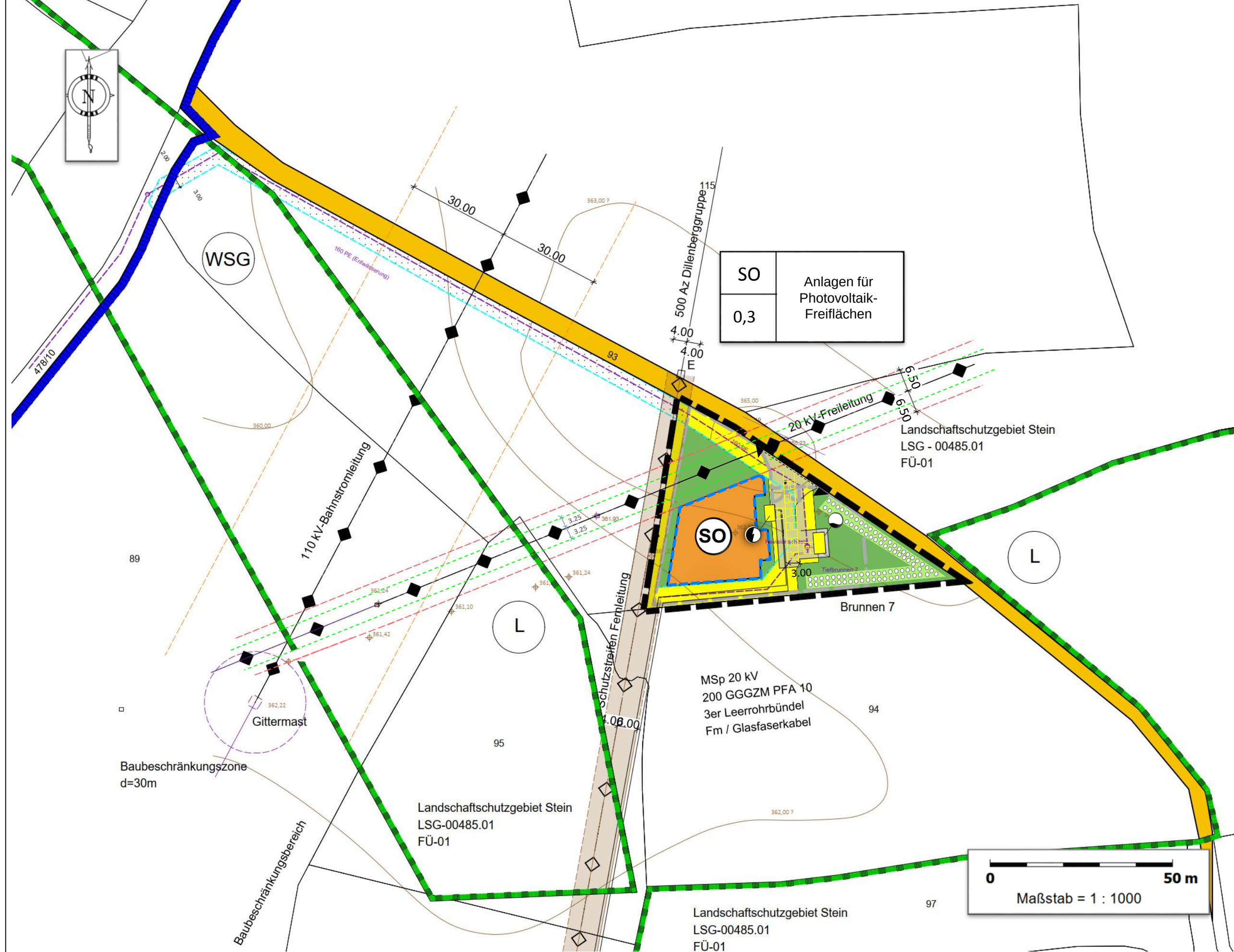




A) Festsetzungen durch Planzeichen

1. Art der baulichen Nutzung



Sondergebiet i.S.d. § 11 Abs. 2 BauNVO mit Zweckbestimmung Anlage für Freiflächen-Photovoltaik

