

I. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

<p>1. Art und Maß der baulichen Nutzung</p> <p>(SO) "Sondergebiet" (SO) i.S.d.§ 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Freiflächen-Photovoltaikanlage"</p> <p>Nutzungsschablone:</p> <table border="1"> <tr> <td>GRZ 0,6</td> <td>Höhe max. 3,00 m</td> </tr> </table> <p>2. Bauweise, Baugrenze</p> <p>Baugrenze</p> <p>3. Verkehrsflächen</p> <p>Straßenverkehrsfläche</p> <p>Zufahrt</p> <p>Straßenbegrenzungslinie</p>	GRZ 0,6	Höhe max. 3,00 m	<p>4. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung</p> <p>Grünflächen: Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</p> <p>Anpflanzung: Sträucher</p> <p>Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</p> <p>A 1 Ausgleichsfläche</p> <p>5. Sonstige Planzeichen</p> <p>Grenze des räumlichen Geltungsbereiches</p> <p>6. Nachrichtliche Übernahmen</p> <p>Bauverbotszone an der Kreisstraße Kr ERH 33: Abstand = 15 m</p> <p>Baubeschränkungszone an der Kreisstraße Kr ERH 33: Abstand = 30 m</p> <p>Unterirdische Gasleitung mit Fernmeldekabel und Schutzstreifen</p>	<p>7. Hinweise</p> <p>bestehende Grundstücksgrenzen</p> <p>927 Gemarkung - Flurstücksnummer</p> <p>3,0 Maßangabe in Metern</p>
GRZ 0,6	Höhe max. 3,00 m			

Die Gemeinde Kalchreuth erlässt aufgrund

- des Baugesetzlichen (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3934), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- 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 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 250), durch §§ 12 und 13 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 605) und durch § 4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 619)
- 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 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)
- Artikel 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern, in der Fassung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2024 (GVBl. S. 573)

folgenden Bebauungsplan als Satzung

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 12 BauGB i. V. m. § 9 BauGB und §§ 1 - 23 BauNVO)

- Art der baulichen Nutzung** (§ 12 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)
 - Im Sondergebiet wird die Art der baulichen Nutzung 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, Speicherung und Abgabe von Solarstrom erforderlich sind.
 - Es sind nur solche Vorhaben zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag gem. § 12 Abs. 3a BauGB verpflichtet.
 - Die zulässige Nutzung mit der Zweckbestimmung „Freiflächen-Photovoltaikanlage“ ist gemäß § 9 Abs. 2 BauGB befristet. Die Nutzungsdauer sowie die Verpflichtung zum Rückbau sind im städtebaulichen Vertrag mit Durchführungsvertrag geregelt. Nach dem Rückbau ist als Folgenutzung die Wiederaufnahme der ursprünglichen landwirtschaftlichen Bodennutzung festgesetzt.
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 12 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 17, 18 und 19 BauNVO)
 - Die max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,6 festgesetzt. Die zulässige Grundflächenzahl umfasst die Gesamtfläche der aufgeständerten Solarmodule in Senkrechtpjektion sowie die Nebenanlagen.
 - Die max. zulässige Höhe der Solarmodule sowie anderer baulicher Anlagen ist auf 3,0 m begrenzt. Als unterer Bezugspunkt ist die natürliche Geländeoberkante am jeweiligen Standort festgesetzt, der obere Bezugspunkt ist die Moduloberkante.
- Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche** (§ 12 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 14 und 23 BauNVO)
 - Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO) Die baulichen Anlagen einschließlich der Nebenanlagen dürfen nur innerhalb der Baugrenze errichtet werden. Die Einfriedung ist ebenfalls innerhalb der Baugrenze zu errichten.
 - Zwischen der Unterkante der Solarmodule und der natürlichen Geländeoberfläche ist ein Abstand von mind. 0,8 m einzuhalten.
 - Für die Verankerung der Solarmodulstützen sind Ramm- oder Schraubverankerungen mit verzinkten Stahlprofilen zulässig.

- Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 12 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB, § 1a Abs. 3 BauGB und § 9 Abs. 1a BauGB)
 - Ausgleichsmaßnahme A 1: Grünlandextensivierung
Maßnahmenfläche: Fl.-Nr. 1719/1 (Teilfläche = TT) und 1719 (TT), Gmkg. Kalchreuth, Gemeinde Kalchreuth
Flächengröße: ca. 6.484 qm
Auf der Ausgleichsfläche A 1 ist das vorhandene Grünland zu extensivieren. Hierzu ist die Fläche zweimal jährlich zu mähen, nach dem 1. Juli und ab Anfang September. Für die Mahd sind insektenfreundliche Mähwerke einzusetzen und eine Schnitthöhe von mind. 10 cm einzuhalten. Das Mähgut ist stets abzufahren, das Mulchen der Fläche ist nicht zulässig. Der Einsatz von Düngemitteln oder Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.
 - Ausgleichsmaßnahme A 2: Pflanzung einer dreireihigen Strauchhecke
Maßnahmenfläche: Fl.-Nr. 1719/1 (TT) und 1719 (TT), Gmkg. Kalchreuth, Gemeinde Kalchreuth
Flächengröße: ca. 1.672 qm
Auf der Ausgleichsfläche A 2 ist eine dreireihige Strauchhecke zu pflanzen. Zu verwenden sind heimische standortgerechte Straucharten der nachfolgenden Artenliste A, die aus dem Vorkommensgebiet 5.1 Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkisches Becken stammen. Die Strauchpflanzung ist spätestens im Jahr nach der Errichtung der PV-Anlage herzustellen, sie ist dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten; Ausfälle sind nachzupflanzen. Die anerkannten Regeln der Technik hinsichtlich der Gehölzpflanzung sind einzuhalten.

Artenliste A

Cornus sanguinea	Roter Hartrieel
Crataegus laevigata	Zweiggriffliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	Pflaflentüchchen
Frangula alnus	Faulbaum
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa arvensis	Feldrose
Rosa canina	Hundrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Roter Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Mindestqualität: 2 x verpflanzte Sträucher, oB, 60-100 cm
Zur langfristigen Pflege der Strauchpflanzung kann ein abschnittsweiser Rückschnitt („auf den Stock setzen“) erfolgen auf max. einem Drittel der Heckenlänge. Als zeitlicher Abstand zwischen den einzelnen abschnittsweisen Pflegechnitten sind mind. fünf Jahr einzuhalten.

- Denkmalpflege**
Archäologische Bodenfunde, die während der Bauarbeiten freigelegt oder gesichtet werden, sind nach Art. 8 BayDSchG unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder dem Landratsamt Erlangen-Höchstadt als Unterer Denkmalschutzbehörde zu melden.
- Wasserwirtschaft**
Das auf den Moduloberflächen ablaufende Regenwasser wird an Ort und Stelle dem Oberboden zum Versickern zugeführt.
- Oberflächenwasserabfluss** darf nicht zu ungunsten umliegenden Grundstücke verlagert oder beschleunigt abgeführt werden.
- Die gesetzlichen Vorschriften des Wasserrechts sowie fachliche Vorgaben sind zu beachten.
- Wasserschutzgebiet**
Das Plangebiet liegt in der weiteren Schutzzone III. Die Schutzgebietsverordnung vom 20.12.2004 ist bei der Umsetzung des Vorhabens zu beachten, weiter die AwSV (Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen).
- Bodenschutz**
Der Umgang mit Boden hat fachgerecht gemäß den bodenschutzgesetzlichen Vorgaben zu erfolgen.
- Grenzabstand von Pflanzen**
Die Art. 47 - 52 des Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch (AGBGB) sind zu beachten. Danach ist bei Pflanzung von Bäumen, Sträuchern, Hecken, Weinstöcken und Hopfenstöcken ein Abstand von 2,0 m zur Grenze des Grundstücks einzuhalten, wenn die Pflanzen höher als 2,0 m werden. Für Pflanzen mit einer Höhe bis zu 2,0 m ist ein Abstand von 0,5 m ausreichend. Gegenüber landwirtschaftlichen Grundstücken ist mit Bäumen von mehr als 2,0 m Höhe ein Abstand von 4,0 m einzuhalten.
- Kreisstraße ERH 33**
Die Art. 23 bzw. Art. 24 BayStrVG besteht entlang von Kreisstraßen ein Anbauverbot für bauliche Anlagen von 15,00 m und eine Baubeschränkungszone von 30,00 m, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn. Die Bauverbotszone ist von allen baulichen Anlagen freizuhalten. Die Anbauverbots- und die Baubeschränkungszone sind entlang der Kreisstraße ERH 33 im Planteil eingetragen.
- Beeinträchtigungen wie Gischt, Schnee- oder Eispartikel, die bei der ordnungsgemäßen Durchführung des Winterdienstes auf der Kreisstraße entstehen und sich nachteilig auf die Photovoltaikanlage auswirken könnten, sind zu dulden und begründen keine Schadenersatzansprüche.
- Beeinträchtigungen durch das Straßenbegleitgrün der Kreisstraße, insbesondere durch Schattenwurf, sind zu dulden.
- Vom Straßenverkehr ausgehende Beeinträchtigungen sind zu dulden.

