



**LAGEPLAN M 1 : 1.000**

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

- A) BEBAUUNGSPLAN**  
Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und Art. 81 BayBO
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
  - Sonstiges Sondergebiet (§ 11 Abs. 2 BauNVO)  
Zweckbestimmung: SO Freiflächenphotovoltaik  
Zulässig sind Anlagen und Einrichtungen für:
    - Photovoltaikmodule einschließlich Aufständerung
    - Trafostation / Wechselrichter / Übergabestation
  - Zeitliche Befristung der Nutzung (§ 9 Abs. 2 Satz 1 BauGB)  
Die Nutzung der gesamten Fläche innerhalb des Bebauungsplanes/ Grünordnungsplanes wird auf einen Zeitraum von maximal 30 Jahren ab Rechtskraft der Planung beschränkt. Nach Ablauf der zeitlichen Befristung ist die Anlage innerhalb einer Frist von 6 Monaten zurückzubauen und nach den geltenden Regeln der Technik zu entsorgen. Als Folgenutzung ist eine landwirtschaftliche Nutzung vorgesehen.
  - MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
  - Zulässige Grund- / Geschossfläche:
 

Nutzung	Grundfläche – GR § 16 Abs. 2 Nr.1 BauNVO	Geschossfläche – GF § 16 Abs. 2 Nr.2 BauNVO
Photovoltaikanlage BA I	max. 10.000m²	---
Photovoltaikanlage BA II	max. 9.500m²	---
Photovoltaikanlage BA III / IV	max. 12.600m²	---
  - Höhe der Gebäude und Module  
Die Höhe ist zu messen ab natürlicher Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite oder bis zum oberen Abschluss der Wand bzw. der Modulkonstruktion.
  - Wandhöhe Betriebsgebäude Trafostation / Wechselrichter / Übergabestation: max. 3,00 m
  - Modulhöhe Modulkonstruktion einschließlich Aufständerung: max. 2,50 m
  - ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (Art. 81 BayBO)
  - Gestaltung baulicher Anlagen  
Betriebsgebäude Trafostation / Wechselrichter / Übergabestation  
Dachform: Satteldach (SD) / Pultdach (PD) / Flachdach (FD)  
Dachneigung: max. 25°  
Dachdeckung: alle harten Deckungen  
Dachüberstand: Zink-/Blei- und Kupferbedachung ist unzulässig  
Ortsgang/Traufe max. 1,00 m  
Zwisch-/Standgebäl: unzulässig
  - Abstandsflächen  
Für die Abstandsflächen gelten ausschließlich die Bestimmungen gemäß Art. 6 BayBO.
  - Einfriedigungen  
Art/ Ausführung: Maschendrahtzaun / Industriegitterzaun / Stabgitterzaun; die Einzäunung ist so zu gestalten, dass sie für Kleintiere keine Barriere darstellt (mind. 15 cm Bodenabstand)  
max. 2,20 m ab natürlichem Gelände  
Zaunhöhe: unzulässig  
Sockel: unzulässig

**PLANLICHE FESTSETZUNGEN**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes / Grünordnungsplanes
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO) Freiflächenphotovoltaik
- Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
- Baugrenze: die den Hauptnutzungszwecken dienenden überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt
- Verkehrsrflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Ein- / Ausfahrt, Bestand / Planung
  - Zufahrt, wassergebunden, Bestand
  - Zufahrt, wassergebunden, Planung
  - Flächen für vorübergehenden Grunderwerb (Ortsumfahrung Rötz) nachrichtliche Übernahme, nicht planfestgestellt
- Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
- Flächen für Versorgungsanlagen: Trafostation / Übergabestation, Planung
  - 110kV-Hochspannungsfreileitung mit Baubeschränkungszone 26 m beidseitig, Bestand (Die Maßangaben beziehen sich auf die tatsächliche Leitungssache im Gelände)
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
- privater, innerbetrieblicher Pflegeweg innerhalb Zaun, Planung autochthone Ansaat, extensive Pflege
  - privater, innerbetrieblicher Pflegeweg, außerhalb Zaun, Planung autochthone Ansaat, extensive Pflege
  - private Grünfläche mit Pflanzgebot, Planung autochthone Ansaat, extensive Pflege
  - private Grünfläche, Magerböschung, Planung autochthone Ansaat, extensive Pflege, zur Förderung der Reptilien
  - private Grünfläche, Böschungsbereich, Bestand zu erhalten