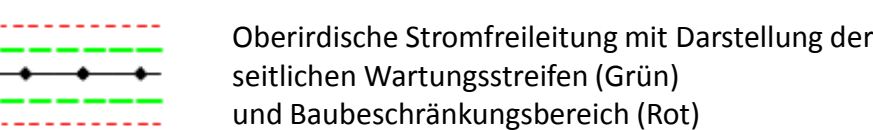
2. Maß der baulichen Nutzung

0,3 max. zulässige Grundflächenzahl, z.B. 0,3

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen



Baugrenze



Oberirdische Stromfreileitung mit Darstellung der seitlichen Wartungsstreifen (Grün) und Baubeschränkungsbereich (Rot)



Unterirdische Fernwasserleitung mit Darstellung der Seitlichen Schutzzonen (Braun)

4. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses



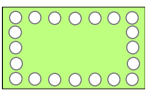
Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses, hier: Wasserschutzgebiet

5. Grünfläche



Grünfläche

6. Anpflanzungen und Pflanzbindungen



Fläche für Heckenpflanzung

7. Flächen für Versorgungsanlagen



Flächen oder Baugrundstücke für Versorgungsanlagen



Wasser



Elektrizität



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landwirtschaft, hier: Landschaftsschutzgebiet

8. Verkehrsflächen



Öffentlicher Feld- und Waldweg



Einfahrtbereich

Geh- und Fahrrecht



Mit Geh- und Fahrrecht oder Leitungsrechten zu belastende Fläche

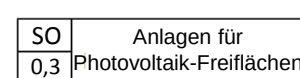
9. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs Des Bebauungsplans

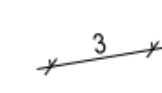
Nutzungsschablone:

Art der Baul. Nutzung
Sondergebiet i. S. d. § 11 (2) BauNVO
max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ)
z. B. 0,3



Anlagen für Photovoltaik-Freiflächen
Zweckbestimmung zul. Nutzung, hier
Anlage für Photovoltaik-Freiflächen

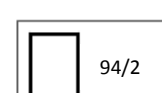
B) Darstellungen als Hinweise



Bemaßung in Metern



Höhenlinien in Metern ü. Normalhöhennull



Flurkarte mit Bestandsgebäuden, Haus- und Flurstücknummern



Mast



Schutzzonen um versorgungsanlagen

C) Textliche Festsetzungen

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst das Grundstück Gemarkung Gutzberg, Flurstück Nr. 94/2 (Brackerslohe). Auf dieser Fläche ist die Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage am neuen Tiefbrunnen 7 vorgesehen. Da das Plangebiet im Außenbereich liegt, wird durch den Bebauungsplan die planungsrechtliche Zulässigkeit der Anlage sichergestellt und an die Erfordernisse des Wasserwerksbetriebs angepasst.

2. Art der baulichen Nutzungen

2.1 Es wird ein Sondergebiet (§ 11 Abs. 2 BauNVO) für Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie festgesetzt.

2.2 Im Sondergebiet sind ausschließlich folgende Nutzungen zulässig:

- Betriebsgebäude, die dem Zweck des Sondergebietes dienen,
- Solarmodule (Photovoltaikanlagen) in aufgeständerter Ausführung,
- Zuwegungen und Feldflurschließungen

Andere Nutzungen sind unzulässig.

3. Maß der baulichen Nutzungen

3.1 Die Versiegelung von Flächen im Sondergebiet ist auf das notwendige Maß zu begrenzen. Erforderlich versiegelte Flächen (z. B. Fundamente von Gebäuden oder Gestellen) sind so gering wie möglich zu halten. Die

Modulgestelle sollen in der Regel mit schmalen Rammfundamenten aus Metall im Boden verankert werden. Sollten standortbedingte Gründungsprobleme auftreten, sind alternativ kleinflächige Punkt- oder Streifenfundamente zulässig.

3.2 Für die baulichen Anlagen werden folgende Höhenmaße festgesetzt: Die Anlagenhöhe der Photovoltaikmodule (Abstand von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum höchsten Punkt des aufgeständerten Moduls) darf maximal 1,05 m betragen. Die Mindestauflagehöhe (Unterkante der Module) muss 0,80 m über dem Gelände betragen, um eine ausreichende Bodenfreiheit zu gewährleisten. Die Höhe von Gebäuden (z. B. Trafo- oder Betriebsgebäuden) darf maximal 2,80 m über Gelände betragen.

