GEMEINDE AURACH
LANDKREIS ANSBACH

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE

ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

„FREIFLÄCHEN-PHOTOVOLTAIK-ANLAGE PAN PLAST SÜDLICH VON WEINBERG“

VORENTWURF

VORENTWURF

FASSUNG: 19.11.2026

VOGELSANG

Planungsbüro Vogelsang
Glockenhofstr. 28
90478 Nürnberg
www.vogelsang-plan.de

Landschaftsplanung Klebe

Landschaftsplanung Klebe
Glockenhofstr. 28
90478 Nürnberg
www.landschaftsplanung-klebe.de

II Textliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 – 15 BauNVO)

1.1 Das Plangebiet wird als Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie gemäß § 11 BauNVO festgesetzt.

1.2 Im SO sind ausschließlich folgende Nutzungen zulässig:

- die Errichtung von aufgeständerten Solarmodulen in starrer Aufstellung,
- der Zweckbestimmung des Sondergebiets dienende Nebenanlagen, wie technische Einrichtungen zur Umwandlung und Abgabe von elektrischer Energie.

1.3 Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

2 Maß der baulichen Nutzung / Höhe baulicher Anlagen / Höhenbezugspunkt (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB i.V.m. §§ 16 – 21 a BauNVO)

2.1 Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung und für die maximale Höhe baulicher Anlagen gelten die im Planblatt festgesetzten Werte, soweit sich aus den übrigen Festsetzungen nichts Anderweitiges ergibt.

Bei der zulässigen Grundflächenzahl ist die Gesamtfläche der aufgeständerten Solarmodultische in lotrechter Projektion inkl. deren Abstände auf dem Modultisch zueinander, zwischen den Modultischen einer Reihe zu berücksichtigen.

2.2 Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen über der Geländeoberkante (GOK) beträgt:

- 3,5 m bis zur Oberkante des obersten Modus des Modultisches,
- 2,7 m bis zur Oberkante des obersten Modus des Modultisches innerhalb des zeichnerisch dargestellten Baubeschränkungsbereichs der Freileitung,
- 3,5 m Gebäudehöhe bei Nebenanlagen

Als Gebäudehöhe gilt das Maß von der GOK bis zum obersten Abschluss des Gebäudes. Bei Flachdächern ist dies die Oberkante der Attika oder der Dachhaut. Bei Satteldächern gilt das Maß bis zur obersten Kante des Dachfirsts.

2.3 Der Mindestabstand von der Unterkante der Modultischunterkonstruktion bzw. der Unterkante der Modulfläche bis zur Geländeoberkante beträgt 0,8 m.

2.4 Als Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen ist die Geländeoberkante des zukünftig hergestellten Geländes heranzuziehen.

3 Abstandsflächen

3.1 Es gelten die Abstandsflächen gemäß Artikel 6 BayBO.

3.2 Abweichend von Art. 6 BayBO wird festgesetzt, dass die im Plangebiet zulässigen Einfriedungen (Zäune inkl. Übersteigschutz) bis zu einer Höhe von 2,5 m im Hinblick auf die Abstandsflächen unberücksichtigt bleiben. Die Errichtung unmittelbar auf oder an den Grundstücksgrenzen ist zulässig.

VORENTWURF

4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 23 BauNVO)

Die zulässigen baulichen Anlagen sind nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig. Davon abweichend sind Einfriedungen und Maßnahmen zum Brandschutz (z.B. Löschwassereinrichtungen) auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5 Nebenanlagen und Einfriedungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Abs. 6 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO und Art. 81 BayBO)

5.1 Die Summe aller Grundflächen von Nebenanlagen darf insgesamt 500 m^2 nicht überschreiten.

5.2 Zulässige Nebenanlagen sind Trafostationen inklusive befestigter Flächen, Einfriedungen, Stellplätze und Zuwegungen.

5.3 Entlang der Grundstücksgrenzen sind Einfriedungen bis zu einer maximalen Gesamthöhe von 2,5 m inkl. Übersteigschutz zulässig, gemessen ab GOK des zukünftig hergestellten Geländes.

