



ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**  
 Sondergebiet Photovoltaik (§11 Abs. 2 BauNVO)
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

H	max. zulässige Höhe für Solarmodule
3,50 m	
H	max. zulässige Höhe für Betriebsgebäude
3,50 m	
0,65	Grundflächenzahl
3000 m <sup>2</sup>	max. zulässige Grundfläche für Nebengebäude (Wechselrichter, Trafostationen, Batteriespeicher)
- 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**  
 Baugrenze
- 4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)**  
 Zufahrt  
 Zufahrtsbereich
- 5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**  
 private Grünfläche, extensives Grünland  
 Bezeichnung der Grünordnungsmaßnahmen GM-01 - extensives Grünland (siehe textl. Festsetzungen)  
 Bezeichnung der Grünordnungsmaßnahmen S-01 - Ansaat von Blühstreifen (siehe textl. Festsetzungen)  
 Bezeichnung der Grünordnungsmaßnahmen TS-01 - Totholzhaufen und Steinschüttungen (siehe textl. Festsetzungen)  
 Offene Standorte
- 6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)**  
 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 7. sonstige Planzeichen**  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§9 Abs. 7 BauGB)  
 Grenze Landschaftsschutzgebiet  
 Einfriedung  
 Flurnummern / Flurgrenzen  
 Höhenangabe DHHN  
 Maße aus BayernAtlas2025  
 Höhenlinien  
 (aus Bayern-Atlas)

**Nutzungschieltabelle**

Baulichen Nutzung	
max. Höhe Solarmodule	Grundflächenzahl (GRZ)
max. Höhe Nebengebäude	max. versiegelte Fläche

