolgen.

C. Sonstige textliche Festsetzungen zur Bestimmung der Zulässigkeit des Vorhabens (§ 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB)

1. Gestaltung / Anordnung der Modultische
 Es sind nur südausgerichtete Photovoltaikmodultische mit einem Neigungswinkel zwischen 15 und 20° (von der Horizontalen (=0°) ausgehend) und im Azimut zwischen 170 und 190° zulässig (siehe folgende Schemaskizzen). Die Modultische sind in parallel zueinander aufgestellten Reihen mit einem Mindestabstand von 3,0 m zwischen den Reihen zu errichten.



2. Gestaltung von Gebäuden

Gebäude sind mit Flachdach, Pultdach oder Satteldach (Neigung max. 30°) zu versehen. Außenwände sind zu verputzen (keine grellen Farböne) oder mit Holz zu verschalen. Metallstationen sind ebenfalls zulässig, jedoch ausschließlich in nichtreflektierenden, gedeckten Farben.

3. Einfriedungen

Einfriedungen sind dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen und nur in transparenter Ausführung (Maschendraht, Drahtgitter) bis zu einer Höhe von 2,3 m über Oberkante 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.

4. Höhenentwicklung und Gestaltung

Höhenentwicklungen 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 sind in Form von Werbeschildern und/oder -plakaten bis zu einer Gesamtgröße von 2 qm zulässig. Beleuchtungen sind generell unzulässig.

D. 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 18915 und 19731 (vgl. auch §§ 6 bis 8 BBodSchV) auszuführen. Sollten bei Aushubarbeiten 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 BayBodSchG).

4. Rückbauverpflichtung
 Der Rückbau aller in den Boden eingebrachten baulichen Elemente am abschließenden Ende der solarenergetischen Nutzung sowie die Wiederherstellung der ursprünglichen Bodenstruktur werden über einen Durchführungsvertrag zwischen Vorhabenträger und Gemeinde verbindlich geregelt.

5. Duldung landwirtschaftlicher Immissionen
 Die durch die ordnungsgemäße landwirtschaftliche Bearbeitung (Bodenbearbeitung, Ernte) der Nachbarflächen gelegentlich auftretenden Immissionen (insb. Staub) sind zu dulden.

6. Berücksichtigung wasserrechtlicher Belange
 - Bei der Errichtung von Transformatoren ist dem Landratsamt Nürnberger Land, Sachbereich Wasserrecht und Bodenschutz aufzuzeigen welche Art von Transformatoren (Öl- oder Trockentransformator) benutzt werden. Bei Öltransformatoren ist die Art (Sicherheitsdatenblatt) und Menge an Transformatoröl anzugeben, sowie die Rückhaltung von wassergefährdenden Stoffen, z.B. Aufstellung in einer Auffangwanne.
 - Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (Anlagenverordnung - AwSV), die Technische Regel wassergefährdender Stoffe (TRWS), die a. a. R. d. T. (allgemein anerkannten Regeln der Technik) sowie die Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) zu beachten.

- Grundstücksentwässerungsanlagen haben den a. a. R. d. T. zu entsprechen.
 - Die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die dazu ergangenen Regeln der Technik (TRENKW bzw. TRENQG) sind zu beachten. Mit dem Programm "BEN" (Beurteilung der Erlaubnisfreiheit von Niederschlagswassereinleitungen), <http://www.lfu.bayern.de/wasser/ben/index.htm> können Nutzer in wenigen Schritten prüfen, ob eine Einleitung erlaubnisfrei erfolgen kann und welche wesentlichen Randbedingungen einzuhalten sind.
 - Sollte die NWFreiV keine Anwendung finden, ist eine gesonderte wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen.

7. Brandschutz

Bezüglich der Belange des Brandschutzes wird auf die „Fachinformation für die Feuerwehren - Brandschutz an Photovoltaikanlagen (PV-Anlagen) im Freigelände – sog. Solarparks“ des Landesfeuerwehrverbandes Bayern vom September 2023 verwiesen.

8. Lärmschutz

Von den zulässigen Nebenanlagen, konkret Wechselrichtern, Trafostationen und Batteriespeichern gehen Lärmemissionen aus. Diese sind so aufzustellen, zu betreiben und zu warten, dass sie dem Stand der Lärmschutztechnik entsprechen, ausreichend gedämmt sind und zu keiner Lärmbelastung in Kaltenhof führen.

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnungsplan beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnungsplan in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnungsplan in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnungsplan in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
- Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Fassung vom wurde mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis im Internet veröffentlicht. Zusätzlich lagen die Unterlagen im selben Zeitraum öffentlich aus. Die Veröffentlichung im Internet und die Auslegung wurden zuvor ortsüblich bekannt gemacht.
- Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderates vom den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

(Siegel) Gemeinde Simmelsdorf, den

.....
 Perry Gumann
 Erster Bürgermeister

7. Ausgefertigt

(Siegel) Gemeinde Simmelsdorf, den

.....
 Perry Gumann
 Erster Bürgermeister

8. Der Satzungsbeschluss zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der vorhabenbezogene 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.

(Siegel) Gemeinde Simmelsdorf, den

.....
 Perry Gumann
 Erster Bürgermeister



Kartengrundlage: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2025

VORENTWURF

Gemeinde Simmelsdorf
Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnungsplan
"Solarpark Kaltenhof"

maßstab: 1 : 2.000 bearbeitet: cz / le

datum: 10.06.2025

TEAM 4 Landschaftsarchitekten und Stadtplaner GmbH
 90491 nürnberg oedenberger str. 65 telefon 0 9 1 1 / 3 9 3 5 7 - 0
 www.team4-planung.de info@team4-planung.de