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

- Gestaltung des Geländes  
Abgrabungen und Aufschüttungen sowie Stützmauern sind unzulässig. Geländeunterschiede sind als natürliche Böschungen auszubilden.
- GRÜNDUNGSPLAN**  
Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB
- AUFSTELLFLÄCHEN, ZUFahrTEN  
Aufstellflächen und Grundstückszufahrten sind versickerungsfähig zu gestalten (Schotterrasen, Fahrspreuen mit durchlässigen Zwischenräumen, wassergebundene Decken u. ä.).
- ANSAAT  
Die Verwendung autochthoner Saatmaterials (artenreiches Extensivgrünland / Magergras) aus dem Produktionsraum 5 - Südost- und Ostdeutsches Bergland und der Herkunftsregion 19 - Unterbayerische Hügel- und Plattenregion mit einem Kräuteranteil von 30 % ist erforderlich. Ein entsprechender Nachweis ist der Unteren Naturschutzbehörde nach Durchführung vorzulegen.  
Die Pflege der Flächen erfolgt durch eine 1- bis 2-schürige Mahd, je nach Aufwuchsmenge. Das Mähgut ist umgehend aus der Fläche zu entfernen und fachgerecht zu entsorgen. Ein Mulchen der Fläche ist nicht zulässig. Düngung und der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln ist untersagt.  
Alternativ ist eine Schafweidung möglich.
- Pflegewege  
Der umlaufende Pflegeweg und die Pflegewege im Bereich der Modulflächen sind unbesiegt als Grünweg mit Extensivweidencharakter und charakteristischem Arteninventar zu entwickeln, dauerhaft zu unterhalten und entsprechend o. g. Vorgaben zu pflegen.
- Wiesenflächen  
Die nicht überbauten Flächen innerhalb der Einfriedung sind ebenfalls als Extensivweide mit charakteristischem Arteninventar zu entwickeln, dauerhaft zu unterhalten und entsprechend o. g. Vorgaben zu pflegen.
- Magerböschungen  
Die entstehenden Steilböschungen sind als Magerstandorte mit charakteristischem Arteninventar zu entwickeln, dauerhaft zu unterhalten und entsprechend o. g. Vorgaben zu pflegen.
- PFLANZMASSNAHMEN
- Obstgehölze als Leitlinie  
Im Osten des Geltungsbereichs erfolgt die Anlage einer Obstbaumreihe aus Hochstämmen standorttypischer Regionalorten in den entsprechenden Mindestqualitäten und an den festgesetzten Standorten.
- Gebölche als Eingrünung  
Zur Eingrünung der Anlage in die umgebende Landschaft erfolgt an der westlichen Grundstücksgrenze die Anlage einer lockeren, linearen Gehölzstruktur aus Gehölzen gemäß Artenliste 9.1 und Sträuchern gemäß Artenliste 9.2 in den entsprechenden Mindestqualitäten und an den festgesetzten Standorten (Pflanzabstand: 1,5m). Das Verhältnis Bäume zu Sträuchern beträgt 10% zu 90%. Die Wuchshöhenbeschränkung unter der Hochspannungsfreileitung ist zu beachten.
- Pflanzarbeiten  
Die Bepflanzung der Freiflächen ist entsprechend den planerischen und textlichen Festsetzungen in der, nach der Fertigstellung der Anlage, nächstfolgenden Pflanzperiode herzustellen.

**PLANLICHE FESTSETZUNGEN**

- Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
- Obstgehölz, Reihenaufstellung, Planung zur Einbindung in die Landschaft und als Leitlinie
  - Gehölzgruppe (Baum- / Strauchpflanzung), Planung autochthones Pflanzmaterial, zur Einbindung in die Landschaft mit Höhenbeschränkung im Bereich der 110kV-Freileitung
  - Gehölzpflanzung, Bestand zu erhalten und artgerecht zu entwickeln
  - Umgrünung von Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Planung ökologische Ausgleichsfläche
  - Ruderalfläche, Planung ökologische Ausgleichsfläche, zur Förderung der Fauna (Libellen/ Amphibien)
  - Anlage wechselfeuchter Mulden, Planung ökologische Ausgleichsfläche, zur Förderung der Fauna (Libellen/ Amphibien)
- Sonstige Planzeichen
- Böschung, Planung / Bestand
  - Einfriedigung, Planung Zaunanlage Endzustand
  - Einfriedigung, Planung Zaunanlage Zwischenstand entsprechend des Baufortschritts (BAI – BAIII / IV)
- PLANLICHE HINWEISE**
- Flurnummer
  - Flurstücksgrenze
  - Biotope (Biotopkartierung Bayern Flachland)
  - Trafo- / Übergabestation
  - Modulanordnung, schematisch
  - A- / E - Fläche
  - 20kV-Freileitung
  - Straßenraster Ortsumfahrung Rötz aktuell nicht planfestgestellt

