



**Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und Art. 81 BayBO**

**A) Zeichnerische Festsetzungen**

- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
  - Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO 1990) Zweckbestimmung "Freiflächen-Photovoltaikanlage"
  - Grundflächenzahl
- Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
  - abweichende Bauweise
  - Baugrenze
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
  - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Private Wegfläche
- Grünordnung**
  - Private Grünflächen
- Sonstige Planzeichen**
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

**B) Textliche Festsetzungen**

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
  - Im Bebauungsplan wird die Art der baulichen Nutzung entsprechend den Abgrenzungen in der Planzeichnung wie folgt festgesetzt:  
Sondergebiet (SO) i. S. d. § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Freiflächen-Photovoltaikanlage“.  
Innerhalb des Sondergebietes sind zulässig: technische und betriebsnotwendige Einrichtungen, die zur Erzeugung von Solarstrom erforderlich sind (z.B. Übergabestation, Trafostation, Speicheranlagen, usw.).
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
  - Modulfächen  
Die maximal zulässige Fläche für Solarmodule (MF) beträgt 158.802 m². Es dürfen nur Solarmodule auf Siliziumbasis ohne gefährliche Inhaltsstoffe verwendet werden.
  - Grundflächenzahl  
Die Grundflächenzahl wird auf 0,8 festgesetzt. Die maximal versiegelte Fläche wird auf 100 m² begrenzt. Als versiegelte Flächen gelten beispielsweise Übergabestationen, Trafostationen, Speicheranlagen, usw.. Die Flächen der Modulstände gelten nicht als versiegelte Fläche.
  - Höhe baulicher Anlagen  
Die Höhe von Gebäuden darf maximal 4,00 m betragen, gemessen von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum höchsten Punkt des Dachs (Firsthöhe bzw. Oberkante der Attika). Die Höhe freistehender Solarmodule darf maximal 3,50 m betragen, gemessen von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum höchsten Punkt der Solarmodule.  
Allgemein zulässig im Sondergebiet sind Kameramasten mit einer Höhe von maximal 6,00 m ab natürlicher Geländeoberfläche.
- Bauweise, Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
  - Im Plangebiet gilt gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO die abweichende Bauweise (a). In der abweichenden Bauweise sind Baukörperlängen von über 50,00 m zulässig.
  - Die überbaubaren Grundstücksflächen sind entsprechend der Planzeichnung durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Gebäude, Gebäudeteile und bauliche Anlagen dürfen die Baugrenzen nicht überschreiten.
  - Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO wie Trafostationen o. ä. dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden. Einfriedungen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig (siehe B5).
- Geländeveränderungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 BayBO)**
  - Geländeveränderungen sind nur insoweit zulässig, als diese im Zusammenhang mit der Errichtung der Anlage erforderlich sind, jedoch max. 0,50 m abweichend vom natürlichen Gelände.
  - Die Übergänge zur natürlichen Geländeoberfläche sind als Böschungen herzustellen. Böschungen sind mit einer Höchststeigung von 1:2 herzustellen.
- Einfriedungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 BayBO)**  
Grundstückseinfriedung sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig und sind als Metallgitter- oder Maschendrahtzaun auszuführen. Die Zäune sind ohne zusätzlichen Sockel auszuführen. Die Höhe der Einfriedung darf 2,50 m nicht überschreiten. Bei einer Höhe über 2,00 m sind die Abstandsflächen zu berücksichtigen.
- Abstandsflächen**  
Die Abstandsflächen sind gemäß Art. 6 BayBO einzuhalten.