ZEICHNERISCHE HINWEISE

- Straßenverkehrsflächen - öffentlich -
- Wald (außerhalb des Geltungsbereichs)
- Grünland (außerhalb des Geltungsbereichs)
- Teich (außerhalb des Geltungsbereichs)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- nach § 9 BauGB und Art. 81 BayGO
- 1. Räumlicher Geltungsbereich**  
 Für den im Plangebiet und dem näheren Umfeld dargestellten Geltungsbereich gilt der ausgearbeitete Plan, der zusammen mit den nachstehenden Vorschriften den "Vorhabenbezogenen Bebauungsplan" bildet.  
 Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 255, 256, 257, 277 und 278 in der Gemarkung Dürnberg.
  - 2. Planungsrechtliche Festsetzungen**
    - 2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**  
 Der Geltungsbereich wird als Sondergebiet Photovoltaik im Sinne des § 11 Abs. 2 BauNVO mit begleitenden Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Zulässig sind ausschließlich die Errichtung von Solarmodulen sowie der Zweckbestimmung des Sondergebiets unmittelbar dienende Nebenanlagen.
    - 2.1.2 Maß der baulichen Nutzung**  
 Innerhalb der festgesetzten Baugrenzen die Errichtung von fest aufgestellten Solarmodulen mit Antireflexbeschichtung zulässig. Die Fundamentierung der Modulträger ist mit Schraub-, Ramm- oder Bohrfählen durchzuführen, um die Bodenversiegelung so gering wie möglich zu halten. Die Regelsystemhöhe der Photovoltaikanlage ist auf maximal 3,50 m begrenzt, gemessen von OK-natürliches Gelände zur Moduloberkante.  
 Innerhalb der festgesetzten Baugrenzen sind Nebenanlagen, die der Übertragung, Umwandlung und Speicherung der Solarenergie dienen, mit einer maximalen Bauhöhe von 3,50 m, gemessen von der OK-natürliches Gelände.  
 Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,65 festgesetzt. Der Anteil der horizontal überdeckten Gesamtmodulfläche darf somit 65 % der Sondergebietsfläche nicht überschreiten.
    - 2.1.3 Dauer der baulichen Nutzung**  
 Gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist die Nutzung des Geltungsbereichs als Sondergebiet nur bis zur endgültigen Einstellung des Betriebes der Photovoltaikanlage zulässig. Anschließend ist die Anlage vollständig und hochgerecht zurückzubauen. Als Folgenutzung wird die landwirtschaftliche Nutzung gem. §9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB festgesetzt.
    - 2.2 Nebenanlagen und Stellplätze**  
**2.2.1 Nebenanlagen**  
 Gemäß § 14 (2) BauNVO sind Nebenanlagen für Transformatoren, Wechselrichter, Stromübergebetastationen, Batteriespeicher zulässig. Unterländer für Weidellere bis zu einer Firsthöhe von 4,50 m sind bei extensiver Schaufbeweidung zulässig. Außerdem sind Kameramasten mit einer Höhe bis 6,0 m zulässig.
    - 2.2.2 Stellplätze**  
 Im Bereich der Zufahrten sind jeweils bis zu zwei Kfz-Stellplätze mit teilurchlässiger Befestigung (Schotterterrassen mit Einfassung) zulässig.
    - 2.2.3 Außerhalb der Baugrenzen zulässig:**  
 Einfriedungen, Stellplätze
    - 2.3 Ver- und Entsorgung**  
**2.3.1 Verkehr**  
 Zufahrten zu den Betriebsflächen sind in wassergebundener Wegedecke mit einer Breite von max. 5,00 m und entsprechenden Radien auszuführen. Die innere Erschließung der Flächen ist, soweit notwendig in Schotterterrassen auszuführen.
    - 2.3.2 Blendwirkung durch Reflexionen**  
 Blendwirkungen durch Reflexionen, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf den Ortsverbindungsstraßen gefährden könnten, sind durch den Anlagenbetreiber auszuschließen.
    - 2.3.3 Niederschlagswasser**  
 Das anfallende Niederschlagswasser ist örtlich, ohne besondere Einrichtungen zu versickern
    - 2.3.4 wassergefährdende Stoffe**  
 Die Lagerung, Abfüllung etc. von wassergefährdenden Stoffen hat so zu erfolgen, dass eine Verunreinigung des Bodens, des Grundwassers oder Oberflächengewässers ausgeschlossen ist. Hierzu ist das WHG, das BayWG, sowie die VAWG bzw. AwSV hinsichtlich des Umgangs mit wassergefährdenden Stoffen zu beachten.  
 Bei Einsatz von ölbefüllten Trafostationen ist der Einsatz von ausreichend bemessenen Auffangwannen unter dem Träfo zwingend erforderlich. Gemäß Verordnung über Anlagen und Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) ist bei erforderlichen Maßnahmen nach § 34 und § 40 eine Anzeige an das zuständige Landratsamt zu richten, die eine detaillierte Darstellung der Maßnahmen beinhaltet.
    - 2.3.5 Leitungen**  
 Alle Leitungen zur Ver- und Entsorgung des Sondergebietes sind unterirdisch zu verlegen. Gemäß DVGW-Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 "Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen" ist ein Abstand von mind. 2,50 m zwischen Bäumen und Kabeln einzuhalten oder es sind geeignete Schutzvorrichtungen einzubauen. Für die Errichtung der Photovoltaikanlage, einschließlich der Technikgebäude bestehen grundsätzlich keine Einschränkungen, wenn diese vollständig außerhalb des eingetragenen Baubeschränkungsbereichs errichtet werden.