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

- Pflege der Gehölzpflanzungen  
Die zu pflanzenden Gehölze sind zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind nachzupflanzen, wobei die Neupflanzungen ebenfalls den Güteranforderungen zu entsprechen haben und in der nächstmöglichen Pflanzperiode zu pflanzen und arttypische Wuchsformen zu entwickeln sind.
- SCHUTZ UND ERHALT BESTEHENDER GEHÖLZE  
Zu erhaltender Baum- und Vegetationsbestand ist vor Beginn der Bauarbeiten durch geeignete Maßnahmen zu schützen. Die Schutzmaßnahmen sind nach DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen" (neueste Fassung) durchzuführen.  
Die Bestimmungen der RAS-LP4 sowie der ZTV- Baumpflege sind zu beachten.
- FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM AUSGLEICH / CEF-MASSNAHMEN  
8.1 Anlage wechselfeuchter Mulden  
Zur Förderung der Amphibien und Libellen sowie des Kiebitzes erfolgt die Anlage wechselfeuchter, flacher Mulden.  
8.2 Förderung von Ruderalflächen  
Zur Verbesserung der Habitate der vorkommenden Vögel (Dorngrasmücke / Kiebitz / Stieglitz) erfolgt die Förderung von Ruderalfluren auf den südlichen Freiflächen. Die Pflege erfolgt sporadisch nach Bedarf um ein Zuwachsen / Verbuschen des Bereichs zu verhindern.  
8.3 Pflanzung von lichten Gehölzgruppen  
Zur Förderung der Brut- und Nahrungshabitate der vorkommenden Vögel (Goldammer / Dorngrasmücke) erfolgt die Anpflanzung kleinerer lockerer und dichter Gehölzgruppen im Bereich der wechselfeuchten Mulden. Hydrophile Sträucher gemäß Artenliste 9.2 in den entsprechenden Mindestqualitäten und an den festgesetzten Standorten kommen zur Anwendung.  
8.4 Während der Brutzeit von März bis August dürfen keinesfalls Gebüsche gerodet werden (keine Ausnahme vom Beeinträchtungsverbot zulässig).  
Das Anbringen von Flatterbändern ist zwingend erforderlich, um gegebenenfalls ein Brüten der Feldlerche vor Baubeginn zu vermeiden.  
Die Anbringung von Blütstreifen / Lerchenfenstern in der näheren Anlagenumgebung ist sicherzustellen.  
Während der Fortpflanzungszeit der Amphibien dürfen von März bis August keine Gewässer zugeschnitten werden.
- ARTENLISTEN  
Bei der Gehölzverwendung ist auf das Einbringen autochthoner Pflanzmaterials (Herkunftsregion 3 - "Südostdeutsches Hügel- und Bergland" – aut.05.002AB) zu achten. Ein entsprechender Nachweis ist der Unteren Naturschutzbehörde nach Durchführung der Pflanzungen vorzulegen.  
9.1 Gehölze 2. und 3. Ordnung  
Einzelgehölz / Obstbaum: H, 2 x v., 8-10 in flächigen Pflanzungen: vhei, o.B., 200-250  
Malus domestica Kulturapfel  
Prunus avium Vogel-Kirsche  
Pyrus communis Kulturbirne  
Sorbus aucuparia Gemeine Eberesche  
Salix caprea Sal-Weide  
Die wechselfeuchteren Arten sowie Obstgehölze standortgerechter Lokalsorten.

**VERFAHRENSHINWEISE**

- Aufstellungsbeschluss  
Die Stadt Rötz hat in der Sitzung vom 12.12.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan "Sondergebiet Freiflächenphotovoltaikanlage" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 12.12.2016 öffentlich bekanntgemacht.
  - Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden  
Die Unterrichtung der Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 19.06.2017 bis 21.07.2017, die Unterrichtung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 20.06.2017 bis 12.07.2017 durchgeführt.
  - Öffentliche Auslegung  
Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan "Sondergebiet Freiflächenphotovoltaikanlage" in der Fassung vom 26.07.2017 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.08.2017 bis 22.09.2017 öffentlich ausgelegt.
  - Satzungsbeschluss  
Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan "Sondergebiet Freiflächenphotovoltaikanlage" wurde mit Beschluss vom 21.12.2017, gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und Art. 81 BayBO in der Fassung vom 21.12.2017, als Satzung beschlossen.
- Stadt Rötz, den 21.12.2017
- Stadt Rötz, den 21.12.2017
- Stadt Rötz, den 21.12.2017