5.4 Alle Einfriedungen sind in sichtdurchlässiger Form herzustellen und müssen eine Bodenfreiheit von mindestens 15 cm aufweisen (oder mindestens 20 cm Maschenweite im unteren Bereich der Einfriedung). Sockel sind unzulässig.

5.5 Im Baubeschränkungsbereich der Freileitung ist für Einfriedungen ausschließlich nichtleitendes Material zu verwenden. Dies gilt auch für temporäre Einfriedungen.

6 Baubeschränkungsbereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

6.1 Es ist ein lotrechter Abstand zum untersten, spannungsführenden Leiterseil der 20-kV-Leitung einzuhalten. Der Mindestabstand zum nächstgelegenen Leiterseil beträgt

- 5,5 m zur der äußersten Kontur eines Gebäudes
- 3,5 m zur äußersten Kontur von Solarmodulen

6.2 Bei der Anlage von Straßen, Park- oder Lagerplätzen ist ein lotrechter Abstand von mindestens 7,0 m von der Geländeoberfläche bis zum untersten spannungsführenden Leiterseil der 20-kV-Leitung einzuhalten.

6.3 Im Baubeschränkungsbereich der 20 kV-Freileitung ist die Bedachung baulicher Anlagen feuerhemmend auszuführen.

7 Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (§9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Innerhalb des im Planblatt nachrichtlich übernommenen Bereichs, der von baulichen Anlagen freizuhalten ist (Wartungsstreifen), sind keine baulichen und technischen Anlagen zulässig. Hiervon ausgenommen sind die baulichen und technischen Anlagen, die für den Betrieb der 20-kV-Leitung erforderlich sind, sowie Einfriedungen aus nichtleitendem Material.

8 Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

8.1 Alle Ver- und Entsorgungsleitungen zur Erschließung des Plangebiets sind unterirdisch zu verlegen. Hiervon ausgenommen sind Verstringungen und der Anschluss an die Wechselrichter in verbissfester Ausführung.

VORENTWURF

8.2 Die bestehende Überlandleitung (Strom) ist in der Planzeichnung nachrichtlich übernommen und in ihrem Bestand zu sichern. Bei der Errichtung von baulichen Anlagen sind die Anforderungen inkl. ihrer Schutzabstände der Versorgungsträger zu berücksichtigen.

9 Höhenlage

Geländeveränderungen sind zulässig, sofern sie im Zusammenhang mit der Erstellung der Anlage erforderlich sind, jedoch maximal 0,5 m abweichend von der GOK des bestehenden natürlichen Geländes entsprechend der in der Planzeichnung hinweislich dargestellten Höhenlinien. Der Anschluss an das vorhandene Gelände der Nachbargrundstücke ist höhengleich und versprungfrei herzustellen.

10 Örtliche Bauvorschriften

10.1 Außenwände und Fassaden von Nebengebäuden sind nur in gedeckten Farbtönen mit niedriger Sättigung zulässig. Grelle Farben sind unzulässig.

10.2 Die Anordnung der Modulreihen hat sich dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen.

10.3 Die Modultische sind in parallel zueinander aufgestellten Reihen mit einem Mindestabstand von 2,5 m zwischen den lotrecht auf den Boden projizierten Reihen zu errichten.

11 Werbeanlagen

Werbetafeln, Leuchtreklamen und Werbeanlagen mit wechselndem, blinkendem oder bewegtem Licht sind unzulässig. Eine unbeleuchtete, vorhabenbezogene Informationstafel bis zu einer Größe von 2 m^2 ist am Zaun zulässig.

