

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

**A Zeichnerische Festsetzungen**

- 1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
- 1.1 Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)  
Zweckbestimmung: "Freifeldphotovoltaikanlage"  
Das geplante Gebiet ist als Sondergebiet für Photovoltaikanlagen gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.  
Innerhalb der Baugrenzen sind zusätzlich zu den Photovoltaikanlagen die technisch erforderlichen Nebenanlagen (z.B. Übergabestation, Trafostation usw.) zulässig.  
Die Flächen die für diese Nebenanlagen in Anspruch genommen werden dürfen einen Anteil von 5 % der Gesamtnettoabflächen nicht überschreiten.
- 1.2 Grundflächenzahl maximal zulässig (hier 0,6)
- 1.3 Solarstromanlage max. Höhe 3,00 m  
Maximal zulässige Gesamthöhe der Solarmodule 3,00 m.  
Als Gesamthöhe gilt das Maß zwischen dem natürlichen Gelände und dem obersten Abschluss der Solaranlage bzw. der Trägerkonstruktion.
- 1.4 Nebenanlagen max. Höhe 4,00 m  
Maximal zulässige Gesamthöhe der Nebenanlagen 4,00 m.  
Als Gesamthöhe gilt das Maß zwischen dem natürlichen Gelände und dem obersten Abschluss der zulässigen baulichen Anlagen.
- 2 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
- 2.1 Baugrenze
- 3 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)**
- 3.1 Bestehender Wirtschaftsweg zum Erhalt
- 3.2 Einfahrtbereich zu den Modulflächen max. Breite 5 m ohne Standortbindung
- 4 Grünflächen**
- 4.1 Private Grünfläche mit Nummerierung der Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- 4.2 Grenze Ausgleichsmaßnahme
- 4.3 Zu erhaltende Gehölzstrukturen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- 4.4 Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

**B Textliche Festsetzungen**

- 1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 8 BauNVO, § 11 BauNVO)**
- 1.1 Der in der Planzeichnung mit "SO" bezeichnete Bereich wird nach § 11 BauNVO als "Sonstiges Sondergebiet" mit der Zweckbestimmung Freifeldphotovoltaikanlage festgesetzt. Zulässig ist die Errichtung von Solaranlagen sowie die Errichtung von baulichen Anlagen für technische Nebenanlagen wie z.B. Übergabestationen, Trafostationen.
- 2 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**
- 2.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO definiert und festgesetzt.
- 2.2 Technische Nebenanlagen wie Übergabestationen, Trafostationen usw. sind auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen im Bereich der Grünflächen, innerhalb der Einzulassung und bis insgesamt max. 100 qm, zulässig. Unzulässig sind sie innerhalb der festgesetzten FCS-Flächen und der zum Erhalt festgesetzten Grünflächen.
- 3 Sonstige Festsetzungen**
- 3.1 Oberflächennasser  
Das anfallende Oberflächenwasser ist innerhalb der Sondergebietsfläche breitflächig zu versickern. Eine Ableitung über das öffentliche Kanalnetz ist nicht zulässig.
- 3.2 Parkplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)  
Die erforderlichen Parkplätze für Pflege- und Wartungsarbeiten sind auf dem Grundstück nachzuweisen.
- 3.3 Rückbau der Anlage (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)  
Nach einer Einstellung der Stromerzeugung durch Photovoltaik ist die Photovoltaikanlage, sowie die Einfriedung abzubauen und die erdverlegten Leitungen zu entfernen. Die Grundstücke sind in einen Zustand zu versetzen, die eine uneingeschränkte landwirtschaftliche Nutzung, entsprechend der bisherigen Situation, ermöglicht. Der bestehende Wirtschaftsweg ist wieder entsprechend herzustellen.