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

- Sträucher  
Heckenpflanzung: vStr, mind. 4 Tr., 60-100  
Berberis vulgaris  
Cornus sanguinea ssp. sanguinea  
Corylus avellana  
Eunymus europaeus  
Ligustrum vulgare  
Lonicera xylosteum  
Prunus spinosa  
Rosa canina  
Salix ssp.  
Sambucus nigra  
Sambucus racemosa  
Viburnum opulus  
Viburnum tinus  
und vergleichbare Arten.  
Die Verwendung von Zier- und Nadelgehölzen ist aufgrund der Lage in freier Landschaft unzulässig.
- Gewöhnliche Berberitze  
Roter Hartfrießel  
Haselnuss  
Pfaffenhütchen  
Liguster  
Gemeine Heckenkirsche  
Schlehorn  
Hunds-Rose  
Weiden in Arten  
Schwarzer Holunder  
Roter Hölzer  
Wolliger Schneeball  
Wasser-Schneeball
- DENKMALSCHUTZ - BODENDENKMALPFLEGE  
Bodendenkmale sind im Bereich der geplanten Sondergebietsausweisung nicht bekannt. Sollten bei Erdarbeiten trotzdem Keramik-, Metall- oder Knochenfunde zu Tage kommen, ist dies umgehend dem Landratsamt Cham bzw. dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden. 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 freigeibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Auf die entsprechenden Bestimmungen des Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG wird verwiesen.
- BODENSCHUTZ - SCHUTZ DES OBERBODENS, MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN  
Bei baulichen und sonstigen Veränderungen des Geländes ist der anfallende Oberboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und so zu sichern, dass er jederzeit zu Kulturzwecken verwendet werden kann. Er ist in seiner gesamten Stärke anzuhäufen und in Mieten (maximal 3,00 m Basisbreite, 1,00 m Kronenbreite, 1,50 m Höhe, bei Flächenlagerung 1,00 m Höhe) zu lagern. Die Oberbodenschicht ist bei einer Lagerdauer von über 6 Monaten mit Leierweiden, Linde und stark wasserzehrenden Pflanzen (z. B. Luzerne, Waldstauden-Segge, Lupine) als Gründüngung anzubauen, eine Befahrung mit Maschinen ist zu unterlassen. Die Vorgaben der DIN 19731 sind zu beachten.
- NACHBARSCHAFTSRECHT  
Bei allen Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind die geltenden Regelungen des AGBBG Art. 47 bis 50 zu beachten und zu angrenzenden benachbarten Flächen nachfolgende Abstände einzuhalten:  
- 0,50 m für Gehölze niedriger als 2,00 m Wuchshöhe  
- 2,00 m für Gehölze höher als 2,00 m Wuchshöhe  
- bis zu 4,00 m zu landwirtschaftlichen Nutzflächen für Gehölze höher als 2,00 m
- STAUBIMMISSIONEN  
Eine Beeinträchtigung der Photovoltaikmodule durch Staubeentwicklung im Zuge der Abtätigkeit ist seitens des Betreibers hinzunehmen.
- GEHÖLZRODUNGEN  
Auf § 39 BNatSchG wird verwiesen.
- SPEZIELLER ARTENSCHUTZ  
Sollten während der Baumaßnahme Vorkommen von Zauneidechse oder Schlingnatter festgestellt werden, sind entsprechende Maßnahmen zum Schutz zu treffen, um nicht gegen das Tötungs- bzw. das Zerstörungsverbot von Lebensstätten nach § 44 BNatSchG zu verstoßen.

**B E B A U U N G S P L A N**

**MIT GRÜNDUNGSPLAN**

**SONDERGEBIET FLÄCHENPHOTOVOLTAIKANLAGE**

STADT LANDKREIS RÖTZ  
REGIERUNGSBEZIRK CHAM OBERPFALZ

Präambel:  
Die Stadt Rötz erlässt gem. § 2 Abs. 1, §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 30.08.2017 (BGBl. I S. 2153), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007 zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2015, der Bauabstandsverordnung (BauAVO) vom 23.01.1990 zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 zuletzt geändert durch Art. 17a des Gesetzes vom 13.12.2016 diesen Bebauungsplan / Grünordnungsplan "Sondergebiet Freiflächenphotovoltaikanlage" als S a t z u n g.

§ 1 - Räumlicher Geltungsbereich  
Als räumlicher Geltungsbereich gilt der Bebauungsplan i.d.F. vom ..... einschließlich textlicher und planlicher Festsetzungen.

§ 2 - Bestandteile der Satzung  
Als Bestandteil dieser Satzung gelten der ausgearbeitete Bebauungsplan sowie die textlichen und planlichen Festsetzungen.

§ 3 - Inkrafttreten  
Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Planung K o m p l a n Ingenieurbüro für kommunale Planungen Leuktraße 3 84028 Landshut Fon 0871 974037-0 Fax 0871 974037-29 Mail: info@komplan-landshut.de

Planungsträger Stadt Rötz Rathausstraße 1 92444 Rötz

Maßstab Lageplan 1:1.000

Stand 23.10.2017

Projekt Nr. 17-0947\_BBP



647

649

BA I

648

ÜBERGABESTATION

BA III / IV

SO

BA II

TRAFOSTATION

20kV-Freileitung

20kV-Mast

Übergabestation

649/2

331/3

648/1

663

331/4

65

648/2

665/7

665/8

664

665/2

665/3

665/4

10kV-Freileitung

6641-0157-001



# PLANLICHE FESTSETZUNGEN



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des  
Bebauungsplanes / Grünordnungsplanes

Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

---



Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)  
Freiflächenphotovoltaik

Bauweise, Baugrenzen

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

---



Baugrenze: die den Hauptnutzungszwecken dienenden überbaubaren  
Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt

Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

---



Ein- / Ausfahrt, Bestand / Planung



Zufahrt, wassergebunden, Bestand



Zufahrt, wassergebunden, Planung



Flächen für vorübergehenden Grunderwerb (Ortsumfahrung Rötz)  
nachrichtliche Übernahme, nicht planfestgestellt

Flächen für Versorgungsanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

---



Flächen für Versorgungsanlagen: Trafostation / Übergabestation,  
Planung



110kV-Hochspannungsfreileitung mit Baubeschränkungszone 26 m  
beiderseits, Bestand  
(Die Maßangaben beziehen sich auf die tatsächliche Leitungsachse im Gelände)

Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

---



privater, innerbetrieblicher Pflegeweg innerhalb Zaun, Planung  
autochthone Ansaat, extensive Pflege



privater, innerbetrieblicher Pflegeweg, außerhalb Zaun, Planung  
autochthone Ansaat, extensive Pflege



private Grünfläche mit Pflanzgebot, Planung  
autochthone Ansaat, extensive Pflege



private Grünfläche, Magerböschung, Planung  
autochthone Ansaat, extensive Pflege, zur Förderung der Reptilien



private Grünfläche, Böschungsbereich, Bestand  
zu erhalten

# PLANLICHE FESTSETZUNGEN

Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

---



Obstgehölz, Reihenpflanzung, Planung zur Einbindung in die Landschaft und als Leitlinie



Gehölzgruppe (Baum-/ Strauchpflanzung), Planung autochthones Pflanzmaterial, zur Einbindung in die Landschaft mit Höhenbeschränkung im Bereich der 110kV-Freileitung



Gehölzpflanzung, Bestand zu erhalten und artgerecht zu entwickeln



Umgrenzung von Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Planung ökologische Ausgleichsfläche



Ruderalfläche, Planung ökologische Ausgleichsfläche, zur Förderung der Fauna (Libellen/ Amphibien)



Anlage wechselfeuchter Mulden, Planung ökologische Ausgleichsfläche, zur Förderung der Fauna (Libellen/ Amphibien)

## Sonstige Planzeichen

---



Böschung, Planung / Bestand



Einfriedung, Planung Zaunanlage Endzustand



Einfriedung, Planung Zaunanlage Zwischenstand entsprechend des Baufortschritts (BAI – BAIII / IV)

# PLANLICHE HINWEISE

664 Flurnummer



Flurstücksgrenze



Biotopfläche (Biotopkartierung Bayern Flachland)



Trafo- / Übergabestation



Modulanordnung, schematisch



A-/ E - Fläche



20kV-Freileitung



Straßentrasse Ortsumfahrung Rötz  
aktuell nicht planfestgestellt

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## A) BEBAUUNGSPLAN

Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und Art. 81 BayBO

### 1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

#### 1.1 Sonstiges Sondergebiet (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

Zweckbestimmung: SO Freiflächenphotovoltaik

Zulässig sind Anlagen und Einrichtungen für:

- Photovoltaikmodule einschließlich Aufständering
- Trafostation / Wechselrichter / Übergabestation

#### 1.2 Zeitliche Befristung der Nutzung (§ 9 Abs. 2 Satz 1 BauGB)

Die Nutzung der gesamten Fläche innerhalb des Bebauungsplanes/ Grünordnungsplanes wird auf einen Zeitraum von maximal 30 Jahren ab Rechtskraft der Planung beschränkt. Nach Ablauf der zeitlichen Befristung ist die Anlage innerhalb einer Frist von 6 Monaten zurückzubauen und nach den geltenden Regeln der Technik zu entsorgen. Als Folgenutzung ist eine landwirtschaftliche Nutzung vorgesehen.

### 2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

#### 2.1 Zulässige Grund- / Geschossfläche:

Nutzung	Grundfläche – GR § 16 Abs. 2 Nr.1 BauNVO	Geschossfläche – GF § 16 Abs. 2 Nr.2 BauNVO
Photovoltaikanlage BA I	max. 10.000m <sup>2</sup>	---
Photovoltaikanlage BA II	max. 9.500m <sup>2</sup>	---
Photovoltaikanlage BA III / IV	max. 12.600m <sup>2</sup>	---

#### 2.2 Höhe der Gebäude und Module

Die Höhe ist zu messen ab natürlicher Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite oder bis zum oberen Abschluss der Wand bzw. der Modulkonstruktion.