**C) Grünordnerische Festsetzungen**

- Erhalt bestehender Gehölzstrukturen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)**
- Zur randlichen Eingrünung und zur Durchgrünung des Plangebietes werden private Grünflächen ausgewiesen.**
  - Zielstellung „Suksessionsfläche“  
In den Übergangsbereichen zu Waldflächen und Feldgehölzen auf privaten Grünflächen die freie Sukzession zugelassen werden.  
Gemäß BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 25a wird folgende Pflanzbindung festgesetzt:  
Zulassen der natürlichen Sukzession in den Übergangsbereichen zu Wald- und Gehölzflächen zur Entwicklung eines strukturreichen Wald-/Gehölzrandes
  - Zielstellung „Pflanzmaßnahmen zur Randeingrünung“  
Gemäß BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 25a wird folgende Pflanzbindung festgesetzt:  
Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen  
- Pflanzung von niedrig wachsenden, heimischen und standortgerechten Sträuchern (autochthones Pflanzmaterial) gemäß zertifiziertem Nachweis nach Regio-Zertifizierung mit einer Breite von durchschnittlich 5 m. Die Pflanzmaßnahmen sind nur auf 70 % der Länge durchzuführen; zwischen Pflanzabschnitten sollen unregelmäßig größere Abschnitte (ca. 10-15 m) ohne Gehölzpflanzung liegen.  
Pflanzung einer 2- bis 3-reihigen Hecke aus heimischen Laubsträuchern (Mindestqualität: Str. 2xv. o.B. 60-100 cm); Pflanz- und Reihenabstand: 1,50 m; Gehölzauswahl siehe Begründung.
  - Zielstellung „Wildkrautflächen“  
Auf den restlichen privaten Grünflächen ist die Ansaat von Grünland- und Wildkrautmischungen durchzuführen  
Gemäß BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 25a wird folgende Pflanzbindung festgesetzt:  
Ansaat von Grünland- und Wildkrautmischungen gemäß zertifiziertem Nachweis nach Regio-Zertifizierung (Region P oder 11). Hierzu wird die Verwendung folgender Saatgutmischungen empfohlen: artenreiche Saatgutmischung Extensivgrünland für mäßig trockene bis wechselfeuchte Lagen, Saatstärke: 5 g/m².  
Der überwiegende Teil der Wildkrautflächen soll über mehrere Jahre ohne Nutzung/Pflege bleiben. Abschnittsweise können aber immer jährlich wechselnd kleinere Teilflächen ab Mitte Juli zur Erhöhung der Strukturvielfalt gemäht werden. Das Mulchen ist untersagt. Die Mahd sollte abschnittsweise spätestens alle drei Jahre erfolgen. Eine Sukzession bis hin zu einer Verbuschung der Flächen soll nicht zugelassen werden.  
Auf jegliche Düngung und Biozideinsatz (incl. die Verwendung von Pflanzenschutzmittel etc. und Rodentizide) ist zu verzichten.
- Grünordnerische Maßnahmen für die mit Solarmodulen überstellten Flächen**  
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB wird folgendes festgesetzt:  
Die mit Solarmodulen überstellten Flächen und Zwischenräume sind als artenreiche Extensivwiese anzulegen. Die Ansaat der Flächen muss mit standortgerechten Saatgutmischungen (autochthones Saatgut) mit einem Verhältnis von Wildkräutern zu Gräsern 30 / 70 (z.B. Rieger-Hofmann oder Saaten Zeller) erfolgen. Die Flächen sollen jährlich ab dem 15.06. gemäht werden. Das Mulchen ist untersagt. Auf jegliche Düngung und Biozideinsatz (incl. die Verwendung von Pflanzenschutzmittel etc. und Rodentizide) ist zu verzichten.
- Maß der befestigten Flächen**  
Das Maß der befestigten Flächen ist auf die technisch funktionalen Erfordernisse zu begrenzen, es sind nur versickerungsfähige Aufbauten wie z.B. Schotter oder Rasengittersteine zulässig.
- Zaunanlagen**  
Die Zaunanlagen sind mit einem Bodenabstand von 15-20 cm herzustellen, damit die Photovoltaik-Freiflächenanlage von Kleinsäuern / Kleintieren gequert werden kann.

**D) Artenschutzrechtliche Festsetzungen**

Die Bauelfreimachung muss außerhalb der Brut- und Nistzeiten von Vögeln in der Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar erfolgen. Alternativ kann vorbeugend die Freiräumung der Bauflächen außerhalb der Brut- und Nistzeiten von Vögeln durchgeführt werden, um den Aufenthalt von Brutvögeln im Bereich des Baufeldes ausschließen zu können.

Die Festlegung von aus artenschutzrechtlichen Gründen erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen für bodenbrütende Vogelarten im Offenland erfolgt in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde.