**C Bauliche und städtebauliche Gestaltung**

- 1 Gebäudegestaltung**  
Die Gebäudefassaden sind in Putz, Sichtbeton oder mit einer Holzverkleidung zu erstellen. Die Farbgebung der Fassaden ist im Farbspektrum beige, braun oder grau zu wählen. Bei Holzverkleidungen ist der natürliche Farbton beizubehalten. Alternativ ist eine Begrünung der Fassaden durch geeignete Rankpflanzen zulässig.
- 2 Dachgestaltung**  
Für Trafostationen, Übergabestationen und andere Nebengebäude sind Flachdächer oder geneigte Dachflächen zulässig. Die Dachdeckung der Nebengebäude ist, mit nicht reflektierenden Materialien, im Farbspektrum Rotbraun, Braun bis Graubraun umzusetzen.
- 3 Abstandsflächen**  
Die Abstandsflächen sind gemäß Art. 6 BayBO einzuhalten.
- 4 Geländeveränderungen**  
Auffüllungen und Abgrabungen sind bis zu einer maximalen Höhe von 0,50 m zulässig. Böschungen durch Geländeänderungen dürfen nicht steiler als in einem Neigungsverhältnis von 1:2 angelegt werden.
- 5 Einfriedungen**  
Die Einfriedung der Sondergebietsflächen zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist nur in einem Abstand von 5,00 m zur Grundstücksgrenze zulässig. Zusätzlich zu den zeichnerisch festgesetzten Grundstückszufahrten darf die externe Grünlandfläche (A1) an maximal fünf Stellen insgesamt auf einer Breite von 5,00 m durch Zufahrten unterbrochen werden. Von diesen fünf Zufahrten dürfen maximal drei Zufahrten im Bereich der FCS-Maßnahme (A0) erfolgen. Einfriedungen der Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind in einem Abstand von mindestens 1,00 m zur Grundstücksgrenze zu errichten. Als Einfriedungen sind Maschendrahtzäune oder ähnliches mit einer maximalen Höhe von 2,30 m zulässig. Die Einfriedung ist sockellos zu erstellen, wobei zwischen der Oberkante des Geländes und der Unterkante des Zaunes ein Freiraum von mindestens 10 cm freizuhalten ist. Zäune im Bereich der Leistungsschutzzone sind aus isolierendem nichtleitendem Werkstoff (z.B. kunststoffummanteltem Maschendraht, Holz) aufzustellen. Pfäler, Torenlagen und leitende Zäune in diesem Bereich sind zu vermeiden.
- 6 Zufahrten und befestigte Flächen**  
Das Maß der befestigten Flächen ist auf das technische und funktionale Mindestmaß zu begrenzen. Zur Befestigung sind nur versickerungsfähige Beläge wie z.B. Rasengittersteine oder wassergebundene Oberflächen zulässig.
- 5 Ausrichtung und Gestaltung der Photovoltaikanlage**  
Die Photovoltaikanlagen sind in südsüdgerichteten Reihen zu erstellen. Die Erstellung von beweglichen Anlagenelementen ist nicht zulässig. Eine Abweichung von der Südausrichtung ist bis zu maximal 20° sowohl in westlicher als auch in östlicher Richtung zulässig. Die einzelnen Module sind in Höhe und Gestaltung einander anzugleichen. Die Höhe der Module ist so zu wählen, dass eine fließende Anpassung an das bestehende Gelände erfolgen kann. Hierbei ist die maximal zulässige Höhe der Photovoltaikmodule (siehe Festsetzung A.1.3) zu berücksichtigen.