##### 2.2.1 Wandhöhe

Betriebsgebäude Trafostation / Wechselrichter / Übergabestation: max. 3,00 m

##### 2.2.2 Modulhöhe

Modulkonstruktion einschließlich Aufständering: max. 2,50 m

### 3 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (Art. 81 BayBO)

#### 3.1 Gestaltung baulicher Anlagen

Betriebsgebäude Trafostation / Wechselrichter / Übergabestation

Dachform: Satteldach (SD) / Pultdach (PD) / Flachdach (FD)

Dachneigung: max. 25°

Dachdeckung: alle harten Deckungen

Zink-/Blei- und Kupferbedachung ist unzulässig

Dachüberstand: Ortgang/Traufe max. 1,00 m

Dachaufbauten: unzulässig

Zwerch-/Standgiebel: unzulässig

#### 3.2 Abstandsflächen

Für die Abstandsflächen gelten ausschließlich die Bestimmungen gemäß Art. 6 BayBO.

#### 3.3 Einfriedungen

Art/ Ausführung: Maschendrahtzaun / Industriegitterzaun / Stabgitterzaun;  
die Einzäunung ist so zu gestalten, dass sie für Kleintiere keine Barriere darstellt (mind. 15 cm Bodenabstand)

Zaunhöhe: max. 2,20 m ab natürlichem Gelände

Sockel: unzulässig

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 3.4 Gestaltung des Geländes  
Abgrabungen und Aufschüttungen sowie Stützmauern sind unzulässig.  
Geländeunterschiede sind als natürliche Böschungen auszubilden.

## B) GRÜNORDNUNGSPLAN

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB

### 4 AUFSTELLFLÄCHEN, ZUFAHRTEN

Aufstellflächen und Grundstückszufahrten sind versickerungsfähig zu gestalten (Schotterrasen, Fahrspuren mit durchlässigen Zwischenräumen, wassergebundene Decken u. ä.).

### 5 ANSAAT

Die Verwendung autochthonen Saatmaterials (artenreiches Extensivgrünland / Magergrasen) aus dem Produktionsraum 5 - Südost- und Ostdeutsches Bergland und der Herkunftsregion 19 - Unterbayerische Hügel- und Plattenregion mit einem Kräuteranteil von 30 % ist erforderlich. Ein entsprechender Nachweis ist der Unteren Naturschutzbehörde nach Durchführung vorzulegen.

Die Pflege der Flächen erfolgt durch eine 1- bis 2-schürige Mahd, je nach Aufwuchsmenge. Das Mähgut ist umgehend aus der Fläche zu entfernen und fachgerecht zu entsorgen. Ein Mulchen der Fläche ist nicht zulässig. Düngung und der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln ist untersagt.

Alternativ ist eine Schafbeweidung möglich.

#### 5.1 Pflegewege

Der umlaufende Pflegeweg und die Pflegewege im Bereich der Modulflächen sind unbefestigt als Grünweg mit Extensivwiesencharakter und charakteristischem Arteninventar zu entwickeln, dauerhaft zu unterhalten und entsprechend o. g. Vorgaben zu pflegen.

#### 5.2 Wiesenflächen

Die nicht überbauten Flächen innerhalb der Einfriedung sind ebenfalls als Extensivwiese mit charakteristischem Arteninventar zu entwickeln, dauerhaft zu unterhalten und entsprechend o. g. Vorgaben zu pflegen.

#### 5.3 Magerböschungen

Die entstehenden Steilböschungen sind als Magerstandorte mit charakteristischem Arteninventar zu entwickeln, dauerhaft zu unterhalten und entsprechend o. g. Vorgaben zu pflegen.

Im Bereich der nördlichen Böschung sind östlich der Zufahrt Habitate für Zauneidechsen einzubringen, idealerweise vor Baubeginn.

## 6 PFLANZMASSNAHMEN

### 6.1 Obstgehölze als Leitlinie

Im Osten des Geltungsbereichs erfolgt die Anlage einer Obstbaumreihe aus Hochstämmen standorttypischer Regionalsorten in den entsprechenden Mindestqualitäten und an den festgesetzten Standorten.

### 6.2 Gebüsche als Eingrünung

Zur Einbindung der Anlage in die umgebende Landschaft erfolgt an der westlichen Grundstücksgrenze die Anlage einer lockeren, linearen Gehölzstruktur aus Gehölzen gemäß Artenliste 9.1 und Sträuchern gemäß Artenliste 9.2 in den entsprechenden Mindestqualitäten und an den festgesetzten Standorten (Pflanzabstand: 1,5m). Das Verhältnis Bäume zu Sträuchern beträgt 10% zu 90%.

Die Wuchshöhenbeschränkung unter der Hochspannungsfreileitung ist zu beachten.

### 6.3 Pflanzarbeiten

Die Bepflanzung der Freiflächen ist entsprechend den planerischen und textlichen Festsetzungen in der, nach der Fertigstellung der Anlage, nächstfolgenden Pflanzperiode herzustellen.

