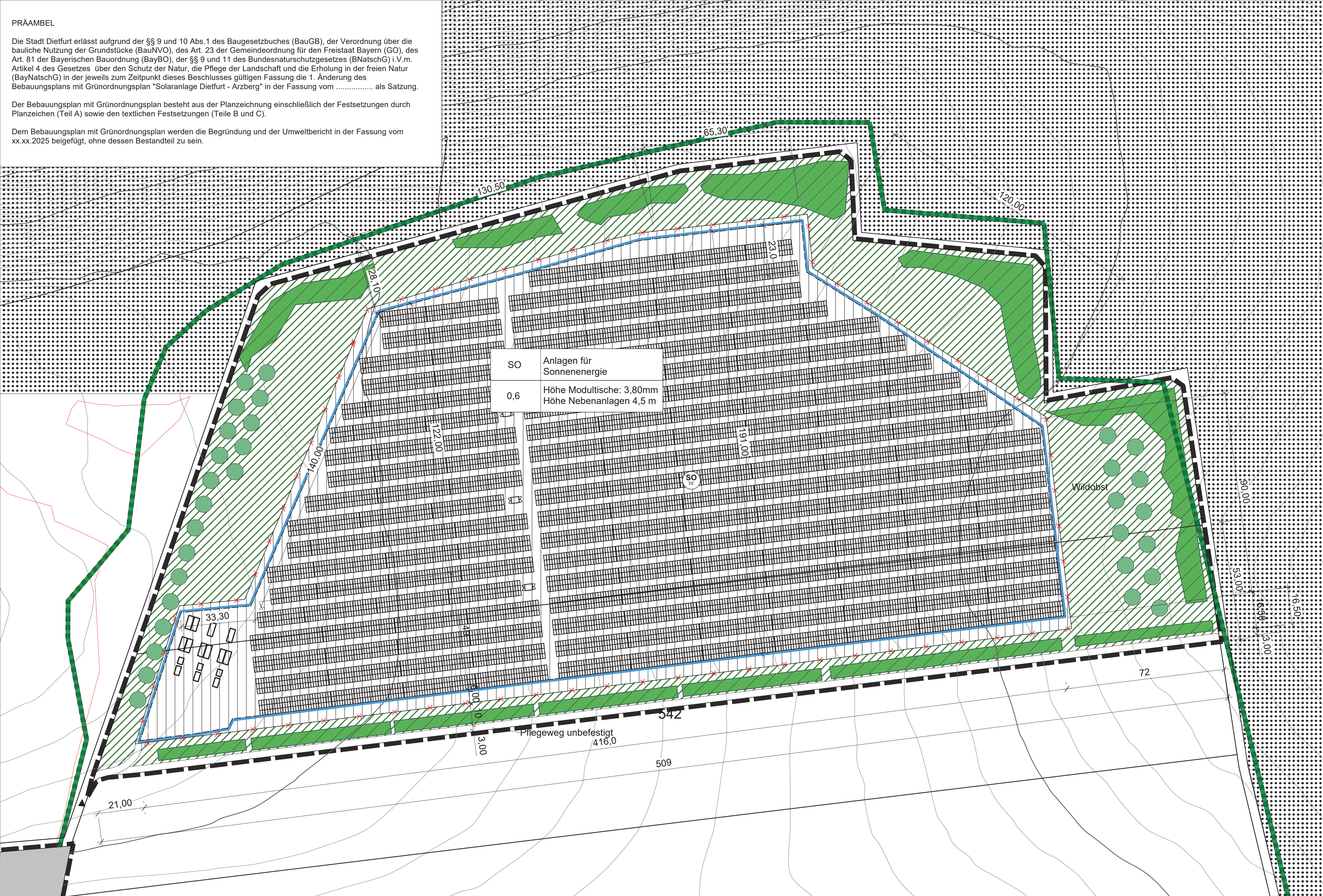


PRÄAMBEL

Die Stadt Dietfurt erlässt aufgrund der §§ 9 und 10 Abs. 1 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), der §§ 9 und 11 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) i.V.m. Artikel 4 des Gesetzes über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (BayNatSchG) in der jeweils zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung die 1. Änderung des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan "Solaranlage Dietfurt - Arzberg" in der Fassung vom als Satzung.

Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan besteht aus der Planzeichnung einschließlich der Festsetzungen durch Planzeichen (Teil A) sowie den textlichen Festsetzungen (Teile B und C).

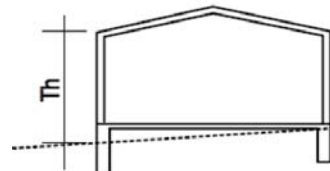
Dem Bebauungsplan mit Grünordnungsplan werden die Begründung und der Umweltbericht in der Fassung vom xx.xx.2025 beigefügt, ohne dessen Bestandteil zu sein.