**D Grünordnerische Festsetzungen**

- 1 Grünordnerische Maßnahmen auf privater Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**
- 1.1 Maßnahmefläche 1: extensives Grünland  
Die Flächen sind mit standortgerechtem und Regio-Saatgut für artreiches Extensivgrünland anzulegen. Pflege: 1-2 schürige Mahd. Mahdverzicht zwischen Anfang März bis Ende August. Verzicht auf Düngemittel, Herbizide und Pestizide. Zusätzlich zu den festgesetzten Grundstückszufahrten darf diese Fläche, für die Errichtung von Zufahrten 5x auf einer Breite von jeweils maximal 5,00 m, unterbrochen werden.
- 1.2 Maßnahmefläche 2: Gehölzplantagen  
Die Unterseite ist standortgerechtem und Regio-Saatgut zu erstellen. Die Ergrünung ist mit heimischen Gehölzen, gemäß Pflanzliste, durchzuführen. Mindestqualität Bläuhain 13 von SHU 16-18. Mindestqualität für Sträucher: VSR 100-150. Es ist ein Pflanzabstand von 1,5 - 2,0 m einzuhalten. Verzicht auf Düngemittel, Herbizide und Pestizide.
- Pflanzliste  
Bläuhain: Acer campestre, Acer platanoides, Carpinus betulus, Prunus avium, Pyrus communis, Tilia cordata  
Feld-Ahorn, Spitz-Ahorn, Hartriebe, Vogel-Kirsche, Kalmus-Birne, Winterlinde  
Hartriegel, Zweifloriger Weißdorn, Eingriffiger Weißdorn, Europäisches Pfaffenhütchen, Gewöhnlicher Liguster, Schiehe, Hundrose, Sambucus nigra, Viburnum opulus  
Liste mit einheimischen und standortgerechten Arten erweiterbar.  
Sofort Baumgemäßigkeiten prägen sind und keine besonderen Standort- oder Gestaltungsanforderungen vorliegen, sind gebietseigene (autochthone) Sorten, Gehölze aus dem Vorkommensgebiet 4.1, Westdeutsches-Bergland, Spessart-Rhin-Region des Bundesamts für Naturschutz, zu verwenden.
- 1.3 Maßnahmefläche 3: Grünfläche  
Ansaat mit standortgerechtem und Regio-Saatgut. Eine Befahrung zur Wartung/Reparatur der Anlagen ist zulässig. Pflege: Verzicht auf Düngemittel, Herbizide und Pestizide.
- E Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
- 1 Maßnahmen innerhalb der zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzten Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 1.1 Maßnahmefläche 4: FCS-Maßnahme Lerchenfenster  
Erstellen von Bruchsteinen durch Gruben und Erläutern von heimischen Wildkräutern (50% Deckung) (Regio-Saatgut). Mindestgröße eines Bruchsteinfeldes 100 x 10 m. Pflege: Gruben ab Ende August alle 1-2 Jahre. Mahdverzicht zwischen Anfang März bis Ende August. Verzicht auf Düngemittel, Herbizide und Pestizide.
- 1.2 Maßnahmefläche 5: Feuchtwiesen  
Erhalt und Schutz vor Beschädigung. Keine Herdung von Eiskalbseln. Verzicht auf das Befahren mit schwerem Gerät. Schutz und Markierung der großen Wiesenknopfbestände in der Bauphase. Pflege: Keine Mahd zwischen dem 01.06. und 15.09. Mahdregime in Abhängigkeit der Wuchshöhe: Wiesen produktiver Standorte und Glatthaferwiesen: zweischürige Mahd: 1. Schnitt vor Juni, 2. Schnitt nicht vor Mitte September. Schwachwuchrige Streuwiese: Herbstmahd alle 2 Jahre. Schnitthöhe von 15 cm. Beseitigung des Mulchhalbes nach 3-5 Tagen (keine Mulchmahd). Verzicht auf Düngemittel, Herbizide und Pestizide.
- 1.3 Maßnahmefläche 6: FCS-Maßnahme Hochstaudenfluren  
Ansaat einer heimischen Hochstaudenmischung (Regio-Saatgut). Pflege: Verzicht auf Düngemittel, Herbizide und Pestizide. Erneuerung der Ansaat, abschnittsweise, alle 5 Jahre. Zusätzlich zu den festgesetzten Grundstückszufahrten, darf diese Fläche für die Errichtung von Zufahrten 3x auf einer Breite von jeweils maximal 5,00 m, unterbrochen werden.
- 2 Vermeidungsmaßnahmen zum Schutz von Natur (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
- 2.1 Vermeidungsmaßnahmen Zauwiedersch:  
Entlang des nördlich vorbeiführenden Feldweges, sind im Saumbereich Vergrünerungsmaßnahmen durchzuführen:  
- Mahd vom 01. März - 15. April  
- Abtrag der Verkrümelungen vom 01. März - 15. April  
Eingriffe in den Oberboden sind jeweils mit einer Woche zeitlichem Abstand im Anschluss an die Vergrünerungsmaßnahmen durchzuführen. Wird die Fläche stattdessen durch regelmäßiges Grubben vegetationsfrei gehalten, gilt keine zeitliche Beschränkung für Eingriffe in den Oberboden.
- 2.2 Vermeidungsmaßnahme Dunkler-Wiesenknopf-Ameisenbäumling:  
siehe Festsetzung E.1.2
- 2.3 Vermeidungsmaßnahmen Brutvögel landwirtschaftlicher Nutzflächen:  
- Flächen für die Baustelleneinrichtung sowie Lager- und Verkehrsflächen sind nur innerhalb des Geltungsbereiches zulässig.  
- Die Beseitigung der Vegetationsdecke sowie die Flächenanspruchnahme sind ausschließlich außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit zwischen dem 1. September und 28. Februar zulässig. Liegt der tatsächliche Baubeginn außerhalb dieses Zeitraumes, ist innerhalb des Zeitraumes eine Schwarzbeize zu erstellen und bis Baubeginn durch vierwöchentliches Eggen vegetationsfrei zu halten.  
- Der Anteil der horizontal überdeckenden Modulflächen soll 60 % der Gesamtfläche der Anlage nicht überschreiten.
- 2.4 Vermeidungsmaßnahme Brutvögel der Streuwiese  
- Rodung der Gehölze nur zwischen Anfang Oktober und Ende Februar, d.h. ausschließlich außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit von Vögeln, zulässig, jedoch möglichst zeitnah zum Baubeginn.
- 3 Maßnahmen innerhalb der Sondergebietsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**  
Grünland unterhalb der PV-Anlagen:  
Ansaat mit standortgerechtem und heimischem Saatgut.  
Pflege: 1-2 schürige Mahd. Mahdverzicht zwischen Anfang März bis Ende August. Verzicht auf Düngemittel, Herbizide und Pestizide. Verzicht auf chemische Reinigungsmittel bei der Pflege der Module und Aufständerungen.