IV. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

(§ 12 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 BayBO)

- Einfriedungen** (§ 12 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 BayBO)
 - Eine Einfriedung der Gesamtanlage ist bis zu einer Höhe von max. 2,20 m über Geländeoberkante incl. Übersteigschutz zulässig. Es dürfen Maschendraht- und Drahtgitterzaune verwendet werden, als Übersteigschutz ist Stacheldraht zulässig.
 - Die Zaununterkante muss mindestens 0,15 m über der Geländeoberkante liegen, um das Durchqueren von Kleintieren zu ermöglichen. Sockelmauern sind nicht zulässig.
 - Die Einfriedungen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zu errichten.
 - Bei Wolfsvorkommen ist bei der Einzäunung auf einen sachgemäßen wolfsabweisenden Grundschutz zu achten, falls die Beweidung der Sondergebietsfläche beabsichtigt ist.
- Geländeveränderungen** (§ 12 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 BayBO)
 - Geländeveränderungen sind nur insoweit zulässig, als diese im Zusammenhang mit der Errichtung der Anlage erforderlich sind, jedoch max. 0,5 m abweichend vom natürlichen Gelände.
 - Für Flächen, auf denen Trafostationen oder Speichereinrichtungen errichtet werden, sind Geländeänderungen bis max. 1,0 m zulässig.
 - Die Übergänge zur natürlichen Geländeoberfläche sind als Böschungen herzustellen.
- Beleuchtung** (§ 12 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 BayBO)
 - Eine dauerhafte Beleuchtung der Freiflächen-Photovoltaikanlage ist nicht zulässig.
- Anordnung der Solarmodule** (§ 12 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 BayBO)
 - Es sind ausschließlich kristalline Solarmodule in starrer Aufstellung zulässig. Weitere Angaben werden ggf. im Verfahren ergänzt.
- Gestaltung von Gebäuden** (§ 12 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 BayBO)
 - Die Fassaden von Gebäuden sind in gedeckten Farben zu halten; Metallverkleidungen oder Dachflächen aus Metall sind nicht zulässig.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Denkmalpflege**
Archäologische Bodenfunde, die während der Bauarbeiten freigelegt oder gesichtet werden, sind nach Art. 8 BayDSchG unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder dem Landratsamt Erlangen-Höchstadt als Unterer Denkmalschutzbehörde zu melden.
- Wasserwirtschaft**
Das auf den Moduloberflächen ablaufende Regenwasser wird an Ort und Stelle dem Oberboden zum Versickern zugeführt.
- Oberflächenwasserabfluss** darf nicht zu ungunsten umliegenden Grundstücke verlagert oder beschleunigt abgeführt werden.
- Die gesetzlichen Vorschriften des Wasserrechts sowie fachliche Vorgaben sind zu beachten.
- Wasserschutzgebiet**
Das Plangebiet liegt in der weiteren Schutzzone III. Die Schutzgebietsverordnung vom 20.12.2004 ist bei der Umsetzung des Vorhabens zu beachten, weiter die AwSV (Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen).
- Bodenschutz**
Der Umgang mit Boden hat fachgerecht gemäß den bodenschutzgesetzlichen Vorgaben zu erfolgen.
- Grenzabstand von Pflanzen**
Die Art. 47 - 52 des Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch (AGBGB) sind zu beachten. Danach ist bei Pflanzung von Bäumen, Sträuchern, Hecken, Weinstöcken und Hopfenstöcken ein Abstand von 2,0 m zur Grenze des Grundstücks einzuhalten, wenn die Pflanzen höher als 2,0 m werden. Für Pflanzen mit einer Höhe bis zu 2,0 m ist ein Abstand von 0,5 m ausreichend. Gegenüber landwirtschaftlichen Grundstücken ist mit Bäumen von mehr als 2,0 m Höhe ein Abstand von 4,0 m einzuhalten.
- Kreisstraße ERH 33**
Die Art. 23 bzw. Art. 24 BayStrVG besteht entlang von Kreisstraßen ein Anbauverbot für bauliche Anlagen von 15,00 m und eine Baubeschränkungszone von 30,00 m, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn. Die Bauverbotszone ist von allen baulichen Anlagen freizuhalten. Die Anbauverbots- und die Baubeschränkungszone sind entlang der Kreisstraße ERH 33 im Planteil eingetragen.
- Beeinträchtigungen wie Gischt, Schnee- oder Eispartikel, die bei der ordnungsgemäßen Durchführung des Winterdienstes auf der Kreisstraße entstehen und sich nachteilig auf die Photovoltaikanlage auswirken könnten, sind zu dulden und begründen keine Schadenersatzansprüche.
- Beeinträchtigungen durch das Straßenbegleitgrün der Kreisstraße, insbesondere durch Schattenwurf, sind zu dulden.
- Vom Straßenverkehr ausgehende Beeinträchtigungen sind zu dulden.