Bebauungsplan mit Grünordnu gsplan
Freiflächen PV-Anlage Pfenninghof

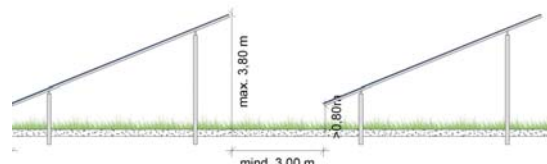
REGELQUERSCHNITTE

Nebenanlagen



- Flach- oder Satteldach
- Dachneigung max. 30°
- Gründach möglich
- Traufhöhe (Th) max. 4,50 m ab natürlichem Gelände

Solarmodule aufgeständert



- Aufständerung aus Metall
- Anlagenhöhe (Ah) max. 3,80 m ab natürlichem Gelände
- Ausrichtung nach Süden, starre Modultische

A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 5 Abs. 2 Nr.1, § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB ; §§ 1-11 BauNVO)



Sondergebiete Photovoltaik-Freiflächenanlage (§ 11 BauNVO)

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 5 Abs. 2 Nr.1, § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ 0,6

Grundflächenzahl

3,80 m

max. Bauhöhe Modultische über Bezugspunkt

4,50 m

max. Bauhöhe technische Nebenanlagen über Bezugspunkt

8,00 m

max. Bauhöhe Videoüberwachung

VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



landwirtschaftlicher Weg



Einfahrt

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

(§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)



Baugrenze (mit Bestimmungslinie gestrichelt)

SCHUTZ, PFLEGE,ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 5 Abs. 2 Nr.10 und Abs. 4, § 9 Abs.1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)



Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft



Hecke, neu



Obstbaum, neu

SONSTIGE PLANZEICHEN (Auswahl)



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



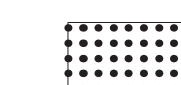
Einfriedung



Schutzzone Naturpark Altmühltal

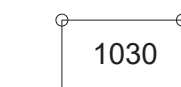


Biotope bayerische Biotopkartierung



Wald

HINWEISE



vorhandene Grundstücksgrenzen (mit Flurnummern)



Lage Modultische und Trafostation (voraussichtliche Lage, Verschiebungen sind möglich)



Batteriespeicher /Wechselrichter Schaltanlage Trafostation

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Bezeichnung der Nutzung
Grundflächenzahl (GRZ)	maximale zulässige Modulhöhe (MH) maximale zulässige Höhe der Nebenanlagen (GH)

B. Textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB und BauNVO

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

- Geltungsbereich
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplanes erstreckt sich auf die Flurstücksnummern 541 und 542 (Teilfläche) der Gemarkung Töging.
Maßgebend für die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist die Darstellung im Plan vom 17.01.2005.
- Art der baulichen Nutzung
 - Es wird ein Sondergebiet (§ 11 Abs. 2 BauNVO) für Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie festgesetzt.
 - Im Sondergebiet sind ausschließlich folgende Nutzungen zulässig:
 - Betriebsgebäude, die der Zweckbestimmung des Sondergebietes dienen.
 - Solarmodule (Photovoltaikanlagen) in aufgeständerter Ausführung.

- Maß der baulichen Nutzung
 - Soweit sich aus der Festsetzung der überbaubaren Flächen nicht geringere Werte ergeben, bestimmt sich das Maß der zulässigen baulichen Nutzung aus der in der Planzeichnung eingetragenen Grundflächenzahl, sowie aus den nachfolgenden Vorschriften über die zulässigen Gebäude- und Anlagenhöhen. Im SO beträgt die maximal zulässige Grundflächenzahl für aufgeständerte Photovoltaikmodule in senkrechter Projektion 0,6. Diese darf durch zulässige technische Anlagen um bis zu 900 qm überschritten werden.

- Höhenfestsetzung
Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen über der Geländeoberfläche beträgt:
 - 3,8 m auf der Sondergebietsfläche
 - 4,5 m Wandhöhe bei Nebenanlagen
 - 8,0 m für Kameramast zur ÜberwachungGemessen wird ab Oberkante zukünftigem Gelände, das gegenüber dem bestehenden Gelände (siehe Höhenlinien) nur geringfügig geändert werden darf (siehe Bestimmung C.4). Die unteren und oberen Bezugspunkte für die Wandhöhen je Modultisch ergeben sich aus der Schemazeichnung siehe folgende Schemazeichnung:
Maßgebend für die zulässigen Höhen sonstiger baulicher Anlagen (Solarmodule) sind die Festsetzungen im Regelquerschnitt. Unterer Bezugspunkt für die festgesetzten maximalen Anlagehöhen ist die Oberkante des natürlichen Geländes.