**E) Hinweise, Empfehlungen und Nachrichtliche Übernahmen**

- Zeichnerische Hinweise**
- durch Planzeichen**
- Füllschema der Nutzungsschablone  
A) Grundfläche für Solar in Hektar  
B) maximale Höhe der Module in Meter  
C) maximale Höhe für Nebengebäude in Meter  
D) Bauweise  
E) Grundflächenzahl (GRZ)
  - bestehende Grundstücksgrenze
  - Gemarkungsgrenze
  - Festsetzungen in Meter
  - Höhenschichtlinie (5 m-Raster)
  - Flurstücksnummer
  - Einfriedung der Sondergebietsflächen
  - geplante Zufahrt
- Textliche Hinweise**
- Brandschutz**
    - Die Anlage soll im Brandfall frei zugänglich sein. Die Betriebstechnik sollte nicht ungeschützt errichtet werden. Die Erdkabel sind unterirdisch mit einem ausreichenden Abstand zur Fluroberkante zu verlegen.
    - Ansprechpartner Feuerwehr  
Am Zufahrtstor ist deutlich erkennbar eine dauerhaft erreichbare Kontaktadresse des Betreibers anzubringen.
  - Auffinden von Bodendenkmälern (Art. 8 BayDSchG)**
    - (1) Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. 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. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. 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.
    - (2) 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 freibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
    - (3) Die Absätze 1 und 2 gelten nicht bei Arbeiten, die vom Landesamt für Denkmalpflege oder unter seiner Mitwirkung vorgenommen oder veranlasst werden.
    - (4) Eigentümer, dinglich Verfügungsberechtigte und unmittelbare Besitzer eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler gefunden werden, können verpflichtet werden, die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Fundgegenstands sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden.
    - (5) Aufgedungene Gegenstände sind dem Landesamt für Denkmalpflege oder einer Denkmalschutzbehörde unverzüglich zur Aufbewahrung zu übergeben, wenn die Gefahr ihres Abhandenkommens besteht.
  - Wasserwirtschaft**
    - Das auf den Moduloberflächen ablaufende Regenwasser ist an Ort und Stelle dem Oberboden zum Versickern zuzuführen.
    - Der Oberflächenwasserabfluss darf nicht zu Ungunsten umliegenden Grundstücke verlagert oder beschleunigt abgeführt werden.
  - Landwirtschaft**  
Emissionen, vor allem Staub, Geruch oder Lärm, die durch eine ordnungsgemäße landwirtschaftliche Nutzung auf den angrenzenden Flächen entstehen und sich nachteilig auf die Photovoltaikanlage auswirken könnten, sind zu dulden.
  - Altlasten**  
Sollten bei Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen (Mittlungspflicht gemäß Art. 1, 12 Abs. 2 Bayerisches Bodenschutzgesetz).
- Nachrichtliche Übernahme**
- Fläche der amtlichen Biotopkartierung mit Biotopnummer

**Verfahrensvermerke**

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 25.05.2023 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans "Solarpark Birkenfeld" in Birkenfeld beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 05.06.2023 ortsüblich bekannt gemacht.
  - Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 25.05.2023 hat in der Zeit vom 24.07.2023 bis 25.08.2023 stattgefunden.
  - Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 25.05.2023 hat in der Zeit vom 24.07.2023 bis 25.08.2023 stattgefunden.
  - 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 vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ beteiligt.
  - Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom \_\_\_\_\_ wurde mit der Begründung und weiteren Unterlagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ öffentlich ausgestellt.
  - Die Gemeinde Birkenfeld hat mit Beschluss des Gemeinderats vom \_\_\_\_\_ den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom \_\_\_\_\_ als Satzung beschlossen.
- Birkenfeld, den ..... 1. Bürgermeister, Achim Müller
- Birkenfeld, den ..... 1. Bürgermeister, Achim Müller
- Birkenfeld, den ..... 1. Bürgermeister, Achim Müller

**Gemeinde Birkenfeld**  
Landkreis Main-Spessart

**BEBAUUNGSPLAN**  
**Sondergebiet**  
mit integrierter Grünordnung

**"Solarpark Birkenfeld"**

Maßstab 1 : 2.000

Auftraggeber: Gemeinde Birkenfeld, c/o VG Marktheidenfeld, Petzolstraße 21, 97828 Marktheidenfeld, Tel.: 0931/6007-0 www.vgem-marktheidenfeld.de e-Mail: info@VGem-Marktheidenfeld.de

Planung: ARZ INGENIEURE GmbH & Co. KG, Kühlenbergstraße 56, 97078 Würzburg, Tel.: 0931/25048-0, www.ib-arz.de // e-Mail: info@ib-arz.de mit Simon Mayer, Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt, Würzburger Str. 53, 97250 Erlabrunn, Mobil: 0151/743973348 // e-Mail: ib-mayer@outlook.de

Projektleitung: Tobias Schneider, Dipl.-Ing. (FH)

Stand: 15.05.2023  
geändert: 25.05.2023

ARZ INGENIEURE  
INGENIEURBÜRO FÜR BAUWESEN