12 Grünordnung sowie Anpflanzung und Bindung für Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

12.1 Im SO sind keine Gehölzpflanzungen zulässig. Hiervon ausgenommen sind die zeichnerisch festgesetzten Anpflanzungen von Einzelsträuchern mit Standortbindung.

12.2 Das SO ist, auch unter den Modulen, als extensives Grünland mit einer autochthonen Grünlandsaatmischung zur Entwicklung einer artenreichen Wiese anzulegen.
Die Fläche ist 1-2-mal jährlich zu mähen und das Mahdgut abzufahren. Alternativ kann die Fläche beweidet werden.
Eine mechanische Unkrautbekämpfung sowie jeglicher Einsatz von Düngemitteln sowie von Bioziden, Rodentiziden oder Pestiziden ist unzulässig.

12.3 Die private Grünfläche mit Zweckbestimmung Artenschutz ist als Wechselbrache anzulegen. Dazu bleibt die Fläche nach der letzten Ernte vor Baubeginn ohne Einsaat und wird anschließend folgendermaßen bearbeitet:
Jedes Jahr werden bis Mitte März ca. 50 % der Fläche umgebrochen, wobei die umgebrochene Fläche in zweijährigem Turnus wechselt. Auf der jeweils nicht umgebrochenen Fläche erfolgt eine Mahd ab 01.09. mit Abfuhr des Mahdgutes.
Jeglicher Einsatz von Düngemitteln sowie von Bioziden, Rodentiziden oder Pestiziden ist unzulässig.
Die Pflege der privaten Grünfläche nach dem festgesetzten Schema ist vor Baubeginn zu beginnen und für die Dauer der Betriebszeit der Anlage fortzuführen.

VORENTWURF

12.4 Für die zeichnerisch festgesetzten Anpflanzungen von Einzelsträuchern sind standortgerechte, gebietsheimische Arten aus dem Vorkommensgebiet 5.1 (Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkisches Becken), mindestens zweimal verpflanzt und einer Höhe von mindestens 100 cm zu verwenden. Durch Fertigstellungs- und Entwicklungspflege ist ein Anwachsen der Gehölze sicherzustellen, ausgefallene Gehölze sind am gleichen Standort nachzupflanzen. Die zeichnerisch festgesetzten Strauchpflanzungen sind lagemäßig bindend, können jedoch entlang der Außengrenzen des SO um max. 5 m verschoben werden.

12.5 Pflanzenliste Einzelsträucher:

Amelanchier ovalis	Echte Felsenbirne (1,5-3 m)
Cornus sanguinea	Bluthartriegel
Cornus mas	Kornelkirsche
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn**
Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn**
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen*
Ligustrum vulgare	Liguster*
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche*
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rosa canina	Hundsrose** (1,5-3 m)
Rosa corymbifera	Heckenrose** (1,5-3 m)
Rosa gallica	Essigrose** (0,5-1,5 m)
Rosa pimpinellifolia	Bibernellrose** (0,5-1,5 m)
Rosa rubiginosa	Weinrose** (1,5-3 m)
Salix spec.	Strauchweiden
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball*

** in Teilen oder ganz giftig*
*** mit Dornen/Stacheln*

12.6 Die zeichnerisch festgesetzten Strauchpflanzungen auf der Westseite der Anlage sind bei Erreichen einer Aufwuchshöhe von mehr als 3 m über GOK gemäß Nr. 2.4 fachgerecht auf eine Höhe von 2 m über GOK zurückzuschneiden.

12.7 Die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen im SO sind innerhalb eines Jahres nach Errichtung der Photovoltaikanlage umzusetzen und für die Dauer der Betriebszeit der Anlage fachgerecht zu pflegen und fortzuführen.