HINWEISE

- Brandschutz**
Die Anlage soll im Brandfall für die Feuerwehr frei zugänglich sein. Die Betriebstechnik sollte nicht ungeschützt errichtet werden. Die Erdkabel sind unterirdisch mit einem ausreichenden Abstand zur Fluoroberkante zu verlegen.
- 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.
 - Von den Gehölzbeständen ausgehende Schäden oder Beeinträchtigungen für die Photovoltaikanlage, z. B. durch umstürzende Bäume, Baumabbrüche, herabfallende Äste, Laub und nadeln, begründen keine Schadenersatzansprüche.

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Gemeinderat Kalchreuth hat in seiner Sitzung vom 25.07.2024 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 34 „Solarpark Wehrwiesen“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ___/2025 ortsüblich bekannt gemacht.
 - Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 34 in der Fassung vom ___/2025 hat in der Zeit vom ___/2025 bis einschließlich ___/2025 stattgefunden.
 - Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 1 und § 2 Abs. 2 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 34 in der Fassung vom ___/2025 hat in der Zeit vom ___/2025 bis einschließlich ___/2025 stattgefunden.
 - Zu dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 34 in der Fassung vom ___/2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie die Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ___/2025 bis einschließlich ___/2025 beteiligt.
 - Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 34 in der Fassung vom ___/2025 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ___/2025 bis einschließlich ___/2025 öffentlich ausgestellt.
 - Der Gemeinderat Kalchreuth hat mit Beschluss vom ___/2025 den Bebauungsplan Nr. 34 „Solarpark Wehrwiesen“ in der Fassung vom ___/2025 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
- Kalchreuth, den _____
- Otto Klaußner, Erster Bürgermeister (Siegel)
- Der Bebauungsplan Nr. 34 „Solarpark Wehrwiesen“ wird hiermit als Satzung ausgefertigt: Kalchreuth, den _____
- Otto Klaußner, Erster Bürgermeister (Siegel)
- Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 34 „Solarpark Wehrwiesen“ wurde am ___/2025 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.
- Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden der Gemeinde Kalchreuth zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.
- Kalchreuth, den _____
- Otto Klaußner, Erster Bürgermeister (Siegel)