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 6.3 **Pflege der Gehölzpflanzungen**  
Die zu pflanzenden Gehölze sind zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind nachzupflanzen, wobei die Neupflanzungen ebenfalls den Güteanforderungen zu entsprechen haben und in der nächstmöglichen Pflanzperiode zu pflanzen und arttypische Wuchsformen zu entwickeln sind.
- 7 **SCHUTZ UND ERHALT BESTEHENDER GEHÖLZE**  
Zu erhaltender Baum- und Vegetationsbestand ist vor Beginn der Bauarbeiten durch geeignete Maßnahmen zu schützen. Die Schutzmaßnahmen sind nach DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen" (neueste Fassung) durchzuführen.  
Die Bestimmungen der RAS-LP4 sowie der ZTV- Baumpflege sind zu beachten.
- 8 **FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM AUSGLEICH / CEF-MASSNAHMEN**
- 8.1 **Anlage wechselfeuchter Mulden**  
Zur Förderung der Amphibien und Libellen sowie des Kiebitzes erfolgt die Anlage wechselfeuchter, flacher Mulden.
- 8.2 **Förderung von Ruderalflächen**  
Zur Verbesserung der Habitate der vorkommenden Vögel (Dorngrasmücke / Kiebitz / Stieglitz) erfolgt die Förderung von Ruderalfluren auf den südlichen Freiflächen. Die Pflege erfolgt sporadisch nach Bedarf um ein Zuwachsen / Verbuschen des Bereichs zu verhindern.
- 8.3 **Pflanzung von lichten Gehölzgruppen**  
Zur Förderung der Brut- und Nahrungshabitate der vorkommenden Vögel (Goldammer / Dorngrasmücke) erfolgt die Anpflanzung kleinerer lockerer und dichter Gebüschgruppen im Bereich der wechselfeuchten Mulden.  
Hydrophile Sträucher gemäß Artenliste 9.2 in den entsprechenden Mindestqualitäten und an den festgesetzten Standorten kommen zur Anwendung.
- 8.4 **Während der Brutzeit von März bis August dürfen keinesfalls Gebüsche gerodet werden (keine Ausnahme vom Beeinträchtigungsverbot zulässig).**  
Das Anbringen von Flatterbändern ist zwingend erforderlich, um gegebenenfalls ein Brüten der Feldlerche vor Baubeginn zu vermeiden.  
Die Anlage von Blühstreifen / Lerchenfenstern in der näheren Anlagenumgebung ist sicherzustellen.  
Während der Fortpflanzungszeit der Amphibien dürfen von März bis August keine Gewässer zugeschüttet werden.
- 9 **ARTENLISTEN**  
Bei der Gehölzverwendung ist auf das Einbringen autochthonen Pflanzmaterials (Herkunftsregion 3. " Südostdeutsches Hügel- und Bergland" – aut-05.00EAB) zu achten. Ein entsprechender Nachweis ist der Unteren Naturschutzbehörde nach Durchführung der Pflanzungen vorzulegen.
- 9.1 **Gehölze 2. und 3. Ordnung**  
Einzelgehölz / Obstbaum: H, 2 x v., 8-10  
in flächigen Pflanzungen: vHei, o.B., 200-250
- |                  |                   |
|------------------|-------------------|
| Malus domestica  | Kulturapfel       |
| Prunus avium     | Vogel-Kirsche     |
| Pyrus communis   | Kulturbirne       |
| Sorbus aucuparia | Gemeine Eberesche |
| Salix caprea     | Sal-Weide         |
- und vergleichbare Arten sowie Obstgehölze standortgerechter Lokalsorten.

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## 9.2 Sträucher

Heckenpflanzung: vStr, mind. 4 Tr., 60-100

Berberis vulgaris

Cornus sanguinea ssp. sanguinea

Corylus avellana

Euonymus europaeus

Ligustrum vulgare

Lonicera xylosteum

Prunus spinosa

Rosa canina

Salix ssp.

Sambucus nigra

Sambucus racemosa

Viburnum lantana

Viburnum opulus

und vergleichbare Arten.

Gewöhnliche Berberitze

Roter Hartriegel

Haselnuss

Pfaffenhütchen

Liguster

Gemeine Heckenkirsche

Schlehdorn

Hunds-Rose

Weiden in Arten

Schwarzer Holunder

Roter Holler

Wolliger Schneeball

Wasser-Schneeball

Die Verwendung von Zier- und Nadelgehölzen ist aufgrund der Lage in freier Landschaft unzulässig.

# TEXTLICHE HINWEISE

## 1 DENKMALSCHUTZ - BODENDENKMALPFLEGE

Bodendenkmale sind im Bereich der geplanten Sondergebietsausweisung nicht bekannt. Sollten bei Erdarbeiten trotzdem Keramik-, Metall- oder Knochenfunde zu Tage kommen, ist dies umgehend dem Landratsamt Cham bzw. dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden. 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. Auf die entsprechenden Bestimmungen des Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDschG wird verwiesen.