12.8 Nächtliche sowie dauerhafte Beleuchtung ist unzulässig.

VORENTWURF

V Nachrichtliche Übernahmen

Baubeschränkungen Staatsstraße

Die Bauverbotszone i.S.d. Art. 23 BayStrWG entlang der Staatsstraße St 1066 gilt beidseitig in einer Breite von 20 m (gemessen ab der Fahrbahnaußenkante). In diesem Bereich sind jegliche baulichen Anlagen (Nebenanlagen, befestigte Flächen, Stellplätze, Werbeanlagen, Einfriedungen, Lagerflächen und sonstigen Anlagen nach der BayBO) unzulässig.

Ausnahmen können durch das Staatliche Bauamt Ansbach auf Antrag ausschließlich für Einfriedungen, Errichtung von Lärmschutzanlagen und die Bepflanzungen erteilt werden.

Die Baubeschränkungszone i.S.d. Art. 24 BayStrWG entlang der Bundesstraße St 1066 gilt beidseitig in einer Breite von 40 m (gemessen ab der Fahrbahnaußenkante). In diesem Bereich unterliegen Bauvorhaben der Zustimmung bzw. Genehmigung der Obersten Landesstraßenbaubehörde (Staatliches Bauamt Ansbach).

Gemäß Art. 25 BayStrWG gelten die Art. 23 und 24 BayStrWG nicht für Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie.

VI Textliche Hinweise

1 Leitungs- und Baumschutzabstände

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen sind das „Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013, und das DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ zu beachten.

Zwischen Baumpflanzungen und bestehenden Leitungen / Fernmeldeanlagen sowie zwischen zu erhaltenden oder geplanten Bäumen und geplanten Leitungen / Fernmeldeanlagen muss ein Mindestabstand von 2,50 m vorgesehen werden. Bei Unterschreitungen sind entsprechende Schutzmaßnahmen vom Veranlasser vorzusehen.

Bezüglich Grenzabständen von Pflanzungen wird auf die Vorgaben des Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch (Art. 47 bis 52) verwiesen.

2 Schutzabstände und Zugänglichkeit der oberirdischen 20-kV-Freileitung

Im Plangebiet befindet sich eine bestehende 20-kV-Freileitung der N-ERGIE Netz GmbH. Die Vorgaben des Leitungsbetreibers hinsichtlich Schutzstreifen, Bauabständen sowie der Zugänglichkeit zu Betriebs-, Wartungs- und Instandhaltungszwecken sind zu beachten.

Der ungehinderte Zugang und die Zufahrt zur Leitungstrasse und den Maststandorten sind dauerhaft sicherzustellen. Hierfür ist beidseits der Leitungsachse ein Wartungsstreifen von 4,2 m Breite freizuhalten. Tore, Wege und Zufahrten sind anzuordnen und auszubilden, dass die Befahrbarkeit des Wartungsstreifens sowie die Erreichbarkeit der Maststandorte jederzeit gewährleistet sind.

Die Errichtung von baulichen Anlagen, technischen Einrichtungen, Straßen, Lagerflächen, Baustelleneinrichtungen oder sonstigen Hindernissen innerhalb des Schutzstreifens bzw. Baubeschränkungsbereichs der Freileitung bedarf der ausdrücklichen Zustimmung und vorherigen Prüfung durch den Leitungsbetreiber. Dies gilt auch für Geländeveränderungen, insbesondere Auffüllungen, Aufgrabungen und Aufschüttungen im Bereich der Leitung und der Maststandorte.

Im Bereich der Leitungsmaste sind Erdungsbänder verlegt. Werden bei Grabarbeiten Erdungsanlagen freigelegt, dürfen diese weder beschädigt, unterbrochen noch entfernt

VORENTWURF

werden. Außerdem ist darauf zu achten, dass keine metallischen Verbindungen zu den Masten oder Masterdungsanlagen hergestellt werden dürfen.

Sollte wegen einer Baumaßnahme eine Abschaltung der Freileitung (z. B. Kraneinsatz etc.) notwendig werden, sind die hierfür anfallenden Kosten grundsätzlich in vollem Umfang vom Bauherrn bzw. vom Verursacher zu tragen. Die Möglichkeit einer Schutzabschaltung bedarf der vorherigen Prüfung durch den Leitungsbetreiber, dieser ist rechtzeitig (mindestens 4 Wochen vor Baubeginn) zu informieren.