- 2.4 Grünordnung**  
 Die grünordnerischen Maßnahmen sind spätestens in der, auf die Fertigstellung der baulichen Maßnahmen folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Im Geltungsbereich des B-Plangebietes ist der Einsatz von Düngemitteln, Gülle, Pestiziden, Herbiziden, Insektiziden sowie Chemikalien zur Reinigung der Module verboten.
- 2.4.1 Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**  
 Die in der Planzeichnung festgesetzten private Grünflächen sind als artenreiches extensives Grünland zu entwickeln und dauerhaft zu unterhalten. Die Ansaat erfolgt mit Saatgut des Ursprungsgebietes 15 "Thüringer Wald, Fichtelgebirge und Vogtland", mit zertifizierten Regio-Mischungen:  
**RSM-Regio Grundmischung**  
 30 % Blumen / 70 % Gräser, Ansaatstärke: 3-7 g/m<sup>2</sup>  
**2.4.2 Einzelmaßnahmen**  
**(OS-01) :**  
 Offene Standorte zur Selbstbegrünung (>300 m<sup>2</sup>)  
**(GM-01) :**  
 Die Grünlandflächen sind durch Mahd (ab dem 15.06.) oder extensive Schafbeweidung zu pflegen.  
**(S-01) :**  
 Grünfläche zur Anlage von mehrjährigen bis dauerhaften Blühstreifen in der Kulturlandschaft Ansaat mit Saatgut der Herkunftsregion 12 "Fränkisches Hügelland" mit Regioasaatgut.  
**RSM Artenreiche, mehrjährige Regio-Blühmischung**  
 70%Kräuter und Blütenpflanzen / 30 % Gräser, Ansaatstärke 3-5 g/m<sup>2</sup>
- 3. Maßnahmen für den Artenschutz**  
**3.1 CEF-Maßnahmen zum Ausgleich der 6 Feldlerchenrevieren**  
 Die Maßnahmen sind gem. Maßnahmenfestlegung für die Feldlerche im Rahmen der saP-Anlage „CEF-Maßnahmen für die Feldlerche in Bayern" durchzuführen. Siehe saP von TRACTEBEL GmbH.  
**CEF1:**  
 - Anlage pro Revier: 10 Lerchenfenster und 0,2 ha Blüh- und Bruchstreifen / Brutpaar  
**oder**  
 - Blühfläche / Blühstreifen mit angrenzender Ackerbrache: Umfang: pro verloren gehendes Revier 0,5 ha Fläche  
**oder**  
 - Erweiterter Saatzeilenabstand: pro verloren gehendes Revier 1 ha / Brutpaar; Mindestumfang der Teilfläche 1 ha
- 3.2 Artenreiches extensiv Grünland**  
 gem. Festsetzung: Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.
- 3.3 Ansaat von Blühstreifen gem. Festsetzung S-01**  
 Entlang der Grenzen entstehen Blühstreifen mit einer Breite von bis zu 10 m zur Stärkung und Sicherung der Biodiversität und Lebensraumschaffung für Insekten und Kleintiere.
- 3.4 Offene Standorte zur Selbstbegrünung gem. Festsetzung OS-01**  
 Aus Roh-Kies oder Sandflächen, Mindestgröße: 50 m<sup>2</sup>, zwischen und unter den Modulen, Förderung der Mikrostandortvielfalt
- 3.5 Totholzhaufen und Steinschüttungen gem. Festsetzung TS-01**  
 In Bereichen der Blühstreifen zur Neuschaffung von Lebensräumen und Förderung der Artenvielfalt. Verwendung von geschälten Stämmen für Totholzhaufen.
- 4. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften**  
**4.1 Dachform/-neigung/-eindeckung**  
 Für die technisch erforderlichen Betriebsgebäude sind Pultdächer bis zu 20° und Flachdächer zugelassen.
- 4.2 Fassaden**  
 Außenputz und Fassadenverkleidungen sind in gedeckten Farben zulässig.
- 4.3 Einfriedungen**  
 Als Einfriedungen sind ausschließlich Maschendraht- und/oder Stabgitterzäune mit einer maximalen Höhe von 2,50 m, incl. Oberstegschutz zulässig. Sie sind sockellos, für Kleintiere durchlässig mit mind. 0,15 m Bodenfreiheit auszuführen.
- 5. Hinweise**  
**5.1 Bau-/Bodendenkmal**  
 Im Geltungsbereich des Bebauungsplan - Plangebietes sind keine Bodendenkmäler bekannt. Für den Fall, dass beim Aushub Bodendenkmäler vorgefunden werden gilt Art. 8 Abs. +2 BayDSchG.  
 (1) Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.  
 (2) Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben.  
 (3) Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen.  
 (4) Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.  
 (5) Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.  
 Über den Beginn der Baumaßnahme ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Nürnberg, Burg 4, 90403 Nürnberg, Tel.: 0911-23585-0 mindestens 3 Wochen vor Beginn der Erdarbeiten zu informieren.
- 5.2 Löschwasser**  
 Die Löschwasserversorgung wird im Zuge der frühzeitigen Behördenbeteiligung festgelegt.
- 5.3 Schutz des Oberbodens**  
 Der während der Baumaßnahme anfallende Oberboden ist zu sichern und einer Wiederverwendung zuzuführen. § 202 Schutz des Mutterbodens BauGB gilt entsprechend.  
 Ggf. kann der anfallende Oberboden zur Aufschüttung von einem Wall als Sichtschutzmaßnahme verwendet werden.