## 2 BODENSCHUTZ - SCHUTZ DES OBERBODENS, MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN

Bei baulichen und sonstigen Veränderungen des Geländes ist der anfallende Oberboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und so zu sichern, dass er jederzeit zu Kulturzwecken verwendet werden kann. Er ist in seiner gesamten Stärke anzuheben und in Mieten (maximal 3,00 m Basisbreite, 1,00 m Kronenbreite, 1,50 m Höhe, bei Flächenlagerung 1,00 m Höhe) zu lagern. Die Oberbodenlager sind bei einer Lagerdauer von über 6 Monaten mit tiefwurzelnden, winterharten und stark wasserzehrenden Pflanzen (z. B. Luzerne, Waldstauden-Segge, Lupine) als Gründüngung anzusäen, eine Befahrung mit Maschinen ist zu unterlassen. Die Vorgaben der DIN 19731 sind zu beachten.

## 3 NACHBARSCHAFTSRECHT

Bei allen Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind die geltenden Regelungen des AGBGB Art. 47 bis 50 zu beachten und zu angrenzenden benachbarten Flächen nachfolgende Abstände einzuhalten:

— 0,50 m für Gehölze niedriger als 2,00 m Wuchshöhe

— 2,00 m für Gehölze höher als 2,00 m Wuchshöhe

— bis zu 4,00 m zu landwirtschaftlichen Nutzflächen für Gehölze höher als 2,00 m

## 4 STAUBIMMISSIONEN

Eine Beeinträchtigung der Photovoltaikmodule durch Staubentwicklung im Zuge der Abbautätigkeit ist seitens des Betreibers hinzunehmen.

## 5 GEHÖLZRODUNGEN

Auf § 39 BNatSchG wird verwiesen.

## 6 SPEZIELLER ARTENSCHUTZ

Sollten während der Baumaßnahme Vorkommen von Zauneidechse oder Schlingnatter festgestellt werden, sind entsprechende Maßnahmen zum Schutz zu treffen, um nicht gegen das Tötungs- bzw. das Zerstörungsverbot von Lebenssäften nach § 44 BNatSchG zu verstoßen.

# VERFAHRENSHINWEISE

## 1 Aufstellungsbeschluss

Die Stadt Rötzt hat in der Sitzung vom 12.12.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan "Sondergebiet Flächenphotovoltaikanlage" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 13.12.2016 ortsüblich bekanntgemacht.

## 2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 19.06.2017 bis 21.07.2017, die Unterrichtung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 20.06.2017 bis 12.07.2017 durchgeführt.

## 3 Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan "Sondergebiet Flächenphotovoltaikanlage" in der Fassung vom 26.07.2017 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.08.2017 bis 22.09.2017 öffentlich ausgelegt.

## 4 Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan "Sondergebiet Flächenphotovoltaikanlage" wurde mit Beschluss vom 23.10.2017 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und Art. 81 BayBO in der Fassung vom 23.10.2017 als Satzung beschlossen.

Stadt Rötzt, den 21.12.2017

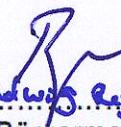


  
.....  
Ludwig Reger  
1. Bürgermeister

## 5 Nach Abschluss des Planaufstellungsverfahrens ausgefertigt.

Stadt Rötzt, den 21.12.2017



  
.....  
Ludwig Reger  
1. Bürgermeister

## 6 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan "Sondergebiet Flächenphotovoltaikanlage" wurde am 21.12.2017 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan "Sondergebiet Flächenphotovoltaikanlage" tritt mit der Bekanntmachung in Kraft. Auf die Rechtsfolgen der §§ 44 Abs. 3/4, 214 u. 215 BauGB wird hingewiesen.

Stadt Rötzt, den 21.12.2017



  
.....  
Ludwig Reger  
1. Bürgermeister

# BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN

## SONDERGEBIET FLÄCHENPHOTOVOLTAIKANLAGE

STADT  
LANDKREIS  
REGIERUNGSBEZIRK

RÖTZ  
CHAM  
OBERPFALZ

Präambel:

Die Stadt Rötz erlässt gem. § 2 Abs. 1, §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 30.06.2017 (BGBl. I, S. 2193), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007 zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2015, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 zuletzt geändert durch Art. 17a des Gesetzes vom 13.12.2016 diesen Bebauungsplan / Grünordnungsplan "Sondergebiet Flächenphotovoltaikanlage" als S a t z u n g.

### § 1 - Räumlicher Geltungsbereich

Als räumlicher Geltungsbereich gilt der Bebauungsplan i.d.F. vom ..... einschließlich textlicher und planlicher Festsetzungen.

### § 2 - Bestandteil der Satzung

Als Bestandteil dieser Satzung gelten der ausgearbeitete Bebauungsplan sowie die textlichen und planlichen Festsetzungen.

### § 3 - Inkrafttreten

Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.