- Nicht überbaubare Grundstücksflächen
 - Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen und bauliche Anlagen i. S. des § 23 Abs. 5 BauNVO unzulässig.

- Versickerung von Niederschlagswasser
 - Auf den Grundstücksflächen anfallendes Niederschlagswasser ist innerhalb des Plangebietes flächig zu versickern.

6. Ausgleichsmaßnahmen / Grünordnungsmaßnahmen

- Auf den nicht überbauten Flächen des Baugebietes ist eine extensive Wiese zu entwickeln und dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen.
- Die festgesetzten Ausgleichsflächen und Maßnahmen dienen dem Ausgleich von Eingriffen in die Natur und Landschaft durch die Bebauung und werden dem gesamten Gebiet zugeordnet.
- Die festgesetzten Pflanzungen sind mit standortgerechten Gehölzen aus der folgendenPflanzliste durchzuführen, zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen.

Die neu zu pflanzenden Hecken im Süden und Waldmäntel im Norden und Osten (Qualität: autochthone Gehölze o. B. 60 / 100 cm mit 5 / 6 Trieben) sollen in Anlehnung an die potentiell natürliche Vegetation

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Stadtrat hat in der Sitzung vom die 1. Änderung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde amortsüblich bekannt gemacht.
- In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass die 1. Änderung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden soll.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vombisbeteiligt.
- Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis im Internet veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurden folgende andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeiten vorgehalten (z.B. Lesegeräte) im Rathaus bereitgestellt. Die Unterlagen wurden über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich gemacht.
- Der Stadtrat hat mit Beschluss vomdie 1. Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

(Siegel) Stadt Dietfurt a.d.Altmühl, den

.....
Bernd Mayr
Erster Bürgermeister

6. Ausgefertigt

(Siegel) Stadt Stadt Dietfurt a.d.Altmühl, den

.....
Bernd Mayr
Erster Bürgermeister

- Der Satzungsbeschluss zu der 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde am gemäß § 10 Abs. 3 S. 1 HS 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung und zusammenfassender Erklärung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Stadt zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

(Siegel) Stadt Stadt Dietfurt a.d.Altmühl, den

.....
Bernd Mayr
Erster Bürgermeister

folgende Arten enthalten:

Corylus avellana	Hasel
Crataegus spec.	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pflaumenblüten
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa arvensis	Hundsrose
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Am nördlichen Waldrand sind zusätzlich folgende Baumarten zu pflanzen (Qualität: autochthones Material, Heister o. B.):

Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde

Die Wild-Obstgehölze im Westen und Osten (Qualität: autochthones Material, Hochstamm, STU 10 / 12cm) sollten folgende Arten enthalten:

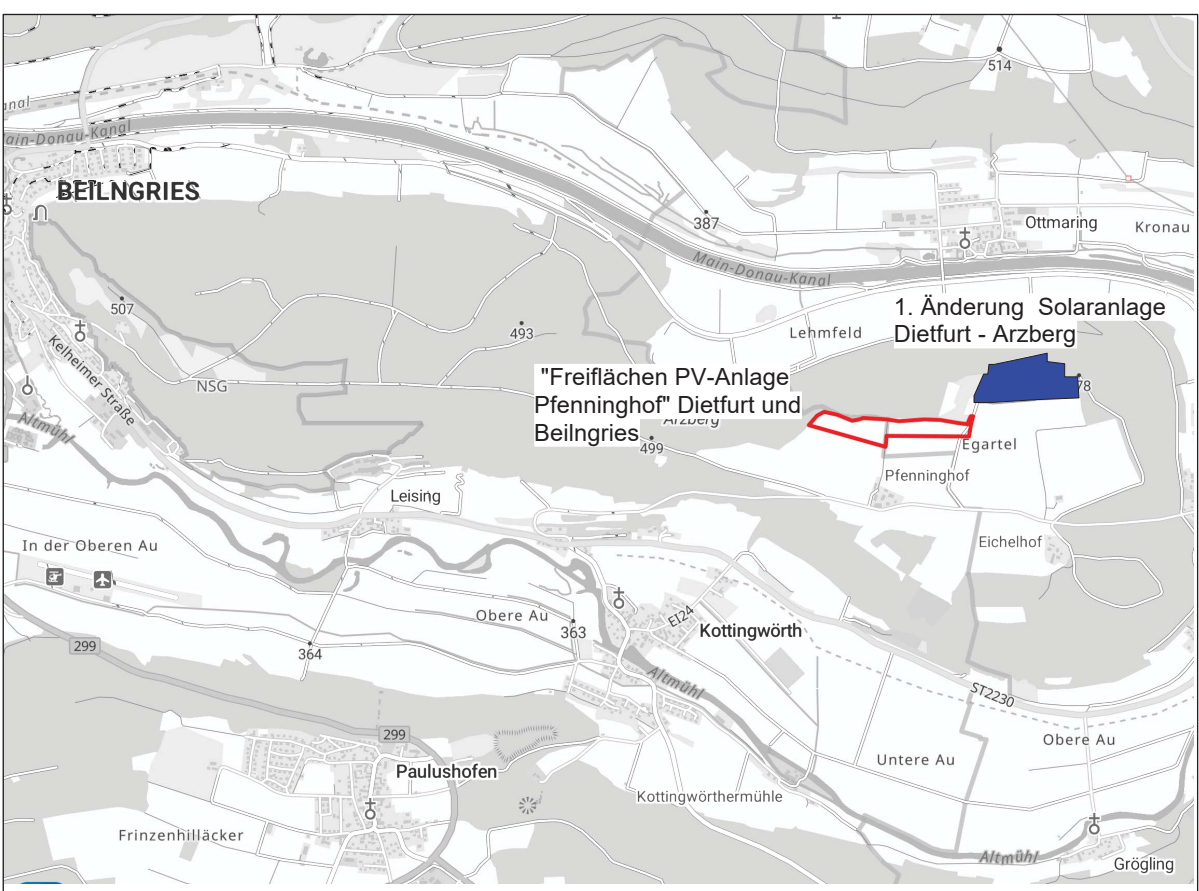
Malus sylvestris	Wildpfel
Pyrus communis	Holzbirne