VERFAHRENSVERMERKE

- Die Gemeinde Röslau hat in ihrer Sitzung vom 09.10.2024 die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Sondergebiet Photovoltaik - Solarpark Dürnberg Ost" mit integriertem Grünordnungsplan und Vorhaben- und Erschließungsplan beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Sondergebiet Photovoltaik - Solarpark Dürnberg Ost" mit integriertem Grünordnungsplan und Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Sondergebiet Photovoltaik - Solarpark Dürnberg Ost" mit integriertem Grünordnungsplan und Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... stattgefunden.
- Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Sondergebiet Photovoltaik - Solarpark Dürnberg Ost" mit integriertem Grünordnungsplan und Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... öffentlich ausgelegt.
- Zu dem Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Sondergebiet Photovoltaik - Solarpark Dürnberg Ost" mit integriertem Grünordnungsplan und Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... beteiligt.
- Die Gemeinde Röslau hat mit Beschluss vom ..... den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Sondergebiet Photovoltaik - Solarpark Dürnberg Ost" mit integriertem Grünordnungsplan und Vorhaben- und Erschließungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.
- Gemeinde Röslau, den .....
- Heiko Tröger, 1. Bürgermeister (Siegel)
- Ausgefertigt
- Gemeinde Röslau, den .....
- Heiko Tröger, 1. Bürgermeister (Siegel)
- Der Satzungsbeschluss zu dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Sondergebiet Photovoltaik - Solarpark Dürnberg Ost" mit integriertem Grünordnungsplan und Vorhaben- und Erschließungsplan wurde am ..... gemäß §19 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
- Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten
- Röslau, den .....
- Heiko Tröger, 1. Bürgermeister (Siegel)



## Gemeinde Röslau

### Vorhabenbezogener Bebauungsplan

"Sondergebiet Photovoltaik - Solarpark Dürnberg Ost" mit integriertem Grünordnungsplan und Vorhaben- und Erschließungsplan im Parallelverfahren mit der 3. Änderung des Flächennutzungsplans

---

Vorhabenträger: **Trianel Energieprojekte GmbH & Co KG**  
 Krefelder Straße 203  
 52070 Aachen

---

Plan: **Vorentwurf**

Plan Nr.: V01	Projekt Nr.: KU023201	Maßstab: 1: 2000
---------------	-----------------------	------------------

Lageplan - unmaßstäblich 1. Ausfertigung



Quelle: Bayernatlas - Bayerische Vermessungsverwaltung

---

GEFERTIGT: Stefan Schindler  
 Marktrewitz, den 02.03.2026

GEPRÜFT: Eike Schöllhammer  
 Landschaftsarchitektin  
 Marktrewitz, den 02.03.2026



Landstraße 3  
 95615 Marktrewitz  
 Phone: 09231-6472455

H/B = 594 / 1280 (0,76m<sup>2</sup>) Allplan 2024