Bei der Durchführung von Bauarbeiten im Bereich der Freileitung sind die einschlägigen sicherheitstechnischen Vorschriften, technischen Regeln sowie die Vorgaben und Merkblätter des Leitungsbetreibers zu beachten.

Vor Beginn von Bau- und Erdarbeiten im Bereich der Freileitung ist der Leitungsbetreiber rechtzeitig zu informieren. Die Planungen sind vor Baueingabe dem Leitungsbetreiber zur endgültigen Stellungnahme vorzulegen. Im Lageplan sind die geringsten Abstände zur Leitungsachse anzugeben.

3 Landwirtschaft

Es ist sicherzustellen, dass bei erforderlichen Erschließungsmaßnahmen die Zufahrten zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücken uneingeschränkt möglich ist.

4 Bodendenkmäler / Bodenfunde

Sämtliche Boden-Beobachtungen und -funde (z.B. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) sind gemäß Art. 8 Abs. 1 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Nürnberg) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Ansbach anzuzeigen.

5 Bodenschutz

Bauarbeiten sind bodenschonend vorzunehmen. Die Vorgaben zum besonderen Schutz des Mutterbodens und zum Umgang und zum Schutz von Boden nach DIN 19731 und §§ 6 bis 8 BBodSchV sind dabei zu beachten. Oberboden ist sachgerecht zwischenzulagern und wieder einzubauen. Bei unversiegelten Flächen sollten die Bodenschichten wieder so aufgebaut werden, wie sie natürlicherweise vorhanden waren. Durch geeignete technische Maßnahmen sollen Verdichtungen, Vernässungen und sonstige nachteilige Bodenveränderungen im Rahmen von Geländeauffüllungen vermieden werden.

Da auch natürliche Erdstoffe Belastungen aufweisen können, ist bei Erdarbeiten Aushubmaterial in Mieten bereitzustellen und deklarationsanalytisch zu behandeln, um die entsprechenden Verwertungs-/Entsorgungswege festlegen zu können.

Sollten bei durchzuführenden Grabungsarbeiten Verdachtsmomente auf etwaige Altdeponien, Altablagerungen oder schädliche Bodenverunreinigungen auftreten, sind diese Arbeiten unverzüglich einzustellen und das Landratsamt Ansbach zu benachrichtigen.

6 Niederschlagswasser und Grundwasser

Die schadlose Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone ist zu erhalten. Wird im Zuge von Baumaßnahmen (auch Erschließungsmaßnahmen) unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landratsamt Ansbach als untere Wasserbehörde zu benachrichtigen.

Die vorübergehende Absenkung bzw. die Entnahme (Bauwasserhaltung) während der Bauarbeiten stellt einen Benutzungstatbestand nach § 9 WHG dar und bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach Art. 70 a BayWG. Eine Ableitung von Grundwasser ist höchstens kurzfristig, für die Dauer der Bauzeit, zulässig. Eine ständige

VORENTWURF

Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig.

Zur Reinigung der Freiflächen-Photovoltaikanlage sind aufgrund der anschließenden Versickerung keine Reinigungsmittel oder Chemikalien, sondern nur reines Wasser verwendet werden.

7 Artenschutz

Die Baufeldfreimachungen sind zum Schutz von Bodenbrütern außerhalb deren Brutzeit (März bis Ende Juli) durchzuführen.

VORENTWURF

Nürnberg, 19.11.2026
Bearbeitet:
Planungsbüro Vogelsang: Mara Neidlinger M.Sc.
Landschaftsplanung Klebe: Dipl.-Ing. Alice Grosse
in Zusammenarbeit mit der Gemeinde Aurach