Örtliche Bauvorschriften nach Art. 91 BayBO

- Gestaltung der baulichen Anlagen
 - (1) Die Gebäude sind mit Flachdächern oder Satteldächern mit einer Dachneigung von max. 30°auszuführen. Eine Dachbegrünung ist möglich.
 - (2) Außenwände von Gebäuden sind als mit gedeckten Farben gestrichene Flächen herzustellen.
 - (3) Aufständungen von Solarmodulen sind aus Metall herzustellen. Die Gründung hat mit Einzelstreifen- oder Punktfundamenten zu erfolgen.
 - (4) Stellplätze, Zufahrten und Betriebswege sind wasserdurchlässig als Schotterrasenflächen oder mit wassergebundener Decke zu befestigen.
- Werbeanlagen
 - (1) Werbeanlagen sind nur als Informationssteine zulässig.
 - (2) Die Ansichtsfläche vorn darf max. 4 qm betragen.
 - (3) Leuchtreklamen, grelle Farben und Wechsellicht sind unzulässig.
- Aufschüttungen, Abgrabungen
 - (1) Der natürliche Geländeverlauf ist weitestgehend zu erhalten.
 - (2) Aufschüttungen und Abgrabungen sind ausnahmsweise bis zu einer max. Höhenabweichung vom natürlichen Geländeverlauf von 0,5 m zulässig, soweit sie zur Aufstellung der Solarmodule aus technischen Gründen erforderlich sind.
 - (3) Übergänge zwischen Auffüllungen und Abgrabungen und der natürlichen Geländeoberfläche sind als Böschungen herzustellen.
- Einfriedungen
 - (1) Einfriedungen sind als Gitterzäune mit einer Höhe von max. 2,00 m zulässig. Die Abstände zu den Grundstücksgrenzen sind im Plan dargestellt.
 - (2) Einfriedungen sind ohne Sockelmauern herzustellen.

Textliche Hinweise

- Oberboden, der bei der Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen, sowie bei Veränderung der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten, vor Verwitterung und Vergeudung zu schützen und einer sinnvollen Verwertung bei Rekultivierungsarbeiten im Zuge der Baumaßnahme zuzuführen.
- Bodendenkmäler, die bei Baumaßnahmen zutage kommen, unterliegen der gesetzlichen Meldepflicht gemäß Art. 8 DSchG und sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Neumarkt i. d. Opf. oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege bekannt zu machen.



© Bayerische Vermessungsverwaltung

Vorentwurf

Stadt Dietfurt a.d. Altmühltal
1. Änderung Bebauungsplan mit Grünordnungsplan
"Solaranlage Dietfurt Arzberg"

maßstab: 1 : 1.000

datum: 20.07.2026

bearbeitet: mw / le

ergänzt:

TEAM 4
90491 nürnberg oedenberger str. 65
www.team4-planung.de

Landschaftsarchitekten
und Stadtplaner GmbH
telefon 0911/39357-0
info@team4-planung.de