3.3 Der Aufständigung der Module ist mit einem Neigungswinkel von ca. 8° auszuführen und Reihenabständen 1,5 m.

3.4 Der Abstand zwischen den Modulreihen darf ein Maß von 1,5 m nicht unterschreiten.

4. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

4.1 Die Errichtung der Solaranlagen sowie der zugehörigen baulichen Anlagen (z. B. Transformatorstation, Technikschränk) ist nur innerhalb der im Plan festgesetzten Baugrenzen zulässig.

4.2 Gegenüber angrenzenden Grundstücken sind die Abstandsflächen gemäß BayBO einzuhalten (üblicherweise mindestens 3,0 m von der Grundstücksgrenze), damit Wartungswege freibleiben und gegenseitige Verschattungen vermieden werden.

4.3 Die Schutzzone der bestehenden unterirdischen Wasserleitung des Zweckverbands zur Wasserversorgung der Dillenbergruppe mit einer Breite von jeweils 4,0 m, gemessen von der Achse der Wasserleitung, ist von jeglicher Bebauungen (auch Erdanker der Modultische) freizuhalten. Die Verbindungskabel der Module sind im Bereich der Schutzzone in Schutzrohren zu führen.

5. Erschließung

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt ausschließlich über den bestehenden öffentlichen Feld- und Waldweg. Eine unmittelbare Zufahrt zur Bundesstraße B 14 ist nicht zulässig.

E) Grünordnung / Umweltbezogene Festsetzungen

1. Einfriedungen

Einfriedungen sind so auszuführen, dass zwischen Zaununterkante und Gelände ein Bodenabstand von mindestens 15 cm verbleibt, um die Durchlässigkeit für Kleintiere zu gewährleisten.

2. Versiegelung und Niederschlagswasser

Das anfallende Niederschlagswasser ist entsprechend den wasserrechtlichen Anforderungen zu behandeln. Die konkrete Ausgestaltung der Niederschlagswasserbeseitigung erfolgt in Abstimmung mit der zuständigen Wasserrechtsbehörde.

3. Gründung und Bauweise der Anlagen

Die Modulgestelle sind in der Regel mittels gerammter Metallpfosten ohne flächige Fundamente im Boden zu verankern. Sollten standortbedingt andere Gründungsarten erforderlich sein, sind diese auf ein Mindestmaß zu beschränken.

4. Boden- und Flächenschutz

Der Boden ist in seiner natürlichen Funktion zu erhalten. Verdichtungen sind auf das notwendige Maß zu beschränken.

5. Grünlandentwicklung und Pflege

Die nicht überbauten Flächen sind als extensiv genutztes Grünland zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Für die Ansaat ist standortgerechtes, gebietsheimisches und zertifiziertes Saatgut zu verwenden. Die Pflege erfolgt durch zweimalige Mahd pro Jahr, jeweils ab Ende Juli und Ende September, oder alternative durch extensive Schafbeweidung. Mulchen ist unzulässig. Das Mahdgut ist abzutransportieren. Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.

6. Heckenpflanzung / landschaftliche Einbindung

Zur landschaftlichen Einbindung der Photovoltaikanlage ist innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Fläche eine zweireihige Hecke aus standortheimischen Wildgehölzen der Herkunftsregion 5.1 anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

7. Gewässerschutz

Die Anlage ist entsprechend den wasserrechtlichen Anforderungen zu errichten und zu betreiben. Der Einsatz wassergefährdender Stoffe ist auf das technisch notwendige Maß zu beschränken. Die Anforderungen der Wasserschutzgebietsverordnung sind zu beachten.

8. Reinigung der Module

Die Reinigung der Photovoltaikmodule mit chemischen Reinigungsmitteln ist unzulässig.

9. Blendwirkungen

Die Verwendung stark reflektierender Materialien ist unzulässig. Die Photovoltaikmodule sind hinsichtlich ihrer Ausrichtung und Ausführung so anzuordnen, dass erhebliche Blendwirkungen auf die Verkehrsteilnehmer der Bundesstraße B 14 vermieden werden. Soweit erforderlich, sind geeignete Blendschutzmaßnahmen vorzusehen.