**G Nachrichtliche Übernahme**

- 1 Bestehende 110 kV - Freileitung der Bayerwerk Netz GmbH
- 2 Bestehende 20 kV - Freileitung der Bayerwerk AG mit Schutzstreifen gemäß Angaben der Bayerwerk AG
- 3 Grenze des Landschaftsschutzgebietes
- 4 Biotopkartierte Flächen gemäß Angaben des Bayerischen Landesamtes für Umwelt
- 5 Trassenführungen der St 2313 und der St 2315
- 6 Anbauverbotszone gemäß Art. 23 BayStrWG. Die Errichtung von baulichen Anlagen in einem Abstand von weniger als 20,00 m zum Fahrbahnrand der Staatsstraßen 2312 und 2315 ist nicht zulässig.
- 7 Anbauverbotszone gemäß Art. 24 BayStrWG. Die Errichtung von baulichen Anlagen in einem Abstand von 40,00 m zum Fahrbahnrand der Staatsstraßen 2312 und 2315 ist nur im Einvernehmen mit der Straßenbaubehörde zulässig.
- 8 Rückbau der Anlage  
Nach einer Einstellung der Stromerzeugung durch Photovoltaik ist, gemäß privatrechtlicher Vertragsbindung mit den Grundstückseigentümern, binnen eines Jahres die Anlage, sowie die Einfriedung durch den Anlagenbetreiber abzubauen und erdverlegte Leitungen des Anlagenbetreibers zu entfernen. Die Grundstücke sind in einen Zustand zu versetzen, die eine uneingeschränkte landwirtschaftliche Nutzung, entsprechend der bisherigen Situation, ermöglicht.
- 9 Wiederherstellung der Wirtschaftswegs  
Nach dem Rückbau der Anlage ist der zur Überbauung vorgesehene Wirtschaftsweg wieder als Erdweg innerhalb der bestehenden Abmarkung bzw. der bisherigen Bestandssituation herzustellen.
- 10 Rückbau der Randeingrünung  
Nach dem Rückbau der Anlage sind die Ausgleichsmaßnahmen und Randeingrünungen, soweit diese bei deren naturschutzrechtlichen Schutzstatus besitzen, zu beseitigen. Alternativ ist die Übernahme der Ausgleichsflächen in ein Ökotoke der Gemeinde Hafenhof möglich.
- 11 Anzeigepflichtig  
Sollten bei den Erschließungs- und Bauarbeiten im Baugebiet archaische Funde (bewegliche Bodendenkmale) wie Scherben, Knochen, auffällige Häufungen von Steinen, dunkle Erdfarbenungen u.ä. auftreten, sind die Zufahrten an ihrer Fundstelle zu besetzen und unverzüglich an das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, zu melden (Art.8 Abs. 1 BayDSchG). Beim Auffinden von Bodendenkmälern ist der Fundort unverändert zu belassen. (Art.8 Abs. 2 BayDSchG).



Übersichtslageplan M = 1 : 25.000

**Verfahrensvermerk**

- 1 Der Gemeinderat Hafenhof hat in der Sitzung vom 26.01.2010 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes "Solarpark Hafenhof" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 13.03.2010 ortsüblich bekannt gemacht.
- 2 Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 31.03.2010 hat in der Zeit vom 08.04.2010 bis einschließlich 15.04.2010 stattgefunden.
- 3 Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 31.03.2010 hat in der Zeit vom 10.04.2010 bis einschließlich 17.05.2010 stattgefunden.
- 4 Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes "Solarpark Hafenhof" in der Fassung vom 10.12.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.01.2019 bis 01.03.2019 beaufschlagt.
- 5 Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 10.12.2018 wurde mit der Begründung und weiteren Anlagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.01.2019 bis 01.03.2019 öffentlich ausgestellt.
- 6 Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes "Solarpark Hafenhof" in der Fassung vom 08.04.2019 wurden nochmals die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 23.04.2019 bis 07.05.2019 beaufschlagt.
- 7 Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 08.04.2019 wurde nochmals mit der Begründung und weiteren Anlagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, in Verbindung mit § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 23.04.2019 bis 07.05.2019 öffentlich ausgestellt.
- 8 Die Gemeinde Hafenhof hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 28.05.2019 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 08.04.2019 als Sitzung beschlossen.
- Hafenhof, den ..... (Siegel)
- Schwab, 1. Bürgermeister
- 9 Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit rechtskräftig.
- Hafenhof, den ..... (Siegel)
- Schwab, 1. Bürgermeister
- 10 Ausfertigung des Bebauungsplanes
- Hafenhof, den ..... (Siegel)
- Schwab, 1. Bürgermeister



**Bebauungsplan für das Sondergebiet "Solarpark Hafenhof" mit integriertem Grünordnungsplan**