



- ### B. PLANZEICHENERKLÄRUNG
- 1. Art und Maß der baulichen Nutzung**
- "Sondergebiet" (SO) i. S. d. § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Freiflächen-Photovoltaikanlage"
- Nutzungsschablone:**
- |     |     |      |             |
|-----|-----|------|-------------|
| GRZ | 0,5 | Höhe | max. 3,50 m |
|-----|-----|------|-------------|
- 2. Bauweise, Baugrenze**
- Baugrenze
- 3. Verkehrsflächen**
- private Straßenverkehrsfläche
- Zufahrt
- Straßenbegrenzungslinie
- 4. Grünflächen**
- Grünflächen
- 5. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Pflanzbindung)**
- Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- 6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Anpflanzung: Sträucher
- Ausgleichsfläche
- CEF-Fläche
- 7. Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- bestehende Grundstücksgrenzen
- Gemarkung - Flurstücksnummer
- Maßangabe in Metern
- Maßstab
- Freileitung mit Wartungsstreifen und Baubeschränkungsbereich



Die Stadt Leutershausen erlässt aufgrund

- des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung (BaunVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6)
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenerklärung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1922)
- der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 4. August 2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23. Dezember 2022 (GVBl. S. 704),
- des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240),
- Artikel 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern, in der Fassung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 795), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2022 (GVBl. S. 674),

folgenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Satzung

### Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 45 für das Sondergebiet "Pfaffenweiher-Ost" mit Grünordnungsplan und Umweltbericht

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereiches fest (§ 9 Abs. 7 BauGB). Der räumliche Geltungsbereich hat zwei Teilbereiche und umfasst die Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 327, 328, 329, 330, 334, 336 (Teilfläche) und 338, alle Gemarkung Neunkirchen b. Leutershausen, Leutershausen. Der räumliche Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 13,94 ha.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

Teilbereich 1 (Fl.-Nrn. 327, 328, 329 und 330, Gmkg. Neunkirchen b. Leutershausen, Leutershausen) mit ca. 7,15 ha

- im Norden durch die Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 191 (Teilfläche = TI), 333 und 174 (TI)
- im Westen durch das Grundstück mit der Fl.-Nr. 331 (TI)
- im Süden durch die Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 335, 336 (TI), 337 und 341 (TI)
- im Osten durch das Grundstück mit der Fl.-Nr. 339

Teilbereich 2 (Fl.-Nrn. 327, 328, 329 und 330, Gmkg. Neunkirchen b. Leutershausen, Leutershausen) mit ca. 6,79 ha

- im Norden durch das Grundstück mit der Fl.-Nr. 325 (TI)
- im Westen durch das Grundstück mit der Fl.-Nr. 191 (TI)
- im Süden durch das Grundstück mit der Fl.-Nr. 200 (TI)
- im Osten durch die Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 326 und 325 (TI)

Alle Flurstücke liegen in der Gemarkung Neunkirchen b. Leutershausen, Leutershausen.

### § 2 Bestandteile der Satzung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus:

- dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 45 für das Sondergebiet „Pfaffenweiher-Ost“ mit integriertem Grünordnungsplan i. d. F. vom 2023 mit A. Bebauungsplan - PlanZV, B. Planzeichenerklärung, C. Textlichen Festsetzungen von A bis D und den Nachrichtlichen Übernahmen, Hinweisen und Empfehlungen, die den vorhabenbezogenen Bebauungsplan bilden.

Der zeichnerische Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (A. PlanZV und B. Planzeichenerklärung) wird gleichzeitig zum Vorhaben- und Erschließungsplan bestimmt.

### § 3 Inkrafttreten

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 45 für das Sondergebiet „Pfaffenweiher-Ost“ wird mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB rechtsverbindlich.

Leutershausen, den 2023

Markus Liebich, Erster Bürgermeister

### C. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

#### A. Planungsrechtliche Festsetzungen

##### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird die Art der baulichen Nutzung entsprechend den Abgrenzungen in der Planzeichnung wie folgt festgesetzt:

Sondergebiet 1 (SO 1) i. S. d. § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Freiflächen-Photovoltaikanlage“

Innerhalb des Sondergebietes sind zulässig: technische und betriebsnotwendige Einrichtungen, die zur Erzeugung und Speicherung von Solarstrom erforderlich sind.

Sondergebiet 2 (SO 2) i. S. d. § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Freiflächen-Photovoltaikanlage“ nach Abbau der 20 KV-Freileitung

Nach Abbau der 20 KV-Freileitung sind in SO 2 zulässig: technische und betriebsnotwendige Einrichtungen, die zur Erzeugung und Speicherung von Solarstrom erforderlich sind.

##### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Für beide Sondergebiete (SO 1 und SO 2) wird die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,5 festgesetzt.

2.2 Als Höchstgrenze für die Gesamthöhe der Freiflächen-Photovoltaikanlage sind für beide Sondergebiete (SO 1 und SO 2) maximal 3,50 m gemessen von der natürlichen Geländeoberfläche festgesetzt. Diese max. zulässige Höhe darf nicht überschritten werden.

2.3 Zwischen der natürlichen Geländeoberfläche und der Unterkante der Module ist in beiden Sondergebieten (SO 1 und SO 2) ein Abstand von mind. 0,8 m einzuhalten.

2.4 In beiden Sondergebieten (SO 1 und SO 2) muss der lichte Abstand zwischen den Modulreihen mind. 3,0 m betragen.

##### 3. Bauweise, Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 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.

3.2 Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO wie Trafostationen o. ä. dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden.

##### 4. Geländeänderungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 BayBO)

4.1 Geländeänderungen sind nur insoweit zulässig, als diese im Zusammenhang mit der Errichtung der Anlage erforderlich sind, jedoch max. 0,50 m abweichend vom natürlichen Gelände.

4.2 Für die Flächen, auf denen Trafostationen oder Speichereinrichtungen errichtet werden, sind Geländeänderungen bis max. 1,00 m zulässig.

4.3 Die Übergänge zur natürlichen Geländeoberfläche sind als Böschungen herzustellen.

##### 5. Einfriedigungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 BayBO)

5.1 Eine Einfriedigung der Gesamtanlage ist bis zu einer Höhe von max. 2,20 m über Geländebenke zulässig. Es dürfen Maschendraht- und Drahtgitterzäune verwendet werden.

5.2 Die Zaununterkante muss mindestens 0,15 m über dem natürlichen Gelände liegen, um das Durchqueren von Kleintieren zu ermöglichen. Sockelmauern sind nicht zulässig.

5.3 Die Einfriedigungen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zu errichten. Abweichend davon darf die Einfriedigung über die Bereiche der Wartungsstreifen der 110 KV-Freileitung und den Bereich der bestehenden Grabenerweiterung geführt werden.

##### 6. Zeitliche Befristung (§ 9 Abs. 2 BauGB)

6.1 Die im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes festgesetzte Nutzung als Sondergebiet im Sinne des § 11 Abs. 2 NVO mit der Zweckbestimmung „Freiflächen-Photovoltaikanlage“ ist befristet. Die Nutzungsdauer sowie die Verpflichtung zum Rückbau sind im städtebaulichen Vertrag mit Durchführungsvertrag geregelt.

Als Nachfolgenutzung wird eine Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt.

##### 7. Beleuchtung (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 BayBO)

7.1 Eine Beleuchtung der Freiflächenphotovoltaikanlage ist nicht zulässig.

### B. Grünordnerische Festsetzungen

#### 1. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Str