Verfahrensvermerke

1. Der Stadtrat hat in der Sitzung am 29.07.2025 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 70 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 04.06.2026 ortsüblich bekanntgemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 70 in der Fassung vom 23.04.2026 hat in der Zeit vom 05.06.2026 bis 06.07.2026 stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 70 in der Fassung vom 23.04.2026 hat in der Zeit vom 05.06.2026 bis 06.07.2026 stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 70 in der Fassung vom xx.xx.xxxx wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx beteiligt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 70 in der Fassung vom xx.xx.xxxx wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx im Internet veröffentlicht und im Rathaus Stein während der Parteiverkehrszeiten öffentlich ausgelegt.

6. Die Stadt Stein hat mit Beschluss des Stadtrates vom xx.xx.xxxx den Bebauungsplan Nr. 70 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom xx.xx.xxxx als Satzung beschlossen.

Stein, den (Siegel)
Bertram Höfer
Erster Bürgermeister

7. Ausgefertigt

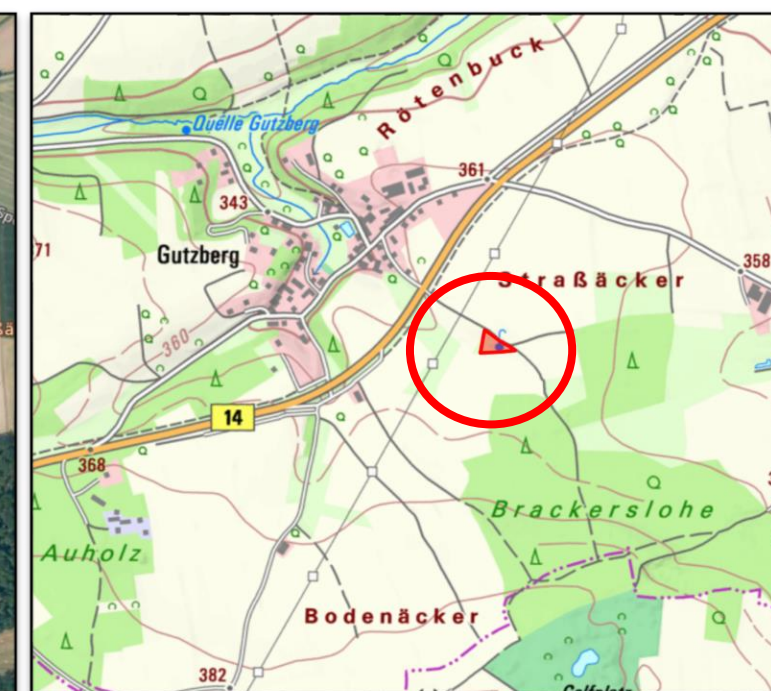
Stein, den (Siegel)
Bertram Höfer
Erster Bürgermeister

8. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplans Nr. 70 wurde am xx.xx.xxxx gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplans Nr. 70 mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Stadt Stein zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplans Nr. 70 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.

Stein, den (Siegel)
Bertram Höfer
Erster Bürgermeister



Luftbild M 1:5.000



Übersichtslageplan M 1:10.000



STADT STEIN Bebauungsplan Nr. 70

„Freiflächen-Photovoltaikanlage am Brunnen 7 Brackerslohe“ mit integriertem Grünordnungsplan

....Ausfertigung

Verfasser
Bebauungsplan: STADTBAUAMT STEIN
Hauptstraße 56
90547 Stein
Tel: 0911 6801-0
Fax: 0911 6801-1977
Email: bauamt@stadt-stein.de

Umweltbericht: Büro für Landschafts- und Freiraumplanung
Sperberweg 3
91056 Erlangen
Tel: 09131 481805
Fax: 09131 6102797
Email: Studtruck@hs-landschaftsplanung.de

Planteile: Bebauungsplan M. 1:1.000
Übersichtplan M. 1:10.000
Luftbild M. 1:5.000

Textteile: Verfahrensvermerke, Begründung
Planstand: 24.09.2026