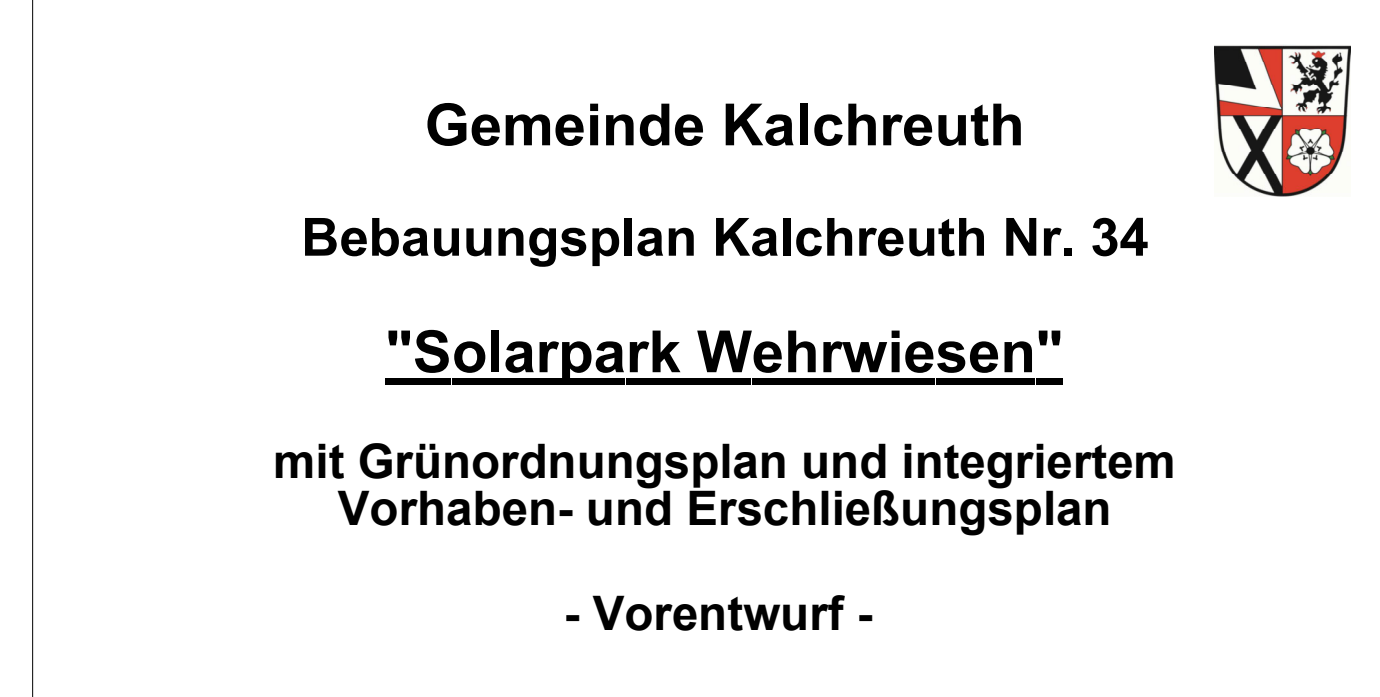
Gemeinde Kalchreuth

Bebauungsplan Kalchreuth Nr. 34

"Solarpark Wehrwiesen"

mit Grünordnungsplan und integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan

- Vorentwurf -



ohne Maßstab		Datum		Name	
Fassung vom 20.03.2025 (Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung)		entw.	03/2025	Doll	
Vorhabensträger: Gemeinde Kalchreuth Rathausstraße 1 90562 Kalchreuth		grz.	03/2025	Green	
Landkreis: Erlangen-Höchstadt		gpr.	03/2025	Härtfelder	

Härtfelder

Härtfelder Ingenieurtechnologien GmbH
Eisenbahnstraße 1
91438 Bad Windsheim
Tel.: 09841 / 68 99 8-0
E-Mail: info@haertfelder-td.de